

GEMEINDE WACHTBERG

Bebauungsplan Nr. 09-18 „Pflegeeinrichtung Wiesenau“

BEGRÜNDUNG

1

Fassung Entwurf **zum Satzungsbeschluss (Änderungen rot)**

06.05. 2025

Bearbeitung:

Dr. Detlef Naumann
Architekt BDA
Architektur + Städtebau

Riemannstraße 45
53125 Bonn
Tel. 0228-2599661
Mobil 0172-7621886
info@naumann-bonn.de
www.naumann-bonn.de

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------|--|----|
| 1. | Anlass und Ziel der Planung..... | 1 |
| 2. | Lage und Beschreibung des Plangebietes | 2 |
| 3. | Planungsbindungen / Städtebauliche Situation | 4 |
| 3.1 | Regionalplan | 4 |
| 3.2 | Flächennutzungsplan..... | 4 |
| 3.3 | Bisheriges Planungsrecht | 6 |
| 4. | Planinhalte und Festsetzungen | 6 |
| 4.1 | Art der baulichen Nutzung | 7 |
| 4.2 | Maß der baulichen Nutzung | 8 |
| 4.3 | Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen | 9 |
| 4.4 | Nebenanlagen..... | 10 |
| 4.5 | Verkehrsflächen, Garagen und Stellplätze | 10 |
| 4.6 | Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 11 |
| 4.7 | Grünordnerische Festsetzungen innerhalb des Plangebietes..... | 13 |
| 4.8 | Artenschutzrechtliche Festsetzungen..... | 14 |
| 4.9 | Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht..... | 14 |
| 4.10 | Energieversorgung..... | 14 |
| 4.11 | Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen..... | 15 |
| 4.12 | Baugestalterische Festsetzungen | 17 |
| 5. | Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege..... | 18 |
| 5.1 | Umweltbericht im Bauleitplanverfahren | 19 |
| 5.2 | Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) | 19 |
| 6. | Erschließung | 19 |
| 6.1 | Straßenbau | 20 |
| 6.2 | Schmutzwasser..... | 20 |
| 6.3 | Niederschlagswasser | 20 |
| 6.4 | Trinkwasser..... | 21 |
| 6.5 | Löschwasser..... | 21 |
| 7. | Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise..... | 21 |
| 7.1 | Kennzeichnungen..... | 21 |
| 7.2 | Nachrichtliche Übernahmen aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften..... | 21 |
| 7.3 | Hinweise | 22 |
| 8. | Bodenordnung..... | 23 |
| 9. | Realisierung und Kosten..... | 23 |

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung am nördlichen Ortseingang zum Ortsteil Pech ist der Leerstand der ehemaligen Hotelanlage Wiesenau, die nach dem bestehenden Planungsrecht im Außenbereich liegt. Um diese Anlage zu nutzen, wurde sie lange Zeit als Flüchtlingsheim verwendet. Dieses war jedoch keine dauerhafte Nutzung. Um die Anlage, die auch zuvor lange ungenutzt war und derzeit wieder ungenutzt ist, nicht dem allmählichen Verfall Preis zu geben und so den Ortseingang zu verschandeln, gab es immer wieder verschiedene Nutzungsüberlegungen, die jedoch nicht mit privilegierten Außenbereichsnutzungen im Einklang standen. Konkret steht nun eine Umnutzung des Bereiches in eine Pflegeeinrichtung an, für die dieser Bereich sehr gut geeignet erscheint. Da derartige Anlagen nicht im Außenbereich zulässig sind, wird es erforderlich den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern. Um den Bebauungsplan gemäß dem Baugesetzbuch aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln zu können, werden durch die Flächennutzungsplanänderung diese Bereiche in Sonstiges Sondergebiet Pflegeeinrichtung umgewandelt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es deshalb, für den Teilbereich des ehemaligen Hotelgrundstücks sowie einen Teil des südlich anschließenden Wiesengrundstücks ein Sonstiges Sondergebiet Pflegeeinrichtung festzusetzen, um hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, eine Pflegeeinrichtung errichten zu können.

Ein weiteres Ziel ist es, im Rahmen dieser Maßnahme sicher zu stellen, dass parkartige Grünbereiche und eine fußläufige Verbindung der Einrichtung in den Ortsteil Pech planungsrechtlich gesichert werden. Auf der vorhandenen Wiesenfläche soll im Teilbereich zur Landesstraße eine Ausgleichsfläche entstehen, sodass der erforderliche ökologische Ausgleich teilweise im Bebauungsplangebiet erfolgen kann. Weiterhin ist es ein wesentliches Ziel dieser Bauleitplanung, den Compbach in seinem natürlichen Verlauf zu erhalten und entsprechende Maßnahmen planungsrechtlich zu sichern.

Zur Ermittlung der Gefahrensituation durch extreme Niederschlagsereignisse wurde im Rahmen der Bauleitplanverfahren zum Bereich Wachtberg Wiesenau durch den Bauherren ein Gutachten beauftragt und durch die Hydrotec Ingenieurgesellschaft für Wasser und Umwelt mbH erarbeitet. Die Ergebnisse werden in das Bebauungsplanverfahren soweit erforderlich integriert. Grundsätzlich zeigt die gutachterliche Stellungnahme, dass auch bei extremen Starkregenereignissen nur geringe Gefahren durch Hochwasser oder abfließendes Wasser prognostiziert werden. Die geplante Bebauung liegt außerhalb der für extreme Starkregenereignisse berechneten Überflutungsbereiche.

Die besondere eigentums- und planungsrechtliche Situation ist im Bereich Wiesenau zu berücksichtigen und wird deshalb im Folgenden besonders erläutert.

Die Renaturierung und Wiederherstellung des natürlichen Bachverlaufes des Compbaches bildet die Grundlage der Ziele der Gemeinde Wachtberg. Hierfür stellt die 2. Änderung des Flächennutzungsplans im Rahmen der zeichnerischen Darstellungen dieser Planungsebene eine Grünfläche entlang der Gemeindegebietsgrenze dar. Weitere Ausführungen und Festsetzungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthalten und im Umweltbericht weiter erläutert. Der Bebauungsplan umfasst dabei allerdings nur einen unteren Teilbereich des Compbaches, da nur für diesen Teilbereich die eigentumsrechtlichen Voraussetzungen für eine kurzfristige Umsetzung der Maßnahmen gegeben ist. Da der natürliche Verlauf des Compbaches oberhalb des Bebauungsplanes unter der bestehenden Reithalle und teils auf dem Gemeindegebiet Wachtberg, teils auf dem Stadtgebiet Bonn verläuft, wird hier eine weitere Gesamtplanung erforderlich, die im Verlauf der nachfolgenden Planungsschritte mit den zuständigen Wasserbehörden abgestimmt werden muss. Die hierzu erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen werden durch die Darstellungen des Flächennutzungsplans im Gesamtbereich Wachtberg-Pech Wiesenau und durch die Festsetzungen im Bebauungsplan im Geltungsbereich des verbindlichen Bauleitplans geschaffen. Über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und über Gemeindegrenzen hinausgehende Festsetzungen sind auf der Ebene des

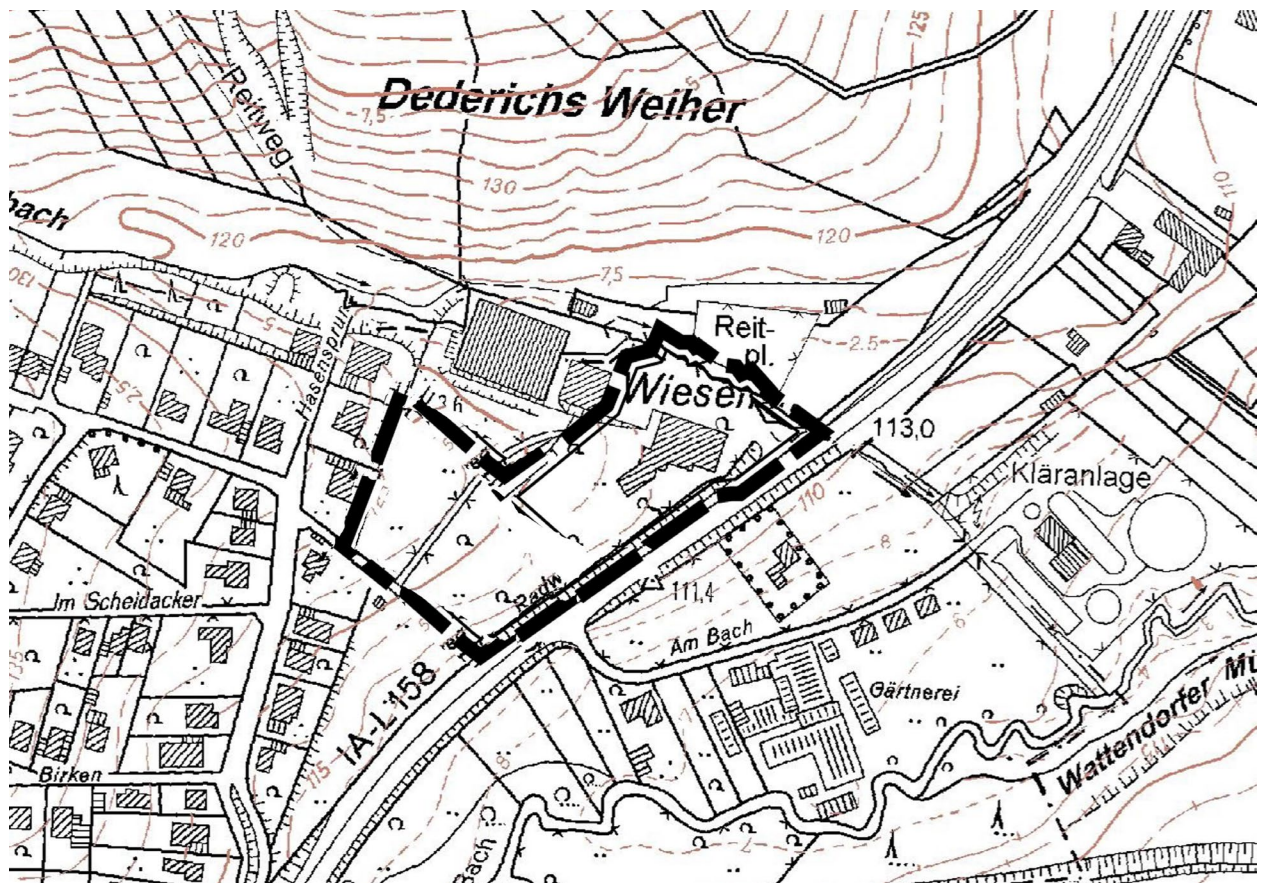
Bebauungsplanes nicht möglich.

2. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Der Bebauungsplan befindet sich am nördlichen Ortsausgang der Ortslage Pech.
Gemäß den derzeit vorliegenden exakten Berechnungen beträgt die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 10.448 qm, wovon ca. 4.500 qm auf das mit dem ehemaligen Hotel bebaute Grundstück entfallen. Es liegt direkt an der Pecher Hauptstraße (L 158) und grenzt

- im Norden an die Gemeindegrenze Wachtberg/Bonn und an das Grundstück der Reithalle
- im Westen an die Grundstücke entlang des Weges Hasensprung;
- im Südwesten an den landwirtschaftlichen Weg und
- im Südosten an die Verkehrsflächen der Pecher Hauptstraße (L 158).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist dem nachstehenden Übersichtsplan zu entnehmen.



Übersichtsplan, ohne Maßstab, © Gemeinde Wachtberg

Das Gelände innerhalb des Bebauungsplanbereiches steigt deutlich von Südost in Richtung Nordwest an. Der Höhenunterschied zwischen Südost und Nordwest beträgt bis zu ca. 14 m. Das Gelände liegt damit deutlich über der Trasse der Pecher Hauptstraße, zu der eine begrünte Böschung vorhanden ist.

Das Bebauungsplangebiet besteht aus zwei Grundstücken. Das nördliche Grundstück ist zurzeit mit dem ehemaligen Hotel und den dazu gehörigen Anlagen bebaut sowie den dazugehörigen Zufahrten und Parkplätzen versiegelt. Auch das nordwestlich angrenzende Grundstück der Reithalle wird hierüber erschlossen. Das südliche Grundstück wird als Wiesenfläche genutzt. An der nördlichen Grenze **jenseits des Änderungsbereiches des FNP** verläuft der Compbach in einem mäandrierenden Verlauf mit naturnahen Uferbereichen und einem hohen Laubbaumbestand.



Luftbild der bestehenden Situation

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan nur die Flächen in seinem Geltungsbereich umfasst, für die eine kurzfristige Realisierung gegeben ist. Da für die anschließenden nordwestlichen Grundstücke, die mit Reithalle und Nebenanlagen bebaut sind, derzeit eine Umsetzung der Ziele der Gemeinde nicht möglich erscheint, werden hierfür keine planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen, da es zu Kollisionen zwischen Bestandsschutz und Eigentümerinteressen, Nutzungsvorstellungen der Gemeinde und Naturschutz wie der Renaturierung des Compbaches kommen würde. **Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen wird keine Notwendigkeit gesehen, im Rahmen der jetzt durchgeführten Bebauungsplanung die in Privateigentum stehenden Flächen zu überplanen.**

Probleme zwischen der Bestandsnutzung der Reithalle, die sich außerhalb des Bebauungsplanes 09-18 befindet, werden wie folgt eingeordnet: Die Reithalle befindet sich in unmittelbarer Nähe zu Wohngebieten und bestehenden Wohnhäusern entlang der Straße Hasensprung. Gegenüber diesen Wohngebäuden, die in einer Entfernung von ca. 28 m liegen, besteht bereits jetzt das Gebot der Rücksichtnahme.

Die Eigentümer des Reithallen-Grundstücks kannten zum Zeitpunkt des Kaufs der Anlagen den Bestand an Wohnhäusern sowie die Planungen der Gemeinde, da der Ankauf nach der Planaufstellung des Bebauungsplanes erfolgte. Auch das Ziel einer Renaturierung des Compbaches war zu diesem Zeitpunkt bei allen bekannt. Die Fläche des Reitstalles und der

Nebengebäude wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht erfasst, sie bleibt nach derzeitigem Stand des Flächennutzungsplanes Fläche für die Landwirtschaft und damit Außenbereichsfläche.

Aus Umwelt- und Tierschutzgründen muss aus Sicht der Gemeinde bezweifelt werden, dass eine dauerhafte Nutzung der Reitstalleinrichtungen an dieser Stelle möglich ist.

Allerdings besteht für die vorhandenen Gebäude und Nutzungen Bestandsschutz und entsprechend der Baugenehmigung auch der weitere Betrieb mit den genehmigten Nutzungen.

~~So fehlen ausreichend Weidenutzungsflächen. Aus Sicht der Gemeinde Wachtberg handelt es sich bei der Anlage nicht um eine Nutzung, die im Außenbereich ohne landwirtschaftliche Nutzung möglich ist, da ausreichende Flächen für Pferdehaltung nicht vorhanden sind.~~

Durch die zwischenzeitlich erfolgten Änderungen der Nutzung der Reithalle hat sich die Bestandsnutzung auf eine deutlich geringere Anzahl von Pferden reduziert. Hierfür stehen Pferdeböden auf Bonner Gelände nördlich des Compbaches zur Verfügung. Auch der bestehende Reitplatz liegt nördlich des Bachlaufes auf Bonner Gelände. Die Entfernungen zu diesen Anlagen betragen mehr als 30 m zur geplanten Baugrenze für die Pflegeeinrichtung. Insofern werden die erforderlichen Mindestabstände eingehalten und es ist davon auszugehen, dass es nicht zu dauerhaften Konflikten zwischen den Nutzungen der benachbarten Grundstücke kommen wird. **Zur Abwägung möglicher Geruchsprobleme gegenüber der benachbarten Pferdehaltung wurde ein Geruchsgutachten erarbeitet, das dem Verfahren beigelegt ist.**

3. Planungsbindungen / Städtebauliche Situation

3.1 Regionalplan

4

Der Landesentwicklungsplan stuft die Gemeinde Wachtberg als Grundzentrum ein. Nur die vier Siedlungsbereiche Berkum, Niederbachem, Villip und Villiprott sind im Regionalplan als Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) dargestellt, das übrige Gemeindegebiet wird auf der Ebene der Regionalplanung als Freiraum und Waldgebiet gekennzeichnet.

Der derzeit gültige Regionalplan weist für den Bereich des Compbaches einen Regionalen Grünzug aus. Durch die vorliegende Planung werden die Aufgaben und Funktionen des Regionalen Grünzuges nicht beeinträchtigt, da der natürliche Verlauf des Compbaches weiterhin erhalten und im Bebauungsplan eine Grünfläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt wird.

Der derzeit vorliegende Regionalplanentwurf weist für die Flächen Allgemeinen Siedlungsbereich aus. Da diese Darstellungen im Regionalplan jedoch nur bereichsscharf und nicht flächenscharf sind, wurde eine Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln erforderlich, um eine exakte Abgrenzung der Baugebietsflächen zu finden. Diese wurde mit Ortsbesichtigung am 24.08.2022 durchgeführt.

Die Anfrage gemäß §34 LPlG vom 15.02.2023 wurde mit Schreiben der Bezirksregierung Köln vom 19.04.2023 beantwortet. Darin wurde die Anpassung der Planung an die rechtswirksamen Ziele der Raumordnung bestätigt. Die in dieser Bestätigung aufgeführten Voraussetzungen werden im Verfahren berücksichtigt und in den Unterlagen weiter erläutert.

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wachtberg ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft im Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Damit der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann, wird der Flächennutzungsplan

GEMEINDE WACHTBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 09-18 „PFLEGEEINRICHTUNG WIESENAU“ -BEGRÜNDUNG-

im Parallelverfahren geändert.

Gemäß der Änderung des Flächennutzungsplanes werden die derzeit bebauten Flächen als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung Pflegeeinrichtung (P) dargestellt. Gemäß der Landesplanerischen Anfrage bei der Bezirksregierung Köln stehen der Änderung des Flächennutzungsplanes die Ziele der Landesplanung nicht entgegen. Die Auflage der Höheren Naturschutzbehörde, den Compbach zu renaturieren wird im Bereich der vorliegenden Bauleitplanung erfüllt. Da die Gemeinde nicht Eigentümerin der Flächen ist, kann die Zielsetzung der Renaturierung des Compbaches nur abschnittsweise realisiert werden. Dort, wo kurzfristige Realisierungsmöglichkeiten gesehen werden, erstellt die Gemeinde gemäß den Vorgaben des BauGB zur Sicherung der gewünschten Entwicklung den Bebauungsplan.

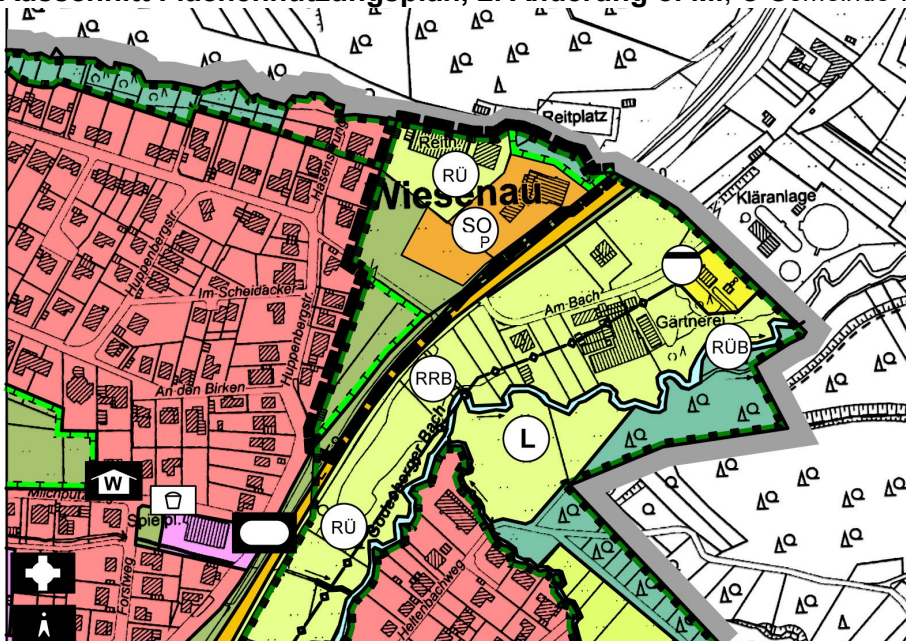
Im Bereich der Reithalle hat die Gemeinde wie im Flächennutzungsplan dargelegt, weiterhin die o. g. Zielsetzung. Da sich dieses kurzfristig nicht realisieren lässt, wird für diesen Bereich kein Planungsrecht geschaffen.

Südlich anschließend an die Baugebietsfläche werden gemäß der Änderung des Flächennutzungsplanes Grünflächen dargestellt. Diese privaten Flächen können als grüne Außenflächen der Pflegeeinrichtung und in Teilen als Ausgleichsfläche genutzt werden. Hierzu gibt es im Bebauungsplan weitere Festsetzungen.



Auszchnitt Flächennutzungsplan bisherige Darstellung, o. M., © Gemeinde Wachtberg

Auszchnitt Flächennutzungsplan, 2. Änderung o. M., © Gemeinde Wachtberg



3.3 Bisheriges Planungsrecht

Da bisher für das Plangebiet kein Bebauungsplan vorliegt und der Bereich im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft im Landschaftsschutzgebiet dargestellt ist, muss das Gebiet als Außenbereich eingestuft werden. Da dieses die vorgesehene Planung nicht zulässt, wird es erforderlich, den Flächennutzungsplan zu ändern und einen Bebauungsplan aufzustellen.

Um die Ziele der Gemeinde darzustellen, umfasst die Änderung des Flächennutzungsplanes die derzeit bereits bebauten Gebiete des Hotels und des Reitstalls mit den Nebengebäuden, da nur so auch die vorgesehene Renaturierung des Compbaches in die weiteren Planungen dokumentiert werden kann. Ein Bebauungsplan zur konkreten Umsetzung dieser Planungsziele kann aber für diese Grundstücke erst aufgestellt werden, wenn genaues Einvernehmen mit den Beteiligten sowie entsprechende Planungskonzepte einschließlich der erforderlichen vertraglichen Vereinbarungen der Eigentümer mit der Gemeinde vorliegen. Dieses ist für die Grundstücke des ehemaligen Hotels und der anschließenden Wiese gegeben. Entsprechende Vereinbarungen der Eigentümer mit der Gemeinde liegen vor. Deshalb ist es vorgesehen, das bisherige Planungsrecht nur für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu ändern.

4. Planinhalte und Festsetzungen

Die allgemeine demografische Entwicklung und die Versorgung Pflegebedürftiger macht es erforderlich, Pflegeeinrichtungen zu entwickeln, die sowohl den Gedanken der Erholung, die Verbindung zu den Wohngebieten und zur Pflege und Versorgung, sowie der Verkehrsanbindung Rechnung tragen.

6

Die Gemeinde Wachtberg hat bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes gemeindeweit auch die Situation der Infrastruktureinrichtungen untersucht. Es wurden dabei für Seniorenpflegeeinrichtungen außer der Anlage in Berkum keine weiteren Standorte definiert. Gegenüber dieser gemeindeweiten Standortuntersuchung hat sich keine Änderung ergeben. Allerdings kann ein erheblicher Bedarf an Pflegeplätzen in der Gemeinde nachgewiesen werden.

Die Pflegeplanung 2023/2024 des Rhein-Sieg-Kreises nennt für die Gemeinde Wachtberg am Stichtag 15.12.2021 insgesamt 963 pflegebedürftige Menschen. 63,24 % sind nach diesen Angaben älter als 80 Jahre. Die Pflegeplanung 2023/2024 geht bei der Prognose der Pflegebedürftigkeit von einem weiteren Anstieg auf 1098 pflegebedürftigen Menschen bis 2040 in der Gemeinde Wachtberg aus. Auch wenn nur ein deutlich geringer Anteil davon eine vollstationäre Pflege benötigt, zeigt die Modellrechnung eine deutliche Zunahme der Pflegebedürftigkeit und einen Bedarf entsprechender Einrichtungen auch im Umfeld des Rhein-Sieg-Kreises. Ebenso belegt das Interesse verschiedener Investoren an der Errichtung von Pflegeeinrichtungen ein großes Interesse an derartigen Investitionen.

Vor dem Hintergrund dieser Einschätzungen zu fehlenden stationären Pflegeplätzen entspricht die Planung der Pflegeeinrichtung den wichtigen Zielen der Gemeinde. Die Schaffung und Sicherung dieser besonderen Einrichtung ist für die Versorgung Pflegebedürftiger und somit für die Allgemeinheit von besonderer Bedeutung. Um dieses Ziel auch langfristig zu sichern, wird das Baugebiet als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Pflegeeinrichtung festgesetzt.

Der Standort an der Wiesenau ist hierfür besonders geeignet, da er folgende Merkmale aufweist:

- Verbindung zu unmittelbar angrenzenden Waldgebieten als besonderer Erholungsraum.
- Verknüpfung mit großzügigen naturnahen Freibereichen in der Nahumgebung.

- Verbindung zu den Wohn- und Versorgungsbereichen in Pech durch die Herstellung einer gefahrenfreien Wegeverbindung.
- Direkte Zufahrt zur Landesstraße in Richtung Bonn, Bad Godesberg und zur Autobahnanbindung.

Planinhalt ist es deshalb, die Festsetzungen für eine Pflegeeinrichtung zu treffen, Vorgesehen ist es, im Gebäude (ehemaliges Hotel) eine stationäre Pflegeeinrichtung mit 80 Betten zu entwickeln, darüber hinaus wird im Erdgeschoss ein Café für die Pflegebedürftigen eingeplant. Integriert in das Gebäude werden in untergeordnetem Maße insgesamt bis zu 20 weitere Einheiten als zusätzliches Raumangebot für Menschen, die auf die Pflege dieser Einrichtung angewiesen sind, als Ergänzung der Hauptnutzung zugelassen.

Die entsprechende Anzahl an Stellplätzen wird auf dem Grundstück vorgesehen.

Eine Wegeverbindung zum Ortszentrum Pech soll ausgebaut werden, um die Pflegeanlage fußläufig an den Ortsteil anzubinden und in das vorhandene Wegenetz zu integrieren. Der Weg führt über den parkartig gestalteten Grünbereich an den vorhandenen und im Eigentum der Gemeinde befindlichen Wirtschaftsweg (Flurstücke 606 und 754).

Der Compbach wird in seinem mäandrierenden Verlauf und mit dem erforderlichen Uferstrandstreifen und einer anschließenden privaten Grünfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Sonstiges Sondergebiet (SO) Zweckbestimmung Pflegeeinrichtung festgesetzt. Sonstige Sondergebiete sind als zwingende Vorschrift darzustellen, wenn sich das geplante Gebiet von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet. Dieses ist bei der beabsichtigten Planung der Fall, da die Nutzung einseitig auf Pflegeeinrichtung festgesetzt ist. Diese gewünschte Einseitigkeit der Nutzungsstruktur unterscheidet sich maßgeblich von den übrigenutzungsgemischten Baugebieten wie z. B. Allgemeine Wohngebiete oder Mischgebiete. Eine derartige Beschränkung der Nutzungsstruktur auf Pflegeeinrichtung ist nicht durch die in § 1 BauNVO für typisierte Baugebiete eröffneten Möglichkeiten der Differenzierungen zu erreichen. Der § 1 Abs.9 BauNVO setzt voraus, dass die allgemeine Zweckbestimmung des betreffenden Baugebiets gewahrt bleibt.

Bei der speziell festgesetzten Nutzung handelt sich um eine Pflegeeinrichtung mit entsprechenden Betreuungs- und Versorgungseinrichtungen. Hieraus resultieren spezielle Nutzungen, die in den Festsetzungen umfassend aufgelistet sind. Die festgeschriebene Nutzung als Pflegeeinrichtung stellt für den Ortsteil Pech eine wichtige Ergänzung der Infrastruktur dar und schafft gute Voraussetzungen, dass Pflegebedürftige in ihrer gewohnten Ortsumgebung bleiben können. Die Schaffung und Sicherung dieser besonderen Pflegeeinrichtung ist für die Versorgung Pflegebedürftiger und somit für die Allgemeinheit von besonderer Bedeutung. Eine spätere Umnutzung zu rein privaten oder wirtschaftlichen Zwecken dienenden Nutzungen (d. h. eine funktionale Entwidmung) soll durch die Festlegung des Sondergebietes ausgeschlossen werden.

Bei derartigen Pflegeeinrichtungen wird es erforderlich, den Pflegebedürftigen eine Qualität zu bieten, wie sie es in ihrem bisherigen Umfeld gewohnt waren. Hierzu zählen nicht nur die Pflegezimmer, sondern auch die Aufenthaltsbereiche sowohl im Gebäude als auch außerhalb. Empfangsmöglichkeiten für Gäste und zusätzliche Gästezimmer sowie ein Café werden zur Versorgung der Pflegebedürftigen erforderlich. Nur auf diese Weise kann die gewünschte Lebensqualität für die Pflegebedürftigen auch auf engem Raum erreicht werden. Deshalb sind diese Nutzungen ebenfalls in der Auflistung der zulässigen Nutzungen enthalten.

Die besondere Eignung des Ortes für diese Nutzungen wird in der Begründung ausführlich beschrieben.

Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklungsmöglichkeit auch der Mobilität wird festgesetzt, dass ausnahmsweise auch Elektro-Tankstellen zulässig sind. Diese Festsetzung dient der Förderung klimaverbessernder Maßnahmen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Sowohl der Gesamtcharakter dieser Anlage als auch die Ausmaße und Kubatur des Gebäudes heben sich von Wohngebieten in der Gemeinde Wachtberg deutlich ab. Durch die Festsetzung der einseitigen Nutzungsstruktur hat das Sondergebiet ein eigenes Gepräge. Es handelt sich um eine Anlage, deren aus der spezifischen Funktion heraus begründete besondere städtebauliche Gestalt planungsrechtlich gesichert werden soll. Es ist eine Pflegeeinrichtung mit 80 Betten vorgesehen. Neben dem Angebot der stationären Pflegeeinrichtung soll ein zusätzliches Raumangebot für Menschen, die auf die Pflege dieser Einrichtung angewiesen sind, ausnahmsweise als Ergänzung dieser Hauptnutzung zugelassen werden. Insgesamt bis zu 20 weitere Einheiten können so das Angebot für Pflegebedürftige ergänzen und auf diese Art dem Wunsch der Menschen Rechnung tragen, gewohnte Lebensabläufe weiter zu verfolgen. Die Begrenzung auf 20 untergeordnete Einheiten soll sicherstellen, dass die Pflegeangebote den Charakter der Hauptnutzung nicht überwiegen und somit die Integrität der ursprünglichen Zweckbestimmung gewahrt bleibt.

Da die geplante Pflegeeinrichtung mit den beschriebenen Ergänzungen eine Gebäudekubatur notwendig macht, die mit den kleineren Strukturen in den angrenzenden Baugebieten nicht vergleichbar ist, wird es erforderlich, das Maß der baulichen Nutzung entsprechend diesem Planungswillen festzusetzen. Die Topografie des Geländes und die großzügigen Grün- und Freibereiche um das geplante Gebäude schaffen die Voraussetzungen dafür, dass kein Gefühl der Enge entstehen kann. Die Ausrichtung des Gebäudes bietet durch die Lage im Gelände sehr gute Voraussetzungen für Licht, Luft und Sonne in den Aufenthaltsräumen.

Um das Maß der baulichen Nutzung zu fixieren, werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl so festgesetzt, dass die Werte der Baunutzungsverordnung eingehalten werden.

Hierbei darf die Grundflächenzahl bis zu 50%, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden durch

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Damit keine zu hohen Gebäude am Ortseingang von Pech entstehen können, wird zusätzlich zu einer differenzierten Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse auch die maximale Höhe als verbindliche NHN-Höhe festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird

- für die bis 4-geschossig festgesetzten Gebäude entlang der Landesstraße auf maximal 130,50 m NHN
- für die bis 3-geschossig festgesetzten Gebäudeteile auf maximal 127,50 m NHN

festgesetzt. Damit ergibt sich unter Berücksichtigung der topografischen Situation eine maximale Gebäudehöhe von ca. 12,6 m an der Landesstraße. Durch die Festsetzung von maximal 3 Geschossen im Bereich des abgewinkelten Gebäudeteils und durch das starke Ansteigen des Geländes zur Straße Hasensprung hin, entsteht ein Gebäudeteil, der zur Landesstraße 3-geschossig ist, jedoch im Bereich zur Nachbarbebauung am Hasensprung deutlich weniger über das Gelände hinausragt.

Als maximale Höhe der Gebäude gilt der höchste Punkt der Oberkante Attika.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf für technische Aufbauten wie Aufzüge, Schornsteine, Anlagen zur Luftreinhaltung, Klimaanlage, Solaranlagen ausnahmsweise um maximal 1,00 m überschritten werden. Dieses kann aus bautechnischen Gründen erforderlich werden.

Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe sollen deutlich machen, dass keine Baukörper entstehen können, die wesentlich über den Firsthöhen des bestehenden Hotelgebäudes liegen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass sich die neue Bebauung nicht störend auf die bestehende Situation auswirkt. Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass die bestehende Bebauung entlang Hasensprung ca. 15 m über der Pecher Hauptstraße liegt, so dass die Aussicht aus den bestehenden Gebäuden in die Landschaft und auf den nördlichen Ortsbereich erhalten bleibt.

Bei den Festsetzungen zu der möglichen Bebauung muss berücksichtigt werden, dass die auf dem Grundstück und in der Nachbarschaft vorhandene Bebauung aus einem Hotelgebäude mit einer Gesamthöhe von 12,15 m und einem großen Reitstallgebäude und seinen Nebenanlagen bestehen. Die Firsthöhen dieser Gebäude liegen bei

125,01 NHN Reithalle,

123,08 NHN Stall und Nebengebäude,

126,32 NHN Hotel

Die festgesetzten Maximalhöhen der Gebäude fügen sich also in die Höhen der vorhandenen Gebäude ein.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen so festgesetzt, dass sich der Baukörper entlang der Pecher Hauptstraße in gestalterisch differenzierter Weise orientieren kann.

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO können Hauseingangsüberdachungen und untergeordnete Bauteile die im Plan festgesetzten Baugrenzen bis zu 1,00 m überschreiben, um so eine größere Flexibilität bei den untergeordneten Bauteilen zu erhalten.

Die Pflegeeinrichtung ist als Sonderbauwerk länger als ein normales Wohnhaus, das in der offenen Bauweise nur eine maximale Länge von 50 m aufweisen darf. Da in einer Pflegeeinrichtung jedoch neben den Pflegeplätzen auch ergänzende Nutzungen wie z. B. Arzt- und Service-Bereiche untergebracht werden, entsteht ein Gebäude, das länger als 50 m ist. Um dieses zu ermöglichen, aber ein zu langes Gebäude zu verhindern, setzt der Bebauungsplan fest, dass Gebäude mit maximal 85 m Länge zulässig sind.

Die Festsetzung der Gebäudelänge bezieht sich auf den Teil des Gebäudes, der sich zur Pecher Landstraße hin orientiert. Der abgewinkelte Bauteil, der von der Gebäudefront deutlich zurückgesetzt ist, stellt eine separate Gebäudelänge dar. Die im Bebauungsplan schräg dargestellte Baugrenze zwischen den Bauteilen ermöglicht eine schräge oder abgestufte Gebäudeseite des abgewinkelten Gebäudeteils und wird daher nicht als Teil einer Gesamtlänge bewertet.

Die Abstandsflächen der geplanten Gebäude und aller baulichen Anlagen sind bezogen auf das vorhandene Gelände nachzuweisen. Durch das stark ansteigende Gelände kann hier nicht der Bezug zur bestehenden Straße hergestellt werden. Deshalb wird festgesetzt, dass die Höhen auf das vorhandene Gelände bezogen werden. Diese vorhandenen Geländehöhen sind durch den öffentlich bestellten Vermesser eindeutig festgestellt worden.

Durch die festgesetzten überbaubaren Flächen bleibt im nördlichen Bereich Raum für den Bachlauf des Compaches und für Grünflächen entlang des Baches.

4.4 Nebenanlagen

Um die Versorgung des Gebietes zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass die hierfür erforderlichen Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zulässig sind.

Um das Erscheinungsbild der Pflegeeinrichtung im Eingangsbereich von Pech möglichst Grün und einladend zu gestalten, wird festgesetzt, dass auf den zur Erschließung orientierten nicht überbaubaren Flächen als Nebenanlagen nur Anlagen und Einrichtungen zum Unterbringen von Sammelbehältern für Müll, Bioabfälle u. dgl. zulässig sind. Stellplätze für Abfallbehälter sind einzufassen (z. B. aus Holz, verputztem Mauerwerk oder Metall) und mit standortheimischen Laubholzhecken zu umpflanzen, so dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können.

4.5 Verkehrsflächen, Garagen und Stellplätze

Das Plangebiet grenzt direkt an die Verkehrsflächen der Pecher Hauptstraße, von wo aus die Einrichtungen und Gebäude auch erschlossen werden. Zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen werden nicht erforderlich.

10

Zur Sicherung der Erschließung für das rückwärtige Grundstück der bestehenden Reithalle wird eine private Verkehrsfläche festgesetzt, in der entsprechend der grundbuchlichen Eintragung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen werden kann.

Für die Pflegeeinrichtung werden für die Pflegebedürftigen, die Angestellten und Gäste insgesamt ca. 40 Stellplätze möglich. Diese Anzahl resultiert auf den Erfahrungen und Analysen vergleichbarer Projekte. Zu berücksichtigen ist dabei, dass aufgrund der Altersstruktur und der Pflegebedürftigkeit nur ein sehr geringer Teil der Pflegebedürftigen noch mit eigenem Pkw mobil sind. Weiterhin ist es beabsichtigt, dass Arbeitskräfte aus dem Ortsteil Pech kommen, um auch so die sozialen Kontakte zum Ort zu stärken. Der Bebauungsplan setzt zur Unterbringung der erforderlichen und bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Stellplätze fest, dass Garagen und Stellplätze nur in den überbaubaren Grundstücksflächen, sowie den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind.

Die seit dem 18.01.2022 gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde Wachtberg setzt in der Anlage zu § 3 Abs. 1 unter Ziffer 1.4 für Pflegeheime/Seniorenwohnheime jeweils 1 Stellplatz je 5 Betten, davon 10% Besucheranteil fest. Bei der geplanten Pflegeeinrichtung sind insgesamt 80 Pflegebetten und 20 weitere ergänzende Einheiten vorgesehen. Bei zusammen also 100 Betten errechnet sich nach dem genannten Schlüssel eine Anzahl von 20 nachzuweisenden Stellplätzen. Da etwa doppelt so viele Pkw-Stellplätze vorgesehen sind, kann von einer entspannten Parkmöglichkeit auch für zusätzliche Besucher und Personal ausgegangen werden.

Gemäß der Stellplatzsatzung sind zusätzlich auch Abstellplätze für Fahrräder nachzuweisen. Die Anlage zu § 3 Abs. 1 unter Ziffer 1.4 für Pflegeheime/Seniorenwohnheime schreibt jeweils 1 Abstellplatz für Fahrräder je 15 Betten vor. Dieses ist problemlos auf den zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen möglich und wird im nachfolgenden Bauantrag eingepasst in die geplante Gestaltung der Außenanlagen nachgewiesen.

4.6 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Ein wesentliches Ziel der Planung ist es, den Compbach in seinem natürlichen Verlauf zu erhalten oder dort, wo dieser bereits verändert wurde, zu ermöglichen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat der Compbach noch einen natürlichen Verlauf und eine relativ naturnahe Gestaltung. Um dieses dauerhaft zu sichern, setzt der Bebauungsplan fest, dass entlang des Compbaches ein fünf Meter Streifen beginnend an der oberen Böschungskante von jeglicher Bebauung frei zu halten ist. Ausnahmen sind standortgebundene oder wasserwirtschaftlich erforderliche Anlagen oder bereits vorhandene öffentliche Anlagen. Innerhalb dieses Streifens werden folgende Maßnahmen und Herausforderungen ausgeschlossen:

- Bebauung einschließlich Baunebengebäude
- Lagerflächen, Parkflächen für Kfz
- Straßen und Wege
- Landwirtschaftliche Intensivnutzung
- Dünger- und Herbizideinsatz
- Begrenzungsmauern und Zäune

Entlang des Compbaches sollen mittels Einsaat dem bestehenden Gehölzsaum Schmetterlings- und Wildbienensäume (Saatgut von Rieger-Hofmann GmbH: 08 Schmetterlings- und Wildbienensaum) vorgelagert werden. Die Einsaat von dem Standort entsprechenden, regionalen Saatgut ist vor dem Einsetzen einer feuchten Witterung fachgerecht durchzuführen. Als Richtwert sind 2 Gramm Saatgut pro m² anzunehmen. Es ist eine einschürige Mahd pro Jahr durchzuführen.

Es dürfen keine Pflanzenschutzmittel sowie chemisch synthetische N-Düngung verwendet werden. Die zusätzlichen Hinweise des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags zum Erhalt und zur Pflege der Säume sind zu beachten.

Innerhalb der Grünflächen sind Fuß- und Radwege zulässig.

Die im Landschaftspflegerischen Begleitplan beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich von Beeinträchtigungen erreichen als grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan rechtliche Verbindlichkeit. Es werden deshalb Festsetzungen zur Entsiegelung, Bodenauftrag und Anlage eines Schmetterlings- und Wildbienensaums getroffen. Die Festsetzung bewirkt einen erhöhten Biotopwert der Flächen und trägt damit erheblich zur Verringerung des Eingriffs bei. Die entsiegelten Flächen sind Standort für die Pflanzenarten des geplanten Saums und fungieren als Habitat für eine Vielzahl an Tierarten. Infolge des naturnahen Charakters tragen die streifenförmigen Säume zu einem qualitativ hochwertigen Landschaftsbild bei. Aufgrund der floristischen Diversität finden sich in vergleichbaren Saumgesellschaften zahlreiche Tierarten, die auf einer intensiv genutzten Fläche fehlen. Infolge der Positionierung im unmittelbaren Umfeld des Fließgewässerverlaufes des Compbaches trägt die Maßnahme zum kleinräumigen Biotopverbund bei.

Eine weitere Festsetzung betrifft die Anpflanzung eines Gehölzstreifens im Süden des Plangebietes. Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Süden des Plangebietes ist eine flächige Gehölzpflanzung anzulegen (s. Karte 1 des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags). Dabei sind 80 % Straucharten und 20 % Baumarten zu pflanzen. Die Pflanzungen erfolgen nach Vorgabe der Pflanzenliste II, in der eine Artenliste, Pflanzqualitäten und Pflanzabstände festgelegt werden. Gehölze einheimischer Arten stellen nach einem gewissen Entwicklungszeitraum Lebensräume für zahlreiche Arten der halboffenen Kulturlandschaft wie Vögel, Kleinsäuger und Insekten dar. Sie dienen damit der Habitatanreicherung der Landschaft. Damit verringert die

Maßnahme das Eingriffsdefizit. Die Anpflanzung erfüllt weiterhin eine wichtige Funktion zur Einbindung der Gebäude in die Landschaft.

Zur Anlage und zum Erhalt von Grünanlagen wird festgesetzt, dass nicht überbaute und nicht befestigte Flächen des sonstigen Sondergebietes nach Abschluss der Bauarbeiten gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als Grünflächen zu unterhalten sind.

Als nicht überbaubare Grundstückfläche gilt der Flächenanteil, der nach Abzug der überbaubaren Fläche nach der Grundflächenzahl GRZ inklusive der maximalen Überschreitung für Nebenanlagen übrig bleibt.

Durch die Festsetzung soll sichergestellt werden, dass das sonstige Sondergebiet mittels Anpflanzungen durchgrünt wird. Dies ist für das Wohlbefinden der Pflegebedürftigen als auch für das Orts- und Landschaftsbild von besonderer Bedeutung. Zudem findet mit der Maßnahme eine Entwicklung siedlungsinterner Biotopstrukturen statt.

Die Festsetzung bewirkt einen erhöhten Biotopwert der nicht überbauten Teile des sonstigen Sondergebietes und trägt damit zur Verringerung des Eingriffs bei.

Die Durchführung der Anpflanzungen ist gemäß den Festsetzungen fachgerecht auszuführen, zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und ggf. zu ersetzen, um die angestrebte ökologische und optisch-ästhetische Wirkung der Pflanzungen zu erzielen und auf Dauer zu erhalten.

PFLANZENLISTE I: Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Süden des Plangebietes

Die zu verwendenden Gehölze sind aus der folgenden Liste (reine Arten, keine Sorten) auszuwählen:

Baumarten

Mindestpflanzqualität: Hochstämme mit Stammumfang 18/20 cm

Deutscher Name Botanischer Name

Feldahorn *Acer campestre*

Hainbuche *Carpinus betulus*

Vogelkirsche *Prunus avium*

Traubeneiche *Quercus petraea*

Stieleiche *Quercus robur*

Eberesche, Vogelbeere *Sorbus aucuparia*

Winterlinde *Tilia cordata*

Straucharten

Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 3-4 Tr., o.B., 60-100

Pflanzabstand ca. 1,50 m x 1,50 m

Deutscher Name Botanischer Name

Haselnuss, *Corylus avellana*

Roter Hartriegel, *Cornus sanguinea*

Weißdorn, *Crataegus monogyna*

Holzapfel, *Malus silvestris*

Gemeine Birne, *Pyrus pyraeaster*

Hunds-Rose, *Rosa canina*

Bibernell-Rose, *Rosa pimpinellifolia*

Wein-Rose, *Rosa rubiginosa*

Sal-Weide, *Salix caprea*

Schwarzer Holunder, *Sambucus nigra*

Gemeine Felsenbirne, *Amelanchier ovalis*

4.7 Grünordnerische Festsetzungen innerhalb des Plangebietes

Grünfläche mit Zweckbestimmung: Private Grünfläche für Gewässerrenaturierung (GR)

Der Bebauungsplan setzt eine Grünfläche entlang des Compbaches fest, die deckungsgleich auch als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen ist. Die Festsetzungen hierzu werden unter Ziffer 4.6 erläutert und begründet.

Ziel dieser Festsetzung ist es, den Compbach in seinem Verlauf naturnah zu erhalten und die Uferbereiche so zu renaturieren, dass die Biodiversität gefördert wird. Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag gibt hierzu weitere Hinweise und Erläuterungen.

Grünfläche mit Zweckbestimmung: Private Grünfläche Parkanlage

Für den Bereich zwischen den Gärten der Wohnhäuser am Hasensprung und dem Sondergebiet sowie südlich anschließend an die neue Bebauung setzt der Bebauungsplan Grünflächen mit Zweckbestimmung „Private Grünfläche Parkanlage“ fest. Ziel dieser Festsetzung ist es, diese Flächen für eine parkartige Gestaltung zu erhalten und so eine attraktive Naherholung für die Pflegebedürftigen zu ermöglichen. Die privaten Gärten der anschließenden Wohnhäuser am Hasensprung werden so als private Garten- und Parkanlage fortgesetzt.

Eine Wegeanbindung an den südlich angrenzenden gemeindeeigenen Weg ist durch diese Gestaltung problemlos möglich und schafft so auch den gewünschten fußläufigen Anschluss des Gebietes an die weiteren Siedlungsbereiche von Pech.

Grünfläche mit Zweckbestimmung: Private Grünfläche für Ausgleichsmaßnahmen

Im Süden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes fällt das Gelände zur Pecher Hauptstraße (L158) deutlich ab. Dieser Südhang eignet sich zur grünen Gestaltung des südlichen Randes der Bebauung und wird deshalb als Grünfläche für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Zur Landesstraße ergibt sich dadurch ein grüner Abschluss, der sich weiter parallel zu den Verkehrsflächen der Landesstraße bis zum Compbach fortsetzt. Dadurch wird der Bebauungsplan auch der Forderung gerecht, das Gebiet zur Straße hin durch Grüngestaltung abzuschirmen und eine Einfriedung grüngestalterisch einzubinden.

Dachbegrünung

Da der Bebauungsplan nur Flachdächer zulässt, bietet sich alternativ zur Errichtung von Solaranlagen eine Dachbegrünung an. Der besondere Grund für die Dachbegrünung ist, dass derartige Dächer eine besondere Eignung für die Umsetzung der Belange des Umweltschutzes aufweisen:

- Es erfolgt eine Rückhaltung des Niederschlagswassers, die insbesondere bei extremen Niederschlagsereignissen einen hohen Wirkungsgrad hat.
- Grüne Dächer verbessern das Lokalklima durch Verdunstungseffekte und Pufferwirkung
- Verbesserung der Biodiversität durch zusätzliche Flächen für Gräser und Blühpflanzen.

Ziel ist es, sowohl den ökologischen Wert der Bebauung zu erhöhen, sowie auch die Gestaltung der Anlagen zu verbessern. Zu berücksichtigen ist dabei, dass bei dem ansteigenden Gelände der Blick von den Häusern am Hasensprung, die ca. 15 m oberhalb der Pecher Hauptstraße liegen, auf die Dachflächen der Pflegeeinrichtung gerichtet sind. Eine Dachbegrünung wirkt sich so wie eine Weiterentwicklung begrünter Flächen aus.

Da aus energetischen Gründen alternativ 50 % der nutzbaren Dachflächen mit Photovoltaikmodulen auszustatten sind, setzt der Bebauungsplan fest, dass Gebäudedächer wahlweise extensiv zu begrünen oder mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auszustatten sind.

Um eine dauerhafte Begrünung zu erhalten, ist eine Substratschicht von mindestens 12 cm vorgeschrieben. Standortgerechte Gräser und Wildkräuter schaffen nicht nur eine nachhaltige Begrünung, sondern tragen auch zum Artenschutz bei. Hierzu ist es wesentlich, dass sie fachgerecht ausgeführt wird und auch auf Dauer erhalten wird wie es der Bebauungsplan vorschreibt.

4.8 Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Zur Sicherung der artenschutzrechtlichen Belange wurde neben der entsprechenden artenschutzrechtlichen Prüfung auch eine Artenschutzrechtliche Untersuchung der bestehenden Bebauung vorgenommen. Sie erbrachte, dass keine derartigen Probleme erkennbar sind. Um dieses auch planungsrechtlich sicher zu stellen, setzt der Bebauungsplan fest, dass die vom Vorhaben betroffenen Gebäude vor ihrem Rückbau abermals von Innen wie auch von außen von einer fachkundigen Person auf einen Besatz durch gebäudebewohnende Fledermäuse zu untersuchen sind. Außerhalb der Wintermonate sind zusätzlich Ein-/Ausflugbeobachtungen mittels Fledermausdetektor durch fachkundige Personen durchzuführen. Sollte dabei eine Nutzung der Gebäude durch Fledermäuse festgestellt werden, sind in Abstimmung mit der UNB entsprechende Maßnahmen festzusetzen.

Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen ist das Rodungsverbot in der Zeit vom 01. März bis 30. September ist zu beachten. Die Rodungs- und Fällarbeiten sind durch fachkundige Personen zu begleiten (ökologische Baubegleitung). Sollten während der Bau- und Fällmaßnahmen Fledermäuse bzw. Vogelbruten gefunden werden, sind die Arbeiten sofort zu stoppen und das Amt für Umweltschutz zwecks Evakuierung verletzter oder hilfloser Tiere bzw. Prüfung von Sicherungsmaßnahmen für Quartiersplätze einzuschalten.

14

4.9 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Um die Erschließung des Reithallengrundstücks zu ermöglichen und öffentlich-rechtlich zu sichern, wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Eigentümer und Nutzer der anschließenden Grundstücke sowie der Versorgungsträger und der Abwasserbeseitigung für diese Grundstücke festgesetzt. Um dieses Leitungsrecht zu sichern, ist eine Eintragung ins Grundbuch erforderlich. Dieses betrifft jedoch nicht das Bauleitplanverfahren, sondern wird privatrechtlich geregelt.

Auf diese Weise wird planungsrechtlich sichergestellt, dass das betroffene Grundstück erreichbar ist und ver- und entsorgt werden kann. Diese Zufahrt besteht bereits und wird in der neuen Planung deshalb übernommen.

4.10 Energieversorgung

Eine nachhaltige Energieversorgung entspricht dem allgemeinen Standard und den Zielen des allgemeinen Klimaschutzes. Hierzu tragen auch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bei, die z. B. auf den Dächern baulicher Anlagen installiert werden können.

Um dem Klimaschutz Rechnung zu tragen, werden im Bebauungsplan wahlweise Festsetzungen zur Errichtung von Gründächern oder zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie getroffen. Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung wird unter Beachtung des Abwägungsgebots unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 (1) Nr. 23 b BauGB festgesetzt.

Sofern die Dächer nicht als Gründächer ausgebildet werden, sind die nutzbaren Dachflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Da bei Flachdächern eine gute Nutzbarkeit von Modulen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie gegeben ist und die Ausrichtung und Lage der Bauflächen dieses auch fördert, können derartige Maßnahmen positiv zum Klimaschutz beitragen.

Um neben den Zielen der nachhaltigen Energieversorgung auch den gestalterischen Zielen Rechnung zu tragen, setzt der Bebauungsplan fest, dass bei Flachdächern der Abstand der Solaranlagen zu den straßenzugewandten Gebäudeaussenkanten mindestens 1,5 m betragen muss. Die Module dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Diese Festsetzungen dienen dazu, dass die erforderlichen technischen Anlagen nicht das Erscheinungsbild der Bebauung dominieren.

4.11 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen

Um Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu ermitteln wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. (Ingenieurbüro für Bauphysik M. Mrziglod-Hund, Kaiserslautern). Die Untersuchungen kommen zu folgenden Ergebnissen.

Nach überschläglicher Berechnung haben sich bei freier Schallausbreitung Überschreitungen der Orientierungswerte aus Beiblatt 1 zu DIN 18005 aus Verkehrslärm von der L158 bis etwa 45 m vom Fahrbahnrand entfernt ergeben. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist daher für die schutzbedürftigen Räume die Erfüllung der Anforderungen zum Schutz vor Außenlärm entsprechend DIN 4109-1 nachzuweisen. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-SchalldämmMaße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich dabei unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1 Gleichung (6):

$$R'_{w, ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

| | |
|-------------------------------|---|
| L_a | maßgeblicher Außenlärmpegel |
| $K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$ | für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Ähnliches |
| $K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$ | für Büroräume und Ähnliches |

Mindestens einzuhalten sind:

| | |
|-------------------------------|--|
| $R'_{w, ges} = 30 \text{ dB}$ | für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches |
|-------------------------------|--|

Die erforderlichen gesamten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w, ges}$ eines schutzbedürftigen Raumes sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2:2018-1 mit dem Korrekturfaktor KAL nach Gleichung 33 zu korrigieren.

Der maßgebliche Außenlärmpegel L_a ist nach DIN 4109-2 Abschnitt 4.4.5.2 vor den Fassaden zu bestimmen.

Um diese Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen öffentlich-rechtlich zu sichern, werden sie im Bebauungsplan festgesetzt.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen sind im Einzelfall bei Nachweis der tatsächlich ge-

ringeren Anforderungen an die jeweiligen Bauteile möglich. Diese Festsetzung soll sicherstellen, dass die jeweiligen Anforderungen genau geprüft werden und dann auch Ausnahmen von der getroffenen Festsetzung möglich sind, ohne dass schädliche Umwelteinwirkungen wirksam werden.

Zur Klärung der möglichen Erhöhung des Verkehrslärms in der Nachbarschaft der geplanten Pflegeeinrichtung durch den Neubau infolge Schallreflexionen wurde eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet (Dr.-Ing. M. Mrziglod-Hund Ingenieurbüro für Bauakustik, Juli 2024). Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

„Der Vergleich der berechneten Beurteilungspegel in Tabelle 3 mit und ohne Pflegeeinrichtung ergibt an den Immissionsorten IO 1 bis IO 6 keinen Unterschied. Abweichungen von $\pm 0,1$ dB(A) sind auf Rundungsfehler zurückzuführen. Erst an den Immissionsorten IO 7 bis IO 9 ergibt sich durch den Neubau eine leichte Abschirmung, das heißt eine Pegelminderung bis zu 2 dB(A) an IO 9.

Durch den Neubau der Pflegeeinrichtung wird die Lärmbelastung von der L 158 infolge Schallreflexion in der Nachbarschaft nicht erhöht. Für die Immissionsorte IO 7 bis IO 9 ergibt sich eine leichte Pegelminderung durch Abschirmung“.

Eine erhöhte Lärmbelastung aufgrund von reflektiertem Schall durch den Baukörper kann somit ausgeschlossen werden.

Zur Beurteilung der Geruchsimmissionssituation wurde eine Immissionsprognose erstellt, die den Verfahrensunterlagen beigelegt wird.

Gemäß den ermittelten Flächenkennwerten des Gutachtens erreicht die Geruchsbelastung innerhalb des Plangebietes Werte zwischen 0,02 (2%) und 0,14 (14%) der Jahresstunden. Im Gutachten wird erläutert, dass es für die zulässige Geruchsbelastung in einem Sondergebiet in der TA Luft keine festgelegten Immissionswerte gibt, da diese von verschiedenen Faktoren abhängig sind. Vor dem Hintergrund der Ausweisung Zweckbestimmung Pflegeeinrichtung werden deshalb im Gutachten die Immissionswerte für ein allgemeines Wohngebiet als Orientierungswerte herangezogen.

Insgesamt kommt das Geruchsgutachten zu folgenden Ergebnissen:

„Die TA Luft 2021 führt für Wohn- und Mischgebiete einen Immissionswert von 010 (10%) auf. Gemäß dem Kommentar zum Anhang 7 der TA Luft ist die Bildung von Zwischenwerten beim Übergang von Wohn-/Mischgebieten zum Außenbereich mit Immissionswerten von bis zu <15% denkbar. Die Anwendung der Kommentierung zur TA Luft wird in den Ländern von der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) auf seiner 143. Sitzung vom 29. Und 30. März 2022 empfohlen. Da das Plangebiet und die Baufenster im Übergangsbereich zum Außenbereich liegen, können Geruchshäufigkeiten von mehr als 0,10 (10%) der Jahresstunden als tolerierbar erachtet werden. Den Ergebnissen des Gutachtens ist zu entnehmen, dass die Geruchsbelastung die Immissionswerte der TA Luft von 0,10 (10%) für allgemeine Wohngebiete innerhalb der Baufenster unterschreitet.“

Da im Gutachten die genehmigten Tierplatzzahlen des Pferdehofes sowie die Informationen zur Kläranlage berücksichtigt wurden, werden in der Immissionsprognose sowohl die bestehenden als auch die nach den vorliegenden Genehmigungen möglichen Immissionen berücksichtigt.

Da die belästigungsrelevanten Kenngrößen im Bereich der überbaubaren Flächen zwischen 0,07 (7%) und 0,03 (3%) liegen, wird auf der Grundlage des Gutachtens davon ausgegangen, dass es nicht zu dauerhaften Konflikten zwischen den Nutzungen der benachbarten Grundstücke kommen wird.

4.12 Baugestalterische Festsetzungen

Zu den Außenanlagen werden Festsetzungen getroffen, die dazu beitragen sollen, dass Fremdnutzungen z. B. Werbezwecke oder weitere gewerbliche Nutzungen die Freiflächen belegen und dadurch eine gärtnerische, grüne Gestaltung zurückgedrängt wird. Es wird deshalb festgesetzt, dass die Freiflächen weder zu gewerblichen, noch zu Werbeflächen genutzt werden dürfen und die nicht versiegelten Flächen innerhalb der Baugebiete durch Gartenbeete, Rasenflächen oder Anpflanzungen grüngärtnerisch zu gestalten sind.

Es wird darauf verwiesen, dass grundsätzlich bereits gemäß Landesbauordnung nicht überbaute Flächen von Grundstücken wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW) sind. Großflächig mit Steinmaterial (oftmals mit gebrochenen Steinen aber auch Geröll), Kies oder Splitt bedeckte Gartenflächen sogenannte „Schottergärten“ können je nach Aufbau des Unterbaues der Versickerung von Niederschlagswasser entgegenstehen und in jedem Fall das Stadtklima und die Biodiversität beeinträchtigen. Eine Gestaltung von privaten, nicht überbauten Grundstücksflächen durch eine das Pflanzenwachstum hemmende Bodenbedeckung entspricht nicht den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Weitere Informationen können den „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Schottergärten“ (2019) des StGB NRW entnommen werden.

Zur Verringerung der Versiegelung sollen befestigte Flächen innerhalb der Außenanlagen mit wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt. Ausgenommen davon sind Podeste und Stufenanlagen. Stellplätze sind mit Rasenpflaster oder wassergebundener Decke auszuführen. Durch diese Festsetzungen soll das Regenwasser versickern können und so zur Grundwasserbildung beitragen.

17

Es ist eine Anforderung der Straßenverkehrsbehörde, das Baugebiet gegenüber der Landesstraße durch einen Zaun abzuschließen. Damit soll vermieden werden, dass Personen unkontrolliert auf die Verkehrsflächen gelangen und so ein Gefahrenpotential für den fahrenden Verkehr darstellen. Um nicht das Erscheinungsbild einer „Einmauerung“ zu erzeugen, werden an die Einfriedung zusätzliche gestalterische Anforderungen im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt: Als Einfriedung sind Hecken, Holzzäune oder begrünte Mauern zulässig. Zaunanlagen sind nur in Kombination mit der Bepflanzung von Sträuchern oder Kletterpflanzen zugelassen.

Bei allen baulichen und Pflanzmaßnahmen steht die Verkehrssicherheit im Vordergrund. Dieses ist insbesondere bei den Zufahrten auf die Landesstraße zu beachten. Deshalb wird festgesetzt, dass bei Bepflanzungsmaßnahmen entlang der L 158 (Pecher Hauptstraße) oder bezüglich der Einfriedung sicher zu stellen ist, dass das Sichtdreieck gemäß den Richtlinien für die Anlage von Landesstraßen (RAL), Abschnitt 6.6 von Bewuchs und Baukörpern dauerhaft freigehalten wird. Dieses gilt auch für den Radweg entlang der Landesstraße.

Um bauliche zusätzliche Überhöhungen zu vermeiden, werden für die gesamten Bauflächen Flachdächer vorgeschrieben. Dieses dient auch dazu, klimaschützende Maßnahmen wie Gründach und Photovoltaikanlagen zu ermöglichen (siehe hierzu die entsprechenden Kapitel in der Begründung).

Hinsichtlich der Gestaltung der Bebauung ist besonders die zur Landesstraße ausgerichtete Fassade zu beachten, da sie das Eingangsbild zum Ortsteil Pech mit prägen wird. Es soll eine differenzierte Bebauung entstehen.

Um ein abgestimmtes Ortsbild zu erhalten wird festgesetzt, dass die farbige Gestaltung der Fassaden harmonisch ins Ortsbild einzupassen ist. Hieraus resultiert, dass reines Weiß oder sehr helle Töne (Remissionswert von 80-100) sowie reines Schwarz oder sehr dunkle und intensive Farbtöne (Remissionswert von 0-20) unzulässig sind. Hochglänzende oder spiegelnde Oberflächen sind ebenfalls nicht zulässig, da sie einerseits das harmonische Ortsbild stören würden und andererseits auch zu Ablenkungen auf der Landesstraße führen können.

Bei der Anbringung von Werbeanlagen ist einerseits ebenfalls die mögliche Ablenkung des fließenden Verkehrs auf der Landesstraße zu berücksichtigen. Andererseits soll die Werbung auch nicht das Gestaltungsbild der Bebauung dominieren. Um mögliche Werbeanlagen zu regeln setzt der Bebauungsplan deshalb fest, dass diese nur als Fassadenwerbung zulässig sind und mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammen zu fassen und in Form und Größe aufeinander abzustimmen sind.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben. Sie sind blendfrei zu errichten.

5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Für den Bebauungsplanbereich wird ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet (Ginster Landschaft + Umwelt, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag). Die Eingriffe werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan planungsrechtlich geregelt.

Infolge des Vorhabens ergeben sich bei Anwendung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten, Lebensgemeinschaften/Biotoppotenzial, Landschaftsbild und Erholung, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie geschützte Teile von Natur und Landschaft.

Die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen beziehen sich auf baubedingte Beeinträchtigungen während der Umsetzung des Bebauungsplans einerseits, andererseits auf anlagebedingte Beeinträchtigungen.

Aus der Gegenüberstellung des Ausgangs- und Planungszustands wird ersichtlich, dass nach Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans bezüglich des Biotoppotenzials ein Eingriffsdefizit von 7 534 Ökopunkten (berechnet nach LANUV 2008) entsteht.

Zur Kompensation dieses Eingriffsdefizites stehen vertraglich gesicherte Flächen in der Gemarkung Pech, Flur 9, Flurstücke **96 97 und 98** sowie 209 (teilweise) im selben Naturraum wie der Eingriff zur Verfügung. Auf den zusammenhängenden Flurstücken **96 97 und 98** soll durch Pflanzung von Obst-Hochstämmen eine Streuobstwiese entwickelt werden. Dazu werden auf der Fläche insgesamt **20-10** Obst-Hochstämmen der Mindestqualität 2x verpfl. o.B. 12-14 angepflanzt. Auf der Parzelle 209 werden auf einer Teilfläche von **928- 1.705 m²** insgesamt **40-20** Obst-Hochstämmen der Mindestqualität 2x verpfl. o.B. 12-14 angepflanzt. Es sollen regionale Obstsorten verwendet werden. Im Detail sind die Maßnahmen im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag dargestellt.

Die nach Umsetzung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden durch Maßnahmen auf den hierfür festgesetzten Flächen im Bebauungsplan sowie durch externe Maßnahmen im erforderlichen Rahmen sichergestellt.

Mit der Durchführung der erläuterten Maßnahmen wird die Kompensation für den aus dem Vorhaben resultierenden Eingriff erfüllt.

Die Kompensation für das Schutzgut Boden wird auf der gleichen Fläche erreicht. Es verbleiben somit keine dauerhaften Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

5.1 Umweltbericht im Bauleitplanverfahren

Gemäß § 2 a BauGB wird in der Bauleitplanung ein Umweltbericht beigefügt. Im Umweltbericht werden auf Grundlage der Beschreibung der Umwelt die Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Umwelt-Schutzgüter /-funktionen dargestellt und die ggf. verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen und Maßnahmen zu deren Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erläutert.

Zusammenfassend kommt der Umweltbericht zu folgenden Ergebnissen:

Von erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Wasser und Klima ist nicht auszugehen. Für das Schutzgut Boden wird die Nutzungsänderung im Plangebiet mit der Folge der teilweisen Versiegelung geringfügiger Flächenanteile als Auswirkung mit mittlerer Erheblichkeit eingeschätzt. Im Bereich der ursprünglich versiegelten und zukünftig mit einem Schmetterlings- und Wildbienenraum ausgestatteten Flächen verbessern sich die Bodenverhältnisse hin zu einem naturnahen Zustand.

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften erfolgen bei Anwendung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht. Es werden überwiegend Flächen mit geringer ökologischer Wertigkeit beansprucht.

Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild soll das geplante Gebäude an die vorhandene Bebauung angepasst und in das landschaftliche Umfeld eingefügt werden.

Für die Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie für die Wechselwirkungen der voran gegangenen Schutzgüter sind ebenfalls keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden. Insbesondere die mit der Errichtung der Verkehrsflächen, Gebäude und Nebenanlagen verbundene Bodenversiegelung steht hierbei im Vordergrund.

Unter Berücksichtigung des allgemeinen Kenntnisstandes und der allgemein anerkannten Prüfungsmethoden sind bei Durchführung der landschaftspflegerischen-, Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen und sonstigen Vorgaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen für das Plangebiet ausgeschlossen.

5.2 Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen werden im gesetzlich vorgeschriebenen Umfang berücksichtigt und in das Verfahren integriert (Ginster Landschaft + Umwelt, Artenschutzrechtliche Prüfung).

Die Einschätzung der artenschutzrechtlichen Belange kommt zu dem Ergebnis, dass Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes in Bezug auf wildlebende Arten auszuschließen sind, sofern die Vermeidungsmaßnahmen angewendet werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) 1-3 BNatSchG sind nicht zu erwarten.

6. Erschließung

Es werden keine öffentlichen Verkehrsanlagen erforderlich. Es wird eine private Verkehrsfläche festgesetzt, die der Erschließung der Grundstücke dient. Hierzu werden privatrechtliche Vereinbarungen zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke getroffen.

Im Einmündungsbereich in die Pecher Hauptstraße (L158) sind zum Schutz des Fahrradverkehrs und des fließenden Verkehrs auf der Landesstraße Sichtdreiecke einzuhalten. Dieses dient der allgemeinen Verkehrssicherheit und verbessert den Schutz der Bevölkerung. Insbe-

sondere wird dabei auch Bezug genommen auf den wichtigen Fahrradweg entlang der Landesstraße, der hier überfahren werden muss.

6.1 Straßenbau

Zusätzliche Flächen für den öffentlichen Straßenbau sind nicht erforderlich und auch nicht festgesetzt.

6.2 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die unterschiedlichen bestehenden Anlagen der Gemeinde Wachtberg. Da es sich bei dem Grundstück um bereits langfristig bebaute Bereiche handelt, sind diese an die Ver- und Entsorgungsanlagen der Gemeinde angeschlossen.

6.3 Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt über die bestehenden Anlagen der Gemeinde Wachtberg im Misch- und Trennsystem wie unter Ziffer 6.2 beschrieben. Die Niederschlagswasserentsorgung kann gedrosselt über die vorhandene Vorflut erfolgen.

Die extremen Niederschlagsereignisse 2021 haben die Gefahren für Menschen und Kulturgüter durch Niederschläge sichtbar gemacht. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zeigt die aktuelle Starkregengefahrenkarte eine „geringe“ Hochwassergefahr. Das Gebiet liegt außerhalb einer festgesetzten Hochwassergrenze.



Ausschnitt aus Starkregengefahrenkarte N100

Berechnungsgrundlage hierfür ist ein 100 jährliches Niederschlagsereignis (48,8 mm in 1 Std). Zur Ermittlung der Gefahrensituation durch extreme Niederschlagsereignisse wurde im Rahmen der Bauleitplanverfahren zum Bereich Wachtberg Wiesenau durch den Bauherren ein Gutachten beauftragt und durch die Hydrotec Ingenieurgesellschaft für Wasser und Umwelt mbH erarbeitet. Die Hydraulische Gefährdungsanalyse wird dabei auf der Grundlage eines digitalen Geländemodells berechnet. Um Abflusshindernisse abzubilden, werden alle Bauwerke in das Netz eingepflegt. Gemäß der Arbeitshilfe Kommunales Starkregenrisikomanagement NRW wird ein extremes Ereignis (90 mm in 1 Std) zugrunde gelegt. Die Hochwassersituation bei einem außergewöhnlichen Niederschlagsereignis wird im Gutachten dargestellt:

Es zeigt sich, dass es an der nordwestlichen Ecke der Pflegeeinrichtung zu einem geringen Aufstau beim extremen Niederschlagsereignis kommt. Dieses kann durch einfache bauliche Maßnahmen gelöst werden.

Bei den weiteren Planungen sind deshalb geeignete Maßnahmen zu berücksichtigen, um Schäden durch Starkregen und Hochwasser zu minimieren.

Um ein mögliches Konfliktpotential durch das enge Nebeneinander von Reitbetrieb und Seniorenwohnungen hinsichtlich der Niederschlagswasserabflüsse bewerten zu können, wurde im Rahmen der hydraulischen Stellungnahme ermittelt, ob die geplante Baumaßnahme im Sinne der Hochwassersituation negativen Auswirkungen auf andere Gebäude hat. Die gutachterliche Stellungnahme belegt, dass keine negativen Auswirkungen durch die geplanten Baumaßnahmen nachgewiesen werden.

6.4 Trinkwasser

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die bestehenden Anlagen der Gemeinde Wachtberg.

6.5 Löschwasser

Die Versorgung erfolgt über die bestehenden Anlagen der Gemeinde Wachtberg.

7. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

7.1 Kennzeichnungen

1. Bergbau

Das o.g. Vorhaben liegt über dem auf Braunkohle und Alaunton verliehenen Bergwerksfeld "Catharinenfeld" im Eigentum der Dyckerhoff GmbH.

Nach den derzeit vorliegenden Unterlagen ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau innerhalb der Planmaßnahme dokumentiert.

Soweit eine entsprechende grundsätzliche Abstimmung mit dem Feldeseigentümer / Bergwerksunternehmer nicht bereits erfolgt ist, wird empfohlen, diesem in Bezug auf mögliche zukünftige bergbauliche Planungen, zu bergbaulichen Einwirkungen aus bereits umgegangenem Bergbau relevanter Fragestellungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Möglicherweise liegen dem Feldeseigentümer / Bergwerksunternehmer auch Informationen zu Bergbau in dem betreffenden Bereich vor. Insbesondere sollte dem Feldeseigentümer / Bergwerksunternehmer dabei auch Gelegenheit gegeben werden, sich zum Erfordernis von Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden zu äußern. Diese Fragestellung ist grundsätzlich privatrechtlich zwischen Grundeigentümer / Vorhabensträger und Bergwerksunternehmer / Feldeseigentümer zu regeln.

7.2 Nachrichtliche Übernahmen aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften

1. Bauschutzbereich

Bei baulichen Anlagen entlang der Landesstraße L 158 sind die Bestimmungen nach Landesfernstraßen Gesetz (LFStrG) zu beachten.

Sollten Maßnahmen vorgesehen sein, die gern. Landesbauordnung baugenehmigungsfrei sind, so entbehrt dies nicht der Genehmigung / Zustimmung des Straßenbaulastträgers. Diese Aussage gilt auch für Werbeanlagen jeder Art, Hochbauten, bauliche Anlagen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Einfriedungen usw. im Abstand bis zu 40,0 m vom Fahrbahnrand der Landesstraße.

7.3 Hinweise

1. Bodendenkmale

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, An der B484, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. (§§ 15 und 16 DSchG).

2. Oberboden

Der bei den Bauarbeiten anfallende Oberboden und der kulturfähige Unterboden sollen gem. § 202 BauGB auf dem jeweiligen Grundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufgetragen werden, hierbei ist die DIN 18.915 zu beachten.

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

Werden bei den Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. (siehe § 2, Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW).

Bei der Entsorgung von Aushubmaterialien mit schädlichen Verunreinigungen sind insbesondere die abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

Nach den §§ 9 und 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen.

Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist der § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz zu beachten. Hiernach ist das Einbringen von Materialien, die von den oberen Bodenschichten anderenorts abgetragen wurden auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 cbm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen.

3. Vegetationsschutz

Bei der Abwicklung der Bauarbeiten sind bestehende und zu erhaltende Gehölzbestände gem. DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu schützen sowie die Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 (Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, (Ras-LP 4) zu befolgen.

4. Kampfmittel

Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann nicht gewährt werden. Bei Kampfmittelfunden während der Erd-/ Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Auf das Merkblatt für Baugrundeingriffe der Bezirksregierung Düsseldorf wird verwiesen

5. Einsatz erneuerbarer Energien

Bei den Baumaßnahmen ist der Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom zu prüfen.

6. Verkehrsimmissionen

Auf mögliche Verkehrsimmissionen der L 158 (Staub, Lärm, Abgase, Sprühfahnen und Spritzwasser bei Nässe) wird hingewiesen. Es bestehen keine rechtlichen Ansprüche auf aktive und/oder passive Schutzmaßnahmen gegenüber der Straßenbauverwaltung.

7. Erdbebengefährdung

Das Planungsgebiet ist folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse zuzuordnen:

- Gemeinde Wachtberg, Gemarkung Pech: 1 / R
- Stadt Bonn, Gemarkung Muffendorf: 1 / R

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für große bauliche Anlagen etc.

8. Beleuchtung

Notwendige Beleuchtungen des öffentlichen und privaten Raumes sowie von baulichen Anlagen sollen technisch und konstruktiv so angebracht, mit Leuchtmitteln versehen und betrieben werden, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor vermeidbaren nachteiligen Auswirkungen durch Lichtemissionen geschützt sind. Beleuchtungsplanungen für den öffentlichen Raum sollen Aussagen zur Beleuchtungsstärke, Leuchtdichte, beleuchteter Fläche, Abstrahlungsgeometrie, zum Farbspektrum und ggf. zur Regulierung der Beleuchtungsstärke treffen. Weitere Informationen können der LANUV-Info 42 (2018): "Künstliche Außenbeleuchtung"; Tipps zur Vermeidung und Verminderung störender Lichtimmissionen" entnommen werden.

8. Bodenordnung

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich vollständig in Privatbesitz. Öffentliche Flächen werden nicht festgesetzt. Es werden keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Bei Realisierung des werden keine Maßnahmen zur Bodenordnung notwendig.

9. Realisierung und Kosten

Die Realisierung des Bebauungsplans erfolgt durch einen Entwicklungsträger, der Eigentümer der Baugrundstücke ist.

Der Eigentümer trägt die Kosten des Bauleitplanverfahrens. Die für die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen anfallenden Kosten werden von dem Eigentümer getragen.

Außer den üblichen Verwaltungskosten fallen für die Gemeinde Wachtberg keine Kosten an.

GEMEINDE WACHTBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 09-18 „PFLEGEEINRICHTUNG WIESENAU“
-BEGRÜNDUNG-

Gemeinde Wachtberg, den

.....
Bürgermeister

Bonn, den 06.05.2025



Dr.-Ing. Detlef Naumann Architekt BDA
Stadtplaner