

## **1: Stadt Meckenheim**

Schreiben vom 23.04.2024

### **Stellungnahme:**

Aufgrund von Änderungen am Entwurf des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes ist nun eine erneute Offenlage notwendig. In diesem Zusammenhang wird auf die Stellungnahme der Stadt Meckenheim vom 02.09.2021 verwiesen.

Von Seiten der Stadt Meckenheim werden keine Einwendungen geltend gemacht, da keine Betroffenheit der Belange der Stadt Meckenheim festzustellen ist.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.

## **2: Stadt Remagen**

Schreiben vom 23.04.2024

### **Stellungnahme**

Belange der Stadt Remagen werden durch die Inhalte und Ziele der Planungen nicht bzw. nicht nachteilig berührt. Anregungen oder Hinweise werden daher nicht vorgetragen.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.

Bonn, 19.08.2024

Dr. Detlef Naumann

**TÖB 1: Landesbetrieb Wald und Holz Regionalforstamt Rhein-Sieg-Erft**

Schreiben vom 17.04.2024

**Stellungnahme:**

Aus forstwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die 2. Änderung des Flächennutzungsplans und der Neuauufstellung des Bebauungsplans Nr. 09-18 „Pflegeeinrichtung Wiesenau“.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.

**TÖB 2: Rhein-Sieg-Kreis Amt 38.3 – Katastrophen- und Brandschutz**

Schreiben vom 25.04.2024 und 16.05.2024

**Stellungnahme Vorbeugender Brandschutz**

Für das zu betrachtende Gebiet ist nach §3 BHKG eine ausreichende Löschwasserversorgung bereit zu stellen. Im vorliegenden Fall wird eine Löschwasserversorgung von 1600 Liter/Min. = 96 m<sup>3</sup> für erforderlich gehalten. Die gesamte Löschwassermenge ist in einem Radius von 300 m die jeweiligen Gebäude herum sicher zu stellen. In einem Abstand von max. 75 m ist eine Entnahmestelle für die Feuerwehr vorzusehen.

Auf das Arbeitsblatt W 405 des Verbands der Gas- und Wasserfachleute – DVGW- wird hingewiesen.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Forderungen der Brandschutzdienststelle werden bei den weitergehenden Planungen und Maßnahmen berücksichtigt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.

**TÖB 3: Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr**

Schreiben vom 29.04.2024

**Stellungnahme**

Die Bundeswehr unterstützt den Ausbau erneuerbarer Energien, soweit militärische Belange nicht entgegenstehen. Windenergieanlagen (WEA) können grundsätzlich militärische Interessen, z.B. militärische Richtfunkstrecken oder den militärischen Luftverkehr berühren und beeinträchtigen.

Nach Prüfung der zur Verfügung stehenden Unterlagen werden Verteidigungsbelange aktuell nicht beeinträchtigt. Gegen die Planung der WEA bestehen aus heutiger Sicht keine Einwände.

Die Beantwortung Ihrer Anfrage ist als unverbindlich anzusehen und erfolgt unter dem Vorbehalt einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage. Eine erneute Stellungnahme zu dem angefragten Vorhaben erfolgt im offiziellen Beteiligungsverfahren nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG). Eine rechtsverbindliche und konkrete Stellungnahme der Bundeswehr ist nur über den Antrag zur Genehmigung und Errichtung von Windenergieanlagen nach dem BImSchG oder einen entsprechenden Antrag auf Vorbescheid nach dem BImSchG zu erwirken.

Eine kommerzielle Weitergabe der durch diese Voranfrage erlangten Erkenntnisse an Dritte ist nicht gestattet.

Bitte geben Sie im konkreten Verfahren nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz zwingend unser Aktenzeichen an und bitten Sie die Planungs- bzw. Genehmigungsbehörde dieses in der Korrespondenz mit der Bundeswehr mit anzugeben. Hierdurch kann ggf. die Erarbeitung einer Stellungnahme erleichtert werden.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Stellungnahme betrifft nicht das vorliegende Bauleitplanverfahren. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.

**TÖB 4: Westnetz GmbH**

Schreiben vom 23.04.2024

**Stellungnahme**

Von unserer Seite bestehen keine Bedenken gegen diese Maßnahme. Wir möchten allerdings darauf hinweisen, dass sich auf Flurstück 75 eine Ortsnetzstation befindet, welche an anderer Stelle durch eine Kompaktstation ersetzt werden soll. Da dies im Verantwortungsbereich von enewa liegt, wird in dieser Angelegenheit enewa auf die Gemeinde Wachtberg zukommen.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.

**TÖB 5: Bezirksregierung Köln**

Schreiben vom 10.05.2024

**Stellungnahme****Flächennutzungsplan-und Bebauungsplanentwurf**

Die Grünflächen entsprechend der Festsetzung Nr.5 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) im Bebauungsplan sowie die bestehende Ausgleichsfläche werden nicht aus dem Landschaftsschutz entlassen. Die zuvor genannten Grünflächen sind nachrichtlich als Landschaftsschutzgebiet im Flächennutzungsplan darzustellen

**Artenschutz**

Zur Vermeidung Artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG empfiehlt das Artenschutzgutachten den Abriss des Gebäudes in den Wintermonaten maximal bis Ende Februar durchzuführen. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans gibt es dahingehend Abweichungen. Aufgrund der Abweichungen ist, sofern Arten nachgewiesen werden, in jedem Falle die untere Naturschutzbehörde zu beteiligen.

## Aufhebung des Landschaftsschutzes

Die Flächen befinden sich im Bereich der Ordnungsbehördlichen Verordnung über Landschaftsschutzgebiete in den Gemeinden Alfter und Wachtberg vom 31.08.2006. Die Aufhebung des Landschaftsschutzes kann bei Berücksichtigung der o. g. Ausführungen nach Vorliegen des Ratsbeschlusses unter Einreichung des Bebauungsplanes mit Anlagen beantragt werden. Die Rechtskraft des B-Plans kann nach Veröffentlichung des Aufhebungsverfahrens im Amtsblatt in Kraft treten.

Um weitere Beteiligung im Verfahren wird gebeten.

### Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung, die genannten Grünflächen nachrichtlich als Landschaftsschutzgebiet im Flächennutzungsplan darzustellen, betrifft naturgemäß das Flächennutzungsplan-Verfahren und ist hier nicht relevant.

Die im Artenschutzgutachten vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG betreffen die dem Bebauungsplanverfahren nachgelagerte Vollzugsebene. Gleichwohl werden diese in den Bebauungsplan übernommen. Sofern bei Abriss des Gebäudes artenschutzrechtlich relevante Arten nachgewiesen werden, wird die untere Naturschutzbehörde im weiteren Verfahren beteiligt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden diese Hinweise zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zur Aufhebung des Landschaftsschutzes werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

### Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit		Enthalten
	<u>ja</u>	<u>nein</u>	

**TÖB 6: Amprion GmbH**

Schreiben vom 16.04.2024 und 08.05.2024

**Stellungnahme:**

Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die zuständigen Unternehmen für die weiteren Versorgungsleitungen wurden beteiligt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.

**TÖB 7: e-regio GmbH & Co.KG**

Schreiben vom 17.04.2024

**Stellungnahme:**

Bezugnehmend auf Ihre Anfrage vom 10.04.2024, Az.: ohne, teilen wir Ihnen als Eigentümerin des Erdgas-Versorgungsnetzes mit, dass unsererseits gegen das beabsichtigte Verfahren keine Bedenken bestehen. Innerhalb des dargestellten Planbereiches sind Leitungsanlagen der e-regio zur Erdgas-Versorgung nicht vorhanden.

**Hinweis zu Baumstandorten / Bepflanzungen:**

Wir weisen darauf hin, dass eventuell geplante Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere das Anpflanzen von Bäumen, grundsätzlich außerhalb von Leitungstrassen anzustreben sind. Weitere Informationen hierzu enthält das technische Merkblatt DVGW GW 125 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", aktualisiert erschienen im Februar 2013, ergänzt durch das Beiblatt zu GW 125, erschienen im März 2016. Es gilt, Präventivmaßnahmen zu ergreifen zum Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen vor dynamischen und statischen Belastungen durch Baumwurzeln. Der Präventivschutz reicht von der Baumart-Auswahl bis zu sinnvollen und wirksamen technischen Schutzmaßnahmen. Zu den kritischen Baumarten zählen nach derzeitigem Kenntnisstand: Ahorn, Götterbaum, Rosskastanie, Pappel, Platane und Blauzeder. Wir bitten, dies bei der Aufstellung der Pflanzliste entsprechend zu berücksichtigen.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.

**TÖB 8: Gemeinde Wachtberg, Sachgebiet 32 – Ordnung -**

Schreiben vom 17.04.2024

**Stellungnahme:**

Von Seiten des Sachgebiets 32 habe ich folgende Hinweise die ich für die Planung mit auf den Weg geben möchte:

1. Die Geschwindigkeit auf der anliegenden Landstraße 158 von 60 km/h sollte berücksichtigt werden
2. Um auf das Grundstück zu gelangen müssen querenden Fahrradfahrer und Fußgänger (Gemeinsamer Geh- und Radweg) beachtet werden
3. Es sollte genügend Parkraum geschaffen werden um einen Parkdruck von vornherein zu vermeiden

Ich hoffe, dass meine Angaben für die weitere Planung unterstützend sind und stehe für weitere Fragen zur Verfügung.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden beachtet.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.

**TÖB 9: Gemeinde Wachtberg, Sachgebiet 20 – Finanzverwaltung-**

Schreiben vom 12.04.2024

**Stellungnahme:**

Aus Sicht des Fachbereichs 20 bestehen keine Bedenken.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.

**TÖB 10: inexio Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH**

Schreiben vom 12.04.2024

**Stellungnahme:**

Im angefragten Bereich befinden sich derzeit keine Leitungen unseres Unternehmens.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.



**TÖB 11: Polizei NRW Direktion Verkehr/Führungsstelle**

Schreiben vom 23.04.2024

**Stellungnahme:**

Da der Flächennutzungsplan lediglich geändert werden soll, um das Flurstück 605 einzubeziehen und mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, bestehen aus verkehrspolizeilicher Sicht keine Bedenken.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.

**TÖB 12: RSAG AöR**

Schreiben vom 16.04.2024

**Stellungnahme:**

Von Seiten der RSAG AöR werden zu der Neuaufstellung des Bebauungsplans in der vorgesehenen Lage keine Bedenken erhoben.

Aus den von Ihnen eingereichten Unterlagen entnehmen wir, dass keine neuen öffentlichen Verkehrsflächen geplant sind, somit kann die Abfallentsorgung an der „Pecher Hauptstraße“ durchgeführt werden.

Ein befahren der geplanten privaten Verkehrsfläche mit unseren Abfallsammelfahrzeugen ist nur möglich, wenn diese nach den sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen nach der DGUV Information 214-033 (bisher BGI 5104) und RAST 06 entspricht.

Wir weisen darauf hin, Abfall darf nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften gemäß § 16 DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ (bisher BGV C27) nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Abfallbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Die identische Forderung ergibt sich aus § 4 Abs. 3 Betriebssicherheitsverordnung.

Sackgassen, die nach dem Erlass der DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ (bisher BGV C27) nach dem 01.10.1979 gebaut wurden oder bei denen der Feststellungsbeschluss

nach dem 01.10.1979 rechtskräftig wurde, müssen eine geeignete Wendeanlage vorweisen. Zu den Wendenanlagen gehören in diesem Zusammenhang Wendekreise, Wendeschleifen und Wendehämmer.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.

**TÖB 13: Polizei NRW Städtebauliche Polizeiprävention**

Schreiben vom 23.05.2024

**Stellungnahme:**

Gerne begleiten wir Ihr Vorhaben im Rahmen der technischen und städtebaulichen Kriminalprävention. (Städtebauliche Kriminalprävention, Einbruchschutz nach DIN, AMOK-Beratung nach DIN 0827 (NGRS-Systeme), Vandalismusschutz, u.v.m.)

Bitte informieren Sie den Träger sowie die Fachplaner frühzeitig über das neutrale, unverbindliche und kostenlose Angebot!

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Träger wird über das Angebot informiert.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.

## **TÖB 14: AöR Gemeindewerke Wachtberg**

Schreiben vom 28.05.2024

### **Stellungnahme:**

Ich beziehe mich auf die Stellungnahme der Gemeindewerke vom 16.09.2021. Diese wird inhaltlich bis auf die nachfolgende Berichtigung unverändert beibehalten:

Für das bestehende Gebäude besteht ein Grundstücksanschluss an die Kläranlage Pech. Ob und wie weit der Grundstücksanschluss weiterhin genutzt werden kann bedarf einer Überprüfung hinsichtlich des baulichen Zustandes.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der bauliche Zustand des Grundstücksanschlusses wird im Rahmen der Baumaßnahmen geprüft und ggfls. erneuert.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.

## **TÖB 15: BUND Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland LV NRW e.V.**

Schreiben vom 03.06.2024

### **Stellungnahme:**

Entsprechend unserer Stellungnahme vom 12.09.2021 regen wir erneut an, in der Wiesenau Pech gemäß der Vorgabe des Regionalplanes, der für das geplante Baugebiet eindeutig einen regionalen Grünzug vorsieht, vorrangig den Freiraumschutz zu verfolgen.

#### **1. Neuer rechtlicher Rahmen durch aktuelles OVG -Urteil**

Durch das zwischenzeitlich ergangene Urteil zum Landesentwicklungsplan (OVG NRW vom 21.03.2024 -11 D133/20-NE) ergibt sich ein neuer rechtlicher Rahmen für die Bauleitplanung. Es wird insbesondere auf die für unwirksam erklärten Festlegungen des LEP 2019 (hier im Urteil 2-3, 2-4, 6.62, 6.1-2) hingewiesen. Danach gibt es keine Erleichterung der Überbauung des grundsätzlich geschützten Freiraums.

Das Hotelgebäude sollte nach unserer Auffassung im Sinne dieser behördenverbindlichen planerischen Vorgaben ersatzlos zurückgebaut werden. Dem entspricht die Darstellung des Gebietes als Landschaftsschutzgebiet über die Verordnung vom 31.8.2006 der Bezirksregierung Köln.

2.      Veränderte Bedarfssituation Seit der letzten Offenlegung hat sich die Bedarfssituation zudem grundlegend geändert:

Mit den nun konkreten Planungen für eine Seniorenanlage in Wachtberg -Niederbachem mit 100 Pflege- und 20 Kurzzeitpflegeplätzen entfällt die Notwendigkeit zum Bau einer solchen am aus in unserer Stellungnahme von 2021 dargelegten Gründen naturschutzfachlich sensiblen und hochwassertechnisch diffizilen Standort Pech-Wiesenau (s. General-Anzeiger Bonn am 27.3.2024).

3.      Zustimmungsvoraussetzungen der Bezirksregierung zur Umwandlung in Sondergebiet nicht gegeben

Wir möchten ergänzend zur Stellungnahme aus 2021 der Zustimmungsbedingung der Bezirksregierung zur Umwandlung der Änderungsflächen in ein Sondergebiet für Pflegeeinrichtung nachdrücklich widersprechen: Im Gegensatz zur Bezirksregierung sehen wir aus folgenden Gründen keine "strukturellen, funktionalen und baulichen Zusammenhänge mit dem Ortsteil und seinen Innenbereichen".

a)      Weite Entfernung zum Ortszentrum

Das geplante Seniorenheim befindet sich mindestens 1,5 km vom Ortszentrum und dort vorhandener Infrastruktur (Ärzte, Physiotherapie) entfernt. Es liegt damit deutlich außerhalb des örtlichen Versorgungszentrums.

Der direkte Weg zwischen Wiesenau und Versorgungszentrum (Metzger, Fischgeschäft u.a.) verläuft unmittelbar neben der sehr starkbefahrenen L158 auf einem ungesicherten Bürgersteig. Eine mögliche Anbindung durch einen noch zu schaffenden Fußweg von der Wiesenau durch das angrenzende Wohngebiet zu diesem Ortszentrum würde die Wegstrecke noch verlängern und die Überwindung erheblicher Steigungen erfordern (Straße am Hasensprung).

Für mobilitätseingeschränkte Menschen ist das Pecher Zentrum somit fußläufig nur schwer bzw. gar nicht zu erreichen.

b)      Keine ÖPNV Anbindung

Die nächste Bushaltestelle "Pech-Huppenberg" ist ca. 1,5 km von der Wiesenau entfernt. Eingeschränkt mobile Heimbewohner sowie Mitarbeitende und Besucherinnen ohne eigenes Auto brauchen jedoch eine gut erreichbare Anbindung an den ÖPNV. Es müsste nach unserer Auffassung eine neue Haltestelle "Wiesenau" eingerichtet werden, was sich an der stark befahrenen Landesstrasse 158 verkehrs- und grundstückstechnisch aufwändig gestalten könnte.

Im Hinblick auf die auch von der Gemeinde Wachtberg angestrebte Mobilitätswende zur Erreichung ihrer Klimaneutralität ist eine gute ÖPNV-Anbindung unerlässlich. Andernfalls ist eine erhebliche Zunahme des Individualverkehrs durch Personal und Besucher zu erwarten. Nicht zuletzt mindert es die Attraktivität des Arbeitsplatzes "Seniorenheim Wiesenau", wenn dieser ohne eigenen PkW schwer erreichbar ist.

c)      Eingeschränkte Funktionalität des Ortskerns Heimklientel Im Ortskern befinden sich ein Fischgeschäft und eine Metzgerei. Dienstleistungen bieten ein orientalisches Fri-

seur und ein Pizza-Bistro. Cafes, Restaurants, eine Bäckerei oder ein Lebensmittelgeschäft sind nicht vorhanden. Dies ist nach unserer Auffassung kein attraktives Angebot für Seniorinnen und Senioren und die sie Besuchenden.

Weiterhin sehen wir -im Gegensatz zum Planungsbüro -für die Klientel des Seniorenheims keinen Standortvorteil in der im "Nahbereich" (Sind 1 km Entfernung noch Nahbereich?) befindlichen Schule mit Turnhalle, Kindergärten und der guten Anbindung an das Wander- und Radwegenetz. Wir bezweifeln, dass die Klientel eines Seniorenwohnheims damit angesprochen wird. Mitarbeitende, die dies schätzen könnten, werden überwiegend einpendeln, da sie sich vermutlich keine Wohnungen in Pech werden leisten können (s.o.).

#### 4. Hohe Lärmbelastung

Der zur Beschlussfassung vorgelegte Lärmaktionsplan enthält zahlreiche Bürgereingaben sowohl im ersten Entwurf als auch in der nun finalen Fassung, die sich mit der Situation in Wachtberg-Pech befassen. Als Fußnote wurde auf Seite 62 (Steckbrief Grüner Weg bis Wiesenau) folgender Hinweis aufgenommen:" Für den Abschnitt ist zu berücksichtigen, dass der Bau einer Pflegeeinrichtung im Umfeld geplant ist. Die Anzahl der Betroffenen würde sich nach Umsetzung des Vorhabens erhöhen und entsprechend wäre auch die Priorität neu zu beurteilen."

Die Lärmentwicklung durch neue An- und Abfahrten ist zusätzlich zu berücksichtigen. Auswirkungen sind auf das gesamte Umfeld einschließlich Flora und Fauna zu erwarten.

#### 5. Artenschutz

Nach Information der Biostation Bonn, die das direkt an den Planungsbereich angrenzende Gebiet artenschutzrechtlich betreut, gibt es

- direkt an der Stadtgrenze Nachweise von Blindschleiche und Feuersalamander,
- nordwestlich des Plangebiets ältere Nachweise verschiedener Amphibien (Spring- und Grasfrosch, Teich- und Bergmolch), die durch eine aktuelle Amphibienerfassung im Rahmen einer Artenschutzprüfung im Bereich des Compbaches abgeklärt werden müssen,
- in vielen Gärten in Wachtberg nachgewiesen Bilche (Garten- und Siebenschläfer). Da diese auch in der Wiesenau gute Lebensbedingungen vorfinden, muss ein mögliches Vorkommen bei einer Artenschutzprüfung untersucht werden.

Das LANUV nennt im Quadrant 2, Meßtischblatt 5308, für den Lebensraum an der Wiesenau folgende weitere planungsrelevante Tierarten, die artenschutzrechtlich erfasst werden müssen:

Bechsteinfledermaus  
Kleine-und Große Bartfledermaus  
Zwergfledermaus  
Bluthänfling  
Feldsperling

Gartenrotschwanz  
Mehlschwalbe  
Rauchschwalbe  
Schleiereule  
Turmfalke  
Turteltaube  
Waldkauz  
Waldohreule  
Steinkauz

## 6. Anpflanzungen

Im Umweltbericht zum B-Plan soll "ein maximaler Effekt zur Herstellung eines adäquat gestalteten und positiv wirksamen Umfelds erzielt werden", in dem die Anpflanzung "auch fremdländischer Arten möglich wird, deren sinnliche Wahrnehmung teils ausgeprägter ist als bei heimischen Arten."

Dem können wir nicht folgen und empfehlen die Anpflanzung standortgerechter, heimische Pflanzenarten. Denn tatsächlich handelt es sich hinsichtlich des Risikos der Freisetzung von Exoten (§ 40 BNatSchG) um einen Standort außerhalb des Siedlungsgebietes. Es gibt zahlreiche heimische Arten, die die Sinne positiv ansprechen und bei Senioren vertraute Erinnerungen wecken können (Wildrosen, Liguster etc.).

Sie fördern darüber hinaus die Artenvielfalt und sind robuster als "fremdländische" Arten.

## 7. "NEILA" empfiehlt keine Wohnbebauung

Das Forschungsprojekt NEILA stuft das Baugebiet für Wohnen als ungeeignet ein. Nähere Informationen dazu werden angefordert.

## 8. Hochwasserschutz Die Bedenken zum Hochwasserschutz, der durch einen Bau an dieser Stelle durch mehr Niederschlagswasserabfluss und Barrierewirkung erschwert wird, halten wir aufrecht

## **Stellungnahme der Verwaltung:**

Zu 1.: Soweit das Urteil des OVG Nordrhein-Westfalen vom 21.03.2024 Punkte enthält, die für das vorliegende Verfahren relevant sein können, werden diese im laufenden Verfahren berücksichtigt, und der Bebauungsplan wird auf dieser Grundlage erstellt. Unabhängig davon, dass sich der Landesentwicklungsplan grundsätzlich an die Regionalplanung richtet, ist zudem jedoch darauf hinzuweisen, dass das Oberverwaltungsgericht die Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen vom 12. Juli 2019, soweit sie die von dem Einwendungsführer hervorgehobenen Ziffern (Z 2-3, 2-4, 6.6-2, 6.1-2) betrifft, deswegen für unwirksam erklärt hat, weil diesen bereits keine hinreichende Abwägung zugrunde lag. Die Rechtsfolge, die der Einwendungsführer aus der Entscheidung herauszulesen versucht (keine Erleichterung der Überbauung des grundsätzlich geschützten Freiraums), lässt sich dem Urteil hingegen in dieser Pauschalität und Allgemeingültigkeit nicht entnehmen.

Da das Gebäude des ehem. Hotels als langjähriger Bestand mit Ver- und Entsorgungsanschlüssen an die Gemeindenetze als auch in die Verkehrssituation der L158 (vorhan-

dene Linksabbiegespur) eingebunden ist und bis vor wenigen Jahren auch durch Gemeindegarten genutzt wurde, käme die planerische Vorgabe eines ersatzlosen Rückbaus einer faktischen Enteignung gleich. Dieses liegt nicht im Interesse der Gemeinde und entspricht auch nicht den Vorgaben der Höheren Verwaltungsbehörden. Mit Schreiben vom 19.04.2023 bestätigt die Bezirksregierung Köln die Anpassung der 2. Flächennutzungsplanänderung an die Ziele der Landesplanung und Raumordnung. Darüber hinaus hat die Höhere Naturschutzbehörde bereits mit Schreiben vom 18.04.2023 die Aufhebung des Landschaftsschutzes für den Bereich der Bebauung bei Sicherstellung der erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich durch geeignete Darstellungen/Festsetzungen in Aussicht gestellt.

Zur Berücksichtigung der ökologischen Belange werden im Bebauungsplan insbesondere Grünflächen zum Schutz des Gewässers und zum Artenschutz festgesetzt. Im Übrigen verbleiben diese Grünflächen unter dem Regime der Verordnung über Landschaftsschutzgebiete in den Gemeinden Alfter und Wachtberg vom 31.08.2006 und werden nachrichtlich als Landschaftsschutzgebiet im Flächennutzungsplan dargestellt.

Zu 2: Die Bedarfssituation für Pflegeeinrichtungen in der Gemeinde Wachtberg hat sich während des Planverfahrens nicht grundlegend verändert. Trotz der geplanten Einrichtung in Wachtberg-Niederbachem besteht weiterhin ein erheblicher Bedarf an zusätzlichen Pflegeplätzen, der durch die demografische Entwicklung der Region verstärkt wird. Die Gemeinde Wachtberg strebt daher weiterhin an, zusätzliche Pflegeeinrichtungen zu ermöglichen, sowohl in Niederbachem als auch im Bereich Wiesenau, um den Bedarf der wachsenden älteren Bevölkerung zu decken. In diesem Zusammenhang ist grundlegend darauf hinzuweisen, dass die Entscheidung, in welchem Umfang die Gemeinde Wachtberg Flächen für die Errichtung von Pflegeheimen zur Verfügung stellen will, von der Gemeinde nach ihrer städtebaulichen Ordnungsvorstellungen und nach ihrem Planungsermessens zu entscheiden ist. Gleiches gilt für die planungsrechtliche Frage, ob und wo Flächen der Gemeinde zur Unterbringung von weiteren Wohnungen zur Verfügung gestellt werden sollen. Die Grundlagen möglichen Wohnens im Gemeindegebiet zu sichern, ist bedeutsames Anliegen der Städtebaupolitik. Gleiches gilt für Pflegeeinrichtungen, deren Sicherung im anteiligen Verhältnis ein nicht minder bedeutsames städtebauliches Ziel darstellen. Erforderlich ist eine bauleitplanerische Regelung, die diesem Ziel dient, nicht nur dann, wenn sie Entwicklungen, die bereits in Gange sind, in geordnete Bahnen lenkt, sondern auch dann, wenn die Gemeinde die planerischen Voraussetzungen schafft, die es ermöglichen, einer Bedarfslage gerecht zu werden, selbst wenn sich diese – mit Blick auf den demographischen Wandel – erst für die Zukunft abzeichnet. Insbesondere ist auch nicht entscheidend, ob es einen konkreten Bedarf an der Zahl der geplanten Pflegeplätze im Gemeindegebiet der Antragsgegnerin gibt (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 24. Februar 2021 – 5 S 2159/18, Rn. 46, juris). Wird mit dem Bebauungsplan das Ziel verfolgt, den Bedarf an Pflegeeinrichtungen zu decken, wäre der Plan im Übrigen erst dann nicht erforderlich, wenn er aus zwingenden rechtlichen Gründen vollzugsunfähig ist oder wenn er auf unabsehbare Zeit keine Aussicht auf Verwirklichung hat (vgl. hierzu auch BVerwG, Beschluss vom 11. Mai 1999 - 4 NB 15.99, BauR 1999, 1136 ff.).

Zu 3.: Die Hinweise zur Entfernung der geplanten Pflegeeinrichtung zum Ortszentrums Pech sowie zur mangelnden ÖPNV-Anbindung werden zur Kenntnis genommen. Unabhängig davon, dass diese Aspekte nicht ohne Weiteres direkt im Bauleitplanverfahren festsetzbar sind, gleichwohl auf der Vollzugsebene Lösungen gegeben sind, wie eine

bessere Erreichbarkeit und Anbindung erzielt wird, müssen vorliegend auch die weiteren Standortvorteile in die Betrachtung einbezogen werden. So ist die Pflegeeinrichtung insbesondere an einem Standort geplant, der durch eine intensive Vornutzung geprägt ist. Es handelt sich gerade nicht um unberührte Natur im Außenbereich, die durch die Planung erstmals in Anspruch genommen wird.

Die Gemeinde wird sich bemühen, in Gesprächen mit den zuständigen Verkehrsträgern Lösungen für eine bessere Anbindung zu finden. Zudem können Betreiber von Pflegeeinrichtungen durch private Mobilitätsdienste die Erreichbarkeit für Personal und Bewohner sicherstellen. Die Bedenken zur Funktionalität des Ortskerns werden ebenfalls zur Kenntnis genommen, allerdings ist auch eine Änderung dieser Situation nicht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens umsetzbar, an dieser Stelle aber auch nicht erforderlich. Wie bereits dargelegt, kann die Gemeinde im Rahmen ihres Planungsermessens diejenige Städtebaupolitik betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Eine Umsetzung dieses Projekts an dem Standort ist zweifelsohne möglich, auch wenn es möglicherweise Verbesserungen zur Anbindung und Erreichbarkeit geben mag.

Zu 4.: Die Lärmbelastung durch den Verkehr auf der L158 wurde im Rahmen mehrerer, jeweils an den aktuellen Planungsstand angepassten Schallgutachten untersucht. Maßgeblich sind insoweit die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Pech „Pflegeeinrichtung Wiesenau“ vom 27.09.2023 sowie die Schalltechnische Untersuchung Neubau Pflegeeinrichtung Wiesenau – Vergleich Erhöhung Verkehrslärm in der Nachbarschaft infolge Schallreflexionen vom 12.07.2024, welche Bestandteile des Verfahrens sind. Die Ergebnisse der Gutachten sind in den Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt, um den Schutz der künftigen Bewohner der Pflegeeinrichtung und der Umwelt vor übermäßiger Lärmbelastung sicherzustellen. Hinsichtlich der Anwohner in der Nachbarschaft kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die Lärmbelastung von der L 158 infolge von Schallreflexionen in der Nachbarschaft nicht erhöht wird, sich für zwei Immissionsorte aufgrund der Abschirmungswirkung sogar eine Pegelminderung ergibt.

Zu 5.: Eine umfassende artenschutzrechtliche Prüfung wurde durchgeführt und den Verfahrensunterlagen beigelegt. Dabei wurden die Hinweise der Biologischen Station Bonn sowie die LANUV-Daten berücksichtigt. Die Ergebnisse dieser Prüfung sind in den weiteren Planungen entsprechend berücksichtigt, um den Schutz der betroffenen Arten sicherzustellen.

Zu 6: Die Verwaltung nimmt die Hinweise zur Anpflanzung heimischer Pflanzenarten zur Kenntnis. Allerdings wird darauf hingewiesen, dass der Standort unmittelbar an bestehende Hausgärten angrenzt und die geplanten Grünflächen den Pflegebedürftigen das Gefühl vermitteln sollen, sich in einem vertrauten, heimischen Umfeld zu bewegen. Dies kann auch durch die Einbeziehung nicht-heimischer Pflanzenarten erreicht werden, die in Hausgärten häufig vorkommen und ebenso positiv auf die Sinne wirken können. Gleichwohl resultiert aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ohnehin keine Verpflichtung zur Anpflanzung fremdländischer Pflanzenarten innerhalb der gärtnerisch genutzten, nicht überbaubaren Flächen des Sondergebiets.

Zu 7.: Die Planung sieht in Übereinstimmung mit den Empfehlungen des Forschungsprojekts „NEILA“ keine Wohnbebauung vor. Das geplante Vorhaben beschränkt sich ausschließlich auf die Schaffung einer Pflegeeinrichtung.



Zu 8.: Der Hochwasserschutz wurde im Verfahren gutachterlich untersucht und in die Planung einbezogen. Die Ergebnisse zeigen, dass der Niederschlagswasserabfluss nicht negativ beeinflusst wird und keine Barrierewirkung zu erwarten ist.

**Beschlussvorschlag:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird jedoch nicht gefolgt.

Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit		Enthalten
	<u>ja</u>	<u>nein</u>	

**TÖB 16: Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen**

Schreiben vom.07.06.2024

**Stellungnahme:**

Der Neuaufstellung des Bebauungsplanes stehen weiterhin keine landwirtschaftlichen / agrarstrukturellen Bedenken entgegen.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.

**Stellungnahme:**

Mit Schreiben vom 19.04.2023 bestätigt die Bezirksregierung Köln die Anpassung der 2. Flächennutzungsplanänderung an die Ziele der Landesplanung und Raumordnung, „sofern im weiteren Bauleitplanverfahren von Seiten der Höheren Naturschutzbehörde (Dezernat 51), des Städtebaudezernates (Dezernat 35) sowie des Rhein-Sieg-Kreises keine Bedenken erhoben werden.“ In diesem Zusammenhang wurde auf die „als Anlagen beigefügten Stellungnahmen und die darin dargelegten Bedingungen und Hinweise insbesondere hinsichtlich der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, des Artenschutzes, des Gewässerschutzes, des Bodenschutzes, des Immissionsschutzes sowie hinsichtlich planungsrechtlicher Vorgaben“ verwiesen.

Aus hiesiger Sicht wurde die dort beigefügte Stellungnahme des Rhein-Sieg-Kreises vom 16.03.2023 im Rahmen der Abwägung der Entwurfserstellung zur nun vorliegenden erneuten Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB nicht hinreichend berücksichtigt. Entsprechende weitergehende Anregungen wurden von Rhein-Sieg-Kreis auch bereits im Rahmen der Stellungnahme zur ersten Offenlage (24.09.2021) vorgetragen.

Obwohl Anpassungen vorgenommen wurden, sind aus hiesiger Sicht wesentliche Punkte aus in den nun erneut offengelegten Bauleitplanentwürfen planungsrechtlich unzureichend berücksichtigt.

In Hinblick auf die Maßgabe des Genehmigungsvorbehaltes der 2. FNP Änderung durch die Bezirksregierung Köln wird empfohlen, alle im bisherigen Verfahren vorgetragenen Anregungen zu prüfen, erneut abzuwägen und möglicherweise erforderliche Entwurfsüberarbeitungen vorzunehmen.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Im Rahmen der Bauleitplanverfahren wurden alle in den Beteiligungsverfahren vorgetragenen Anregungen umfassend geprüft und in den öffentlichen Sitzungen der politischen Gremien abgewogen. Die Ergebnisse dieser Abwägungen führten im Verlauf des Verfahrens zu notwendigen Überarbeitungen der Entwurfsplanung. Diese Anpassungen wurden in die erneute Offenlage eingebracht und bildeten die Grundlage für die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange. Der vorliegende Entwurf basiert daher auf den im Abwägungsprozess gefassten Beschlüssen und den daraus resultierenden Weiterentwicklungen der Planung.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind in den Abwägungstabellen zur Frühzeitigen Beteiligung und zur Öffentlichen Auslegung dokumentiert. Diese Abwägungstabellen sind Bestandteil der Verfahrensunterlagen und machen den Verfahrensverlauf und die inhaltlichen Entscheidungen transparent und nachvollziehbar.

Besondere Beachtung fanden die Genehmigungsvorbehalte der Bezirksregierung Köln, die während des gesamten Verfahrens fortlaufend überprüft und durch entsprechende Planungsanpassungen berücksichtigt wurden. Hierzu zählen die Anbindung des Gebietes an die bestehende Ortslage, das weitere Abrücken des Baukörpers vom angrenzenden Bachlauf sowie die Ausweisung der dazugehörigen Grünflächen mit besonderer Zweckbestimmung. Zudem wurden umfangreiche gutachterliche Untersuchungen zum Artenschutz durchgeführt und in die Planungen integriert.

Dementsprechend lässt sich der Stellungnahme der Bezirksregierung Köln vom 10.05.2024 auch nicht entnehmen, dass im aktuellen Stand des Verfahrens weitere Bedenken bestehen. Somit wurde den vorherigen Stellungnahmen und Genehmigungsvorbehalten der Bezirksregierung umfassend Rechnung getragen. Soweit der Rhein-Sieg-Kreis der Auffassung ist, dass seine Stellungnahme vom 16.03.2023 nicht hinreichend berücksichtigt worden sei, ist dem eindeutig zu widersprechen. Alle wesentlichen Punkte wurden, wie bereits dargelegt, geprüft und soweit erforderlich, in den erneut ausgelegten Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen der Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange verfahrens- und materiell-rechtlich in die von der Gemeinde vorzunehmende Abwägung im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB eingehen. Sie binden als solche die Gemeinde indes nicht; vgl. hierzu auch § 4a Abs. 1 BauGB: Die Vorschrift stellt klar, dass die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung insbesondere der vollständigen Ermittlung und zutreffenden Bewertung der von der Planung berührten Belange dienen. Die Beteiligungspflicht des § 4 BauGB ändert insoweit nichts an der Planungshoheit der Gemeinde, die die Bauleitpläne in eigener Verantwortung aufzustellen hat. Die Wirkung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergibt sich vielmehr aus dem Gewicht, das ihnen in der Abwägung zukommt, vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/ Krautzberger/Jaeger, 156. EL September 2024, BauGB § 4, beck-online (m.w.N.).

### **Beschlussvorschlag:**

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Ein Planänderungsbedarf resultiert hieraus indes nicht, da die relevanten Aspekte bereits geprüft und in der Planung berücksichtigt wurden.

Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit		Enthalten
	<u>ja</u>	<u>nein</u>	

### **Anbindung an die Ortslage**

Der zur erneuten Offenlage geänderte Entwurf der 2. FNP-Änderung stellt im Bereich des Reiterhofes jetzt „Fläche für die Landwirtschaft „dar. Aus hiesiger Sicht wird die seit Beginn der Planungen formulierte und beim gemeinsamen Termin mit der Bezirksregierung im August 2022 nochmals bekräftigte Zustimmungsvoraussetzung:

„wenn ausreichend nachgewiesen wird, dass strukturelle, funktionale und bauliche Zusammenhänge mit dem Ortsteil und seinen Innenbereichen vorhanden sind“ (Begründung 2. FNP-Änderung, S.5)

mit der aktuellen Entwurfsfassung noch weniger erfüllt als zuvor.

Abweichend von der bei Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 4 (2) BauGB vertreten Position, ist es im vorliegenden Entwurf eben nicht mehr „Ziel der Gemeinde, das gesamte im FNP dargestellte Gebiet als Fläche für (...) Pflegeeinrichtungen zu entwickeln. Daraus ergibt sich eine städtebauliche Anbindung des Gebietes an die direkt anschließende Wohnbebauung Hasensprung“ (Abwägung der Stellungnahme RSK, S. 21) Das Sondergebiet liegt nun planerisch isoliert im Außenbereich.

Die fußläufige Anbindung an den Siedlungsbereich Pech soll, gemäß Entwurf B-Plan, über einen in Teilen steilen Wirtschaftsweg außerhalb des Plangebietes erfolgen. Die seitens der Gemeinde in der Abwägung (S. 21) diesbezüglich getroffene Feststellung: „Die Topografie ist allen bekannt und in Pech nicht nur an diesem Ort spürbar“ ist aus hiesiger Sicht kein Lösungsansatz für die zu erwartenden Probleme mobilitätseingeschränkter älterer Menschen.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die in der Stellungnahme thematisierte Änderung der Flächennutzung im Bereich des Reiterhofs basiert auf der Tatsache, dass der Reiterhof im Privateigentum steht und anderweitige Nutzungsinteressen verfolgt werden. Da sich die Gemeinde einerseits jedenfalls zum jetzigen Zeitpunkt diesen Privatinteressen nicht entgegenstellen möchte, sich andererseits das Planungsziel der Gemeinde, die Voraussetzungen für die Errichtung einer Pflegeeinrichtung zu schaffen, auch ohne die im Privateigentum stehenden Flächen des Reiterhofs in die Bebauungsplanung aufzunehmen, realisieren lässt, wird aufgrund dieser Gegebenheiten auf eine gegenüber der bestehenden Situation abweichende Planung verzichtet.

Im Gegensatz zum Flächennutzungsplan, der nach § 5 Abs. 1 BauGB im Regelfall für das ganze Gemeindegebiet aufzustellen ist, umfasst der räumliche Umfang eines Bebauungsplans regelmäßig nur ein räumliches Teilgebiet der Gemeinde. Für die Frage, welchen konkreten räumlichen Zuschnitt der Plan haben soll, sind die Grundsätze der Bauleitplanung, insbesondere § 1 Abs. 3, 6 und 7 BauGB maßgeblich, wobei sich dies wiederum wesentlich nach den Vorstellungen der Gemeinde richtet. Insoweit besteht ein weites Planungsermessen (vgl. z.B. BVerwG, Beschluss vom 11. Mai 1999 – 4 BN 15.99, BayVBl 2000, 23). Zu dieser Frage kann auch § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB, nach dem ein Anspruch auf die Aufstellung von Bauleitplanung nicht besteht und auch nicht durch Vertrag begründet werden kann, herangezogen werden. Es besteht somit auch kein Anspruch auf einen bestimmten räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Nach den genannten Grundsätzen beantwortet sich auch die Frage, ob und wieweit sich die Gemeinde angesichts räumlich weiterreichender Planungserfordernisse im Hinblick auf die konkreten Möglichkeiten der Bewältigung der sich hieraus ergebenden Probleme auf räumliche Geltungsbereiche beschränken kann, die ihre Möglichkeiten nicht überschreiten und die nur ein abschnittsweises Vorgehen gestatten. Das Vorgehen der Gemeinde

ist somit vom weiten Planungsermessen gedeckt. Diese Frage ist grundsätzlich zu bejahen, wobei wiederum über die räumliche Abgrenzung des jeweiligen Bebauungsplans auf der Grundlage der genannten Vorschriften zu entscheiden ist. Es ist anerkannt, dass die Gemeinde ihre planerische Tätigkeit auf diejenigen Bereiche beschränken darf, in denen ein „akuter“ planerischer Handlungsbedarf besteht. Eine planerische Konzeption, die sich auf größere Teile des Gemeindegebiets auswirkt, muss nicht notwendig auf einen Schlag realisiert werden; vielmehr ist eine Planung in Abschnitten grundsätzlich zulässig, vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 9. Dezember 2020 – 3 S 1749/16, juris Rn. 47, juris.). Zum Zeitpunkt des Grundstückskaufs durch den privaten Eigentümer war es der Gemeinde aus verfahrenstechnischen Gründen nicht möglich, das Grundstück im Rahmen eines Vorkaufsrechts zu erwerben. Obwohl die Planungsabsicht, den Compbach zu renaturieren, bekannt war, kann diese Maßnahme auf den im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für die Landwirtschaft durchgeführt werden.

Entgegen der Auffassung des Rhein-Sieg-Kreises ist der strukturelle, funktionale und bauliche Zusammenhang mit dem Ortsteil und seinen Innenbereichen vorhanden und zwar unabhängig davon, ob der Bereich der Reithalle vom Bebauungsplan umfasst ist oder welche Darstellung der Flächennutzungsplan an dieser Stelle enthält. Ob ein solcher (Bebauungs-)Zusammenhang gegeben ist, ist vielmehr eine Wertungsfrage, für die es keine geographisch-mathematischen Maßstäbe, bzw. Vorgaben im Gesetz gibt. Insoweit kann zur Beurteilung auch auf die Rechtsprechung des BVerwG zum Bebauungszusammenhang zurückgegriffen werden. Ein solcher ist gegeben, soweit die aufeinanderfolgende Bebauung trotz vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und die zur Bebauung vorgesehene Fläche (noch) diesem Zusammenhang angehört. Der Bebauungszusammenhang endet unabhängig vom Verlauf von Grundstücksgrenzen regelmäßig am letzten Baukörper. Örtliche Besonderheiten können es im Einzelfall ausnahmsweise rechtfertigen, ihm noch bis zu einem Gelände Hindernis, einer Erhebung oder einem Einschnitt (Damm, Böschung, Fluss, Waldrand o.ä.) ein oder mehrere Grundstücke zuzuordnen, die unbebaut sind oder trotz des Vorhandenseins von Baulichkeiten sonst nicht zur Prägung der Siedlungsstruktur beitragen. Auch Straßen oder Wege können in dieser Hinsicht von Bedeutung sein, vgl. BVerwG, Beschluss vom 08.10.2015 – 4 B 28.15, juris. Ferner kann auch eine unbebaute Fläche – als Baulücke – Teil des Bebauungszusammenhangs sein, wenn sie von der angrenzenden zusammenhängenden Bebauung so stark geprägt wird, dass die Errichtung eines Gebäudes auf dieser Fläche als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung erscheint, vgl. BVerwG, Beschluss vom 30.08.2019 – 4 B 8.19, juris. Entscheidend dafür, ob ein Bebauungszusammenhang vorliegt, sind im Übrigen nicht die planungsrechtlichen, sondern ausschließlich die tatsächlichen Gegebenheiten, vgl. BVerwG, Urteil vom 25.06.2020 – 4 CN 5.18.

Um den baulichen Zusammenhang mit dem Ortsteil Pech zu verbessern, wurde der geplante Baukörper der Pflegeeinrichtung bewusst vom Compbach weiter abgerückt, wodurch dem Grünbereich entlang des Bachlaufs mehr Raum gegeben wird. Zusätzlich wird der Baukörper abgewinkelt, sodass er sich in den Hang hineinfügt. Durch diese Maßnahme rückt die Bebauung dichter an die bestehende Baustruktur am Hasensprung heran, wodurch ein klarer baulicher Zusammenhang entsteht. Diese bauliche Anordnung ermöglicht zudem eine einfache Überwindung des ansteigenden Geländes innerhalb des Gebäudes und erleichtert den Zugang zu den höher gelegenen Grundstücksteilen.

Die Herstellung einer fußläufigen Verbindung zum Hasensprung ist durch diese Anordnung problemlos möglich, wodurch auch für mobilitätseingeschränkte Personen eine adäquate Erreichbarkeit gewährleistet wird. Auf diese Weise wird das Ziel erreicht, strukturelle, funktionale und bauliche Zusammenhänge mit dem Ortsteil und seinen Innenbereichen zu schaffen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird jedoch nicht weiter gefolgt, da die Belange bereits umfassend geprüft und in der Planung berücksichtigt wurden.

Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit		Enthalten
	<u>ja</u>	<u>nein</u>	

#### **Immissionsschutz**

Der Plan bzw. die Begründung leiden aus hiesiger Sicht unter einem Mangel, da die unmittelbare Nähe zu Stallung und Reithalle und dem damit verbundenen Betrieb der Anlage nicht hinreichend berücksichtigt wird. Maßgeblich für die Beurteilung ist der genehmigte Bestand, auch wenn derzeit weniger Pferde eingestellt sind (siehe Begründung S. 4 oben). Dieser Belang gewinnt umso mehr Gewicht, da nur die Hälfte der Betriebsfläche betroffen ist und der Anteil auf Bonner Stadtgebiet nicht überplant wird. Die Bauleitplanung könnte Nutzungseinschränkungen für die genehmigte Bestandsnutzung mit Erweiterungspotential zur Folge haben.

Der Hinweis auf S. 3 der Begründung zum Entwurf des BP 9-18, der Pferdehof müsse schon aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung Hasenkamp Rücksicht nehmen, befreit nicht von der Pflicht im Rahmen der Bauleitplanung den Nachweis der Verträglichkeit zu führen.

Die Aussage „die Eigentümer des Reithallen-Grundstücks kannten zum Zeitpunkt des Kaufs der Anlagen die Planungen der Gemeinde, da der Ankauf nach der Planaufstellung des Bebauungsplanes erfolgte“ unserer Kenntnis nach nicht zu, da der Ankauf wohl vor der ersten Beteiligung der Öffentlichkeit zur Bauleitplanung erfolgte. Zudem zeigte sich im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung, dass die vorgelegten Unterlagen keine hinreichenden Informationen enthielten, z.B. fehlender städtebaulicher Entwurf.

Allein die Möglichkeit, das Pferdehofgrundstück unabhängig vom Hotelgrundstück zu erwerben, konnte den Schluss zulassen, dass die ursprünglichen Pläne für das Gesamtgrundstück aus dem Jahr 2016 aufgegeben wurden.

**Aufgrund der vorliegenden Planentwürfe bestehen auch aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde gegen die 2. Änderung des FNP und die Aufstellung des B-Plan Nr.09-18 nach wie vor Bedenken.**

Um die vorliegenden Bauleitplanentwürfe hinsichtlich des Immissionsschutzes beurteilen zu können, ist im Verfahren der Schutzanspruch der künftig zulässigen Nutzungen festzustellen und über ein Gutachten zu Lärm und Gerüchen die Nutzungsverträglichkeit zu prüfen. In diesem Zusammenhang wird auf ein Urteil des OVG Niedersachsen vom 16.11.2023 - 1 KN 66/21 hingewiesen.

Allein die Zweifel der Gemeinde Wachtberg, dass die bestandskräftige Genehmigung des emitierenden Pferdehofs rechtmäßig ist, befreit nicht von der Notwendigkeit der fundierten Ermittlung möglichen Konfliktpotentials im „Worst Case“. Ohne Gutachten ist die bauleitplanerisch gebotene Abwägung der Belange aus hiesiger Sicht nicht möglich.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Bedeutung der Bauleitplanung für den Immissionsschutz ist vor allem darin begründet, dass mit der Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung zugleich die (räumliche) Zuordnung schutzwürdiger zu störenden Nutzungen und umgekehrt erfolgt. Mit Rücksicht auf die Langfristigkeit der planerischen Festlegungen und ihre Bedeutung für andere kommt der Bauleitplanung eine erhebliche Bedeutung für den vorsorgenden Immissionsschutz zu. Die Gemeinden sind dabei grundsätzlich befugt, durch Festsetzungen in Bebauungsplänen immissionsschutzbezogene Forderungen rechtsverbindlich zu machen, die inhaltlich von den Anforderungen abweichen, die sich aus dem allgemeinen Immissionsschutzrecht ergeben. Zwar konkretisiert das BImSchG die gebotene Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft allgemein und folglich auch mit Wirkung für das Bebauungsrecht; andererseits bemisst sich die Schutzwürdigkeit eines Gebietes nach dem, was dort planungsrechtlich zulässig. Die Gemeinden sind dabei nicht auf die Abwehr von bereits eingetretenen schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. § 3 BImSchG beschränkt, sondern haben auch die Möglichkeit, entsprechend dem Vorsorgeprinzip des § 5 Abs. 1 Nr. 2 BImSchG vorbeugenden Umweltschutz zu betreiben. Die Gemeinden haben die Möglichkeit, durch ihre Bauleitplanung gebietsbezogen zu steuern, ob gewisse Nachteile oder Belästigungen i.S.d. § 3 Abs. 1 BImSchG erheblich sind, vgl. zu alledem Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker, 156. EL September 2024, BauGB § 1 Rn. 224, beck-online (m.w.N.).

Zur Beurteilung der Geruchsimmissionssituation wurde eine Immissionsprognose erstellt, die den Verfahrensunterlagen beigelegt wird. Grundlegend ist zunächst darauf hinzuweisen, dass für die Ermittlung und Bewertung von Geruchsimmissionen untergesetzliche rechtsverbindliche Konkretisierungen fehlen. Anhaltspunkte für die Erheblichkeit von Geruchsbelästigungen bietet im hier zunächst die Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft).

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 nach der TA Luft strengsten Immissionswerte für Wohn-/Mischgebiete - als Orientierungswerte herangezogen,

wobei aufgrund der Lage (Übergang zum Außenbereich) der Immissionswert erhöht und ein sogenannter Zwischenwert gebildet werden kann.

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 und nicht die aktuell tatsächlich deutlich niedrigere 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. Insofern ist auch festzustellen, dass insbesondere innerhalb des Baufensters, aber auch auf den sonstige Flächen des Plangebiets die zu erwartende Geruchshäufigkeit fast flächendeckend deutlich unter dem Immissionsrichtwert der TA Luft und erst recht eines möglichen Zwischenwerts liegt, so dass selbst für eine über den genehmigten Bestand hinausgehende Nutzugserweiterung des Pferderaums ausreichend Spielraum wäre.

Auch die zuständige Landwirtschaftskammer hat keine Bedenken erhoben.

In der Abwägung der Gemeinde zwischen dem privaten Interesse einer Pferdehaltung im Umfeld vorhandener und geplanter Bebauung und dem öffentlichen Interesse zur Schaffung einer Infrastruktureinrichtung für Pflegebedürftige wird auf der Grundlage des Geruchsgutachtens das Konfliktpotential als gering eingeschätzt. Da auch in vielen Pflge-therapien Tiere und deren Nähe eine wichtige Rolle spielen, kann sich hier eher eine gegenseitige positive Wirkung abzeichnen. Immer häufiger werden in der Pflege auch Tiere zur therapeutischen Unterstützung eingesetzt. Studien zeigen, dass Tiere insbesondere bei Menschen mit Demenz das psychosoziale Wohlbefinden verbessern.

#### **Beschlussvorschlag:**

Nach gegenseitiger Abwägung der Belange wird die Planung weiterverfolgt. Das Geruchsgutachten wird den Verfahrensunterlagen beigelegt.

Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit		Enthalten
	<u>ja</u>	<u>nein</u>	



## **Gesundheitsamt**

Eine erneute schalltechnische Untersuchung des Verkehrslärms kommt gegenüber der Untersuchung vom 07.05.2021 zu einem geringfügig niedrigeren errechneten Beurteilungspegel von nun 55 gegenüber vorher 57 dB(A).

Der Standort ist durch den Straßenverkehr der L 158 belastet. Die schalltechnische Untersuchung (Dr. Ing. Monika Mrziglod-Hund vom 27.09.2023) errechnet Beurteilungspegel von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts an der Fassade der Seniorenwohnanlage. Die zugrunde gelegten Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 bzw. 50 dB(A) für das Sondergebiet, sind deutlich überschritten.

Für die Beurteilung der Zumutbarkeitsschwelle werden im Gutachten hilfsweise Regelwerke aus dem Bereich des Verkehrsimmissionsschutzes herangezogen und für die Grenze des zumutbaren Verkehrslärm Richtwerte von 72 tags bzw. 62 dB(A) nachts aufgeführt. Somit lägen die Beurteilungspegel (65 bzw. 55 dB(A)) im Abwägungsbereich.

Aus Sicht des vorbeugenden Gesundheitsschutzes wird diese hohe Lärmbelastung insbesondere für eine besonders schutzwürdige Einrichtung wie die hier geplante Seniorenpflegeeinrichtung für nicht hinnehmbar gehalten. Im Bebauungsplan sind daher aus hiesiger Sicht Lärmschutzmaßnahmen festzuschreiben, die maximal die städtebaulichen Orientierungswerte für Mischgebiete erreichen - also tags maximal 60 dB(A) und nachts maximal 50 dB(A).

Zur möglichen Belastung der Pflegeeinrichtung durch den angrenzenden Reiterhof kann erst nach Vorlage der Gutachten im weiteren Verfahren Stellung genommen werden.

## **Stellungnahme der Verwaltung:**

Grundlegend ist in Ergänzung zu den allgemeinen Ausführungen zum Immissionsschutz darauf hinzuweisen, dass auch im Bereich des Schallschutzes für die Bauleitplanung keine verbindlichen Grenzwerte gelten. Die DIN 18 005 (Schallschutz im Städtebau) enthält Verfahren zur Schallimmissionsberechnung für die städtebauliche Planung. Darüber hinaus sind in einem Beiblatt „Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“ enthalten; dort wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hierbei nicht um „genormte Festlegungen“ handelt. Sie werden dort als eine sachverständige Konkretisierung für in der Planung zu berücksichtigende Ziele des Schallschutzes angesehen. Diese „Orientierungswerte“ sind nach ihrer rechtlichen Bedeutung für die Bauleitplanung „besonders zurückhaltend“ zu beurteilen. Eine starre Ausrichtung der Planung an diesen Orientierungswerten ist nicht zulässig, vielmehr sind die örtlichen Gegebenheiten und weitergehende Möglichkeiten des Lärmschutzes zu berücksichtigen. Den Orientierungswerten des Beiblatts der DIN 18 005 kommt danach eine rechtliche Bedeutung zu, die unterhalb der TA-Lärm und TA-Luft einzuordnen ist, vgl. hierzu Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker/Runkel, 156. EL September 2024, BauGB § 1 Rn. 147b, beck-online (m.w.N.).

Das überarbeitete Schallgutachten belegt, dass durch das weitere Abrücken des geplanten Baukörpers von der Straße eine Verbesserung der Schallwerte am Gebäude erzielt wird. Auch wenn es dennoch zu einer Überschreitung der Orientierungswerte kommt, ist

zum einen darauf hinzuweisen, dass die nach den Richtlinien für straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor Lärm (Lärmschutz-Richtlinie-StV) vom 23.11.2007, welche ebenfalls eine Orientierung zur Beurteilung der Zumutbarkeit von Verkehrslärmimmissionen bietet, bei der vorliegenden Planung unterschritten werden und zum anderen die öffentlichen Interessen an der Schaffung von Pflegeplätzen unter Inanspruchnahme von Flächen, welche mit einem ungenutzten Gebäudestand versiegelt im Verfall begriffen sind, von der Gemeinde höher gewichtet werden. Es kommt hinzu, dass entsprechend der Forderung des Rhein-Sieg-Kreises, Lärmschutzmaßnahmen festzuschreiben, und wie auch von der Gutachterin empfohlen passive Schallschutzmaßnahmen verbindlich in die Planung übernommen wurden. Insofern kann auf die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan verwiesen werden. Auf diese Weise können zumindest innerhalb der Pflegeeinrichtung deutliche Lärmreduzierungen erzielt werden, so dass die Bewohner bei Bedarf ausreichend Ruhe finden können.

Die mögliche Belastung der Pflegeeinrichtung durch den angrenzenden Reiterhof wurde bereits im vorherigen Beschluss eingehend abgewogen und berücksichtigt.

#### **Beschlussvorschlag:**

Nach umfassender Abwägung der Belange wird die Planung weiterverfolgt.

Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit		Enthalten
	<u>ja</u>	<u>nein</u>	

#### **Gewässerschutz; Schmutz-/Niederschlagswasserbeseitigung; Überschwemmungsgebiet; Anpassung an den Klimawandel (Starkregen):**

Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf formuliert als wesentliches Ziel den Compbach „in seinem natürlichen Verlauf zu erhalten und entsprechende Maßnahmen planungsrechtlich zu sichern.(...) Die Renaturierung und Wiederherstellung des natürlichen Bachverlaufes des Compbaches bilden die Grundlage der Ziele der Gemeinde Wachtberg“ (Ziffer 1, S.1 Anlass und Ziel der Planung). Im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans ist vorgesehen, die Durchgängigkeit des Compbachs wiederherzustellen. Der derzeit verrohrte Abschnitt soll dazu wieder offengelegt werden. Die höhere Naturschutzbehörde hat ihre Zustimmung mit der Bedingung verknüpft, den Compbach im Rahmen der geplanten Maßnahme zu renaturieren. Derzeit befindet sich eine Reithalle auf Teilen des früheren Verlaufs des Compbachs.

Auch in diesem Bereich hat die Gemeinde weiterhin das Ziel, den Compbach zu renaturieren (siehe Begründung Ziffer 3.2 Flächennutzungsplan, S. 4). In ihrer Abwägung der im Rahmen der Beteiligung gem. § 4(2) BauGB vorgelegten Stellungnahme des Rhein-Sieg-Kreises betont sie:

„Deshalb ist es besonders wichtig, die mittel bis langfristigen Ziele im FNP darzustellen“

Die für die Gesamtmaßnahme Renaturierung erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen sollen durch die Darstellungen des Flächennutzungsplans geschaffen werden (Begründung, S. 2). Die hierzu erforderliche Ausweisung einer „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ im gesamten Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes entlang des Compbaches erfolgt jedoch nicht. Für die langfristig geplante Offenlegung und Herstellung der Durchgängigkeit des Gewässers müssten notwendigerweise auch Flächen nördlich des BP Nr. 09-18 entlang des Gewässers ausgewiesen werden. Die 2. FNP-Änderung sollte hierzu perspektivisch die Grundlage legen.

Die Zielplanung den natürlichen Bachverlauf wiederherzustellen ist zeichnerisch mit einer Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entlang des gesamten Gewässerlaufs im FNP festzusetzen.

Der landschaftspflegerische Begleitplan (LPB) stuft sowohl im Ist-Zustand als auch im Planungszustand den Compbach hingegen als bedingt naturfern ein und stehen damit im Widerspruch zur Beschreibung des Plangebietes in der Begründung:

„An der nördlichen Grenze des Bebauungsplanes verläuft der Compbach in einem mäandrierenden Verlauf mit naturnahen Uferbereichen“ (Ziffer 2, S. 3)

Die Regelungen der Ziffer 1.7 der textlichen Festsetzungen stellen aus hiesiger Sicht keine geeigneten, ausreichenden Maßnahmen zur Wiederherstellung eines natürlichen, naturnahen Bachlaufs dar, die als Renaturierung angesehen werden könnten. Es wird hier auf die „Blaue Richtlinie“ verwiesen, die dezidiert erläutert, wie ein naturnaher Gewässerausbau / Gewässerrenaturierung aussieht.

Es wird daher angeregt:

- Der FNP-Entwurf stellt diesen Bereich als Wald und als Fläche für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ dar. Diesbezüglich wird auf die Anregung des RSK: „Für die Fläche entlang des Compbaches (Schutzstreifen) sollte in Abstimmung mit der Stadt Bonn eine Gewässerentwicklungsmaßnahme als mögliche Kompensationsmaßnahme geplant und die Fläche nicht als Grünfläche, sondern als Wasserfläche dargestellt werden, überlagert mit einer Darstellung nach § 5 (2) Nr. 10 BauGB“ (Anpassungsbestätigung gem. § 34 LPlG, Anlage) verwiesen.
- Die im BP-Entwurf ausgewiesene Grünfläche „Zweckbestimmung Gewässerrenaturierung“ und hier insbesondere die Anlage eines Schmetterlings- und Wildbienenensaums ist bezüglich ihrer Entwicklung aus dem FNP grundsätzlich zu überdenken und sollte so ausgeführt werden, dass sie den wasserwirtschaftlichen Zielen einer gewässerökologischen Gewässerrenaturierung mit Anlage eines Gehölzsaums und eines ökologischen Gewässerrandstreifens nicht zuwider steht.

Die geplante Renaturierung und Wiederherstellung des natürlichen Bachverlaufs des Compbaches ist textlich und zeichnerisch gemäß der behördenverbindlichen „Blauen Richtlinie für die Entwicklung naturnaher Fließgewässer in Nordrhein-Westfalen“ (2010) des Umweltministeriums im Bebauungsplan festzusetzen.

- Die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 1.7 – insbesondere die Ausnahmen - sind bezüglich des Ziels der Renaturierung zu überprüfen und zu korrigieren.
- Der 5 m breite Gewässerrandstreifen ist von allen baulichen Anlagen wie z. B. wasserwirtschaftliche Anlagen / Regenrückhaltebecken, Fuß- und Radwege, Bachquerungen (soweit nicht bereits genehmigte Bachquerungen im Bestand vorliegen), Zaunanlagen, Anschüttungen, etc. freizuhalten.

Der geplante Bodenauftrag (s. Umweltbericht, S. 23) im Bereich der Grünfläche zur Renaturierung wird ohne Nachweis, dass dieser zur Umsetzung der Gewässerrenaturierung notwendig ist, abgelehnt.

- Festzusetzen, dass die innerhalb der Maßnahmenfläche für Gewässerrenaturierung vorhandenen Bereiche mit Schotter und Bitumen sowie alle baulichen Anlagen „Mauerwerk“ vollständig zu entfernen sind.
- Die gärtnerische Anlage der „Grünanlagen zur Renaturierung“ und die geforderte optisch-ästhetische Wirkung darf der Renaturierung und naturnahen Gewässerunterhaltung gemäß o.g. Blauer Richtlinie nicht widersprechen.
- Die Infrastruktur für die geplante Trennkanalisation (Schmutz-/ Niederschlagswasser) ist anders als angegeben bisher nicht vorhanden. Es wird derzeit im Mischsystem entwässert. Für die geplante Etablierung eines Trennsystems ist zudem eine Niederschlagswasserrückhaltung notwendig. Die Signatur „Regenrückhaltebecken“ ist zeichnerisch im FNP darzustellen. Flächen für die notwendige Niederschlagswasserrückhaltung sind - außerhalb des Bereiches für Gewässerrenaturierung - zeichnerisch im Bebauungsplan auszuweisen.

Zudem wird auf folgendes hingewiesen:

- Die geplante Gewässerrenaturierung ist genehmigungspflichtig und kann nicht abschließend im Rahmen des Bauleitverfahrens geregelt werden. Die Maßnahme ist bei der Unteren Wasserschutzbehörde zu beantragen.
- Sollte es im Bebauungsplan bei der Darstellung als „Grünfläche für Gewässerrenaturierung“ bleiben, wird empfohlen, diese als öffentliche Grünfläche zu deklarieren um Nutzungskonflikte zu vermeiden
- Bei Starkregen ist der geplante Gebäudebestand von Überflutungen betroffen. Zur Vermeidung von Personen- und Sachschäden ist auf eine hochwasserangepasste Bauweise zu achten. Beim Referenzzustand N100 kommt es durch die Planung südlich des Planbereiches zu erhöhten Wassertiefen im Zentimeterbereich auf dem Grundstück Am Bach 7.

Es wird zudem angeregt, zur Umsetzung der notwendigen Renaturierung des Compbaches zu prüfen, ob vertragliche Regelungen mit der Stadt Bonn bei Inanspruchnahme von Gewässer- und Renaturierungsflächen auf Bonner Stadtgebiet zielführend sind. Die Stadt Bonn hat dies im Verfahren bereits angeregt.

### Stellungnahme der Verwaltung:

Wie bereits dargelegt, ist in der Rechtsprechung anerkannt, dass die Gemeinde ihre planerische Tätigkeit auf diejenigen Bereiche beschränken darf, in denen ein „akuter“ planerischer Handlungsbedarf besteht. Eine planerische Konzeption, die sich auf größere Teile des Gemeindegebiets auswirkt, muss nicht notwendig auf einen Schlag realisiert werden; vielmehr ist eine Planung in Abschnitten grundsätzlich zulässig, vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 9. Dezember 2020 – 3 S 1749/16 –, Rn. 47, juris mit Verweis auf: BVerwG, Beschluss vom 10.10.2013 - 4 BN 36.13 -, BauR 2014, 57). Insofern spielen auf Ebene der Bebauungsplanung auch entgegenstehende private Belange eine Rolle mit der Folge, dass dieser Bereich zum jetzigen Zeitpunkt aus dem Bebauungsplan ausgenommen wird. Zur Verwirklichung des Planungsziel der Renaturierung des Compbachs sind im Übrigen auch auf den im Flächennutzungsplan dargestellten landwirtschaftlichen Flächen umsetzbar, ohne dass es zwingend weitergehenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen bedarf, so dass auch aus diesem Grund kein rechtliches Erfordernis besteht die Flächen des Reiterhofs in den Bebauungsplan aufzunehmen. Denn insoweit ist zu berücksichtigen, dass die geplante Gewässerrenaturierung wasserrechtlich genehmigungspflichtig ist und nicht abschließend im Rahmen des Bauleitplanverfahrens geregelt werden kann. Entscheidend ist, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans sowie die Darstellungen des Flächennutzungsplans einer künftigen Renaturierung nicht entgegenstehen. Dies ist hier der Fall.

Um dem Grünbereich entlang des Compbachs mehr Raum zu geben, wurde der Baukörper der Pflegeeinrichtung weiter vom Bachlauf abgerückt.

Der Satz in der Begründung zum B-Plan „An der nördlichen Grenze des Bebauungsplanes verläuft der Compbach in einem mäandrierenden Verlauf mit naturnahen Uferbereichen“ (Ziffer 2, S. 3) enthält eine fehlerhafte Ortsangabe und wird geändert in: „An der nördlichen Grenze jenseits des Änderungsbereichs des FNP verläuft der Compbach in einem mäandrierenden Verlauf mit naturnahen Uferbereichen.“

Die unter 1.7 im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen sichern die Renaturierung des Compbachs planungsrechtlich ab. Für die geplanten Renaturierungsmaßnahmen ist, wie beschrieben, ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich, das die fachgerechte Renaturierung gemäß der „Blauen Richtlinie“ gewährleistet.

### Beschlussvorschlag:

Nach gegenseitiger Abwägung der Belange wird die Planung weiterverfolgt. Der Satz zur Ortsangabe zum Verlauf des Compbaches wird in der Begründung entsprechend geändert.

Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit		Enthalten
	<u>ja</u>	<u>nein</u>	

## **Bodenschutz**

Es wird auf die Stellungnahme im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (2) BauGB verwiesen.

Es findet weiterhin keine ausreichende Bewertung der Eingriffe in das Schutzgut Boden sowie eine Ausgleichsbilanzierung statt. Grundsätzlich ist eine verbalargumentative Bewertung zulässig, allerdings wird im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag nur geschrieben, dass die Kompensation für die Eingriffe in das Bodenpotenzial auf gleicher Fläche wie der Biotopausgleich erfolgen kann, ohne weiterer Erläuterung.

Dieser Argumentation kann aus fachlicher Sicht nicht ganz zugestimmt werden.

Biotopmaßnahmen können zwar als Ausgleichsmaßnahme für den Bodeneingriff angerechnet werden, allerdings zeigt die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für die Biotope, dass durch die Kompensationsmaßnahme lediglich der Biotopeingriff ausgeglichen wird (Biotopwertbilanzierung +/-0 Biotopwertpunkte). Für den Bodeneingriff bleibt somit nichts übrig. Die Eingriffe in den Boden sind zusätzlich auszugleichen und nicht mit dem Biotopausgleich gleichzusetzen.

Die Ausgleichsmaßnahme ist daher nicht für den Bodeneingriff geeignet. Zudem stehen auf der Ausgleichsfläche bereits Böden mit sehr hohem Funktionserfüllungsgrad an.

Des Weiteren hat sich die Eingriffsfläche im Vergleich zur vorhergehenden Beteiligung nach § 4 (2) BauGB erhöht. Die neue Planung sieht eine Voll-bzw. Teilversiegelung auf insgesamt 4431 m<sup>2</sup> vor. Dies entspricht knapp 2000 m<sup>2</sup> Neuversiegelung, auf denen es zu einem vollständigen/ fast vollständigen Verlust aller natürlichen Bodenfunktionen kommt.

Es wird angeregt, ähnlich wie für den Biotopeingriff, den Eingriff in das Schutzgut Boden nachvollziehbar zu bilanzieren und geeignete Kompensationsmaßnahmen zu bestimmen.

## **Natur-, Landschafts-und Artenschutz**

Das geplante Vorhaben liegt im Bereich der „Ordnungsbehördlichen Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete in den Gemeinden Alfter und Wachtberg im Rhein-Sieg-Kreis v. 31.8.2006“, Verordnung der Bezirksregierung Köln. Eine Entscheidung über die Aufhebung der LSVO obliegt der Höheren Naturschutzbehörde.

### Eingriffsregelung

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde vorgelegt. Bei der Bilanzierung des Planzustandes wird angenommen, dass auf 1.300 m<sup>2</sup> des Gebäudes eine Dachbegrünung vorgenommen wird. Laut der Festsetzung 1.8.1 sind Gebäudedächer mit einer Neigung von 0 Grad bis 15 Grad aber wahlweise extensiv zu begrünen oder mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auszustatten. Festsetzung 1.11.1 spricht von einer Solarmindestfläche von 50% der Dachfläche - oder - Begrünung eines Flachdaches.

Es wird empfohlen, die Dachbegrünung beim Planungszustand nicht zu bilanzieren, um die Wahlmöglichkeit nach der Festsetzung 1.8.1 / 1.11.1 - bei Berücksichtigung der gesetzlichen Mindestfläche - zu haben. Ansonsten muss sichergestellt werden, dass wirklich auf 1.300 m<sup>2</sup> eine Dachbegrünung erfolgt.

Bei der Bilanzierung der Kompensation müsste der Biotopwertgewinn bei der Anlage einer Streuobstwiese auf intensiv genutztem Grünland höher sein als bei einer Anlage auf einer Grünlandbrache. Die Werte in der Tabelle 7 sind somit zu tauschen und die Bilanzierung zu überarbeiten.

#### Lichtemissionen

Der in der Begründung auf Seite 22 beschriebene Hinweis zur Beleuchtung ist in die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen.

#### Hinweis zu Kompensationskataster

Es wird darum gebeten, dem Rhein-Sieg-Kreis zwecks Fortführung des Kompensationsflächenkatasters nach Satzungsbeschluss eine Mitteilung über die verbindlich festgesetzten oder vertraglich geregelten Ausgleichsmaßnahmen (auch Artenschutz) zukommen zu lassen. Hierfür bitte ich das entsprechende Formblatt der Unteren Naturschutzbehörde zu verwenden. Auf § 34 (1) LNatSchG wird verwiesen.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die vom Rhein-Sieg-Kreis empfohlenen Verfahren zur Berücksichtigung des Bodenschutzes bei der durchzuführenden Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung werden zur Kenntnis genommen. Die Methodik der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung lässt jedoch keinen Raum, einen darüberhinausgehenden Ausgleich für die Eingriffe in den Boden zu fordern. Eine zusätzliche Kompensation ist nicht erforderlich und würde allenfalls zu Maßnahmen auf heute landwirtschaftlich genutzten Böden führen. Die Gemeinde Wachtberg hat nicht die Absicht, der Landwirtschaft hochwertige Böden für nicht erforderliche Maßnahmen zu entziehen.

Eine Kompensation der Eingriffe in den Boden kann erzielt werden, wenn durch Einleitung einer naturnäheren Entwicklung Belastungen des Bodens gemindert oder beseitigt werden können. Beeinträchtigte Bodenfunktionen können so wiederhergestellt werden. Dieser Effekt wird in der Regel im Zuge der Durchführung von Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in das Biotoppotenzial erreicht. Daher kann die Kompensation für Eingriffe in das Bodenpotenzial und die Kompensation für das Biotoppotenzial auf gleicher Fläche erreicht werden. Ein flächengleicher Ausgleich für Eingriffe in das Bodenpotenzial ist rechtlich nicht erforderlich, und eine gesonderte Quantifizierung der bodenverbessernden Wirkung der biotopbezogenen Kompensationsmaßnahmen ist ebenfalls nicht vorgeschrieben.

Die unter 1.11.1 festgesetzte Nutzung der Dachflächen für die Errichtung von Solarmodulen kann nach aktuellem fachlichen Standard mit einer extensiven Dachbegrünung kombiniert werden. Eine Anpassung der Bilanzierung ist daher nicht erforderlich.

Die unter 7.3.1 der Begründung aufgeführten Hinweise zur Beleuchtung des öffentlichen und privaten Raumes können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Nebenbestimmung erteilt werden. Ein gesonderter Hinweis im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Der Hinweis auf das Kompensationskataster wird zur Kenntnis genommen.

**Beschlussvorschlag:**

Nach sorgfältiger Abwägung der Belange wird die Planung weiterverfolgt.

Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit		Enthalten
	<u>ja</u>	<u>nein</u>	

**Verkehrssicherheit / ruhender Verkehr**

Die Entwurfsunterlagen sind aus hiesiger Sicht schwer zu beurteilen bzw. nicht ganz nachvollziehbar. Die im Rahmen vorgehender Beteiligungen vorgebrachten Anregungen wurden in der Abwägung überwiegend abgelehnt, die Begründung wurde auf ein Minimum zumindest was die Erläuterungen angeht reduziert, sodass aus hiesiger Sicht wenig zum Bebauungsplanentwurf gesagt werden kann.

Bezüglich einzelner Punkte wurde der B-Planentwurf angepasst. So wurde die Fahrbahnbreite zum Reiterhof verbreitert. Der Widerspruch in der Wahl des Planzeichens im Entwurfsplan (Öffentliche Verkehrsfläche) und der Erläuterung in der Legende und der Begründung (private Verkehrsfläche) wurde nach wie vor nicht korrigiert.

Die Zahl der potentiell möglichen Stellplätze scheint gegenüber dem vorhergehenden Entwurf eher reduziert. Es wird bezweifelt, dass ausreichend, bzw. mehr Stellplätze vorhanden sind („entspannte Parkmöglichkeiten“) als erforderlich. Der Bedarf errechnet sich nämlich nicht nur nach den Pflegebetten - hinzu kommt auch der Bedarf für Büroflächen, Gästezimmer, Café, etc.

In Hinblick auf die begrenzte Fläche, den Fakt, dass es sich nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, der die Genehmigung des konkreten Vorhabens sicherstellen würde und die dennoch konkreten Pläne des Investors für die Pflegeeinrichtung, wird dringend empfohlen, den Stellplatzbedarf seriös zu ermitteln und den Entwurf ggf. anzupassen.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Planzeichnung mit Legende sowie die Begründung zeigen eindeutig, dass es sich bei der im Bebauungsplan ausgewiesenen Verkehrsfläche um eine private Verkehrsfläche handelt. Diese dient der internen Erschließung des Grundstücks sowie der Erschließung des angrenzenden Grundstücks. Mit der rot gestrichelten Festsetzung „St“ (Zweckbestimmung: Stellplätze mit ihren Zufahrten) wird sichergestellt, dass die erforderlichen Stellplätze geordnet und planmäßig angeordnet werden.

Da die genaue Anzahl der erforderlichen Stellplätze im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens ermittelt wird, ist es im Bebauungsplan nicht möglich, eine



exakte Stellplatzanzahl festzusetzen. Die Gemeinde Wachtberg hat eine Stellplatzverordnung erlassen, die sicherstellt, dass die auf dieser Grundlage ermittelten Werte eingehalten werden.

Der Entwurfsplan des Investors sieht derzeit insgesamt 40 Stellplätze vor, was über das geforderte Maß hinausgeht. Da es sich bei dem Bebauungsplan jedoch nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, kann dieser Entwurf nicht als festgesetzter Plan gelten, da dies im vorliegenden Verfahren nicht möglich ist.

#### **Beschlussvorschlag:**

Nach sorgfältiger Abwägung der Belange wird die Planung weiterverfolgt.

Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit		Enthalten
	<u>ja</u>	<u>nein</u>	

#### **Sonstige Hinweise Bauaufsicht**

##### Textfestsetzungen

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Es ist nicht klar, welcher Personenkreis mit „Menschen, die auf die Pflege dieser Einrichtung angewiesen sind“ gemeint ist (Kurzzeitpflege?). Wodurch unterscheiden sie sich von denen, für die 80 Plätze vorgesehen sind?

Es empfiehlt sich aus hiesiger Sicht die Gästezimmer auch unter 1.1.2 aufzuführen.

##### 1.4.1 Bauweise

Da das Baufenster abknickt, ist nicht eindeutig, wie die Gebäudelänge zu ermitteln ist. Aus hiesiger Sicht sollte auf die Längenfestsetzung verzichtet werden.

1.11.1 Was ist mit Abstandsflächen zu den Dachrändern gemeint? Es wird um Klarstellung gebeten.

#### **Klimaschutz**

Die textlichen Festsetzungen nennen unter 1.8.1 eine Wahlmöglichkeit zwischen einer extensiven Dachbegrünung oder der Ausstattung mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie. Unter 1.11.1 werden konkret die Möglichkeiten

-einer Mindestausstattung der nutzbaren Dachfläche zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen oder

-die Errichtung als Flachdach mit Dachbegrünung

benannt. Dies widerspricht der Aussage im Umweltbericht, wonach der Vorhabenträger verpflichtet sei, auf 50 % der Gebäudefläche eine extensive Dachbegrünung anzulegen (Kapitel 5.2 „Landschaftspflegerische Maßnahmen“, M2“Extensive Begrünung der Flachdächer im Plangebiet“).

Die Nutzung solarer Strahlungsenergie schließt eine gleichzeitige Dachbegrünung nicht aus, jedoch ist die Möglichkeit zur Begrünung bei einem Flächenanteil von mindestens 50 % Photovoltaik deutlich eingeschränkt. Es wird empfohlen, beide Aspekte eindeutig aufeinander abzustimmen.

In diesem Zusammenhang wird auf folgende Rechtsnormen hingewiesen, die ebenfalls Regelungen zur Errichtung von Solaranlagen enthalten:

-§ 42a Landesbauordnung NRW (BauO NRW) in Kraft (zuletzt geändert durch das zweite Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung NRW am 01.01.2024)

-Verordnung zur Umsetzung der Solaranlagen-Pflicht nach § 42a und § 48 Absatz 1a der Landesbauordnung 2018 (Solaranlagen-Verordnung / SAN-VO NRW) Entwurf (Stand Februar 2024, über den Zeitpunkt des Inkrafttretens liegen keine Informationen vor)

Die SAN-VO NRW (Entwurf) nennt für Neubauten (...) eine Mindestfläche der Photovoltaikanlagen von 30 % der Bruttodachfläche. Es wird die Prüfung angeregt, inwieweit die beabsichtigte Festsetzung gegenüber der BauO NRW in Verbindung mit der SAN-VO NRW (Entwurf) abweicht und gegebenenfalls eine städtebauliche Begründung hierfür möglich ist.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Gemäß der Definition des „Familienratgebers“ sind Menschen pflegebedürftig, wenn sie aufgrund einer Krankheit oder Behinderung Hilfe und Unterstützung benötigen. Der Grad der benötigten Hilfe kann dabei variieren, was unterschiedliche Unterbringungsformen in Pflegeeinrichtungen erforderlich macht. Daher werden in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans unterschiedliche Arten der Unterbringung und Versorgung festgesetzt.

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. Diese Klarstellung wird in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen.

Die textliche Festsetzung 1.11.1 definiert die Abstandsflächen zu den Dachrändern wie folgt: „Bei Flachdächern muss der Abstand der Solaranlagen zu den straßenzugewandten Gebäudeaussenkanten mindestens 1,5 m betragen.“ Diese Festsetzung soll sicherstellen, dass technischen Anlagen nicht das straßenseitige Erscheinungsbild dominieren.

Die Hinweise zur Nutzung solarer Strahlenenergie und der Dachbegrünung werden zur Kenntnis genommen. Die textlichen Festsetzungen bieten eine Wahlmöglichkeit zwischen extensiver Dachbegrünung und der Installation von Solaranlagen. Die mögliche Einschränkung der Dachbegrünung bei einer gleichzeitigen Nutzung von Photovoltaikanlagen wird bei der weiteren Bauplanung berücksichtigt. Es wird sichergestellt, dass die Festsetzungen mit den aktuellen rechtlichen Vorgaben, insbesondere der Landesbauordnung NRW (BauO NRW) im Einklang stehen oder städtebaulich begründet werden können.

**Beschlussvorschlag:**

Die erforderlichen Erläuterungen zur Bestimmung der Gebäudelänge werden in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen. Die Hinweise zur Klarstellung der Abstandsflächen und zur Abstimmung der Klimaschutzmaßnahmen werden bei der weiteren Planung berücksichtigt. Die Planung wird nach sorgfältiger Abwägung der Belange weiterverfolgt.

Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit		Enthalten
	<u>ja</u>	<u>nein</u>	

Bonn, den 06.05.2025

Dr. D. Naumann

## Bürger 1

Schreiben vom 17.05.2024

### Stellungnahme:

Als Eigentümer der Reitanlage auf dem Grundstück der Wiesenau 2 nehmen wir zu den Unterlagen der erneuten Offenlage für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes und zu dem Bebauungsplanverfahren, die im Internet einsehbar sind, Stellung. Bei der Planung handelt es sich weiterhin um eine reine Gefälligkeitsplanung, die nicht auf städtebaulichen Gründen basiert, sondern dem privaten Interesse des Investors dient. Zudem leidet der Bebauungsplan unter einem erheblichen Ermittlungsdefizit hinsichtlich der auf die Planung einwirkenden und auch ausgehenden Immissionen.

Unsere Einwände im Einzelnen:

#### 1. geplante Seniorenwohnanlage

1.1 So wie jetzt geplant ist die Wiesenau nach wie vor als Standort für ein Seniorenpflegeheim nicht geeignet. Im Einzelnen weisen wir auf unsere Stellungnahme zur Beteiligung der Öffentlichkeit 2021, Bürger 4 unter ...1.1 fehlende Anbindung an Umgebung".

1.2 Der geplante Baukörper ist mit seinen Ausdehnungen an dieser Stelle nicht vertretbar, die absolute Höhe der Attika über der Pecher Landstraße hat sich gegenüber dem Stand der ersten Offenlage noch mal um 2 Meter erhöht, siehe auch 1.2 und 1.3 unserer Stellungnahme zur Offenlage, Bürger 4.

1.3 In dem der erneuten Offenlage beigelegten Schallschutzgutachten werden weiterhin die Orientierungswerte für ein Mischgebiet zu Grunde gelegt, obwohl es sich hier um eine Wohnnutzung mit dem Schwerpunkt Pflege handelt. Inzwischen wurde für NRW ein neuer Stand der Lärmkarten herausgebracht. Diese erfordern für die Gemeinde Wachtberg die Aufstellung eines Lärmaktionsplanes an den drei maximal mit Lärm belasteten Straßen der Gemeinde, unter anderem die L158. Die L158 im Bereich Pech ist im Lärmaktionsplan Wachtberg als Hot Spot ausgewiesen. Es treten z.T. Spitzenwerte über 70db(A) am Tag und über 55dB(A) in der Nacht auf (s. Entwurf Lärmaktionsplan S. 21). Zwar wird die Lärmkennziffer (s. Entwurf Lärmaktionsplan Abb.7 und Tab.5) und damit die Priorität im Bereich der Wiesenau als gering eingestuft, dies begründet sich jedoch dadurch, dass in die Kennziffer die Anzahl der Betroffenen einfließt. Diese ist im Bereich der Wiesenau derzeit sehr niedrig. Mit dem Bau des Pflegeheims wird sich das ändern, 100 pflege- und damit besonders schutzbedürftige Personen werden an einen Lärm-Hot Spot gebracht. Dies steht im Widerspruch zu den Maßnahmen, die die Gemeinde in ihrem eigenen Entwurf zum Lärmaktionsplan ab Seite 40 unter 7.1.1 aufstellt ("Flächennutzungsplan: Zuordnung verträglicher Nutzungen, Ausschluss störender/lärmverursachender Nutzungen, Definition von Abstandsflächen zu Lärmquellen").

Die neuen Lärmkarten weisen die L158 im Bereich Pech, s.o., als Lärm-Hot Spot aus mit Spitzenwerten auch im Bereich der Wiesenau von über 70db(A) tags und über 55db(A) nachts, Die errechneten Werte im vorliegenden, mit aktuellem Datum versehenen Schallschutzgutachten liegen erstaunlicher Weise wie im Gutachten von Mai 2021 nach wie vor bei 65db(A) tags. Der Wert für nachts soll sogar um 2 Dezibel von 57db(A) auf 55db(A) gesunken sein. Dies ist widersprüchlich, entweder sind die Lärmkarten NRW falsch oder das Schallschutzgutachten, dies sollte überprüft werden.

Unter Punkt 3 in der Begründung zum FNP werden Standortalternativen für ein Pflegeheim ausgeschlossen, da sich im Ortsteil Pech keine zusammenhängenden bebaubaren Flächen' von 1 ha befinden. Die Prüfung muss sich jedoch auf die gesamte Gemeinde Wachtberg beziehen, wo es durchaus Alternativmöglichkeiten gibt. So ist derzeit auch eine Seniorenwohnanlage in Niederbachem in konkreter Planung. Das Projekt NEILA weist zudem viele größere Flächen in Wachtberg als bebaubare Flächen zum Wohnen aus. Die betreffende Teilfläche für den vorgelegten B-Plan (Flurstück 605) ordnet NEILA als für Wohnen ungeeignet ein.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine „Gefälligkeitsplanung“ liegt nicht vor, da die Planung den Zielen der Gemeinde entspricht.

Der Gesetzgeber ermächtigt die Gemeinde, diejenige Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Dies eröffnet der Gemeinde ein sehr weites planerischen Ermessen (vgl. etwa BVerwG, Beschluss vom 11. Mai 1999 – 4 BV 15.99 –, BRS 62 Nr. 19 und juris, Rn. 4 f.; Beschluss vom 17. Mai 1995 – 4 NB 30.94 –, BRS 57 Nr. 2 und juris, Rn. 11; OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 26. April 2017 – 8 C 11681/16.OVG –, juris, Rn. 31). Dabei ist die Gemeinde bei ihrer Planung grundsätzlich nicht gehindert, ein Konzept zur Grundlage ihrer Planung zu machen, das von einem Privaten entwickelt worden ist. Sie kann vielmehr hinreichend gewichtige private Belange zum Anlass für die Aufstellung eines Bebauungsplanes nehmen und sich dabei an den Wünschen eines Vorhabenträgers orientieren, solange sie zugleich auch städtebauliche Belange und Zielsetzungen verfolgt. Dass eine planerische Entscheidung der Gemeinde auf der Grundlage eines von einem Privaten erstellten Konzepts erfolgen kann, wird insbesondere auch durch die Ermächtigung zum Erlass eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB deutlich. Der hier vorliegende projektbezogene Angebotsplan unterscheidet sich als gleichermaßen zulässiges Planungsinstrument von einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan dadurch, dass er sich an der Zulassung eines bestimmten Projektes orientiert, seinen Regelungsinhalt aber nicht hierauf beschränkt (vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 15. Februar 2017 – 8 A 10688/16.OVG). Nur wenn die Gemeinde mit ihrer Zielsetzung ausschließlich private Interessen verfolgen würde, setzte sie das ihr zur Verfügung gestellte Planungsinstrumentarium des Baugesetzbuchs in zweckwidriger Weise ein, was die Unzulässigkeit einer solchen Gefälligkeitsplanung zur Folge hätte (vgl. zum Vorstehenden: OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 07.11.2018 - 8 C 10052/18, juris mit Verweis auf: BVerwG, Beschluss vom 6. März 2007 – 4 BN 9.07 –, BRS 71 Nr. 16; OVG RP, Urteil vom 20. Januar 2010 – 8 C 10725/09.OVG –, BRS 76 Nr. 12). Letzteres ist vorliegend offenkundig nicht der Fall. Wie der Begründung zum Bebauungsplan im

Einzelnen zu entnehmen ist, ist es insbesondere das Ziel der Gemeinde, den Leerstand am Ortseingang von Pech zu beseitigen, hierdurch einem Verfall der ehemaligen Hotelanlage sowie einer damit einhergehenden Verschandelung der Landschaft zuvor zu kommen und gleichzeitig dem bereits aufgrund des demographischen Wandels steigenden Bedürfnis nach Pflegeplätzen zu begegnen. Hierbei handelt es sich zweifelsohne auch um öffentliche Belange.

Zu 1.1: Es handelt sich bei den Festsetzungen mithin um eine Pflegeeinrichtung, die an diesem Standort möglich und aus öffentlichem Interesse wünschenswert ist. Durch das Abwinkeln des Baukörpers in Richtung der vorhandenen Bebauung wird der baustrukturelle Zusammenhang verbessert sowie die funktionalen Zusammenhänge durch die städtebaulichen Nutzungen und Wegeverbindungen gestärkt.

Zu 1.2: Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe wurden so gewählt, 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 1.3: Die Inhalte des Lärmaktionsplans von Wachtberg sind bekannt, verleihen aber lärmbeeinträchtigten Dritten keine subjektive Rechtsposition im Zusammenhang mit der Lärmaktionsplanung (vgl. BVerwG, Urteil vom 28.11.2019 – 7 C 2.18, juris). Darüber hinaus wurde die Lärmbelastung durch den Verkehr auf der L158 im Rahmen mehrerer, jeweils an den aktuellen Planungsstand angepassten Schallgutachten untersucht. Aufgrund der geänderten Lage der Bauflächen ergeben sich auch geänderte, d. h. geringfügig verbesserte Lärmwerte gegenüber dem vorherigen Gutachten. Maßgeblich sind insoweit die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Pech „Pflegeeinrichtung Wiesenau“ vom 27.09.2023 sowie die Schalltechnische Untersuchung Neubau Pflegeeinrichtung Wiesenau – Vergleich Erhöhung Verkehrslärm in der Nachbarschaft infolge Schallreflexionen vom 12.07.2024, welche Bestandteile des Verfahrens sind. Die Ergebnisse der Gutachten sind in den Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt, um den Schutz der künftigen Bewohner der Pflegeeinrichtung und der Umwelt vor übermäßiger Lärmbelastung sicherzustellen. Hinsichtlich der Anwohner in der Nachbarschaft kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die Lärmbelastung von der L 158 infolge von Schallreflexionen in der Nachbarschaft nicht erhöht wird, sich für zwei Immissionsorte aufgrund der Abschirmungswirkung sogar eine Pegelminderung ergibt.

Zu 1.3: Es wurde eine ausreichende Alternativenprüfung durchgeführt. Insoweit ist insbesondere zu berücksichtigen, dass es sich bei dem vorliegenden Standort gerade nicht um eine unberührte Außenbereichsfläche handelt, sondern mit der Planung auch dem Verfall des ehemaligen Hotelgebäudes und einer Verschandelung des Orts- und Landschaftsbildes entgegengewirkt werden kann. Die Bauleitplanung zur Seniorenwohnanlage Niederbachem befindet sich derzeit im Verfahren, ein Widerspruch zur Planung der Pflegeeinrichtung Wiesenau wird nicht gesehen. Vielmehr wird davon ausgegangen, dass sich beide Einrichtungen als private Infrastruktureinrichtungen in Wachtberg ergänzen und die Bedarfssituation in der Gemeinde insgesamt verbessern.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird nicht gefolgt.**

Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit		Enthalten
	<u>ja</u>	<u>nein</u>	

**Änderung des Flächennutzungsplanes**

2.1 Um das Planungsgebiet der Pflegeeinrichtung an den Ort anzuschließen wurde die Änderungsfläche des FNP um die südliche Streuobstwiese (Flurstück 75 und 607) erweitert, um diese dann wieder als Grünfläche auszuweisen. Entsprechend wird mit dem hinteren Teil des Flurstückes 605 umgegangen. So soll auf dem Plan eine Ortsanbindung geschaffen werden, die in Realität nicht existiert. Vor Ort erkennt man, dass dem geplanten Gebäude auch auf Grund der Höhensituation die Anbindung an Pech fehlt. Die Straße Am Hasensprung liegt ca. 12m höher als die Pecher Landstraße im Bereich vor dem geplanten Pflegeheim. Der Schwarzplan ist hier nicht aussagekräftig. An dieser Stelle sei angemerkt, dass die Attika des geplanten Baukörpers noch einmal 6m höher liegen wird, also ca. 18m über der Pecher Landstraße.

2.2 Die Begründungen zum FNP suggerieren, alle 4 Flurstücke (75, 607, 60S und 821) würden als SO Pflege ausgewiesen, die Planzeichen im FNP stellen dies farblich anders dar. Uns ist unklar, was hier eigentlich planerisch gemeint ist und wie zukünftig die Grenze des Landschaftsschutzgebietes verlaufen soll.

2.3 Noch unklarer wird für uns der FNP in Bezug auf unser Flurstück 822 mit der Reitanlage. Die Reitanlage wird als problematisch eingestuft (u. a, Begründung B-Plan S.5, Begründung FNP·Änderung S.2 und S. 6). Trotzdem wird das Grundstück weiterhin als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Diese Ausweisung ist nicht geeignet, die bestehenden Probleme zu lösen. Es entsteht hier eine völlig von anderen Nutzungen umschlossene Fläche. Auch auf dem Stadtgebiet Bonn grenzt entgegen den Begründungen zum FNP keine Landwirtschaft an, sondern das Naturschutzgebiet Kottenforst.

2.4 Im bisherigen FNP befindet sich auf unserem Grundstück ein Sportstättensymbol als Hinweis auf unsere Nutzung als Reitanlage. Dies ist in der Änderung zum FNP entfallen, obwohl die landwirtschaftliche Fläche beibehalten wurde. Wir fordern das Sportstättensymbol im FNP an gleicher Stelle beizubehalten.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Zu 2.1: Die Darstellungen im Entwurf des Flächennutzungsplanes zeigen eindeutig, dass die bestehenden und geplanten Baugebiete durch die Einbeziehung des derzeitigen Wiesengrundstücks und die dadurch mögliche Abwinklung der Bauflächen näher zusammenrücken. Die bauliche Planung zeigt, dass sich hierdurch auch Vorteile ergeben, den Geländehöhenversprung besser zu bewältigen, als ein Baukörper, der sich

nur zur L158 hin orientiert. Dieses ist jedoch in der Flächenplanung des Flächennutzungsplanes nicht relevant.

Zu 2.2: Durch die gesetzlichen Vorgaben ist der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf in Aussage und Darstellung. Die Zuordnungen und Darstellungen entsprechen den gesetzlichen Vorgaben und sind eindeutig erkennbar. Die nachrichtliche Darstellung des Landschaftsschutzgebietes wird entsprechend den Anregungen der Bezirksregierung Köln nachgetragen.

Zu 2.3: Der nebenstehende Ausschnitt der Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Bonn (Ausschnitt aus den Veröffentlichungen der Stadt Bonn) zeigt die Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft im Anschluss an den Compbach.

Die Beibehaltung der Darstellung Fläche für die Landwirtschaft für das Grundstück der Reithalle ist städtebaulich sinnvoll, da hierdurch Bestandssituationen nicht berührt werden und gleichzeitig Hochwasserprobleme und die Renaturierung des Compbaches auf landwirtschaftlichen Flächen zukünftig geregelt werden können.

Zu 2.4: Das Sportstättensymbol basiert auf der ehemals gemeinsamen Nutzung eines noch zusammenhängenden Grundstücks. Diese gemeinsame Nutzung als Ponyhotel mit Hotel, Reithalle, Pferdewiesen und Reitanlage wurde durch die Nutzungsaufgabe des Hotels und der Trennung der verschiedenen Grundstücke aufgegeben.

Die langfristigen Ziele der Gemeinde haben sich mit dieser Nutzungsaufgabe und den neuen Entwicklungen in Wachtberg dahin gehend verändert, dass eine Sportstätte wie ehemals vorhanden hier nicht mehr möglich ist. Es fehlen hierzu die erforderlichen Flächen, die ehemals zur Verfügung standen, die baulichen Möglichkeiten wie das ehemalige Ponyhotel und eine gesicherte Ver- und Entsorgung. Aus diesen Städtebaulichen Gründen entfällt im Entwurf des Bebauungsplanes die Darstellung des Sportstättensymbols.



#### **Beschlussvorschlag:**

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird nicht gefolgt.**



Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit		Enthalten
	<u>ja</u>	<u>nein</u>	

### 3. Reitanlage neben Pflegeheim

3.1 Im bisherigen Verlauf des Verfahrens wurde die Verträglichkeit der beiden Nutzungen Pflegeheim und Reitanlage direkt nebeneinander nicht geprüft. Von einer Reitanlage gehen naturgemäß Schall- und Geruchsimmissionen aus, denen auch die Bewohner der Wohnanlage in besonderem Maße ausgesetzt werden. Wir befürchten, dass sich deshalb später Konflikte ergeben werden, die für uns oder auch für die geplante Pflegeeinrichtung zu Nutzungseinschränkungen führen könnten. Nicht nur wir; auch der Rhein-Sieg-Kreis erkennt hier einen erheblichen Mangel in der Planung.

Im Detail sehen wir hier z. Z. folgende Schwierigkeiten für die Pflegeeinrichtung:

Wie sieht der Arbeitsalltag für das Personal direkt neben der Reitanlage aus? Können die Fenster trotz erhöhtem Insektenaufkommen geöffnet werden? Werden sich genügend Pflegekräfte für die Einrichtung in dieser speziellen Situation finden lassen? Kann das parteiübergreifend gewünschte Auenareal von den Bewohnerinnen und Bewohnern direkt neben unserer Weide tatsächlich genutzt werden?

3.2 In der neuen Begründung zur Änderung des FNP auf Seite 1 findet sich nun folgender Absatz: ...“Um hier planungsrechtliche Probleme mit den vorhandenen Nutzungen zu vermeiden, soll der Flächennutzungsplan hier nicht geändert werden, so dass hier die Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft wie bisher vorgesehen ist.”

Es wird hier also eingeräumt, dass die Neuplanungen zu Problemen mit der Reitanlage führen können. Sie werden jedoch nicht im Abwägungs- und Planungsprozess z.B. durch ein Immissionsschutzgutachten untersucht und dann planerisch gelöst. Stattdessen geht man dem ganzen aus dem Weg, indem man im FNP die Reitanlage als verinselte landwirtschaftliche Fläche belässt.

Im weiteren Verlauf der Begründungen zur Änderung des FNP und zum B-Plan finden sich verschiedene Aussagen darüber, warum eine sachgerechte Untersuchung zwischen den beiden Nutzungen Pflegeheim und Reitanlage nicht erforderlich sein soll:

3.3 Zu den Wohnhäusern Am Hasensprung gäbe es bereits ein Gebot der Rücksichtnahme (Begründung Änderung FNP S.4, Begründung B-Plan S. 3), so dass sich hier durch den Neubau des Pflegeheims nichts ändern würde.

Die Situation zu den Häusern Am Hasensprung ist jedoch eine völlig andere. Grundsätzlich betrifft dies nur ein Haus, es liegt getrennt durch ein Waldstück abgeschirmt hinter der Reithalle und 7 - 8m höher als die Reitanlage.

3.4 Als weiteres Argument, dass Probleme zwischen unserer Bestandsnutzung und dem Pflegeheim unerheblich sind, wird angeführt, dass zum Zeitpunkt des Kaufes der Reitanlage die Planaufstellung schon erfolgt sei und wir deshalb die Planungen der Gemeinde kannten (Begründung Änderung FNP S.4, Begründung B-Plan S. 3). Zunächst einmal kann dies keine Begründung sein, um erkannte Konflikte im Bauleitplanverfahren nicht zu untersuchen und zu

lösen. Zudem gab es im Jahr 2019 nur den Aufstellungsbeschluss für das Bauleitplanverfahren, keinen Entwurf für einen B-Plan. Der Aufstellungsbeschluss bezog sich zu diesem Zeitpunkt auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan über beide Grundstücke, d.h. über Flurstück 821 und unser Flurstück 822. Ein vorhabenbezogener B-Plan kann jedoch nur rechtskräftig werden, wenn der Vorhabenträger auch über das Grundstück rechtlich verfügt. Dies war beim Reithallengrundstück nicht der Fall und wir sahen daher keine Veranlassung einen Kauf nicht in Betracht zu ziehen. Zudem sei angemerkt: dass wir die Gemeinde über unsere Kaufinteressen vorab informiert haben, wir waren deshalb mehrfach sowohl bei der damaligen Bürgermeisterin Frau Offergeld als auch beim Beigeordneten Herrn Christian mit einer schriftlichen Beschreibung unseres Vorhabens vorstellig. Sowohl die Gemeinde als auch der Investor haben es indes versäumt, das Grundstück selbst zu kaufen.

3.5 Weiterhin wird ausgeführt die Gemeinde sieht die Nutzung der Reitanlage aus Umwelt- und Tierschutzgründen problematisch (Begründung Änderung FNP S.4, Begründung B-Plan S. 3). Dafür gibt es keinerlei rechtliche Grundlage, es liegen keine Einwände dies bezüglich z.B. des Veterinäramtes vor. Für eine solche Beurteilung fehlen nicht nur die Befugnis und die rechtlichen Grundlagen, sondern auch die Kenntnis über Details zu unserer Pferdehaltung.

Auf Seite 6 zur Begründung der Änderung des FNP wird -neben weiteren Unterstellungen (z. B. "für eine Pferdehaltung fehlen Auslauf- und Weideflächen in der gesetzlich vorgeschriebenen Größe") -ausgeführt, dass die oben genannten Probleme auch in Abstimmung mit den übergeordneten Behörden so gesehen würden.

Dies ist eine Falschaussage, uns liegen keine Anfragen oder gar Einwände der zuständigen Stellen des Rhein-Sieg-Kreises vor. Wie schon in unserer Stellungnahme zur Offenlage im Jahr 2021 merken wir an: Diese Aussagen der Gemeindeverwaltung bzw. des Architekten Naumann sind falsch und für uns rufschädigend. Wir fordern Sie nachdrücklich auf diese zukünftig zu unterlassen.

3.6 In einem weiteren Punkt wird die Ver- und Entsorgungssituation als problematisch eingestuft (Begründung B-Plan S.6). Der Zugang zu unserem Flurstück ist grundbuchrechtlich gesichert, Details zu An- und Abtransport sind umfassend in der Dienstbarkeitsurkunde und Ursprungsbewilligung geklärt. Trotzdem sehen auch wir hier Konfliktpotential, das im Rahmen einer professionellen und umfangreichen Abwägung untersucht und gelöst werden sollte. Die Gemeinde verweigert dies und verschiebt die Probleme in die Zukunft.

3.7 Es wird argumentiert, eine Reitanlage im Außenbereich sei nur als untergeordneter Teil eines landwirtschaftlichen Betriebes zulässig.

Dies ist falsch. Entscheidend ist die Baugenehmigung. Auch an anderen Stellen im Gemeindegebiet gibt es Reitanlagen, die nicht Teil eines landwirtschaftlichen Betriebes sind, so z. B. der Privatstall im hinteren Teil der Burg Münchhausen.

Zu unserer Baugenehmigung erklärt die Gemeindeverwaltung dann wiederum regelmäßig, dass dies ein laufendes Verfahren sei, dazu könne keine Aussage getroffen werden. Das ist irreführend. Unsere Baugenehmigung liegt vor.

3.8 Es ist auch nicht richtig, wie auf S. 4 in den Begründungen zum B-Plan geschrieben, dass unsere Pferde in Boxen mit mehr als 30m Entfernung zur Baugrenze untergebracht sind.

Der Schwerpunkt der Nutzung unserer Reitanlage liegt auf der Seite der Gemeinde Wachtberg, nicht auf Bonner Seite. Reitanlage und Pflegeheim werden direkt nebeneinanderliegen, es gibt Pferdeboxen mit ca. nur 15m Abstand zur Grundstücksgrenze. Interessant ist, dass in den Begründungen auf einmal doch von erforderlichen Mindestabständen gesprochen wird. Hierzu gibt es jedoch keine allgemeingültigen Vorschriften, dies ist individuell zu untersuchen und dann muss man sehen, ob sich Probleme planerisch lösen lassen.

3.9 Von unserer Pferdehaltung gehen Geräusche, Gerüche und auch wie bei jeder Tierhaltung ein erhöhtes Insektenaufkommen aus. Insbesondere letzteres stellen wir uns neben einem Pflegeheim schwierig vor. Wir haben im bisherigen Planverfahren auf diese Punkte mehrfach hingewiesen. Bisher wurden sie in der Planung völlig ignoriert, jetzt werden sie mit fragwürdigen Begründungen weggeschoben.

Im Folgenden möchten wir auf Immissionen aufmerksam machen, die von dem Pflegeheim störend auf unser Grundstück einwirken können:

3.10 Wir halten eine 85m lange und viergeschossige Bebauungsfront direkt neben der Reitanlage für nicht angemessen. Es wird zu Verschattungen, eventuell auch zu ungünstigen Windverhältnissen kommen. Dies ist zu untersuchen.

3.11 Es muss überprüft werden, welche Einwirkungen von Lärm (durch Wärmepumpe oder andere technische Anlagen) und Geruch (Küche, Lagerung Müll) von der Pflegeeinrichtung ausgehen und wie diese minimiert werden können.

3.12 Die Stellplätze des Pflegeheims sind angrenzend an unsere Grundstücksgrenze direkt neben dem Wohngebäude geplant. Hier befinden sich direkt schützenswerte Nutzungen (Schlafen, Wohnen). Auf einem Lageplan, der während der Planungsausschusssitzung am 22.02.24 gezeigt wurde, war auch hier die Anlieferung zum Pflegeheim eingetragen. Wir befürchten eine nicht tragbare Lärmbetastung.

3.13 Vorab ist durch ein Gutachten zu überprüfen, dass während des Abrisses des alten Hotelgebäudes keine schädlichen Substanzen freigesetzt und verbreitet werden.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Bereits im Schreiben des Rhein-Sieg-Kreises vom 24.09.2021 wurde seitens der Unteren Wasserbehörde festgestellt, dass eine ordnungsgemäße Weidenutzung, notwendige bauliche Anlagen für den Reitbetrieb, Errichtung von Paddocks zur Unterbindung von Nährstoffeinträgen ins Grund- und Oberflächenwasser, Errichtung einer ordnungsgemäßen Dunglagerstätte, Errichtung einer ausreichenden Anzahl von Gästeparkplätzen im Bereich der Tierscheune weder vorhanden noch herstellbar sind. Auch deshalb wird die Pecher Tierscheune als nicht zukunftsfähig an diesem Standort eingeschätzt. Diese Einschätzung hat sich bestätigt. Diese Nutzung wurde zwischenzeitlich aufgegeben. Im Bestand geblieben sind die baulichen Wohnanlagen und die Haltung einer erheblich geringeren Anzahl von Pferden, die sich offenbar auf Hobbynutzung beschränken. Ungeachtet dessen wurde im weiteren Planaufstellungsverfahren der genehmigte und nicht bloß der tatsächliche Bestand berücksichtigt und der Planung zugrunde gelegt. Die betrifft in erster Linie die Untersuchung der von der Reitanlage ausgehenden Geruchsbelastung.

Grundsätzlich ist das Nebeneinander von baulichen Nutzungen und landwirtschaftlichen Nutzungen im ländlichen Raum und insbesondere an den Ortsgrenzen typisch. Dieses Nebeneinander wird dann problematisch, wenn dauerhafte unakzeptable Störungen vorliegen oder gesundheitsschädliche Probleme auftreten. Das Vorhandensein einzelner Tiere wie z. B. Pferde oder das Auftreten von Insekten in bestimmten Monaten ist am Ortsrand für alle dort befindlichen Menschen hinnehmbar, da die Störungen weder als dauerhaft noch gesundheitsgefährdend eingeschätzt werden. Die erforderlichen Mindestabstände werden wie dargelegt eingehalten.

Zur Beurteilung der Geruchsimmissionssituation wurde eine Immissionsprognose erstellt, die den Verfahrensunterlagen beigelegt wird. (Richters & Hüls, Geruchsgutachten, 18.10.2024). Grundlegend ist zunächst darauf hinzuweisen, dass für die Ermittlung und Bewertung von Geruchsimmissionen untergesetzliche rechtsverbindliche Konkretisierungen fehlen. Anhaltspunkte für die Erheblichkeit von Geruchsbelästigungen bietet im hier zunächst die Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft).

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 nach der TA Luft strengsten Immissionswerte für Wohn-/Mischgebiete als Orientierungswerte herangezogen, wobei aufgrund der Lage (Übergang zum Außenbereich) der Immissionswert erhöht und ein sogenannter Zwischenwert gebildet werden kann.

Insgesamt kommt das Geruchsgutachten zu folgenden Ergebnissen:

„Die TA Luft 2021 führt für Wohn- und Mischgebiete einen Immissionswert von 0,10 (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 und nicht die aktuell tatsächlich deutlich niedrigeren 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. Insofern ist auch festzustellen, dass insbesondere innerhalb des Baufensters, aber auch auf den sonstigen Flächen des Plangebiets die zu erwartende Geruchshäufigkeit fast flächendeckend deutlich unter dem Immissionsrichtwert der TA Luft und erst recht eines

möglichen Zwischenwerts liegt, so dass selbst für eine über den genehmigten Bestand hinausgehende Nutzuserweiterung des Pferderaulms ausreichend Spielraum wäre.

Durch die Lage der Reithalle auf der Höhe von ca. 118 m NHN steigt das natürliche Gelände nach Süden hin auf dem Grundstück um 4 m auf ca. 122 m NHN. Sicher aufgrund dieser Grundstückssituation orientieren sich das Gebäude und die Nutzungen in nördliche Richtung. Da bei dem Gebäude der Pflegeeinrichtung die vorgeschriebenen Grenzabstände eingehalten werden, ist mit unzumutbaren Verschattungen nicht zu rechnen. Die Topographie, die Nähe zum Waldrand und die Großbäume im Umfeld der geplanten Pflegeeinrichtung verhindern das Aufkommen unzumutbarer Windverhältnisse.

Nach den vorliegenden Lärmschutzuntersuchungen ist nicht davon auszugehen, dass, von der Pflegeeinrichtung keine unzumutbaren Störungen auf benachbarte Flächen einwirken. Von Stellplätzen und durch die Versorgung der Pflegeeinrichtung werden unzumutbare Störungen, welche die Nachbarnutzungen beeinträchtigen, nicht erwartet.

Eventuelle Abrissmaßnahmen werden nicht im Bauleitplanverfahren zum Flächennutzungsplan geregelt.

#### **Beschlussvorschlag:**

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung zum Bebauungsplan wird angepasst. Ein weiterer Planänderungsbedarf für den Flächennutzungsplan ergibt sich hieraus indes nicht.**

Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit		Enthalten
	<u>ja</u>	<u>nein</u>	

#### 4. bisheriger Verlauf des Bauleitplanverfahrens, Kommunikation

4.1 Wir haben uns während der frühzeitigen Offenlage (2020) und der Offenlage (2021) umfangreich zu den Planungen geäußert. Wir denken, dass wir als direkte Nachbarn mit einer sehr unterschiedlichen Nutzung wichtige Punkte vorzutragen haben. Trotzdem sind unsere Einwände und Anregungen bisher unbeachtet geblieben.

4.2 Neben unseren Stellungnahmen zu den Offenlagen haben wir jede Gelegenheit genutzt und auf die Probleme zwischen den beiden verschiedenen Nutzung und der Notwendigkeit diese zu untersuchen und zu lösen, hingewiesen. Auf jeder Ortsausschusssitzung, auf der die Wiesenau Thema war, haben wir unser Anliegen vorgetragen. Wir haben mehrfach Einzelgespräche mit verschiedenen Politikern geführt und hier viel Verständnis erfahren. Zu den Planungsausschusssitzungen haben wir zahlreiche Briefe an die Ausschussmitglieder geschrieben und den Beigeordneten als auch den Bürgermeister in Kopie darüber informiert. Unser Anliegen ist es, dass Konflikte und Probleme zwischen den beiden Nutzungen vorab erkannt, durch ein unabhängiges Gutachten untersucht und dokumentiert und dann ggf. gelöst werden. Ergänzend

wünschen wir eine grundbuchrechtliche Sicherung unserer Nutzung und der damit verbundenen Immissionen. Nur so sehen wir uns vor zukünftigen Klagen und Nutzungseinschränkungen geschützt. Leider erkennen wir seitens der Gemeindeverwaltung keinerlei Interesse an einer solchen konstruktiven gemeinsamen Vorgehensweise.

4.3. Auffällig hingegen sind zahlreiche Uneindeutigkeiten in der Kommunikation allgemein, sie führen zu Misstrauen. Denn es ist nicht ersichtlich, ob hinter einem "Versehen" nicht doch ein strategischer Zug mit weitreichenden Folgen liegt. Hier einige Beispiele:

In der Offenlage 2021 und den folgenden Planungsausschusssitzungen hieß das Projekt "Seniorenwohnanlage Wiesenau", in der erneuten Offenlage 2024 wird es "Pflegeeinrichtung Wiesenau" genannt. Und dies nicht nur in den Überschriften und Dateibenennungen. Die Begrifflichkeit wurde in jedem Dokument an vielzähligen Stellen aktualisiert -ein größerer Aufwand. Was ist der Hintergrund? Der Überarbeitungsaufwand deutet auf eine größere Wichtigkeit hin und tendenziell ist die Umbenennung als öffnend zu interpretieren. Eventuell geht es einem interessierten Betreiber nicht im Vordergrund um Seniorinnen und Senioren?

Umweltbericht B-Plan (Dezember 2023), Kapitel 4.4 („Schutzgut Landschaftsbild“) Rubrik Orts- und Landschaftsbild heißt es: "Mit dem auf Grundlage des Bebauungsplans ermöglichten Umbau und der Erweiterung des Bestandsgebäudes und der Neugestaltung des Geländes wird ein in die Landschaft integriertes Ensemble ermöglicht, das keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bewirkt." Wie sind Umbau und Erweiterung mit dem Vorhaben des Abrisses des Hotelgebäudes und des Baus eines viergeschossigen Großbaus vereinbar?

Artenschutzrechtliche Prüfung: Bechsteinfledermaus und Mittelspecht werden in 2021 dem Kapitel 6.4.2 ("Potentiell vorkommende Arten"), In 2023 dem Kapitel 6.4.1 ("Ausschluss von Arten aufgrund der Habitatausstattung im Untersuchungsgebiet") zugeordnet. Eine Erklärung dafür wird nicht dargestellt.

Schalltechnische Untersuchung: Im Jahr 2021 wird in Kapitel 5 ("Schallausbreitungsberechnungen und Ergebnisse") für nachts ein Wert von 57 d8(A) berechnet, im Gutachten aus dem Jahr 2023 wird hingegen ein reduzierter Wert von 55 dB(A) angegeben. Eine Erklärung dafür wird nicht dargestellt.

Umweltbericht B-Plan (Dezember 2023): Kapitel 5.1 ("Vermeidungsmaßnahmen: ... Im Plangebiet findet ein Anteil von ca. 2/3 der geplanten Flächenversiegelung auf bereits versiegelten Flächen statt, Teile versiegelter Flächen werden im Zuge des Vorhabens entsiegelt."

Dieser Punkt kann mit Blick auf den B-Plan in dem das alte Hotelgebäude und die bestehenden Zufahrten erkennbar sind, offensichtlich angezweifelt und sollte nachvollziehbar rechnerisch überprüft werden.

- Umweltbericht B-Plan: Kapitel 3.2 {"Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplans"); 2021 wird hier dargestellt: "Der Vorhabenträger plant die Realisierung einer Seniorenwohnanlage inklusive Café-, Pflege und ärztlichen Einrichtungen und Beherbergungseinrichtungen.", der Architekt spricht in der Planungsausschusssitzung im Februar 2024 von "Gästebetten", im Dokument der Offenlage 2024 werden weder Gästebetten noch "Beherbergungseinrichtungen" genannt.

- Umweltbericht B-Plan (Dezember 2023): Kapitel 4.9 ("Schutzgut Mensch", Rubrik "Gesunde Wohn-und Arbeitsverhältnisse: Hinweise auf Tätigkeiten, die eine Ausweisung der Fläche als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Pflegeeinrichtung beeinträchtigen, konnten nicht ermittelt werden.") Dass unter dieser Überschrift und in dieser Rubrik nur dieser einzige Satz mit auffallend wenig Abwägungsmotivation zum Thema Mensch, Wohn-und Arbeitsverhältnisse steht spricht für sich.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Entgegen der Auffassung des Einwendungsführers wurden die Einwände und Anregungen sehr wohl beachtet und haben beispielsweise dazu geführt, dass ein Geruchsgutachten sowie ein ergänzendes Lärmschutzgutachten erstellt wurden. Da die Gutachten die Planungsmöglichkeiten an dem Standort bestätigt haben, gab es jedoch keinen Grund, eine Änderung der Planung aufgrund der bisherigen Einwände und Anregungen vorzunehmen. Vielmehr hat sich die Gemeinde nach umfassender Ermittlung und Bewertung der bei der Aufstellung des Bebauungsplans maßgeblichen Belange im Rahmen der Abwägung für eine Beibehaltung des Planvorhabens entsprechend dem zuletzt veröffentlichten Planungsstandes entschieden. Dass sich jedoch im Laufe des Planaufstellungsverfahrens Inhalte der Planung ändern, liegt in der Natur der Sache, da es sich um ein dynamisches Verfahren handelt. Nicht umsonst wurde aufgrund von Änderungen auch nach dem förmlichen Beteiligungsverfahren eine erneute Offenlage notwendig. Diese Vorgehensweise gibt keinen Anlass zu Zweifel, sondern spricht im Gegensatz für die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens.

Die Hinweise zur Kommunikation werden im Übrigen nur zur Kenntnis genommen, da sie nicht relevant für Darstellungen und Festsetzungen sind.

### **Beschlussvorschlag:**

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird nicht gefolgt.**

Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit		Enthalten
	<u>ja</u>	<u>nein</u>	

## Bürger 2:

Schreiben vom 17.05.2024

### Stellungnahme

Als langjährige Bewohnerin in Wachtberg Pech möchte ich mich zu dem geplanten Neubau einer Seniorenwohnanlage in der Wiesenau äußern.

Nach der ersten Offenlage haben sich die Politiker verschiedener Parteien auch auf ihren Homepages gegen einen so großen Baukörper ausgesprochen. Ich hatte erwartet, in der Überarbeitung der Pläne jetzt ein Gebäude zu finden, dass besser in die kleinteilige Ortsstruktur passt.

Doch wenn ich die Pläne der erneuten Offenlage richtig lese, ist der Baukörper nach wie vor 85 m lang und 4 Geschosse hoch. Die Wiesenau liegt im Landschaftsschutzgebiet, ich kann nicht verstehen, dass ein solch massiver Baukörper hier geplant werden soll.

Der Verkehr an der Pecher Landstraße ist wirklich sehr laut, meines Wissens gehört die L158 zu den am stärksten befahrenen Straßen in Nordrhein-Westfalen.

Mit dieser großen Lärmbelastung bin ich davon überzeugt, dass dies kein geeigneter Ort zum Wohnen und zur Pflege von alten Menschen ist. Vielleicht kann über Schallschutzfenster ein bisschen Lärm abgehalten werden, aber man muss auch das Fenster öffnen oder sich mit seiner schwerhörigen Oma mal vor der Tür unterhalten können. Tatsächlich frage ich mich, ob die Grenzwerte für Lärmbelastung an dieser Stelle wirklich eingehalten werden können.

Außerdem habe ich während der ersten Offenlage den Kritikpunkt gelesen, dass durch den großen Baukörper eine Schallreflexion zur gegenüberliegenden Seite entstehen könnte. Hat es hierfür eine Überprüfung gegeben? Wie will die Gemeinde mit diesem Problem umgehen?

Die Wiesenau ist für Senioren eine sehr isolierte Wohnlage. Sie ist im Prinzip nur über den stark befahrenen Fahrradweg zu erreichen, für Menschen mit Rollator keine Option. Die geplante Alternative über die Straße „Am Huppenberg“ funktioniert auch nicht, es ist zu steil, und an der Straße gibt es keine vernünftigen Bürgersteige.

Einen Zugang zum Wald oder zu anderen Spazierwegen gibt es von der Wiesenau ebenfalls nicht.

Mir ist nicht klar, wie viele Stellplätze wirklich zwingend gebaut werden sollen. Aber ich sehe eine Gefahr, dass bei mangelnden Stellplätzen auf der Straße „Am Huppenberg“ geparkt wird, was die Enge und Gefährlichkeit dort noch erhöhen wird.

Für ein Pflegeheim dieser Größe wird es viel Verkehr auf und von dem Grundstück geben. Jedes Mal muss der Fahrradweg gekreuzt werden. Das finde ich insbesondere für die Schulkinder, die dort fahren, sehr gefährlich.

Direkt hinter dem geplanten Pflegeheim liegt der Reitstall. Es muss überprüft werden, ob diese beiden Nutzungen direkt nebeneinander funktionieren. Dabei könnten beispielsweise Gerüche oder vermehrte Fliegen und Bremsen zum Störfaktor für die Senioren werden.



Die Darstellungen und Erläuterungen zu der Änderung des Flächennutzungsplanes finde ich schwer verständlich, es ist unklar, wo sich jetzt genau das Sondergebiet Pflege befinden soll.

Ich bitte meine Einwände zu überprüfen und zu beachten.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Eignung des Grundstücks wird in der Begründung erläutert.

Größe und Lage von Baukörpern werden im Bebauungsplan festgesetzt und begründet.

Hinsichtlich der Verkehrslärsituation und möglicher Schallreflexionen wurden Schallgutachten erarbeitet. Die Ergebnisse finden im Bebauungsplan Berücksichtigung.

Die Bauflächen werden als Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Pflegeeinrichtung dargestellt und nicht als Wohngebiet.

Zufahrtsbereich, Verkehrssituation und Radfahrverkehr werden im Bebauungsplanverfahren weiter behandelt.

Grundsätzlich ist das Nebeneinander von baulichen Nutzungen und landwirtschaftlichen Nutzungen im ländlichen Raum und insbesondere an den Ortsgrenzen typisch. Dieses Nebeneinander wird dann problematisch, wenn dauerhafte unakzeptable Störungen vorliegen oder gesundheitsschädliche Probleme auftreten. Das Vorhandensein einzelner Tiere wie z. B. Pferde oder das Auftreten von Insekten in bestimmten Monaten ist am Ortsrand für alle dort befindlichen Menschen hinnehmbar, da die Störungen weder als dauerhaft noch gesundheitsgefährdend eingeschätzt werden.

Die planerischen Darstellungen entsprechen den gesetzlichen Vorgaben, die Hinweise hierzu werden zur Kenntnis genommen.

### **Beschlussvorschlag:**

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen zu möglichen Planungsänderungen wird nicht gefolgt.**

Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit		Enthalten
	<u>ja</u>	<u>nein</u>	

Schreiben vom 17.05.2024

## **Stellungnahme**

Zu den Unterlagen für die Planungen für ein Pflegeheim im Bereich der Wiesenau möchte ich Ihnen Kritikpunkte und Fragen zukommen lassen. In den Dokumenten „Begründung zum Bebauungsplan“ und „Begründung zum Flächennutzungsplan“ findet sich direkt zu Beginn die Einschätzung, das Gelände wäre sehr gut für ein Pflegeheim geeignet. Diese Einschätzung kann ich aus den nachfolgenden Gründen nicht teilen.

1. Ein Pflegeheim in dieser Lage liegt völlig isoliert außerhalb eines Ortes und zugehöriger Infrastruktur. Es wäre die Senioren kaum möglich für einen längeren Spaziergang das Gelände zu verlassen. Eine ebene Verbindung nach Pech ist nur über den Fahrradweg neben der Pecher Landstraße möglich. Es wird sich nicht vermeiden lassen, dass viele Senioren auf dem Fahrradweg zu Fuß unterwegs sein werden. Ich halte das für sehr gefährlich. Auch für einen Besuch zum Hausarzt oder Fachärzten muss jedes Mal ein Krankentransport angefragt werden.

2. Durch die laute Pecher Landstraße sind die Pflegebedürftigen einer großen Lärmbelastung ausgesetzt.

3. Im letzten Jahr hat man immer mal wieder etwas im Generalanzeiger zu der Kläranlage Pech gelesen. Diese muss erweitert werden, schon jetzt können manche Grundstücke nicht mehr angeschlossen werden. Es verwundert, dass dies für das Pflegeheim kein Problem zu sein scheint. Sicherlich war früher auch schon das Hotel an die Kläranlage angeschlossen, aber doch mit sehr viel weniger Abwasser, als jetzt das neue Pflegeheim mit mindestens allein 100-110 Toiletten. Frage: Ist das gesichert, dass die Kläranlage das Abwasser des Pflegeheims fassen kann? Umgekehrt stellt sich mir die Frage, ob von der Kläranlage unangenehme Gerüche für das Pflegeheim ausgehen? Wenn das Klärwerk in den kommenden Jahren erweitert werden soll, könnten solche Gerüche auch stärker werden. Zwischen Anforderungen der Kläranlage und dem Pflegeheim könnten Probleme entstehen. Frage: Wurde eine mögliche Geruchsbelästigung oder auch ein erhöhtes Insektenaufkommen durch das Klärwerk überprüft?

4. Die Auswirkungen eines so großen Bauvorhabens auf die Umwelt und die Tierwelt sind wichtig und sollten sorgfältig untersucht werden. Diesbezüglich habe ich mir den Artenschutzbericht angeschaut. Ich muss jedoch sagen, dass die Fülle der Informationen für einen Laien schwer zu sortieren und einzuordnen sind. Im Schlusssatz der Zusammenfassung steht allerdings meist, dass keine Probleme vorliegen. Es fällt mir auf, dass für den Artenschutzbericht nur eine Begehung vor Ort im Oktober 2020 erwähnt wird. Zu diesem Zeitpunkt der Planung sollte das große Grundstück neben dem Hotel in Richtung Pech noch nicht bebaut, sondern Ausgleichsfläche werden. Insofern war es nicht Teil der Begehung. Dies hat sich jetzt geändert, das Grundstück wird zu einem größeren Teil bebaut, der restliche Teil gärtnerisch angelegt, und nur ein kleiner Teil wird zur Ausgleichsfläche. Es ist unverständlich, warum es nicht erneute Begehungen jüngerer Datums gibt, zumal diese Fläche schon sehr lange (mindestens sechs Jahre) brach liegt und sich hier durchaus schützenswerte Arten angesiedelt haben können.

5. Ein großer Schwerpunkt wird in den Ausführungen auf die Renaturierung des Compbaches an der nördlichen Grenze des Hotelgrundstücks gelegt. In den Begründungen zum Bebauungsplan steht unter Punkt 4, letzter Absatz, der Bach hätte an der nördlichen Grenze einen mäandrierenden Verlauf. Ich kenne das Gelände aus früherer Zeit recht gut und weiß, dass der Bach hier schon seit vielen Jahren, wahrscheinlich Jahrzehnten, begradigt wurde. Es verwundert doch sehr, dass dies den Planern nicht bekannt ist, wo doch die Renaturierung des Baches so hervorgehoben wird.

6. Mit 80 Pflegebetten liegt ist das geplante Pflegeheim bezüglich der Größe an der oberen Grenze. Mehr Pflegeplätze sind nach Wohn- und Teilhabegesetz NRW nicht erlaubt. In den Begründungen werden jedoch 20 zusätzliche untergeordnete Einheiten für Menschen, die auf die Pflege der Einrichtung angewiesen sind, erwähnt. Frage: Was ist hiermit genau gemeint, weitere Pflegeplätze oder Wohnungen? Ist dies nach dem WTG überhaupt zulässig? Frage: Wird es zusätzlich auch noch eine Tagespflege geben? Wenn ja, ist diese bei den Stellplätzen berücksichtigt?

7. Als letzten Punkt möchte ich kritisieren, dass ein Gebäude in dieser Länge und Höhe nicht in die Landschaft von Wachtberg passt.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Zu 1.: Die Eignung des Grundstücks wird in der Begründung erläutert. Es handelt sich bei den Festsetzungen um eine Pflegeeinrichtung, die an diesem Standort möglich und aus öffentlichem Interesse wünschenswert ist. Durch das Abwinkeln des Baukörpers in Richtung der vorhandenen Bebauung wird der baustrukturelle Zusammenhang verbessert sowie die funktionalen Zusammenhänge durch die städtebaulichen Nutzungen und Wegeverbindungen gestärkt.

Zu 2.: Hinsichtlich der Verkehrslärsituation und möglicher Schallreflexionen wurden Schallgutachten erarbeitet. Die Ergebnisse finden im Bebauungsplan Berücksichtigung.

Zu 3.: Da das Grundstück in die Entwässerungsplanung der Gemeinde als bebautes Gebiet einbezogen ist, werden laut Stellungnahme der Gemeindewerke AöR vom 28.5.2024 keine Bedenken angemeldet.

Zur Beurteilung der Geruchsimmissionssituation wurde eine Immissionsprognose erstellt, die den Verfahrensunterlagen beigelegt wird. (Richters & Hüls, Geruchsgutachten, 18.10.2024). Diese befasst sich nicht nur mit den von der neben dem Bebauungsplangebiet befindlichen Reitanlage, sondern auch mit den von der Kläranlage ausgehenden Gerüchen. Grundlegend ist zunächst darauf hinzuweisen, dass für die Ermittlung und Bewertung von Geruchsimmissionen untergesetzliche rechtsverbindliche Konkretisierungen fehlen. Anhaltspunkte für die Erheblichkeit von Geruchsbelästigungen bietet im hier zunächst die Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft).

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 nach der TA Luft strengsten Immissionswerte für Wohn-/Mischgebiete als Orientierungswerte herangezogen, wobei aufgrund der Lage (Übergang zum

Außenbereich) der Immissionswert erhöht und ein sogenannter Zwischenwert gebildet werden kann.

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 und nicht die aktuell tatsächlich deutlich niedrigere 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. Insofern ist auch festzustellen, dass insbesondere innerhalb des Baufensters, aber auch auf den sonstigen Flächen des Plangebiets die zu erwartende Geruchshäufigkeit fast flächendeckend deutlich unter dem Immissionsrichtwert der TA Luft und erst recht eines möglichen Zwischenwerts liegt, so dass selbst für eine über den genehmigten Bestand hinausgehende Nutzugserweiterung des Pferderaums ausreichend Spielraum wäre.

Zu 4.: Die Belange der Umwelt und insbesondere auch der Tierwelt wurden umfassend geprüft und werden im Umweltbericht ausführlich dargelegt und erläutert. Hinsichtlich der Ausführungen zum Artenschutzbericht ist darauf hinzuweisen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände allein auf die Verwirklichungshandlung bezogen sind und dementsprechend für die Bauleitplanung nur mittelbare Bedeutung haben. Wegen dieser nur mittelbaren Bedeutung bedarf es im Aufstellungsverfahren lediglich einer Abschätzung durch den Plangeber, ob der Verwirklichung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände als unüberwindliche Vollzugshindernisse entgegenstehen werden. Hierzu hat er die bei Verwirklichung der Planung voraussichtlich betroffenen Arten sowie Art und Umfang ihrer voraussichtlichen Betroffenheit unter Hinzuziehung naturschutzfachlichen Sachverständs überschlägig zu ermitteln und zu bewerten (vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 19.08.2020 – 8 C 11092/19, juris). Diesen Anforderungen wird im vorliegende Bebauungsplanverfahren ausreichend Rechnung getragen, wie sich aus den Inhalten des Artenschutzgutachtens ergibt.

Zu 5.: Maßnahmen am Compbach werden im Bebauungsplan näher beschrieben und festgesetzt.

Zu 6.: Stellplätze werden im Bebauungsplan geregelt.

Zu 7.: Länge und Höhe von Baukörpern betreffen nicht den Flächennutzungsplan.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen zu möglichen Planungsänderungen wird nicht gefolgt.**

Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit		Enthalten
	<u>ja</u>	<u>nein</u>	

**Bürger 4:**

Schreiben vom 17.05.2024

**Stellungnahme**

Nach über 2 Jahren musste ich mit großem Bedauern hören, dass der "Investor" im Namen der

Gemeinde sein Projekt einer "Pflegeeinrichtung Wiesenau" in Pech wieder voranbringen möchte.

Wie Sie sicherlich wissen, hat sich an den grundsätzlichen Einwänden nichts geändert, da es keine Veränderungen der Planung zum Positiven gegeben hat. Das geplante Gebäude wird breiter und höher. Auch wird nun das angrenzende Grundstück (bisher Landschaftsschutzgebiet) für die Bebauung einbezogen. War es damals schon frech, die Streuobstwiese im Vorfeld illegal zu roden, ist es jetzt eine absolute Unverfrorenheit, das Gelände komplett in die Bebauung einzubeziehen! Dadurch erhöht sich natürlich auch die Versiegelung.

Nachfolgend meine Einwände:

1. Der angeblich aufgelockere Baukörper, ist wesentlich breiter und noch höher als vorher.
2. Die Pflegeeinrichtung liegt im derzeitigen Landschaftsschutzgebiet, wie ist das zu vereinbaren?
3. Eine Schalluntersuchung in Richtung der Häuser jenseits der L158 gibt es bislang nicht. Der Verkehr auf der L158 ist ohnehin schon sehr laut. Wie verträgt sich dieses Vorgehen mit dem Wachtberger Lärmaktionsplan?
4. Ein notwendiges Verkehrskonzept wurde nicht entwickelt, um mit dem erhöhten und zusätzlichen Verkaufsaufkommen / Abbiegen/ Fahrradfahrer/ Fußgängern umzugehen. Die Gemeinde und Verwaltung lässt hier eine ganzheitliche Planung deutlich vermissen, was absehbar zu Beeinträchtigungen der in Pech lebenden Bürger führt.
5. Insbesondere für Fahrradfahrer, wie die morgendlichen Schulpendinger, wird die Einfahrt und Einmündung absehbar gefährlich, da der Fuß-/ Radweg die zentrale und einzige Anbindung nach Bad Godesberg ist. Hier wurden in den ersten acht Monaten des Jahres 2021 rund 41.000 Radfahrende gezählt (Angabe ADFC).

6. Die Anbindung an den Ort Pech ist ebensowenig durchdacht. Der Fuß-/ Fahrradweg ist für die Pflegeeinwohner (mit möglichen Rollstühlen/ Rollatoren) nicht geeignet. Die Planung über den Feldweg auf die Huppenbergstrasse, mit den schmalen, strassentiefen Bürgersteigen ist keine ernstzunehmende Option, zumal diese alles andere als barrierefrei sind. Auch hier lässt die Gemeinde erneut eine ganzheitliche Planung vermissen.

7. Eine Pflegeeinrichtung mit eventuell an Demenz erkrankten Menschen wird eine umfassende Einzäunung benötigen.

8. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan steht in Kapitel 4.9 („Schutzgut Mensch“), in der Rubrik „Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“:

9. "Hinweise auf Tätigkeiten, die eine Ausweisung der Fläche als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Pflegeeinrichtung beeinträchtigen, konnten nicht ermittelt werden.“ => Dies kann nur auf fehlende Erfahrungen mit den Tätigkeiten und Bedürfnissen in Pflegeeinrichtungen oder gar gänzlich fehlenden Ermittlungen zurückgeführt werden: Auf der Straßenseite können die Fenster aufgrund des Verkehrslärms nicht geöffnet werden, auf der anderen Seite besteht ein derart hohes Insektenaufkommen, dass an ein Öffnen auch nicht gedacht werden kann.

10. „Die Aussage "Im Plangebiet findet ein Anteil von ca. 2/3 der geplanten Flächenversiegelung auf bereits versiegelten Flächen statt,..." (Umweltbericht Bebauungsplan 2023, Kapitel 5.1) erscheint angesichts der geplanten Baugröße falsch und im weiteren Sinne bewusst täuschend. Details dazu auch in der Planzeichnung - Bebauungsplan Nr. 09-18 "Pflegeeinrichtung Wiesenau". Dort sieht man die tatsächliche Überschneidung von Neu und Alt.

11. „Ist überprüft worden, dass die Kläranlage Pech das Abwasser der Pflegeeinrichtung vollständig fassen kann? Von der Kläranlage gehen unangenehme Gerüche aus. Dies kann sich verstärken, wenn das Klärwerk Pech in den kommenden Jahren vergrößert wird. Wurde eine mögliche Geruchsbelästigung oder auch ein erhöhtes Insektenaufkommen durch das Klärwerk auf die geplante Pflegeeinrichtung überprüft?

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Zu 1: Größe und Lage von Baukörpern werden im Bebauungsplan festgesetzt und begründet.

Zu 2.: Gemäß der Stellungnahme der Bezirksregierung Köln vom 10.05.24 befinden sich die Flächen im Bereich der Ordnungsbehördlichen Verordnung über Landschaftsschutzgebiete in den Gemeinden Alfter und Wachtberg vom 31.08.2006. Die Aufhebung des Landschaftsschutzes wird nach Vorliegen des Ratsbeschlusses unter Einreichung des Bebauungsplanes mit Anlagen beantragt.

Zu 3.: Hinsichtlich der Verkehrslärmsituation und möglicher Schallreflexionen wurden Schallgutachten erarbeitet. Hinsichtlich der Verkehrslärmsituation und möglicher Schallreflexionen wurde die Lärmbelastung durch den Verkehr auf der L158 im Rahmen mehrerer, jeweils an den aktuellen Planungsstand angepassten Schallgutachten untersucht. Aufgrund der geänderten Lage der Bauflächen ergeben sich auch geänderte, d. h. geringfügig verbesserte Lärmwerte gegenüber dem vorherigen Gutachten. Maßgeblich sind insoweit die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Pech „Pflegeeinrichtung Wiesenau“ vom 27.09.2023 sowie die Schalltechnische Untersuchung

Neubau Pflegeeinrichtung Wiesenau – Vergleich Erhöhung Verkehrslärm in der Nachbarschaft infolge Schallreflexionen vom 12.07.2024, welche Bestandteile des Verfahrens sind. Die Ergebnisse der Gutachten sind in den Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt, um den Schutz der künftigen Bewohner der Pflegeeinrichtung und der Umwelt vor übermäßiger Lärmbelastung sicherzustellen. Hinsichtlich der Anwohner in der Nachbarschaft kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die Lärmbelastung von der L 158 infolge von Schallreflexionen in der Nachbarschaft nicht erhöht wird, sich für zwei Immissionsorte aufgrund der Abschirmungswirkung sogar eine Pegelminderung ergibt.

Die Ergebnisse finden im Bebauungsplan Berücksichtigung.

Zu 4. und 5.: Verkehrskonzept und Fahrradverkehr werden nicht im Flächennutzungsplan, sondern im Bebauungsplan näher erläutert. Es wurden seitens der Verkehrspolizei und des Straßenbaulastträgers der L158 keine Bedenken erhoben.

Zu 6.: Eine fußläufige Verbindung wird nicht im Flächennutzungsplan, sondern im Bebauungsplan näher erläutert.

Zu 7.: Zäune sind im Flächennutzungsplan nicht regelbar.

Zu 8., 9. 10.:

Zur Beurteilung der Geruchsimmissionssituation wurde eine Immissionsprognose erstellt, die den Verfahrensunterlagen beigelegt wird. (Richters & Hüls, Geruchsgutachten, 18.10.2024). Grundlegend ist zunächst darauf hinzuweisen, dass für die Ermittlung und Bewertung von Geruchsimmissionen untergesetzliche rechtsverbindliche Konkretisierungen fehlen. Anhaltspunkte für die Erheblichkeit von Geruchsbelästigungen bietet im hier zunächst die Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft).

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 nach der TA Luft strengsten Immissionswerte für Wohn-/Mischgebiete als Orientierungswerte herangezogen, wobei aufgrund der Lage (Übergang zum Außenbereich) der Immissionswert erhöht und ein sogenannter Zwischenwert gebildet werden kann.

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 und nicht die aktuell tatsächlich deutlich niedrigeren 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. Insofern ist auch festzustellen, dass insbesondere innerhalb des Baufensters, aber auch auf den sonstigen Flächen des Plangebiets die zu erwartende Geruchshäufigkeit fast flächendeckend deutlich unter dem Immissionsrichtwert der TA Luft und erst recht eines möglichen Zwischenwerts liegt, so dass selbst für eine über den genehmigten Bestand hinausgehende Nutzugserweiterung des Pferderaums ausreichend Spielraum wäre.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 11.: Da das Grundstück in die Entwässerungsplanung der Gemeinde als bebautes Gebiet einbezogen ist, werden laut Stellungnahme der Gemeindewerke AöR vom 28.5.2024 keine Bedenken angemeldet Geruchsbelästigungen und verstärktes Insektenaufkommen durch das Klärwerk werden nicht erwartet, da die Maßnahmen im Bereich des Klärwerkes nach den gesetzlichen Bestimmungen erfolgen.

#### **Beschlussvorschlag:**

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen zu möglichen Planungsänderungen wird nicht gefolgt.**

Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit		Enthalten
	<u>ja</u>	<u>nein</u>	

#### **Bürger 5:**

Schreiben vom 02.06.2024

#### **Stellungnahme**

Hiermit möchte ich fristgerecht meine Bedenken und Fragen zur öffentlichen Auslegung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wachtberg und des Bebauungsplan Nr. 09-18 “Pflegeeinrichtung Wiesenau”, Pech, äußern und bitte um Berücksichtigung bei den Beratungen bzw. um Stellungnahme.

Im Folgenden finden Sie meine konkreten Einwände bzw. Fragen:



1)-Nach "Seniorenresidenz" und "Seniorenwohnanlage" heißt das Projekt nun "Pflegeeinrichtung". Geht es nicht mehr vorrangig um altersgerechtes Wohnen und Leben?

2)-Zwar gibt es einen nun aufgelockerteren Baukörper, das Volumen des Gebäudes bleibt dennoch vorhanden: nach wie vor 85 m lang und vier Geschosse hoch; durch Rückversetzung noch höher als vorher. Die Pflegeeinrichtung liegt im derzeitigen Landschaftsschutzgebiet, wie ist das zu vereinbaren?

3)-Eine Schalluntersuchung in Richtung der Häuser jenseits der L158 gibt es bislang nicht. Der Verkehr auf der L158 ist ohnehin schon sehr laut. Wenn reflektierte Schallwellen aufgrund des massiven Baukörpers dazukommen sind die Lärmauswirkungen für Pech bisher überhaupt nicht einschätzbar. Wie verträgt sich dieses Vorgehen mit dem Wachtberger Lärmaktionsplan?

4)-Ein notwendiges Verkehrskonzept wurde nicht entwickelt, um mit dem erhöhten und zusätzlichen Verkaufsaufkommen / Abbiegen/ Fahrradfahrer/ Fussgängern umzugehen. Die Gemeinde und Verwaltung lässt hier eine ganzheitliche Planung deutlich vermissen, was absehbar zu Beeinträchtigungen der in Pech lebenden Bürger führt.

5) Insbesondere für Fahrradfahrer, wie die morgendlichen Schulpendinger, wird die Einfahrt und Einmündung absehbar gefährlich, da der Fuß-/ Radweg die zentrale und einzige Anbindung nach Bad Godesberg ist. Hier wurden in den ersten acht Monaten des Jahres 2021 rund 41.000 Radfahrende gezählt (Angabe ADFC).

6) Die Anbindung an den Ort Pech ist ebensowenig durchdacht. Der Fuß-/ Fahrradweg ist für die Pflegeeinwohner (mit möglichen Rollstühlen/ Rollatoren) nicht geeignet. Die Planung über den Feldweg auf die Huppenbergstrasse, mit den schmalen, strassentieften Bürgersteigen ist keine ernstzunehmende Option, zumal diese alles andere als barrierefrei sind. Auch hier lässt die Gemeinde erneut eine ganzheitliche Planung vermissen.

7) Eine Pflegeeinrichtung mit eventuell an Demenz erkrankten Menschen wird eine umfassende Einzäunung benötigen. Wo ist diese geplant?

8)-Im Umweltbericht zum Bebauungsplan steht in Kapitel 4.9 („Schutzgut Mensch“), in der Rubrik „Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“: "Hinweise auf Tätigkeiten, die eine Ausweisung der Fläche als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Pflegeeinrichtung beeinträchtigen, konnten nicht ermittelt werden.“ => Dies kann nur auf fehlende Erfahrungen mit den Tätigkeiten und Bedarfen in Pflegeeinrichtungen oder gar gänzlich fehlenden Ermittlungen zurückgeführt werden: Auf der Straßenseite können die Fenster aufgrund des Verkehrslärms nicht geöffnet werden, auf der anderen Seite besteht ein derart hohes Insektenaufkommen, dass an ein Öffnen auch nicht gedacht werden kann.

9)-Die Aussage "Im Plangebiet findet ein Anteil von ca. 2/3 der geplanten Flächenversiegelung auf bereits versiegelten Flächen statt,..." (Umweltbericht Bebauungsplan 2023, Kapitel 5.1) erscheint angesichts der geplanten Baugröße falsch und im weiteren Sinne bewusst täuschend. Details dazu auch in der Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 09-18 "Pflegeeinrichtung Wiesenau". Dort sieht man die tatsächliche Überschneidung von Neu und Alt.

10)-Ist überprüft worden, dass die Kläranlage Pech das Abwasser des der Pflegeeinrichtung vollständig fassen kann? Von der Kläranlage gehen unangenehme Gerüche aus. Dies kann sich verstärken, wenn das Klärwerk Pech in den kommenden Jahren vergrößert wird. Wurde eine

mögliche Geruchsbelästigung oder auch ein erhöhtes Insektenaufkommen durch das Klärwerk auf die geplante Pflegeeinrichtung überprüft?

11)-Die derzeitige Wiese im Landschaftsschutzgebiet, welches mit den vorliegenden Plänen bebaut und versiegelt werden soll, leben derzeit diverse Greifvögel und auch haben sich erneut Schwalben in dem anliegenden Pferdehof angesiedelt, welche auf der Wildwiese ihre Nahrung finden. Beide Bestände sehe ich als gefährdet an, sollten das derzeitige LSG versiegelt und bebaut werden.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Zu 1): Es wird Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Pflegeeinrichtung dargestellt und festgesetzt. Ziel ist es, pflegebedürftige Menschen zu versorgen. Um dieses Ziel zu erreichen, bedarf es sowohl der baulichen Einrichtungen als auch des entsprechenden Umfeldes. Um dieses Ziel klar zu definieren, erfolgten im Verfahren Änderungen und Konkretisierungen.

Zu 2): Größe und Lage von Baukörpern werden im Bebauungsplan festgesetzt und begründet.

Gemäß der Stellungnahme der Bezirksregierung Köln vom 10.05.24 befinden sich die Flächen im Bereich der Ordnungsbehördlichen Verordnung über Landschaftsschutzgebiete in den Gemeinden Alfter und Wachtberg vom 31.08.2006. Die Aufhebung des Landschaftsschutzes wird nach Vorliegen des Ratsbeschlusses unter Einreichung des Bebauungsplanes mit Anlagen beantragt. Die Aufhebung für den Bereich der Bebauung mit angrenzender Grünfläche wurde bereits in Aussicht gestellt. Im Übrigen verbleiben der obere offene Bereich der hangliegenden Fläche des Flurstücks 605, die Grünfläche am Compbach und die bestehende Ausgleichsfläche im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebiets.

Zu 3): Hinsichtlich der Verkehrslärmsituation und möglicher Schallreflexionen wurden Schallgutachten erarbeitet. Die Ergebnisse finden im Bebauungsplan Berücksichtigung. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass gesundheitsschädliche Auswirkung auf den Menschen in den geplanten Räumen ausgeschlossen werden können.

Zur Klärung möglicher Auswirkungen in der Nachbarschaft infolge Schallreflexionen wurde ein zusätzliches Gutachten im Juli 2024 erarbeitet. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass sich durch den Neubau der Pflegeeinrichtung die Lärmbelastung von der L 158 infolge Schallreflexion in der Nachbarschaft nicht erhöht.

Darüber hinaus sind die Inhalte des Lärmaktionsplans von Wachtberg bekannt, verleihen aber lärm betroffenen Dritten keine subjektive Rechtsposition im Zusammenhang mit der Lärmaktionsplanung (vgl. BVerwG, Urteil vom 28.11.2019 – 7 C 2.18, juris). Angesichts der Gutachterlicher Untersuchung in Bezug auf die vorliegende Planung und ihrer Auswirkungen lässt sich jedoch feststellen, dass es auf Baugenehmigungsebene nicht zu unlösbaren Lärmkonflikten kommen wird.

Zu 4): Ein Verkehrskonzept wurde dahin gehend erarbeitet, dass alle Verkehrsbeziehungen der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer berücksichtigt wurden. Bei der Zufahrt von der L158 handelt es sich jedoch nicht um eine öffentliche Straße, sondern um eine private Grundstückszufahrt. Der Bestand der Linksabbiegespur auf der L158 berücksichtigt diese Zufahrt bereits. Aus diesen Gründen wurden seitens der Verkehrspolizei und des Straßenbaulastträgers der L158 keine Bedenken erhoben.

Zu 5): Zufahrtsbereich, Verkehrssituation und Radfahrverkehr werden im Bebauungsplanverfahren weiter behandelt.

Zu 6): Eine fußläufige Verbindung wird von der Pflegeeinrichtung in Richtung Huppenbergstraße geschaffen, so dass ein zusätzlicher Anschluss an den Ortsteil sichergestellt wird. Dieses ist im Flächennutzungsplan nicht darstellbar. Eine ganzheitliche Verkehrskonzeption ist im Rahmen dieser Änderung des Flächennutzungsplanes nicht festsetzbar, da diese den Geltungsbereich überschreitet.

Zu 7): Zäune sind im Flächennutzungsplan nicht regelbar. Sie betreffen nicht das Flächennutzungsplanverfahren.

Zu 8) und 9): Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Grundsätzlich ist das Nebeneinander von baulichen Nutzungen und landwirtschaftlichen Nutzungen im ländlichen Raum und insbesondere an den Ortsgrenzen typisch. Dieses Nebeneinander wird dann problematisch, wenn dauerhafte unakzeptable Störungen vorliegen oder gesundheitsschädliche Probleme auftreten. Das Vorhandensein einzelner Tiere wie z. B. Pferde oder das Auftreten von Insekten in bestimmten Monaten ist am Ortsrand für alle dort befindlichen Menschen hinnehmbar, da die Störungen weder als dauerhaft noch gesundheitsgefährdend eingeschätzt werden. Die erforderlichen Mindestabstände werden wie dargelegt eingehalten.

Zur Beurteilung der Geruchsimmissionssituation wurde eine Immissionsprognose erstellt, die den Verfahrensunterlagen beigelegt wird. (Richters & Hüls, Geruchsgutachten, 18.10.2024).

Hinsichtlich der zu berücksichtigenden Belange in Bezug auf das Insektenaufkommen sowie die Lärmbelastungen kann auf die bisherigen Ausführungen sowie die Begründung verwiesen werden. Entgegen der Auffassung des Einwendungsführers treffen die Ausführungen im Umweltbericht bezüglich der Flächenversiegelung und -entsiegelung zu.

Zu 10): Da das Grundstück in die Entwässerungsplanung der Gemeinde als bebautes Gebiet einbezogen ist, werden laut Stellungnahme der Gemeindewerke AöR vom 28.5.2024 keine Bedenken angemeldet. Geruchsbelästigungen und verstärktes Insektenaufkommen durch das Klärwerk werden nicht erwartet, da die Maßnahmen im Bereich des Klärwerkes nach den gesetzlichen Bestimmungen erfolgen.

Zur Beurteilung der Geruchsimmissionssituation wurde eine Immissionsprognose erstellt, die den Verfahrensunterlagen beigelegt wird. (Richters & Hüls, Geruchsgutachten, 18.10.2024). Diese befasst sich nicht nur mit den von der neben dem Bebauungsplangebiet befindlichen Reitanlage, sondern auch mit den von der Kläranlage

ausgehenden Gerüchen. Grundlegend ist zunächst darauf hinzuweisen, dass für die Ermittlung und Bewertung von Geruchsimmissionen untergesetzliche rechtsverbindliche Konkretisierungen fehlen. Anhaltspunkte für die Erheblichkeit von Geruchsbelästigungen bietet im hier zunächst die Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft).

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 nach der TA Luft strengsten Immissionswerte für Wohn-/Mischgebiete als Orientierungswerte herangezogen, wobei aufgrund der Lage (Übergang zum Außenbereich) der Immissionswert erhöht und ein sogenannter Zwischenwert gebildet werden kann.

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 und nicht die aktuell tatsächlich deutlich niedrigere 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. Insofern ist auch festzustellen, dass insbesondere innerhalb des Baufensters, aber auch auf den sonstigen Flächen des Plangebiets die zu erwartende Geruchshäufigkeit fast flächendeckend deutlich unter dem Immissionsrichtwert der TA Luft und erst recht eines möglichen Zwischenwerts liegt, so dass selbst für eine über den genehmigten Bestand hinausgehende Nutzungserweiterung des Pferderaums ausreichend Spielraum wäre.

Zu 11): Um artenschutzrechtliche Probleme zu erkennen, zu vermeiden und zu minimieren wurde eine Artenschutzprüfung gemäß den gesetzlichen Vorgaben erarbeitet und im Verfahren berücksichtigt. Insofern ist auch darauf hinzuweisen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände allein auf die Verwirklichungshandlung bezogen sind und dementsprechend für die Bauleitplanung nur mittelbare Bedeutung haben. Wegen dieser nur mittelbaren Bedeutung bedarf es im Aufstellungsverfahren lediglich einer Abschätzung durch den Plangeber, ob der Verwirklichung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände als unüberwindliche Vollzugshindernisse entgegenstehen werden. Hierzu hat er die bei Verwirklichung der Planung voraussichtlich

betroffenen Arten sowie Art und Umfang ihrer voraussichtlichen Betroffenheit unter Hinzuziehung naturschutzfachlichen Sachverständs überschlägig zu ermitteln und zu bewerten (vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 19.08.2020 – 8 C 11092/19, juris). Diesen Anforderungen wird im vorliegenden Verfahren ausreichend Rechnung getragen, wie sich aus den Inhalten des Artenschutzgutachtens ergibt. Das Gutachten belegt, dass keine artenschutzrechtlichen Belange den Planungsvorgaben entgegenstehen.

#### **Beschlussvorschlag:**

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen zu möglichen Planungsänderungen wird nicht gefolgt.**

Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit		Enthalten
	<u>ja</u>	<u>nein</u>	

#### **Bürger 6:**

Schreiben vom 06.06.2024

#### **Stellungnahme**

Hiermit möchte ich fristgerecht Einwand zur öffentlichen Auslegung der 2.Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wachtberg und des Bebauungsplan Nr. 09-18 “Pflegeeinrichtung Wiesenau”, Pech, einlegen.

Hier meine Einwände:

- 1) Es gibt zwar nun einen aufgelockerten Baukörper, das Volumen des Gebäudes bleibt dennoch vorhanden: nach wie vor 85 m lang und vier Geschosse hoch; durch Rückversetzung noch höher als vorher. Das passt nicht in den Stil unseres Dorfes.
- 2) Die Pflegeeinrichtung liegt im derzeitigen Landschaftsschutzgebiet – das ist nicht mit Landschaftsschutz zu vereinbaren.
- 3) Eine Schalluntersuchung in Richtung der Häuser jenseits der L158 gibt es bislang nicht. Der Verkehr auf der L158 ist ohnehin schon sehr laut. Wenn reflektierte Schallwellen aufgrund des massiven Baukörpers dazukommen, sind die Lärmauswirkungen für Pech bisher überhaupt nicht einschätzbar. Das ist mit dem Lärmaktionsplan der Gemeinde Wachtberg nicht zu vereinen.
- 4) Ein notwendiges Verkehrskonzept wurde nicht entwickelt, um mit dem erhöhten und zusätzlichen Verkaufsaufkommen / Abbiegen/ Fahrradfahrer/ Fussgängern umzugehen. Die Gemeinde und Verwaltung lässt hier eine ganzheitliche Planung deutlich vermissen, was absehbar zu Beeinträchtigungen der in Pech lebenden Bürger führt.

- 5) Insbesondere für Fahrradfahrer wie die morgendlichen Schulpendler wird die Einfahrt und Einmündung sehr gefährlich, da der Fuß-/ Radweg die zentrale und einzige Anbindung nach Bad Godesberg ist. Hier wurden in den ersten acht Monaten des Jahres 2021 rund 41.000 Radfahrende gezählt (Angabe ADFC).
- 6) Die Anbindung an den Ort Pech ist ebensowenig durchdacht. Der Fuß-/ Fahrradweg ist für die Pflegeeinwohner (mit möglichen Rollstühlen/ Rollatoren) nicht geeignet. Die Planung über den Feldweg auf die Huppenbergstraße ist keine ernstzunehmende Option, zumal diese nicht barrierefrei sein kann und die Huppenbergstraße eng und verkehrsreich ist.
- 7) Eine Pflegeeinrichtung mit eventuell an Demenz erkrankten Menschen wird eine umfassende Einzäunung benötigen. Wo ist diese geplant?
- 8) Im Umweltbericht zum Bebauungsplan steht in Kapitel 4.9 („Schutzgut Mensch“), in der Rubrik „Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“: "Hinweise auf Tätigkeiten, die eine Ausweisung der Fläche als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Pflegeeinrichtung beeinträchtigen, konnten nicht ermittelt werden.“ Dies kann nur auf fehlende Ermittlungen zurückgeführt werden: auf der Straßenseite können die Fenster aufgrund des Verkehrslärms nicht geöffnet werden, auf der anderen Seite besteht ein derart hohes Insektenaufkommen, dass ein Öffnen auch nicht gedacht werden kann.
- 9) Die Aussage "Im Plangebiet findet ein Anteil von ca. 2/3 der geplanten Flächenversiegelung auf bereits versiegelten Flächen statt..." (Umweltbericht Bebauungsplan 2023, Kapitel 5.1) erscheint angesichts der geplanten Baugröße falsch und im weiteren Sinne bewusst täuschend. Details dazu auch in der Planzeichnung - Bebauungsplan Nr. 09-18 "Pflegeeinrichtung Wiesenau". Dort sieht man die tatsächliche Überschneidung von Neu und Alt.
- 10) Ist überprüft worden, dass die Kläranlage Pech das Abwasser der Pflegeeinrichtung vollständig fassen kann? Von der Kläranlage gehen unangenehme Gerüche aus. Dies kann sich verstärken, wenn das Klärwerk Pech in den kommenden Jahren vergrößert wird. Wurde eine mögliche Geruchsbelästigung oder auch ein erhöhtes Insektenaufkommen durch das Klärwerk auf die geplante Pflegeeinrichtung überprüft?
- 11) Die derzeitige Wiese im Landschaftsschutzgebiet, welches mit den vorliegenden Plänen bebaut und versiegelt werden soll, leben derzeit diverse Greifvögel. In den Wiesen und den dahinterliegenden Gärten sind nachweislich Jungkäuze und Eulen gesichtet worden. Auch haben sich erneut Schwalben in dem anliegenden Pferdehof angesiedelt, welche auf der Wildwiese ihre Nahrung finden. Beide Bestände sind als gefährdet anzusehen, sollten das derzeitige LSG versiegelt und bebaut werden.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Zu 1) Größe und Lage von Baukörpern werden im Bebauungsplan festgesetzt und begründet, sie betreffen nicht das Flächennutzungsverfahren.

Zu 2) Gemäß der Stellungnahme der Bezirksregierung Köln vom 10.05.24 befinden sich die Flächen im Bereich der Ordnungsbehördlichen Verordnung über Landschaftsschutzgebiete in den Gemeinden Alfter und Wachtberg vom 31.08.2006. Die

Aufhebung des Landschaftsschutzes wird nach Vorliegen des Ratsbeschlusses unter Einreichung des Bebauungsplanes mit Anlagen beantragt. Die Aufhebung für den Bereich der Bebauung mit angrenzender Grünfläche wurde bereits in Aussicht gestellt. Im Übrigen verbleiben der obere offene Bereich der hangliegenden Fläche des Flurstücks 605, die Grünfläche am Compbach und die bestehende Ausgleichsfläche im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebiets.

Zu 3): Hinsichtlich der Verkehrslärmsituation und möglicher Schallreflexionen wurden Schallgutachten erarbeitet. Die Ergebnisse finden im Bebauungsplan Berücksichtigung. Darüber hinaus sind die Inhalte des Lärmaktionsplans von Wachtberg bekannt, verleihen aber lärmbeeinträchtigten Dritten keine subjektive Rechtsposition im Zusammenhang mit der Lärmaktionsplanung (vgl. BVerwG, Urteil vom 28.11.2019 – 7 C 2.18, juris). Angesichts der Gutachterlichen Untersuchung in Bezug auf die vorliegende Planung und ihrer Auswirkungen lässt sich jedoch feststellen, dass es auf Baugenehmigungsebene nicht zu unlösbaren Lärmkonflikten kommen wird.

Zu 4) und 5): Zufahrtsbereich, Verkehrssituation und Radfahrverkehr werden im Bebauungsplanverfahren weiter behandelt.

Zu 6): Eine fußläufige Verbindung wird von der Pflegeeinrichtung in Richtung Huppenbergstraße geschaffen, so dass ein zusätzlicher Anschluss an den Ortsteil sichergestellt wird. Dieses ist im Flächennutzungsplan nicht darstellbar. Eine ganzheitliche Verkehrskonzeption ist im Rahmen dieser Änderung des Flächennutzungsplanes nicht festsetzbar, da diese den Geltungsbereich überschreitet.

Zu 7): Zäune sind im Flächennutzungsplan nicht regelbar. Sie betreffen nicht das Flächennutzungsplanverfahren.

Zu 8) und 9): Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich ist das Nebeneinander von baulichen Nutzungen und landwirtschaftlichen Nutzungen im ländlichen Raum und insbesondere an den Ortsgrenzen typisch. Dieses Nebeneinander wird dann problematisch, wenn dauerhafte unakzeptable Störungen vorliegen oder gesundheitsschädliche Probleme auftreten. Das Vorhandensein einzelner Tiere wie z. B. Pferde oder das Auftreten von Insekten in bestimmten Monaten ist am Ortsrand für alle dort befindlichen Menschen hinnehmbar, da die Störungen weder als dauerhaft noch gesundheitsgefährdend eingeschätzt werden. Die erforderlichen Mindestabstände werden wie dargelegt eingehalten. Hinsichtlich der zu berücksichtigenden Belange in Bezug auf das Insektenaufkommen sowie die Lärmbelastungen kann auf die bisherigen Ausführungen sowie die Begründung verwiesen werden. Entgegen der Auffassung des Einwendungsführers treffen die Ausführungen im Umweltbericht bezüglich der Flächenversiegelung und -entsiegelung zu.

Zu 10): Da das Grundstück in die Entwässerungsplanung der Gemeinde als bebautes Gebiet einbezogen ist, werden laut Stellungnahme der Gemeindewerke AöR vom 28.5.2024 keine Bedenken angemeldet. Geruchsbelästigungen und verstärktes

Insektenaufkommen durch das Klärwerk werden nicht erwartet, da die Maßnahmen im Bereich des Klärwerkes nach den gesetzlichen Bestimmungen erfolgen.

Zur Beurteilung der Geruchsimmissionssituation wurde eine Immissionsprognose erstellt, die den Verfahrensunterlagen beigelegt wird. (Richters & Hüls, Geruchsgutachten, 18.10.2024). Diese befasst sich nicht nur mit den von der neben dem Bebauungsplangebiet befindlichen Reitanlage, sondern auch mit den von der Kläranlage ausgehenden Gerüchen. Grundlegend ist zunächst darauf hinzuweisen, dass für die Ermittlung und Bewertung von Geruchsimmissionen untergesetzliche rechtsverbindliche Konkretisierungen fehlen. Anhaltspunkte für die Erheblichkeit von Geruchsbelästigungen bietet im hier zunächst die Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft).

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 nach der TA Luft strengsten Immissionswerte für Wohn-/Mischgebiete als Orientierungswerte herangezogen, wobei aufgrund der Lage (Übergang zum Außenbereich) der Immissionswert erhöht und ein sogenannter Zwischenwert gebildet werden kann.

Insgesamt kommt das Geruchsgutachten zu folgenden Ergebnissen:

„Die TA Luft 2021 führt für Wohn- und Mischgebiete einen Immissionswert von 0,10 (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 und nicht die aktuell tatsächlich deutlich niedrigere 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. Insofern ist auch festzustellen, dass insbesondere innerhalb des Baufensters, aber auch auf den sonstigen Flächen des Plangebiets die zu erwartende Geruchshäufigkeit fast flächendeckend deutlich unter dem Immissionsrichtwert der TA Luft und erst recht eines möglichen Zwischenwerts liegt, so dass selbst für eine über den genehmigten Bestand hinausgehende Nutzugerweiterung des Pferderaums ausreichend Spielraum wäre.

Zur Beurteilung der Geruchsimmissionssituation wurde eine Immissionsprognose erstellt, die den Verfahrensunterlagen beigelegt wird. (Richters & Hüls, Geruchsgutachten, 18.10.2024). Grundlegend ist zunächst darauf hinzuweisen, dass für die Ermittlung und



Bewertung von Geruchsimmissionen untergesetzliche rechtsverbindliche Konkretisierungen fehlen. Anhaltspunkte für die Erheblichkeit von Geruchsbelästigungen bietet im hier zunächst die Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft).

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 nach der TA Luft strengsten Immissionswerte für Wohn-/Mischgebiete als Orientierungswerte herangezogen, wobei aufgrund der Lage (Übergang zum Außenbereich) der Immissionswert erhöht und ein sogenannter Zwischenwert gebildet werden kann.

Insgesamt kommt das Geruchsgutachten zu folgenden Ergebnissen:

„Die TA Luft 2021 führt für Wohn- und Mischgebiete einen Immissionswert von 0,10 (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 und nicht die aktuell tatsächlich deutlich niedrigeren 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. Insofern ist auch festzustellen, dass insbesondere innerhalb des Baufensters, aber auch auf den sonstigen Flächen des Plangebiets die zu erwartende Geruchshäufigkeit fast flächendeckend deutlich unter dem Immissionsrichtwert der TA Luft und erst recht eines möglichen Zwischenwerts liegt, so dass selbst für eine über den genehmigten Bestand hinausgehende Nutzungserweiterung des Pferderaums ausreichend Spielraum wäre.

Zu 11): Um artenschutzrechtliche Probleme zu erkennen, zu vermeiden und zu minimieren wurde eine Artenschutzprüfung gemäß den gesetzlichen Vorgaben erarbeitet und im Verfahren berücksichtigt. Insofern ist auch darauf hinzuweisen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände allein auf die Verwirklichungshandlung bezogen sind und dementsprechend für die Bauleitplanung nur mittelbare Bedeutung haben. Wegen dieser nur mittelbaren Bedeutung bedarf es im Aufstellungsverfahren lediglich einer Abschätzung durch den Plangeber, ob der Verwirklichung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände als unüberwindliche Vollzugshindernisse entgegenstehen werden. Hierzu hat er die bei Verwirklichung der Planung voraussichtlich betroffenen Arten sowie Art und Umfang ihrer voraussichtlichen Betroffenheit unter

Hinzuziehung naturschutzfachlichen Sachverständs überschlägig zu ermitteln und zu bewerten (vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 19.08.2020 – 8 C 11092/19, juris). Diesen Anforderungen wird im vorliegende Bebauungsplanverfahren ausreichend Rechnung getragen, wie sich aus den Inhalten des Artenschutzgutachtens ergibt. Das Gutachten belegt, dass keine artenschutzrechtlichen Belange den Planungsvorgaben entgegenstehen.

#### **Beschlussvorschlag:**

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen zu möglichen Planungsänderungen wird nicht gefolgt.**

Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit		Enthalten
	<u>ja</u>	<u>nein</u>	

#### **Bürger 7:**

Schreiben vom 06.06.2024

#### **Stellungnahme**

Wir möchten uns der Email [REDACTED] (Bürger 5) betreffend der Einwände zur Pflegeeinrichtung Wiesenau vom 21.05.2024 anschließen. Was noch unerwähnt geblieben ist, ist die Tatsache, dass über diesem Landschaftsschutzgebiet sehr häufig Greifvögel nach Beute Ausschau halten s. Anhang. Des weiteren haben wir öfters auch Graureiher auf dem Gebiet beobachtet. Mit dem Bau würde man ihnen einen weiteren Lebensraum entziehen.

Zur Anbindung an den Ort Pech über den Feldweg auf die Huppenbergstrasse ist noch zu ergänzen, dass dieser in einer sowieso schon gefährlichen, viel befahrenen Kurve raus käme und sich die Unfallgefahr nur noch erhöhen würde.

Wir hoffen, dass dieses Bauvorhaben in der geplanten Form so nicht genehmigt wird.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Hinsichtlich des Verweises auf die Stellungnahme des Bürgers 5 kann insoweit auf die obigen Ausführungen der Verwaltung verwiesen werden. Auch die weiteren Hinweise geben keinen Anlass zu einer anderen Beurteilung. Das artenschutzrechtliche Gutachten entspricht hinsichtlich seines Inhalts und Umfangs den rechtlichen Anforderungen, auch was die zu betrachtenden Arten anbelangt. Soweit auf Beobachtungen des Graureihers hingewiesen wird, handelt es sich hierbei um einen unsubstantiierten Vortrag, der nicht geeignet ist, die Ergebnisse des Artenschutzgutachtens in Frage zu stellen.

Hinsichtlich des Verkehrskonzepts kann ebenfalls auf die obigen Ausführungen verwiesen werden. Im Übrigen sind auch an dieser Stelle die Einwendungen unsubstantiiert und betreffen nicht den unmittelbaren Planinhalt.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen zu möglichen Planungsänderungen wird nicht gefolgt.**

Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit		Enthalten
	<u>ja</u>	<u>nein</u>	

**Bürger 8:**

Schreiben vom 07.06.2024

**Stellungnahme**

Im Folgenden möchte ich Ihnen meine Bedenken zu dem geplanten Neubau für eine Pflegeeinrichtung in der Wiesenau mitteilen.

- 1) Die Unterlagen, die im Internet dazu einsehbar sind, finde ich für Bürger sehr schwer verständlich. Es wäre wichtig, in der Vogelperspektive oder in einer Perspektive von der Pecher Landstraße aus erkennen zu können, wie sich das Pflegeheim in die Landschaft einpasst. Hilfreich wäre auch ein Geländeschnitt, um die Höhenverhältnisse in Bezug auf die Pecher Landstraße erkennen zu können. Ich glaube nicht, dass die Unterlagen wie sie jetzt vorliegen den Bürgern ein realistisches Bild vermitteln können, was an dieser Stelle wirklich entstehen soll. Ich bin überzeugt, wenn das Pflegeheim so gebaut wird, dass sehr viele Menschen den Baukörper als Fremdkörper und viel zu massiv an dieser Stelle empfinden werden. Die in den Unterlagen getätigten Einschätzungen das sich das Pflegeheim in der geplanten Form „in die Landschaft einbettet“ teile ich ebenfalls nicht.
- 2) Ich habe mir die Zahlen, die auf der Zeichnung des Bebauungsplanes zu sehen sind, genauer angeschaut. Ich gehe davon aus, dass dies Geländehöhen über normal null sind. Der Fahrradweg im Bereich vor der Wiesenau hat in etwa die Höhe 112 m über NN. Das Dach des geplanten Pflegeheims darf nach der Planung die Höhe von 130,5 m über NN

haben, das sind 18 m höher als der Fahrradweg und das über eine Länge von 85 m. Ein solch großes Gebäude verschandelt eindeutig die Landschaft an dieser Stelle.

- 3) Es wundert auch, dass in den Begründungen steht man könne vom Ort Pech (am Hasensprung) weiterhin über das Pflegeheim hinweg in die Landschaft schauen. Das ist nicht richtig. Die Straße am Hasensprung liegt deutlich tiefer als 130,5 m über NN.
- 4) In einem Artikel im Generalanzeiger vom 08.05.2024 wird der Bürgermeister von Wachtberg zitiert, man wolle mit den geänderten Planungen den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild minimal halten. Das kann ich in den Planungen weiterhin nicht nachvollziehen.
- 5) Nach meiner Kenntnis sind 80 Pflegeplätze in einem Heim die maximale Obergrenze, es gibt auch zahlreiche Heime mit einer geringeren Anzahl von Pflegebetten. Warum hat man die Pflegeplätze nicht beispielsweise auf 40 reduziert und einen zweigeschossigen Baukörper geplant?
- 6) Entsprechend würde es dann auch nicht zu so großem An- und Abfahrt Verkehr kommen und es würden auch weniger Stellplätze benötigt.
- 7) Für die Zulieferung und die An- und Abfahrt des Pflegeheims sehe ich große Probleme bei der Kreuzung des Fahrradweges. Ich fahre die Strecke oft nach Bonn zur Arbeit und weiß, dass viele Berufstätige und Schulkinder mit dem Fahrrad nach Godesberg fahren. Durch den Einfahrtsbereich entsteht eine gefährliche Situation. Wir hatten gerade erst schwere Fahrradunfälle innerhalb der Gemeinde Wachtberg und die Planung sollte hier die Sicherheit der Fahrradfahrer berücksichtigen.
- 8) Weiterhin frage ich mich, wie die SeniorenInnen mal einen Spaziergang nach Pech oder in die Umgebung machen können. Wenn Sie dafür den Fahrradweg nehmen, wird es noch gefährlicher. Die Verbindung über die Straße Am Huppenberg ist sehr steil. Dort gibt es keinen vernünftigen Bürgersteig und die alten Menschen wären gezwungen, auf der schlecht einsehbaren Straße zu laufen. Die in den Unterlagen beschriebene gute Anbindung an den Ortsteil Pech sehe ich daher als beschönigt an und in der Realität als nicht gegeben.
- 9) Als letztes mein Hinweis, dass die Pecher Landstraße zu den stark befahrensten Straßen von NRW gehört und wirklich sehr laut ist. Warum sucht man sich ausgerechnet diesen Platz für ein so großes Pflegeheim aus? In Niederbachem soll jetzt innerhalb des Ortes ein Pflegeheim geplant werden, diese Lage erscheint mir aus vielen Aspekten deutlich besser. Wurden alternative Standorte in Wachtberg für das Pflegeheim in der Wiesenau ernsthaft geprüft?
- 10) Außerdem frage ich mich, um was für Nutzungen es für das Pflegeheim genau geht. In den neuen Unterlagen scheint der Schwerpunkt völlig auf Pflege zu liegen, es wird nicht mehr über Senioren oder Seniorenwohnungen gesprochen. Dafür aber über 20 zusätzliche Einheiten, bei denen mir nicht klar ist, was damit gemeint ist. Wie genau definiert sich das Cafe? Ist dies eine Tagespflege? Ist diese bei der Anzahl der Stellplätze berücksichtigt? Wie wirkt sich das auf die Anzahl der An- und Abfahren aus, auch im Bezug auf die Verteilung über den Tag?

- 11) Auch hier finde ich die Unterlagen ungenau, schwer verständlich und inkonsistent. Man bekommt hier nicht den Eindruck, dass es um den Bedarf von Menschen geht, sondern primär darum wie der Investor den meisten Profit erzielen kann.
- 12) Im Umweltbericht bin ich über folgenden Punkt gestolpert: durch die Neuplanungen soll angeblich nur ein Drittel mehr versiegelte Fläche entstehen als es jetzt schon durch das Hotel und jetzigen Zufahrtsflächen gibt. Wenn ich mir die Größenverhältnisse in der Zeichnung des Bebauungsplanes anschau, kann ich mir absolut nicht vorstellen, dass dies richtig ist. Auch hier tragen die zur Verfügung stehenden Dokumente nicht zu einer klaren Darstellung bei.

Ich würde mir wünschen, dass die Planungen insoweit überarbeitet werden, dass wirklich ein Gebäude entsteht, das sich unauffällig an dieser Stelle in die Landschaft einfügt und die gemachten Versprechungen der „Gutachten“ erfüllt.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Zu1): Die Darstellungen und Begründungen entsprechen den gesetzlichen Bestimmungen der BauNVO und des BauGB für die Bauleitplanung. Zusätzliche Darstellungen und Erläuterungen sind in öffentlichen Sitzungen für jedermann zugänglich.

Größe und Lage von Baukörpern werden im Bebauungsplan festgesetzt und begründet, sie betreffen nicht das Flächennutzungsplanverfahren.

Zu 2) und 3): Hinweise und Anregungen betreffen nicht das Flächennutzungsplanverfahren.

Zu 4): Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild kann auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen werden.

Zu 5): Der Bedarf an Pflegeplätzen und –einrichtungen ist in der Gemeinde nach wie vor als hoch einzuschätzen. Aufgrund der demografischen Entwicklung wird der Bedarf zukünftig noch weiter steigen. Das bedingt, dass Standorte so ausgenutzt werden wie es die gesetzlichen Vorgaben und die städtebaulichen Ziele ermöglichen.

Zu 6): Die erforderlichen Stellplätze werden nicht auf der Ebene des Flächennutzungsplanes behandelt.

Zu 7): Der Fahrradverkehr wird im Bebauungsplanverfahren weiter behandelt nicht auf der Ebene des Flächennutzungsplanes.

Zu 8): Eine fußläufige Verbindung wird von der Pflegeeinrichtung in Richtung Huppenbergstraße geschaffen, so dass ein zusätzlicher Anschluss an den Ortsteil sichergestellt wird. Dieses ist im Flächennutzungsplan nicht darstellbar.

Eine ganzheitliche Verkehrskonzeption ist im Rahmen dieser Änderung des Flächennutzungsplanes nicht festsetzbar, da diese den Geltungsbereich überschreitet.

Zu 9): Zur Suche nach geeigneten Standorten gibt die Begründung zum Flächennutzungsplan Hinweise. Hieraus resultiert die vorliegende Entwurfsplanung.

Zu 10): Die Festsetzungen der konkreten Nutzungen erfolgt im Bebauungsplan.

Zu 11): Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird allerdings nochmals darauf hingewiesen ist, dass es das Ziel der Gemeinde ist, Planungsvoraussetzungen für Pflegeeinrichtung zu schaffen, die in Wachtberg zur Vervollständigung der Infrastruktur benötigt wird.

Zu 12): Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auch wenn es sich der Einwendungsführer nicht vorstellen kann, treffen die Ausführungen im Umweltbericht bezüglich der Flächenversiegelung und -entsiegelung zu.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen zu möglichen Planungsänderungen wird nicht gefolgt.**

Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit		Enthalten
	<u>ja</u>	<u>nein</u>	

Dr. D. Naumann

Bonn, den 06.05.2025

## Fragen aus dem Ausschuss

### Auszug aus Sitzungsprotokoll:

Die Verwaltung wird beauftragt folgende Anmerkungen bzw. Fragen der Ausschussmitglieder im Rahmen der erneuten Offenlage zu prüfen und in die Abwägung der Stellungnahmen einzubeziehen:

- 1)- Kann eine Festsetzung von 40 PKW-Stellplätzen erfolgen und somit von der gemäß Stellplatzsatzung geforderten Anzahl abgewichen werden?
- 2)- Es sollen die bereits eingebrachten Hinweise des ADFC berücksichtigt werden (dieser Punkt wird auch im Zuge der Abwägung der Stellungnahme des ADFC bewertet)
- 3)- Ist trotz der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe in NHN sowie der 4-Geschossigkeit noch ein zusätzliches Staffelgeschoss möglich?
- 4)- Besteht die Möglichkeit, im Verlauf des Verfahrens eine Bushaltestelle im direkten Umfeld der Seniorenanlage einzurichten?
- 5)- In welchem Umfang muss das geplante Flachdach begrünt werden, bzw. Photovoltaikanlagen errichtet werden?
- 6)- Klärung der Haftungsfrage für den Fall, dass eine erhöhte Lärmbelastung aufgrund von reflektiertem Schall durch den Baukörper im Nachgang des Verfahrens festgestellt wird.

### Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1): Die Festsetzung der absoluten Zahl von Stellplätzen ist im Bebauungsplan nicht möglich. Es muss jedoch im Bauleitplanverfahren nachgewiesen werden, dass die erforderlichen Stellplätze auf den dafür in Frage kommenden Flächen möglich sind. Die notwendige Anzahl wird im Baugenehmigungsverfahren ermittelt, da erst in diesem Verfahren dargestellt wird, wieviel Bezugseinheiten realisiert werden sollen. Die notwendigen Stellplätze errechnen sich in der Gemeinde Wachtberg nach der gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Wachtberg.

### Beschlussvorschlag:

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es werden keine zusätzlichen Festsetzungen getroffen.**

Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit		Enthalten
	<u>ja</u>	<u>nein</u>	

Zu 2): Bereits im Verfahren zur Offenlage des Bebauungsplanes wurde diese Fragestellung in die Abwägung einbezogen und es erfolgte folgende Beschlussfassung: Es wird darauf hingewiesen, dass weder der Landesbetrieb Straßenbau, der für die Landesstraße einschließlich Fuß- und Radweg entlang der Straße zuständig ist, noch die Polizei aus verkehrspolizeilicher Sicht Bedenken gegen die Planung erhoben haben.

Um Gefahren zu vermeiden, setzt der Bebauungsplan fest, dass Sichtdreiecke an der Zufahrt zur Landesstraße eingehalten werden müssen.

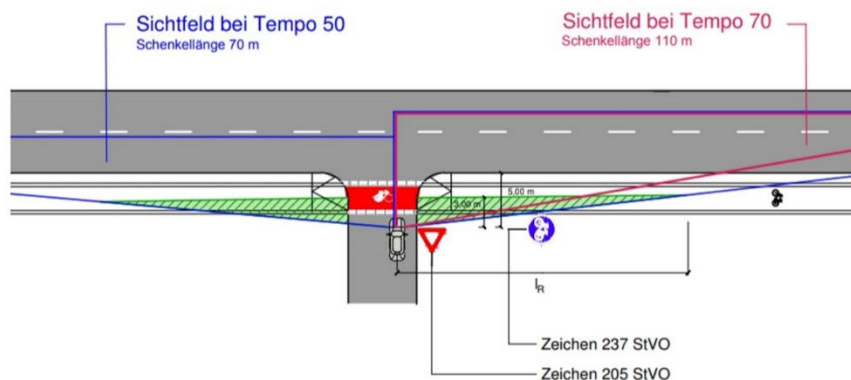
Das in der Stellungnahme gezeigte Beispiel geht davon aus, dass eine Anliegerstraße in eine Hauptverkehrsstraße einmündet. Das ist hier nicht der Fall, da im Bereich des Bebauungsplanes nur eine private Zufahrt – keine öffentliche Verkehrsfläche oder Straße – vorhanden ist. Um bei diesen Situationen der besseren Sicherheit der Radfahrer und aller Verkehrsteilnehmer gerecht zu werden, wird in der ERA als Musterlösung vorgeschlagen, eine farbige Markierung des Radweges im Querungsbereich vorzunehmen und Sichtdreiecke zu berücksichtigen.

### Beispieldarstellung aus EAR 2010

#### Musterlösung

Führungsformen an innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen

#### Sichtfelder an Knotenpunkten und Querungsstellen



#### Regelungen:

- ERA (Ausgabe 2010), Kapitel 2.2.4, Bild 5; RAST 06, Kapitel 6.3.9.3; VwV-StVO zu Zeichen 274

#### Anwendungsbereiche:

- an allen Knotenpunkten, Einmündungen und Überquerungsstellen

#### Hinweise:

- 0,80 m bis 2,50 m Höhe der Mindestsichtfelder
- die Schenkellängen des Sichtbereichs auf bevorrechtigte Radfahrer sollen  $l_R = 30$  m betragen
- außerorts soll die zulässige Höchstgeschwindigkeit in der Regel 70 km/h nicht übersteigen wo Fußgänger und Radfahrer im Längs- oder Querverkehr besonders gefährdet sind

Es wurde deshalb beschlossen, der Stellungnahme weitgehend zu folgen und im Sinne der o. g. Musterlösung den Einmündungsbereich zu gestalten.



Hierzu setzt der Bebauungsplan die Einhaltung der Sichtfelder fest. Eine rote Markierung des Radweges im Bereich der Zufahrt wird im Rahmen der Ausbaumaßnahmen vorgeschlagen. Dieses ist mit dem Landesbetrieb Straßen NRW abzustimmen. Markierungen sind im Bebauungsplan nicht festsetzbar. Eine Beschilderung (Zeichen 205 StVO) erfolgt nicht, da es sich um eine private Zufahrt handelt.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der beschlossenen Abwägung wird weiterhin gefolgt.**

Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit		Enthalten
	<u>ja</u>	<u>nein</u>	

Zu 3): Durch das Verschieben des Gebäudes in Richtung Südwesten in den Hang ist dort die natürliche Geländehöhe ca. 117,6 m NHN und durch den Geländeanstieg nach Nordwesten bis ca. 117,8 m NHN wird die Fußbodenhöhe OKFFB ca. 116,5 bis 117 m NHN. Die festgesetzte Höhe von maximal 130,50 m NHN ermöglicht also eine Gebäudehöhe von ca. 13,5 m. Bei einer Geschosshöhe zuzüglich Deckenaufbau von ca. 3 m errechnet sich für 4 Geschosse eine Gesamtgebäudehöhe von 12 m zuzüglich Dachaufbau mit Begrünung und Attika eine Gesamthöhe von ca. 12,5 m bis 13 m.

Ein zusätzlicher Dachaufbau oder ein zusätzliches Dachgeschoss oder ein Nichtvollgeschoss (Staffelgeschoss) ist deshalb nicht erwünscht und nicht möglich. Durch die klare Festsetzung der absoluten Gebäudeoberkante werden die Ziele des Bebauungsplanes, d. h. eines maximal 4-geschossigen Gebäudes ohne zusätzliches Dachgeschoss eindeutig festgesetzt. Zusätzliche Festsetzungen werden deshalb nicht getroffen.

**Beschlussvorschlag:**

**Es wird ein maximal 4-geschossiges Gebäude mit maximaler Höhenbegrenzung festgesetzt. Es werden keine zusätzlichen Festsetzungen getroffen.**

Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit		Enthalten
	<u>ja</u>	<u>nein</u>	

Zu 4): Buslinien und ihre Haltestellen können nur in Abstimmung mit den Verkehrsträgern des ÖPNV vereinbart werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass Haltestellen für beide Richtungsverkehre erforderlich werden. Dieses führt im vorliegenden Fall zu den Problemen, dass auf der Südseite der Pecher Hauptstraße für eine Haltestelle kein Raum zur Verfügung steht und dieser Bereich auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt, so dass hier keine Festsetzungsmöglichkeiten bestehen.

Die Verwaltung bemühe sich allerdings ständig, die erforderlichen Abstimmungen mit den Verkehrsträgern des ÖPNV durchzuführen und den Planungen anzupassen.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird beauftragt, Gespräche für eine ÖPNV-Anbindung der Pflegeeinrichtung mit den Verkehrsträgern zu führen.**

Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit		Enthalten
	<u>ja</u>	<u>nein</u>	

Zu 5): Gemäß den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Ziffer 1.11.1 sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen, zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche), oder als Flachdach mit Dachbegrünung zu errichten. Diese alternative Festsetzung wird in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich dargelegt und begründet. Eine Festsetzung von Mindestflächenanteilen wird aufgrund der Abwägung der Belange Energieversorgung, Regenrückhaltung, Sicht auf die Dachflächen durch die besondere Topografie, Artenschutz nicht vorgenommen.

**Beschlussvorschlag:**

**Eine Festsetzung von Mindestflächenanteilen wird nicht vorgenommen.**

Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit		Enthalten
	<u>ja</u>	<u>nein</u>	

Zu 6): 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.

#### Fazit

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.

#### Beschlussvorschlag:

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die ergänzende Schalltechnische Untersuchung wird den Verfahrensunterlagen beigelegt.**

Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit		Enthalten
	<u>ja</u>	<u>nein</u>	

Dr. D. Naumann

Bonn, den 19.08.2024