

Punkt 5 der TO

Aufstellung Bebauungsplan Nr. 09-18 "Seniorenwohnanlage Wiesenau", Pech sowie 2. Änderung des Flächennutzungsplans

hier: a) Projektvorstellung

b) Abwägung Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

c) Entwurfsbeschluss

d) Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßt der Ausschussvorsitzende Herrn Dr. Naumann vom Büro Dr. D. Naumann, Architektur + Städtebau aus Bonn. Er erläutert die im Nachgang zur vergangenen Ausschusssitzung geänderte Planung und verdeutlicht, dass die Versiegelung im aktuellen Entwurf geringer ausfällt als im ursprünglichen Konzeptentwurf, bei dem noch mit einem möglichen Einbinden des Reithallengrundstücks gerechnet wurde. Gegenüber dem Entwurf aus der letzten Ausschusssitzung ist nun eine Abwinklung des Baukörpers im Einfahrtsbereich geplant. Durch dieses Abrücken von der Landstraße ist mit weniger Problemen hinsichtlich des Schallschutzes zu rechnen. Die Überlegungen das südlich angrenzende unbebaute Grundstück mit einer baulichen Nutzung einzubeziehen, wurden hingegen verworfen.

Nachdem einige Wortmeldungen zur Notwendigkeit des Einbezugs des Reithallengrundstücks in den Flächennutzungsplan erfolgen, erläutert Herr Dr. Naumann, dass die Darstellung im Entwurf des Flächennutzungsplans auf der Grundlage der bisherigen Beschlusslage erfolgt ist. Zudem werden Befürchtungen geäußert, ob die Nutzung der Reithalle hierdurch in Zukunft gefährdet sein könnte. Herr Dr. Naumann führt hierzu aus, dass die bestehenden Anlagen unter Bestandsschutz stehen.

Nach der Projektvorstellung beantragt AM Schmidt, dass die Planung zunächst der Ortsvertretung vorgestellt werden sollte, da es bisher noch keine Vorstellung des Vorhabens innerhalb des Ortes gegeben hat. Über den Antrag wird wie folgt abgestimmt:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
5	9	-

Der Antrag ist somit abgelehnt.

Anschließend wird über die einzelnen eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans wie folgt abgestimmt:

Sämtliche folgend aufgelistete Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden erhoben keine Bedenken bzw. brachten keine abwägungsbedürftigen Stellungnahmen ein, die einen Beschluss erforderten.

- Stadt Meckenheim
- Stadt Remagen
- Amprion GmbH
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- e-regio GmbH & Co. KG
- Fraunhofer FHR
- Landesbetrieb Wald und Holz
- Wahnachtalsperrenverband
- Polizeipräsidium Bonn, Kommissariat Kriminalprävention und Opferschutz
- Polizeipräsidium Bonn, Dir. Verkehr/Führungsstelle
- Landesbetrieb Straßen NRW
- Bezirksregierung Arnsberg, Bergbau und Energie
- Gemeinde Wachtberg, Fachbereich 1
- LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland Abteilung
Denkmalschutz/Praktische Bodendenkmalpflege
- Vodafone NRW GmbH
- RSAG AöR
- Rhein-Sieg- Kreis, Bevölkerungsschutz - Brandschutzdienststelle
- Rhein-Sieg- Kreis, Referat Wirtschaftsförderung und Strategische Kreisentwicklung
- Landwirtschaftskammer Nordrhein- Westfalen
- Westnetz GmbH
- Geologischer Dienst NRW
- Bezirksregierung Köln - Dezernat 51

Sitzungsunterbrechung von 21:25 Uhr bis 21:35 Uhr.

Über die abwägungserheblichen Stellungnahmen im Rahmen der vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschließen die Ausschussmitglieder wie folgt:

Bürger 1:

Schreiben vom 11.10.2020

Anregungen	Abwägung
Als Eigentümer der Reitanlage auf dem Grundstück der Wiesenau verfolgen wir die Pläne eines privaten Investors, in der Wiesenau eine Seniorenwohnanlage zu errichten und die damit verbundene Bauleitplanung aufmerksam. Im Folgenden nehmen wir zu den Unterlagen der frühzeitigen Offenlage, die im Internet einsehbar sind, Stellung und bitten um Beantwortung der aufgeführten Fragen. 1. Standort der geplanten Seniorenwohnanlage Dokument "Begründung zur Änderung des FNP Nr.2.5 Dokument "Begründung zu Änderung des B-Plans" Nr.4 zweiter Absatz Die in den Begründungen zur Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) und des Bebauungsplans (B-Plan) aufgeführten Punkte, die die Wiesenau für eine Senioreneinrichtung als besonders geeignet auszeichnen sollen, sind weitestgehend nicht richtig: 1.1. Die Wiesenau grenzt unmittelbar an das Waldgebiet Kottenforst, jedoch nur mit dem Teil der Reitanlage, der nicht Teil des B-Planes ist. Und selbst wenn man den Weg in den Kottenforst über das Reithallengrundstück sucht, ist der Zugang in den Wald dermaßen steil, dass er selbst für rüstige Rentner weder bergauf noch bergab zu bewältigen sein wird. Andere direkte Zugangswege in den Kottenforst sind nicht vorhanden. 1.2. Die fußläufige Verbindung zu weiteren Freibereichen ist unklar, uns sind keine seniorengerechten Wege dafür bekannt. 1.3. Auf der geplanten Wegeverbindung nach Pech müssten die Senioren z.B. auf Grund der vor-	Zu 1.1: Dass der Bereich Wiesenau unmittelbar an das Waldgebiet Kottenforst grenzt, ist nicht zu bestreiten, die Aussagen sind richtig. Über Wege und Zugänge sagt der FNP nichts aus. Zu 1.2: Fußläufige Verbindungen sind nicht FNP-relevant und werden auf anderen Planungsebenen geregelt. Zu 1.3: Fußläufige Verbindungen sind nicht FNP-

handenen Topografie von dem Hauptgebäude der Pflegeeinrichtung zunächst 14 Höhenmeter hinaufsteigen, um diese 14m dann wieder über die Huppenbergstraße hinunter zu laufen, nur um den Ortseingang von Pech zu erreichen.

Tatsächlich wird den Senioren in dem geplanten Hauptgebäude der Anlage eine isolierte Wohnlage geboten, direkt an der viel befahrenen lauten Pecher Landstraße. Der Grund diesen Standort zu wählen, lag in der Möglichkeit des Investors ein Grundstück mit Aussicht auf das notwendige Planungsrecht zu erwerben, aber nicht in der besonderen Eignung der Lage für das Wohnen von Senioren.

Frage 1: Welche seniorengerechten Gehwege und Park- bzw. Freiflächen sieht der Investor konkret für die Bewohner der Seniorenwohnanlage vor?

2. Unterlagen der frühzeitigen Offenlage Dokument
Bekanntmachung Seite 1 letzter Absatz Es ist bedauerlich, dass aufgrund der Coronasituation eine übliche frühzeitige Offenlage in Form einer Bürgerversammlung nicht stattfinden wird. Umso wichtiger wäre gewesen, dass die Unterlagen der frühzeitigen Offenlage aussagekräftig die Ziele der Planung wiedergeben.

Wir verstehen nicht, warum sich das ausführende Planungsbüro nicht die Mühe gemacht hat, die einzelnen Planungspunkte (Hauptgebäude, Standort der 40 Senioren Wohnungen, Lage des Fußweges, Bereich der Renaturierung des Compbaches usw.) in einem Übersichtslageplan darzustellen, so dass sich der interessierte Bürger wirklich ein Bild von dem Vorhaben machen könnte.

Nur so könnten angrenzende Nachbarn entscheiden, ob die Planungen Auswirkungen auf ihre Grundstücke haben und ob und

relevant und werden auf der Ebene des Bebauungsplanes geregelt.

Die Ziele des Flächennutzungsplanes werden durch die Gemeinde festgelegt, nicht durch die Interessen eines Betreibers. Insofern wird die getroffene Behauptung anders gesehen.

Zu Frage 1: Fußläufige Verbindungen und die Gestaltung von Freianlagen sind nicht FNP-relevant und werden auf der Ebene des Bebauungsplanes geregelt.

Zu 2: Die Frühzeitige Beteiligung entspricht in Art und Umfang den gesetzlichen Bestimmungen und den anerkannten derzeitigen Regelungen.

Ziel und Zweck der Planung sind in den Unterlagen ausführlich und im ausreichenden Umfang für diesen Verfahrensschritt erläutert.

wie sie Stellung nehmen sollten. Das Fehlen eines Übersichtsplanes ist für uns umso merkwürdiger, als dass nach unserer Kenntnis genauere Planungen bereits vorliegen.

Frage 2: Werden zum grundsätzlichen Verständnis ein Übersichtslageplan und eine einfache isometrische Baumassenskizze zeitnah für die Öffentlichkeit und die Ausschüsse nachgereicht?

3. städtebauliche Aspekte/Landschaftsschutz

3.1. Baukörper Dokument "Begründung zur Änderung des FNP" Nr.2.S letzter Absatz Der Neubau des jetzt in den Unterlagen beschriebenen Hauptgebäudes wird auf Grund der angeführten Menge an Nutzungsfläche (80 Pflegeplätze mit den erforderlichen Nebennutzungen, 16 Tagespflegeplätze, 22 Servicewohnungen, s. Dokument "Begründung zur Änderung des FNP" Nr.5.1.1 zweiter Absatz und Dokument "Begründung zur Änderung des B-Plans" Nr.4 dritter Absatz) enorme Ausmaße haben. Man muss bedenken, dass das Grundstück der Wiesenau 1 eine Grundstücksfläche von knapp 4.800qm hat. Der Lageplan, der uns vorliegt, zeigt einen Baukörper, der 2 fach abgewinkelt ist, aber doch eine Gesamtlänge von ca. 90m und ca. 1.800qm Bruttogrundrissfläche aufweist. Zur Unterbringung der Nutzungen werden mindestens 3 Geschosse erforderlich sein, auch wenn das oberste Geschoss gerne als Staffelgeschoss bezeichnet wird. Ein solch großer Baukörper ist erforderlich, um die aufgeführten Nutzungen unterzubringen, die ausführenden Planer werden dies an Hand von genauen Zeichnungen überprüft haben. Für den interessierten Bürger oder Anwohner ist die angestrebte Baumasse nicht einzuschätzen. Zusätzlich zu der bebauten Fläche werden auf dem Grundstück noch Flächen für Stellplätze und Zufahren benötigt. Platz für Grün bleibt da lediglich

Zu Frage 2: Diese Frage ist nicht FNP-relevant und wird im Bebauungsplanverfahren beantwortet.

Zu 3.1 Diese Frage ist nicht FNP-relevant und wird im Bebauungsplanverfahren beantwortet.

im Randbereich des Grundstückes um den Baukörper herum. Raum für einen kleinen Park für die Senioren gibt es nicht.

Frage 3: Welche Grundstücke konkret meint der Investor, wenn er von 1,5 ha, also 15.000qm schreibt (s. Dokument "Begründung zur Änderung des FNP" Nr.3 letzter Absatz, Dokument "Begründung zur Änderung des B-Plans" erster Absatz und auch die " Bekanntmachung" : "Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 1,5 ha und befindet sich...."), das Hotelgrundstück aber nur knapp 4800qm groß ist, die südliche Weide nicht bebaut werden soll und das Grundstück der Reitanlage nicht zum Verkauf steht?

Frage 4: Wie fügt sich ein solcher Komplex in die beschauliche Landschaft um die Pecher Landstraße, das sogenannte Ländchen, sowie an die dörfliche Struktur von Pech an?

Frage 5: Ist es richtig für einen solchen Baukörper das Grundstück aus dem bestehenden Landschaftsschutzgebiet zu nehmen?

3.2. Maß der baulichen Nutzung
Dokument "Begründung zur Änderung des B-Plans" Nr.4.2

In den Unterlagen, die den Ausschüssen und dem Rat zum Aufstellungsbeschluss Anfang 2019 vorgelegt wurden, wurde für die Konzeptionierung der Anlage eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,23 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 (bzw. 0,7) festgehalten. Diese Werte liegen schon etwas über Werten der bestehenden Bebauung von Hotel und Reitanlage. Man wolle mit der baulichen Dichte deutlich unter den zulässigen Werten der Baunutzungsverordnung für Wohngebiete bleiben, wurde im dem Konzeptpapier erläutert. Von einem offenen parkartigen Charakter der Gesamtanlage wird geschrieben. Auch sollte den Vorgaben der Bezirksregierung

Zu Frage 3: Der Geltungsbereich für den Flächennutzungsplan ist eindeutig gekennzeichnet. Er umfasst die bebauten Grundstücke unabhängig von Eigentumsverhältnissen. Der FNP stellt den Willen der Gemeinde für die mittel- bis langfristige Entwicklung der Flächen dar.

Zu Frage 4: Der FNP ist nur eine flächenbezogene behördenverbindliche Planung, um die beabsichtigte Planung vorzubereiten.

Zu Frage 5: Bei den Sondergebietsflächen handelt es sich ausschließlich um bereits bebaute Flächen.

Zu 3.2: Der FNP ist nur eine flächenbezogene behördenverbindliche Planung, um die beabsichtigte Planung vorzubereiten. GRZ- und GFZ-Zahlen werden hier nicht festgesetzt oder erörtert.

Die Bezirksregierung ist in das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes per Gesetz eingebunden.

nach einem minimierten Flächenverbrauch auf den Grundstücken entsprochen werden.

In den Unterlagen der frühzeitigen Offenlage ist hiervon keine Rede mehr, stattdessen wird jetzt doch auf die zulässigen Werte der Baunutzungsordnung verwiesen. Dem interessierten Bürger, der sich nicht zufällig in den entsprechenden Verordnungen auskennt, wird dies zunächst nichts sagen und man wird den Punkt in der Regel überlesen.

De Facto bedeutet das jedoch, dass nun mit den Werten gemäß BauNVO §17 für die GRZ von 0,8 und für die GFZ von 2,4 eine 3-4fach so hohe Ausnutzung des Grundstücks erlaubt sein soll. Ein GRZ von 0,8 bedeutet, dass 80% einer Grundstücksfläche bebaut und / oder versiegelt werden können, eine GFZ von 2,4 ermöglicht eine Geschossfläche von 240% gegenüber der Grundstücksfläche. In SO Flächen ist nach BauNVO §17 (abgesehen von Kerngebieten) die höchste Ausnutzung von Grundstücken möglich.

Der Investor wird diese Werte benötigen, um den unter Nr.3.1 dieses Schreibens beschriebenen Baukörper zu verwirklichen.

Wir sehen hier eine eklatante Abweichung zu der Projektbeschreibung, mit der man 2019 den

Aufstellungsbeschluss erwirkt hat, als auch zu dem, was uns zu den Vorgaben der Bezirksregierung für die Zustimmung zur Aufhebung des Landschaftsschutzgebietes bekannt ist.

Gegenüber der höheren Naturschutzbehörde (angesiedelt bei der Bezirksregierung) hat das Planungsbüro für die Durchsetzung des Projektes und der dafür erforderlichen Aufhebung des Landschaftsschutzes mit Zahlen argumentiert (Dokument zur Renaturierung des Compbaches, wurde der frühzeitigen Offenlage nicht beigelegt), nach denen die Ausnutzung der Grundstücke

nach der Planung geringer wäre als die Ausnutzung im Bestand. Die GRZ Bestand liegt bei 0,24 die GFZ Bestand bei 0,30 bzw. 0,42 (wenn man die Reithalle mit der mittleren Höhe von 6m als 2geschossig annimmt). Kaum liegt die Zustimmung der höheren Naturschutzbehörde verweist man in der frühzeitigen Offenlage nur noch auf die Baunutzungsverordnung und legt damit Werte von GRZ 0,8 und GFZ 2,4 fest. Die Bezirksregierung bekommt von diesem Vorgehen natürlich nichts mit. Wir fordern das zuständige Planungsbüro deshalb auf, dass die Stellungnahmen mit diesen grundsätzlich geänderten Werten erneut bei der Bezirksregierung eingeholt werden.

Frage 6: Halten Gemeinde und Ausschüsse diese deutlich höhere Ausnutzung (Bebauung) der Flächen für richtig?

4. Südlich gelegenes Weidengrundstück Dokument "Änderung des Flächennutzungsplanes Ortsteil Pech, Bereich Wiesenau" Dokument "Bebauungsplan Seniorenwohnanlage Wiesenau Übersichtsplan" Dokument "Begründung zu Änderung des B Planes" Nr.4.6 Dokument "Begründung zu Änderung des B Planes" Nr.4.4 zweiter Absatz Das südlich gelegene Weidengrundstück wurde inzwischen auch von dem Investor der Seniorenwohnanlage gekauft. In der letzten Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 01.09.2020 wurde die Umschreibung des städtebaulichen Vertrages von Herrn Pascal Blaise auf den neuen Eigentümer die "PROJEKTA Objektgesellschaft 26 Bonn Wachtberg mbH", Regiostraße 42 aus Prüm beschlossen. Wer alles neben dem Investor aus Prüm hinter dieser an-

Zu Frage 6: Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht den Zielen der Gemeinde und ermöglicht eine Verbesserung der bestehenden Ortseingangssituation Pech.

Zu 4.: Nicht relevant für das FNP-Verfahren

Eigentumsverhältnisse sind nicht relevant für Bauleitplanverfahren.

scheinend neu gegründeten Gesellschaft steht ist unklar. Für das Weidengrundstück wird in der frühzeitigen Offenlage zudem eine unklare Bauleitplanung vorgelegt. Im Flächennutzungsplan wird diese Fläche nach wie vor ausgespart, im B-Plan wird sie miterfasst, nur um ihr dann wieder die zugehörige Nutzung als landwirtschaftliche Fläche passend zum FNP zu geben. Das in der Begründung des B-Plans unter 4.4 erwähnte Gehrecht über die Weide kann nicht der Grund zur Aufnahme in den B-Plan sein. Ein Gehrecht kann unabhängig vom Planungsrecht im Grundbuch vermerkt werden, die Herstellung eines Fußweges ist auch nach jetzigem FNP im Außenbereich möglich. Warum ist die Fläche aber Teil des B-Planes?

Wir befürchten, dass der Investor langfristig auch die Weide für eine Erweiterung der Seniorenwohnanlage im Fokus hat, dies aber Z.Zt. aus taktischen Gründen noch nicht kommuniziert.

Frage 7: Warum wurde die Weidefläche (Flurstück 605) am 01.09.20 nicht in die Änderung des städtebaulichen Vertrags aufgenommen, obwohl sie gleichermaßen in der B-Planfläche enthalten ist (s. Nr. 5.2 dieses Schreibens)?

Frage 8: Was plant der Investor langfristig mit dieser Weidefläche, warum ist sie Teil des B-Plans?

5. Grundstück der Reithalle

5.1. Änderung der Fläche im FNP zu Sonderfläche Senioren- und Pflegeeinrichtung Dokument "Begründung zur Änderung des FNP" Nr.1.1 Dokument "Begründung zur Änderung des FNP" Nr.2.3

In der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes findet sich unter 1.1 die Aussage, dass die Reithallennutzung Außenbereich teilweise problematisch wäre. Mit dieser sowohl falschen als auch die interessier-

Die 2. Änderung des FNP bezieht nur die Flächen ein, in denen sich etwas ändert. Dieses ist im Bereich der Wiese nicht der Fall, deshalb wird sie hier nicht mit erfasst.

Befürchtungen und Unterstellungen werden als nicht abwägungsrelevant eingestuft und deshalb nur zur Kenntnis genommen.

Zu Frage 7: Diese Frage ist nicht relevant für das FNP-Verfahren.

Zu Frage 8: Diese Frage ist nicht relevant für das FNP-Verfahren.

Zu 5.1: Die Änderung der Fläche im FNP zu Sonderfläche Senioren- und Pflegeeinrichtung entspricht den Zielen der Planung der Gemeinde. Die Pferdehaltung steht nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit einer aktiven landwirtschaftlichen Nutzung. Notwendige Abstände zwischen Pferdehaltung und bestehenden Wohngebieten sind nicht

ten Bürger und die Gemeinde irreführenden Aussage wird erklärt, warum auch das Grundstück der Reithalle in Sondergebiet für Seniorenwohnen und Pflegeeinrichtungen umgewandelt werden soll.

Die Nutzung des Grundstückes als Reitanlage geht jedoch völlig mit dem gültigen Flächennutzungsplan vom 17.12.2013, konform. Im FNP ist die Wiesenau mit der Signatur "allgemeine Sportstätte" versehen, und damit als Reitanlagennutzung ausdrücklich legitimiert. Genau mit diesem Symbol sind auch die anderen Reitanlagen der Gemeinde Wachtberg, z.B. bei Niederbachem, im Außenbereich im FNP dargestellt.

Die derzeit ausgeübte und bestandsgeschützte Nutzung des Reithallengrundstücks (Flurstück 822) ist über die derzeitige Darstellung im aktuellen FNP gesichert. Dies hat eine beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen.

Frage 9: Werden Planer und Gemeinde den Bestandsschutz der Reitanlagennutzung bei der Änderung des FNP fixieren oder das Reithallengrundstück aus der Änderungsfläche herausnehmen?

5.2. Ausgrenzung der Fläche im B-Plan Dokument

Änderung des Flächennutzungsplanes Ortsteil Pech, Bereich Wiesenau" Dokument "Bebauungsplan Seniorenwohnanlage Wiesenau Übersichtsplan"

Die Änderungsfläche des FNP und die Aufstellungsfläche des B-Plans sind in der vorgestellten Bauleitplanung der frühzeitigen Offenlage nicht deckungsgleich. Die Änderungsfläche des FNP umfasst Flurstück 821 (Hotelgrundstück) und 822 (Reithallengrundstück). In der Fläche des B-Planes fehlt das Flurstück 822 (Reithallengrundstück), dafür ist das Flurstück 605 (Weidengrundstück) enthalten, s. Nr.4 dieses

eingehalten. Es kommt immer wieder zu Störungen und Geruchsbelästigungen der Tierhaltung und den daraus resultierenden Dungablagerungen gegenüber den direkt anschließenden Wohngebieten. Die Tiere haben nicht die für eine artgerechte Nutzung erforderlichen freien Auslauf- und Nahrungsflächen und sind deshalb mit den Anlagen in Niederbachem in keiner Weise vergleichbar.

Ein Bestandsschutz besteht nur für genehmigte Anlagen und Nutzungen. Dieses wird derzeit noch mit der zuständigen Genehmigungsbehörde geklärt.

Wegen der dargelegten Situation, bleibt es bei der Zielsetzung der Gemeinde.

Zu Frage 9: Ein Bestandsschutz besteht nur für genehmigte Anlagen und Nutzungen. Dieses wird derzeit noch mit der zuständigen Genehmigungsbehörde geklärt. Wegen der dargelegten Situation, bleibt es bei der Zielsetzung der Gemeinde

Die 2. Änderung des FNP umfasst die Flächen, die nach dem Willen der Gemeinde in Ihrer Nutzung mittel- bis langfristig geändert werden sollen. Ziele und Gründe hierfür wurden oben bereits erläutert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flächen, die für eine kurzfristig geplante Baumaßnahme planungs-

Schreibens. Diese Vorgehensweise ergibt keinen Sinn, es sei denn man trifft "unauffällige" Vorbereitungen, im folgenden Schritt das Reithallengrundstück für die Seniorenwohnanlage zu überplanen, und auch längerfristig das Weidengrundstück, das dem Investor bereits gehört.

Frage 10: Welche abschließende Gesamtgröße und Lage sieht der Investor für die Senioreneinrichtung vor?

5.2. Lage der zusätzlich geplanten 40 Seniorenwohnungen Dokument "Begründung zur Änderung des FNP" Nr.5.1.1 zweiter Absatz Dokument "Begründung zu Änderung des B Planes" Nr.4 dritter Absatz

Sowohl in der Begründung des FNP als auch des B-Plans werden als Planinhalte neben 80 Pflegeplätzen, 16 Tagespflegeplätzen und 22 Servicewohnungen im Hauptgebäude noch zusätzliche 40 Seniorenwohnungen angegeben. Diese scheinen aber nicht auf dem Hotelgrundstück geplant zu sein. Sie fanden hier auch wirklich keinen Platz mehr, mit dem angedachten Hauptbaukörper und den zugehörigen Stellplätzen und Zufahrten ist das Grundstück schon zu mind. 70% bebaut und versiegelt, s. Nr.3.1 und Nr.3.2 dieses Schreibens.

Frage 11: Wo werden die 40 Seniorenwohnungen SO - 70qm angesiedelt? Warum geben die Unterlagen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit an dieser Stelle keine Auskunft?

5.4. geplantes Gehrecht über die Weide zum Reithallengrundstück Dokument "Begründung zu Änderung des B-Plans" Nr.4.4 zweiter Absatz

Zu welchem Grundstück soll das Gehrecht, die Wegeverbindung, führen? In der Begründung des

rechtlich gesichert werden sollen. Da es nach den Wünschen der Bezirksregierung ein starkes öffentliches Interesse gibt, eine Fußwegverbindung zu erstellen, wird dieses im Bebauungsplan auch so vorgesehen. „Unauffällige“ Vorbereitungen sind in den Öffentlichen Verfahren nicht vorgesehen.

Zu Frage 10: Diese Frage ist nicht relevant für das FNP-Verfahren.

Die Erläuterungen in der Begründung dienen nur dazu, mögliche Entwicklungen und mögliche Planungen darzulegen. Allerdings ist es nicht vorgesehen, einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entwickeln, so dass hier nur beispielhafte Möglichkeiten genannt werden.

Zu Frage 11: Die Erläuterungen in der Begründung dienen nur dazu, mögliche Entwicklungen und mögliche Planungen darzulegen. Allerdings ist es nicht vorgesehen, einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entwickeln, so dass hier nur beispielhafte Möglichkeiten genannt werden.

Das Gehrecht ist nicht

B-Planes liest es sich so, als solle das Gehrecht zu Gunsten des Reithallengrundstückes eingetragen werden. Da es sich aber hier doch eher um die Wegeverbindung für die Senioren nach Pech (14m rauf zur Huppenbergstraße und wieder runter) handeln muss, ergibt es zum Reithallengrundstück nur Sinn, wenn man auch dieses als Seniorenwohnanlage in der Planung hat. Wir bitten hier erneut um deutliche Offenlegung der genauen Planungsziele.

Frage 12: Wo genau soll der Weg auf dem Weidengrundstück verlaufen? Dies ist doch sicherlich für die angrenzenden Anwohner informativ und wichtig.

6. Renaturierung des Compbaches
Dokument 6: Seite 1, Ziel der Planung
Dokument 3: Seite 3, Nr.2.2, 5. Absatz und Seite 5, Nr.4, 2. Absatz
Dokument 5: Seite 3, Nr.1, letzter Absatz

In den Dokumenten 3, 5 und 6 wird immer wieder auf die Renaturierung oder Erhaltung des Compbaches hingewiesen. Der Compbach verläuft aus dem Kotenforst über eine Gesamtlänge von ca. 160m über das Reithallengrundstück und das Hotelgrundstück. Knapp 55m davon sind verrohrt.

Für die Zustimmung der höheren Naturschutzbehörde, ein solch gewaltiges Projekt im Landschaftsschutzgebiet verwirklichen zu können, hat man im Gegenzug die Renaturierung, d.h. Offenlegung des Baches im verrohrten Teil angeboten. Entsprechend ist dies bereits in der Begründung zum Flächennutzungsplan enthalten. Grundsätzlich ist die Vereinbarung jedoch gar nicht durchführbar, da das Reithallengrundstück als unser Eigentum zur Umsetzung der Planungen nicht zur Verfügung steht. Den Planern und der Gemeinde ist dies bekannt.

Wir sehen hier eine weitere Fehlinformation der höheren Planungsbehörden und fordern die Planer auf, den Sachverhalt mit

relevant für das FNP-Verfahren.

Zu Frage 12: Diese Frage ist nicht relevant für das FNP-Verfahren.

Zu 6.: Der FNP stellt die mittel- bis langfristigen Planungsziele der Gemeinde dar. Diese Ziele wurden mit der höheren Naturschutzbehörde abgestimmt. Hierzu zählt auch die Renaturierung des Compbaches. Wie dieses erfolgen kann und erfolgen wird, ist nicht auf der Planungsebene des FNP zu klären, sondern obliegt den weiteren Planungsschritten. Hierzu zählt auch, der Frage nachzugehen, in wie weit es erlaubt ist, den Compbach zu überbauen und ob hierzu wasserrechtliche Verfahren vorliegen. Dieses ist aber nicht Teil des FNP-Verfahrens.

Eigentumsfragen sind nicht im Bauleitplanverfahren zu klären.

Da sowohl dem Rhein-Sieg-Kreis als auch der Bezirksregierung in Ortsterminen und Abstimmungen die Situation mehrfach erläutert wurde, kann von Fehlinformationen nicht ausgegangen werden.

der Bezirksregierung den Tatsachen entsprechend zu kommunizieren und die Stellungnahmen auf dieser Grundlage erneut abzufragen.

Frage 13: Wird die Öffentlichkeit und die Höheren Planungsbehörden darüber informiert, dass die Renaturierung des Compbachs nicht umsetzbar ist?

Koexistenz: Wertvolles Nebeneinander Reitanlage und Seniorenwohnanlage

Seit bald 50 Jahren ist die Wiesenau ein Ort für Ponys, Pferde, Reiten und Kinder. Das alte Schild "Ponyhotel" erinnert eindrücklich daran: Ferien machen im schönen Wachtberg mit der Möglichkeit zu reiten! Nahe an Kottenforst, Wachtberg und Bonn ist die Lage dafür ideal. Nun sind wieder Ponys eingezogen und mit ihnen viele Kinder, Menschen mit Beeinträchtigungen, Erwachsene und auch der ein oder andere Senior. Sie alle kommen regelmäßig und gerne, nicht nur zum Reiten, auch um draußen zu sein, zu füttern, zu putzen, spielen, Aufgaben und Verantwortung zu übernehmen oder auch nur zum Schauen.

Wir haben die Wiesenau 2, das Reithallengrundstück, zum Ende des letzten Jahres gekauft. In dem Insolvenzverfahren haben wir neben anderen Bietern, unter anderem auch dem Investor der Seniorenwohnanlage, ein Angebot für das Grundstück abgegeben und von den Gläubigerbanken den Zuschlag erhalten. In Fortführung der letzten 50 Jahre werden wir den Ort als einen Platz für Ponys und Pferde, Tiere, Kinder und Natur erhalten. Das Grundstück steht somit langfristig nicht zum Verkauf.

Nach unserer zum Teil sehr deutlichen Kritik am Stand der Planung für die Seniorenwohnanlage und den irreführenden Informationen für die Öffentlichkeit möch-

Zu Frage 13: An der Renaturierung des Compbachs wird weiterhin festgehalten. Wie und wann dieses in welchen Abschnitten erfolgen kann, ist auf der Ebene des FNP nicht zu klären.

ten wir betonen, dass wir nicht grundsätzlich gegen das Vorhaben sind. Tatsächlich können wir uns ein wertvolles Nebeneinander beider Einrichtungen gut vorstellen. Auch die Bewohner der Seniorenwohnanlage könnten die Anlage in Absprache besuchen, vielleicht können Therapieangebote speziell für Senioren vereinbart werden. Für den Besuch der Enkelkinder gäbe es direkt angrenzend ein schönes Besuchsziel. Bei Bedarf können auch Ponys oder andere zu den Senioren in oder an die Pflegeeinrichtung gebracht werden. In vielen Seniorenwohnheimen gibt es bereits tiergestützte Therapie, insbesondere für Demenzerkrankte. Unter diesen Aspekten können wir uns eine Pflegeeinrichtung auf dem Hotelgrundstück vorstellen, in Baumasse und Gestaltung jedoch angepasst an die Ortsstrukturen von Pech. Die Belange unseres Grundstücks müssen in der Bauleitplanung gesichert werden, Abstimmungen und Austausch im Gespräch erscheinen uns unerlässlich. Bisher wurden seitens der Gemeinde jedoch alle Gesprächsanfragen abgeblockt, bestehende Termine abgesagt und Mailanfragen ignoriert, obwohl wir immer wieder unsere Gesprächsbereitschaft und Gesprächsanfrage zum Ausdruck gebracht haben. Das schafft kein Vertrauen. Wir hoffen weiterhin mit der Gemeinde und dem Investor über das Vorhaben ins Gespräch zu kommen und bieten hiermit erneut ausdrücklich unsere Bereitschaft dazu an.

Wie in der Stellungnahme erwähnt wurde der Aufstellungsbeschluss zu der hier vorliegenden Planung bereits Anfang 2019 von der Gemeinde beschlossen. In Kenntnis dieser Planung haben die Stellungnehmer Ende 2019 das Reithallengrundstück gekauft, obwohl sie als Fachleute wissen mussten, dass eine Tierhaltung nicht das Ziel der Planung der Gemeinde war bzw. ist. In Abwägung dieses Sachverhaltes wird an der Planung weiter festgehalten. Eine Irreführung der Öffentlichkeit wird zurückgewiesen.

Beschlussvorschlag:

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

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
10	4	1

Bürger 2:

Schreiben vom 13.10.2020

Anregungen	Abwägung
Mit Interesse haben wir die Unterlagen bezüglich des Bebauungsplanes Wiesenau im Internet gelesen. Wir sind Pferdebesitzer und haben unsere Pferde in der Wiesenau stehen. Des Weiteren profitiert unsere Tochter von dem dort stattfindenden Angebot. Das in unseren Augen sowohl in Wachtberg, als auch in Bonn und Umland ein Alleinstellungsmerkmal besitzt - durch die gelebte Integration von Behinderten und Nichtbehinderten Kindern und Erwachsenen. Ein Altenheim in unmittelbarer Nähe haben wir bisher als positiv wahrgenommen können doch auch hier beide Seiten profitieren. Allerdings sind uns bei der Vorstellung des Bebauungsplanes ein paar Dinge aufgefallen. 1. die Änderung des Flächennutzungsplanes seitens des Investors schließt Flächen mit ein, die der Investor weder besitzt und die auch nicht in die Bebauung eingeplant sind. Dies umfasst die Reithalle sowie die dazugehörigen Nebengebäude. Durch eine Nutzungsänderung dieser Grundstücke die nicht im Eigentum des Investors sind, befürchten wir negative Auswirkungen auf die jetzige Nutzung. Die Nutzungsänderung sollte sich ausschließlich auf die Grundstücksflächen beziehen die für die Errichtung des Altenheimes genutzt werden und im Besitz des Investors sind. Des Weiteren umfasst die Nutzungsänderung nicht die dazugehörigen Wiesenflächen die aber im Übersichtsplan aufgeführt sind. Demnach dürften diese dann nicht bebaut werden? 2. Die Zustimmung der Naturschutzbehörde wurde gegeben unter der Voraussetzung dass der Compbach renaturiert wird. Da ein großer Teil des Verlaufs des Compbaches nicht auf dem Grundstück des Investors verläuft, sondern auf Privatgelände ist es fraglich ob eine Renaturierung überhaupt stattfinden kann. 3. Die Geländegröße von 1,5 ha ist nicht korrekt. Diese Zahl beinhaltet wieder ein Grundstück das	Die Gemeinde hat die Planungshoheit über die Gemeindegebietsflächen unabhängig von den Eigentumsverhältnissen. Nur sie kann nach dem BauGB Darstellungen über die mittel- bis langfristige Entwicklung des Gemeindegebietes entwickeln und diese dann in Bebauungsplänen nach ihren Vorstellungen festsetzen. Die Verfahren hierzu sind im BauGB gesetzlich geregelt und werden auch in diesem Verfahren eingehalten. Der Anregung, nur eigene Grundstücke oder Grundstücke im Eigentum eines Investors zu beplanen wird deshalb nicht entsprochen. An der Renaturierung des Compbaches wird weiterhin festgehalten. Wie und wann dieses in welchen Abschnitten erfolgen kann, ist auf der Ebene des FNP nicht zu klären. Die Gemeinde hat die Planungshoheit über die Gemeindegebietsflächen

nicht dem Investor gehört. Alleine deshalb ist es schon notwendig die Planung zu prüfen, da der vom Architekten eingereichter Bebauungsplan sich nicht an den tatsächlichen Zahlen orientiert.	unabhängig von den Eigentumsverhältnissen. Der Geltungsbereich der FNP-Änderung ist eindeutig gekennzeichnet.
Wir bitten darum die Stellungnahme bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.	

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
12	3	-

Bürger 3:

Schreiben vom 13.10.2020

Anregungen	Abwägung
Als sehr regelmäßige und langjährige Besucherinnen der Reitanlage Wiesenau (ehemals Pecher Tierscheune/Leitung Tina Wirfs) haben wir mit großer Sorge von geplanten, den Reitbetrieb evtl. einschränkenden oder gar verhindernden Baumaßnahmen gehört! Bei allem, was Sie dort planen, bitten wir Sie inständig, den in seiner Einzigartigkeit und seinem Erfahrungsreichtum für Kinder nicht zu unterschätzenden Ponyhof weiterhin in der jetzt bestehenden Form existieren zu lassen! Für unsere Tochter (Auf dem Foto ist sie mit ihrem Lieblingspony Snoopy zu sehen.) ist die Pecher Tierscheune beziehungsweise Wiesenau seit nunmehr fünf Jahren ein existenziell wichtiger Bezugspunkt. Wie kein anderer Hof in von uns erreichbar Nähe bietet das Angebot von Tina Wirfs uns die vielseitigsten Möglichkeiten, unsere Tochter mit Pferd und Natur aufwachsen zu lassen: So fördert Frau Wirfs in besonderer Weise den persönlichen Bezug der Kinder zu von ihnen gewählten Pferden, können die Kinder sämtliche Möglichkeiten des Umgangs mit dem Pferd sowie die dazugehörigen Tätigkeiten rund um den Stall intensiv - und so weit wie möglich selbständig - erfahren. Vor allem in den sehr nachgefragten Pony - Ferienangeboten kommt vielseitiges soziales Lernen hinzu. Irge-	Anlagen zur Pferdehaltung im Außenbereich sind nur dann erlaubt, wenn sie im Zusammenhang mit einem aktiven landwirtschaftlichen Betrieb errichtet werden und wenn gewährleistet ist, dass für Futter und Auslauf gemäß NRW Erlass je Pferd mindestens 0,35 ha Fläche zur Verfügung stehen. Dieses ist beides im vorliegenden Fall nicht nachweisbar. Hier ist allerdings der Rhein-Sieg-Kreis die Genehmigungsbehörde. Die Änderung der Fläche im FNP zu Sonderfläche Senioren- und Pflegeeinrichtung entspricht den Zielen der Planung der Gemeinde. Die Pferdehaltung steht nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit einer aktiven landwirtschaftlichen Nutzung. Notwendige Abstände zwischen Pferdehaltung und bestehenden Wohngebieten sind nicht eingehalten. Es kommt immer wieder zu Störungen und Geruchsbelästigungen der Tierhaltung und den daraus resultierenden Dungablagerungen gegenüber den direkt anschließenden Wohngebieten. Die Tiere haben nicht die für eine artgerechte Nutzung erforderlichen freien Auslauf- und Nah-

etwas ist immer los auf dem Hof: eins der Kleintiere bekommt Junge, ein Stall wird umgebaut, neue Ponies eingekauft, etc. Die Kinder fiebern jedes Mal mit. Unsere Tochter wäre ohne die Pecher Tierscheune beziehungsweise Wiesenau nicht diejenige, die sie heute ist. Daher möchte ich meinen Appell an sie noch einmal wiederholen	rungsflächen Die Gemeinde hat die Planungshoheit über die Gemeindegebietsflächen unabhängig von den Eigentumsverhältnissen. Nur sie kann nach dem BauGB Darstellungen über die mittel- bis langfristige Entwicklung des Gemeindegebietes entwickeln und diese dann in Bebauungsplänen nach ihren Vorstellungen festsetzen. Die Verfahren hierzu sind im BauGB gesetzlich geregelt und werden auch in diesem Verfahren eingehalten. Der Anregung wird deshalb nicht entsprochen.
---	--

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
11	4	-

Bürger 4:

Schreiben vom 21.10.2020

Anregungen	Abwägung
Wir freuen uns, dass das Areal am leerstehenden Ponyhotel Wiesenau mit dem geplanten Seniorenheim wieder eine Nutzung gefunden hat. Gleichzeitig befürchten wir jedoch, dass es durch den geänderten Nutzungs- und Bebauungsplan in der derzeitigen Fassung (Bebauungsplan Nr. 10-18 „Seniorenwohnanlage Wiesenau“, Pech/ 2. Änderung) zu Einschränkungen für den benachbarten Reiterhof "Pecher Tierscheune" kommt. Unsere Tochter reitet hier seit mittlerweile über 4 Jahren. Sie nimmt am Reitunterricht Teil, macht regelmäßig sonntags mit Familie und Freunden einen Wanderausritt auf den Reitwegen im Kottenforst, hat ihren Kindergeburtstag hier gefeiert und diverse Reiterfreizeiten verbracht. Die Pecher Tierscheune bietet nicht nur für unsere Familie, sondern viele Freunde und Bekannte die Möglichkeit, die wunderschöne Natur im Kottenforst mit Shetty oder Pony auch bei kleinem Budget zu erleben. Das Team um die Pächterin Frau Wirfs hat einen Erholungsort für die ganze Familie geschaffen. Durch das heilthe-	Anlagen zur Pferdehaltung im Außenbereich sind nur dann erlaubt, wenn sie im Zusammenhang mit einem aktiven landwirtschaftlichen Betrieb errichtet werden und wenn gewährleistet ist, dass für Futter und Auslauf gemäß NRW Erlass je Pferd mindestens 0,35 ha Fläche zur Verfügung stehen. Dieses ist beides im vorliegenden Fall nicht nachweisbar. Hier ist allerdings der Rhein-Sieg-Kreis die Genehmigungsbehörde. Die Änderung der Fläche im FNP zu Sonderfläche Senioren- und Pflegeeinrichtung entspricht den Zielen der Planung der Gemeinde. Die Pferdehaltung steht nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit einer aktiven landwirtschaftlichen Nutzung. Notwendige Abstände zwischen Pferdehaltung und bestehenden Wohngebieten sind nicht eingehalten. Es kommt immer

therapeutische Reitangebot ist die Pecher Tierscheune zudem ein Ort der gelebten Inklusion, an dem auch Kinder mit Erkrankungen und Einschränkungen Tiere und Natur erleben können.

Wir hoffen, dass dies alles bei der künftigen Planung des gesamten Areals berücksichtigt wird und die Pecher Tierscheune auch weiterhin als Anlaufstelle für viele Menschen aus der gesamten Region erhalten bleibt.

wieder zu Störungen und Geruchsbelästigungen der Tierhaltung und den daraus resultierenden Dungablagerungen gegenüber den direkt anschließenden Wohngebieten. Die Tiere haben nicht die für eine artgerechte Nutzung erforderlichen freien Auslauf- und Nahrungsflächen

Die Gemeinde hat die Planungshoheit über die Gemeindegebietsflächen unabhängig von den Eigentumsverhältnissen. Nur sie kann nach dem BauGB Darstellungen über die mittel- bis langfristige Entwicklung des Gemeindegebietes entwickeln und diese dann in Bebauungsplänen nach ihren Vorstellungen festsetzen. Die Verfahren hierzu sind im BauGB gesetzlich geregelt und werden auch in diesem Verfahren eingehalten.

Der Anregung wird deshalb nicht entsprochen.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
11	4	-

Bürger 5:

Schreiben vom 19.10.2020

Anregungen	Abwägung
Da meine Tochter seit langem bei der „Pecher Tierscheune“ reitet, bin ich auf die Änderungen des Flächennutzungsplans an der Wiesenau aufmerksam geworden. Auffällig ist, dass auch im Bereich der Ställe und der Reithalle eine Änderung des Flächennutzungsplans von „Allgemeine Sportstätten“ auf „Sondergebiet für Senioren- und Pflegeeinrichtungen“ erfolgen soll. Möglicherweise handelt es sich um eine veraltete Darstellung. Ich möchte Sie bitten, die Planung dahingehend zu prüfen und eventuell zu aktualisieren. Eine Ausweisung der Reiterhoffläche als Seniorenwohnanlage dürfte zu Schwierigkeiten bei der langfristigen Nutzung des Hofes als Sport und Erholungsfläche für unsere	Anlagen zur Pferdehaltung im Außenbereich sind nur dann erlaubt, wenn sie im Zusammenhang mit einem aktiven landwirtschaftlichen Betrieb errichtet werden und wenn gewährleistet ist, dass für Futter und Auslauf gemäß NRW Erlass je Pferd mindestens 0,35 ha Fläche zur Verfügung stehen. Dieses ist beides im vorliegenden Fall nicht nachweisbar. Hier ist allerdings der Rhein-Sieg-Kreis die Genehmigungsbehörde. Die Änderung der Fläche im FNP zu Sonderfläche Senioren- und Pflegeein-
diese Art der Ausweisung im Flächennutzungsplan möglicherweise Begehrlichkeiten bei den zukünftigen Betreibern der Seniorenwohnanlage führen, die sicher nicht im Sinne unserer Kinder sind. Um nicht in der Gemeinde Gefahr zu laufen Kinder gegen Senioren auszuspielen, möchte ich Sie bitten, diese Unstimmigkeit zu klären und zu korrigieren. Grundsätzlich ist es doch eine großartige Gelegenheit hier die positiven synergetischen Effekte der Begegnung von Alt und Jung von vornherein in das Konzept miteinzubeziehen und so die gesamte Gemeinde davon profitieren zu lassen.	Zielen der Planung der Gemeinde. Die Pferdehaltung steht nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit einer aktiven landwirtschaftlichen Nutzung. Notwendige Abstände zwischen Pferdehaltung und bestehenden Wohngebieten sind nicht eingehalten. Es kommt immer wieder zu Störungen und Geruchsbelästigungen der Tierhaltung und den daraus resultierenden Dungablagerungen gegenüber den direkt anschließenden Wohngebieten. Die Tiere haben nicht die für eine artgerechte Nutzung erforderlichen freien Auslauf- und Nahrungsflächen

	Die Gemeinde hat die Planungshoheit über die Gemeindegebietsflächen unabhängig von den Eigentumsverhältnissen. Nur sie kann nach dem BauGB Darstellungen über die mittel- bis langfristige Entwicklung des Gemeindegebietes entwickeln und diese dann in Bebauungsplänen nach ihren Vorstellungen festsetzen. Die Verfahren hierzu sind im BauGB gesetzlich geregelt und werden auch in diesem Verfahren eingehalten. Der Anregung wird deshalb nicht entsprochen.
--	--

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
11	4	-

Bürger 6:

Schreiben vom 22.10.2020

Anregungen	Abwägung
Grundstätzlich begrüßen wir, dass die Gemeinde über eine Nutzung des leerstehenden Gebäudes an der Wiesenau nachdenkt. Zum offenliegenden Bebauungsplan möchten wir folgende Bedenken vortragen: Aus eigener Erfahrung weiß ich, dass die geplante Pflegeeinrich-	Die Vermutungen werden zur Kenntnis genommen

tung deutlich außerhalb des eigentlichen Dorfes liegen wird, und ältere Menschen sich dort vermutlich recht isoliert vorkommen werden. Sie werden vermutlich weder den steilen Hang hinauf zu einem Spaziergang aufbrechen (der als besonderer Erholungsraum aufgeführt wird), noch es bis ins Dorf schaffen – wo es noch nicht einmal ein Cafe gibt.

Leider ist die Zahl der angedachten Wohneinheiten für Betreutes Wohnen nirgendwo aufgeführt. Für diese Menschen dürfte die isolierte Lage neben den Tagespflegegästen von Bedeutung sein.

Auf dem Gelände wird sich noch nicht einmal ein winziger Park zwecks kleiner Mittagsrunde einplanen lassen. Die südlichen Flächen sind als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen und werden dies auch bleiben. Der Bachlauf soll renaturiert werden, liegt aber am äußersten Rand des B-Planes und grenzt – zumindest derzeit – mehr oder weniger direkt an die Zuwegung. Diese wird ja vermutlich nicht entfernt. Nördlich des Baches grenzen Nutzflächen des Reitbetriebes an. Hier ist ein Konflikt vorprogrammiert, sofern dieser Bereich der einzige Erholungsraum bleiben soll.

Vermutlich stellt die Nähe zu einem gut frequentierten Reithof, der einen wichtigen Beitrag im Leben vieler Kinder und Erwachsenen leistet, ein großes Konfliktpotential dar. Manche der älteren Menschen freuen sich sicherlich über das Leben, an dem sie direkt vor ihrer Haustür teilhaben können. Aber es gibt ja schon heute nicht wenige Verfahren, in denen Menschen sich bewusst für eine Behausung in direkter Nachbarschaft zu einem landwirtschaftlichen Betrieb oder Kindergarten / Schule entschieden haben und kurz danach gegen Kuhglocken, Muhgeräusche oder spielende

Der Flächennutzungsplan gibt nur in der Begründung Hinweise zu möglichen Nutzungen, genaue Zahlen hierzu können nicht festgesetzt werden

An der Renaturierung des Compbaches wird weiterhin festgehalten. Wie und wann dieses in welchen Abschnitten erfolgen kann, ist auf der Ebene des FNP nicht zu klären.

Anlagen zur Pferdehaltung im Außenbereich sind nur dann erlaubt, wenn sie im Zusammenhang mit einem aktiven landwirtschaftlichen Betrieb errichtet werden und wenn gewährleistet ist, dass für Futter und Auslauf gemäß NRW Erlass je Pferd mindestens 0,35 ha Fläche zur Verfügung stehen. Dieses ist beides im vorliegenden Fall nicht nachweisbar. Hier ist allerdings der Rhein-Sieg-Kreis die Genehmigungsbehörde.

Kinder vorgegangen sind.

Für einen Reiterhof ist die recht isolierte Lage, die wenig Konfliktpotential mit der Nachbarschaft und direkten Zugang in den Wald mit seinem ausgebauten Reitwegenetz bietet, perfekt. Der Hof liegt zudem in guter Erreichbarkeit von Bad Godesberg und Bonn und wird von vielen Familien aus dem Einzugsgebiet genutzt. Auf dem Hof lernen die Kinder einen entspannten Umgang mit Tieren und Verantwortung, da sie als Helfer gerne gesehen sind und neben Ponys und Pferden auch Ziegen, Hühner und Kaninchen dort ein Zuhause haben. Für viele Stadtkinder ein wichtiger Anziehungspunkt.

Der Bereich des Hofes sollte aus der FNP-Änderung herausgenommen werden und mit der jetzigen Festsetzung verbleiben. Die FNP-Änderung sollte auf die Grenze des B-Planes begrenzt werden.

Aus unserer Sicht ist es wünschenswert, dem Hof das Leben nicht absehbar zu erschweren, sondern dort eine Nutzung anzusiedeln, die sich besser „vertragen“ wird.

Die Änderung der Fläche im FNP zu Sonderfläche Senioren- und Pflegeeinrichtung entspricht den Zielen der Planung der Gemeinde. Die Pferdehaltung steht nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit einer aktiven landwirtschaftlichen Nutzung. Notwendige Abstände zwischen Pferdehaltung und bestehenden Wohngebieten sind nicht eingehalten. Es kommt immer wieder zu Störungen und Geruchsbelästigungen der Tierhaltung und den daraus resultierenden Dungablagerungen gegenüber den direkt anschließenden Wohngebieten. Die Tiere haben nicht die für eine artgerechte Nutzung erforderlichen freien Auslauf- und Nahrungsflächen.

Die Gemeinde hat die Planungshoheit über die Gemeindegebietsflächen unabhängig von den Eigentumsverhältnissen. Nur sie kann nach dem BauGB Darstellungen über die mittel- bis langfristige Entwicklung des Gemeindegebietes entwickeln und diese dann in Bebauungsplänen nach ihren Vorstellungen festsetzen. Die Verfahren hierzu sind im BauGB gesetzlich geregelt und werden auch in diesem Verfahren eingehalten.

Der Anregung wird deshalb nicht entsprochen.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
11	4	-

Bürger 7:

Schreiben vom 18.10.2020

Anregungen	Abwägung
Ich bin von Bekannten aus dem Reitstall auf das Verfahren aufmerksam geworden und habe mir die von Ihnen zur Verfügung gestellten Unterlagen angesehen. Ich finde einige Erläuterungen aus der Begründung und den Lageplänen etwas irritierend und möchte gerne dazu Stellung nehmen. Als Familie, damit sind vor allem unsere zwei Töchter, meine Schwester und ich gemeint, reiten bereits seit Jahren bei Frau Wirst und haben auch die zahlreichen wenig erfreulichen Vorkommnisse der letzten Jahre im Umfeld des Reitbetriebes aus nächster Nähe miterlebt. Als nun vor Jahren die Möglichkeit entstand den alten Reithof wiederzubeleben, war das für uns alle eine große Erleichterung und Freude. Seither gehen wir noch mehr als zuvor mit großer Freude, gerade die Kinder, unserem Hobby nach. Wir leben in Bad Godesberg und gerade die stadtnahe Möglichkeit für die Kinder mit den Tieren in Kontakt zu kommen und die Natur in nächster Nähe zu erleben, ist ein sehr wertvolles Angebot. Gerade die Kinder in der Stadt verlieren immer mehr den Kontakt zur Natur und Tieren. Unsere jüngste Tochter nimmt auch an der Reittherapie teil, was ihr gerade in den letzten 18 Monaten sehr geholfen hat. Wenn ich nun sehe, dass die Übersichtspläne, die eine Sondernutzung „Seniorenwohnen“ ausweisen, auch das Gelände der Reitanlage umfassen, finde ich das sehr beunruhigend und auch unverständlich. Dazu lese ich dann in der Begründung des Bebauungsplans, es gebe in diesem Bereich „derzeit problematische Nutzungen“. Sollte hiermit, und das wird leider nicht klargestellt, auch die Reitanlage gemeint sein, dann erfüllt es mich mit tiefem Unverständnis so etwas zu lesen. In meiner Wahrnehmung ist ein Reitstall wohl genau das, was in einen Außenbereich gehört und sicher keine „problematische Nutzung“. Problematisch finde ich dann wohl eher, dass neben einem solch wertvollen Betrieb, der	Anlagen zur Pferdehaltung im Außenbereich sind nur dann erlaubt, wenn sie im Zusammenhang mit einem aktiven landwirtschaftlichen Betrieb errichtet werden und wenn gewährleistet ist, dass für Futter und Auslauf gemäß NRW Erlass je Pferd mindestens 0,35 ha Fläche zur Verfügung stehen. Dieses ist beides im vorliegenden Fall nicht nachweisbar. Hier ist allerdings der Rhein-Sieg-Kreis die Genehmigungsbehörde. Die Änderung der Fläche im FNP zu Sonderfläche Senioren- und Pflegeeinrichtung entspricht den Zielen der Planung der Gemeinde. Die Pferdehaltung steht nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit einer aktiven landwirtschaftlichen Nutzung. Notwendige Abstände zwischen Pferdehaltung und bestehenden Wohngebieten sind nicht eingehalten. Es kommt immer wieder zu Störungen und Geruchsbelästigungen der Tierhaltung und den daraus resultierenden Dungablagerungen gegenüber den direkt anschließenden Wohngebieten. Die Tiere haben nicht die für eine artgerechte Nutzung erforderlichen freien Auslauf- und Nahrungsflächen Die Gemeinde hat die Planungshoheit über die Gemeindegebietsflächen unabhängig von den Eigentumsverhältnissen. Nur sie kann nach dem BauGB Darstellungen über die mittel- bis langfristige Entwicklung des Gemeindegebietes entwickeln und diese dann in Bebauungsplänen nach ihren Vorstellungen festsetzen.

genau da ist, wo er sein sollte, eine Wohnanlage errichtet werden soll und damit der Raum, auf dem derzeit nicht gerade weitläufig angelegten Gelände weiter erheblich verdichtet werden soll. Ich verstehe den Bedarf an geeignetem Raum für seniorenge-rechtes Wohnen in der Nähe von Stadtgebieten. Allerdings denke ich, dass gerade ältere Menschen froh sein werden, wenn sie in unmittelbarer Nähe noch Kinder und naturnahes Leben sehen und spüren können. In diesem Sinne möchte ich Sie bitten, die Interessen des Reithofs und der geplanten Seniorenwohnanlage, so zu berücksichtigen, dass hieraus nicht der nächste Konflikt zwischen zwei im Grunde kompatiblen Nutzungen entsteht. Ferner möchte ich Sie bitten, mir kurz zu erläutern, warum die Übersichtspläne den Reithof mit-umfassen.	Die Verfahren hierzu sind im BauGB gesetzlich geregelt und werden auch in diesem Verfahren eingehalten. Die Verfahren hierzu sind im BauGB gesetzlich geregelt und werden auch in diesem Verfahren eingehalten. Der Anregung wird deshalb nicht entsprochen.
---	---

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
10	5	-

Bürger 9:

Schreiben vom 23.10.2020

Anregungen	Abwägung
Die Wiesenau ist seit Jahrzehnten eine ausgewiesene Reitanlage, mit dem direkt angrenzenden Kottenforst. Die Gemeinde Wachtberg bezeichnet sich als pferdefreundliche Gemeinde und wirbt mit dem Kottenforst und einem großen, sowie gut ausgebauten Reitwegenetz. Mit der Wiesenau ist ein Ort ge-	Anlagen zur Pferdehaltung im Außenbereich sind nur dann erlaubt, wenn sie im Zusammenhang mit einem aktiven landwirtschaftlichen Betrieb errichtet werden und wenn gewährleistet ist, dass für Futter und Auslauf gemäß NRW Erlass je Pferd mindestens 0,35

schaffen, den wir als Familie nicht missen möchten. Als Reiter, aber auch generell bietet er uns die Nähe zur Natur und den Kontakt zu Tieren, und das auf eine ganz natürlich, ungezwungen, familiäre Art und Weise. Nachgewiesener Maßen hat der Umgang mit Tieren, insbesondere mit Ponys oder Pferden einen immens positiven Einfluss auf die Entwicklung der Kinder, in Bezug auf Verhalten, Verantwortungsbewusstsein, die Sozialkompetenz und das Wohlbefinden im Allgemeinen.

Die Pläne, sowie die Vorgehensweise zur Planung und Umsetzung der Seniorenwohnanlage werfen daher für mich einige Fragen auf.

Laut amtlicher Bekanntmachung umfasst das Plangebiet eine Fläche von 1,5 ha. Das Grundstück der Wiesenau 1 beträgt nur knapp 4.800 qm. Das Nachbargrundstück der Wiesenau 2 steht nicht zum Verkauf. Für mich steht daher in Fragen im Raum, wie die Umsetzung konkret erfolgen soll?

Meines Wissens nach wurde in einer Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses eine Ansicht der Planung visualisiert, sowie ein Übersichtslageplan präsentiert. Beides vermittelte einen konkreten Eindruck von dem, was hier entstehen soll. Warum wurden solche aussagekräftigen Dokumente nicht der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beigefügt?

Für mich ist nicht nachvollziehbar mit welchen Flächen der Investor die Senioreneinrichtung plant, welche Gesamtgröße und Lage hier vorgesehen wird. Mir ist fremd, dass über Flächen verfügt werden kann, dessen Eigentum in anderer Hand ist. Ich würde es sehr begrüßen, wenn die Öffentlichkeit, aber vor allem in erster Linie die Eigentümer ganzheitlich,

ha Fläche zur Verfügung stehen. Dieses ist beides im vorliegenden Fall nicht nachweisbar. Hier ist allerdings der Rhein-Sieg-Kreis die Genehmigungsbehörde.

Die Änderung der Fläche im FNP zu Sonderfläche Senioren- und Pflegeeinrichtung entspricht den Zielen der Planung der Gemeinde. Die Pferdehaltung steht nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit einer aktiven landwirtschaftlichen Nutzung. Notwendige Abstände zwischen Pferdehaltung und bestehenden Wohngebieten sind nicht eingehalten. Es kommt immer wieder zu Störungen und Geruchsbelästigungen der Tierhaltung und den daraus resultierenden Dungablagerungen gegenüber den direkt anschließenden Wohngebieten. Die Tiere haben nicht die für eine artgerechte Nutzung erforderlichen freien Auslauf- und Nahrungsflächen

Die Gemeinde hat die Planungshoheit über die Gemeindegebietsflächen unabhängig von den Eigentumsverhältnissen.

Nur sie kann nach dem BauGB Darstellungen über die mittel- bis langfristige Entwicklung des Gemeindegebietes entwickeln und diese dann in Bebauungsplänen nach ihren Vorstellungen festsetzen. Die Verfahren hierzu sind im BauGB gesetzlich geregelt und werden auch in diesem Verfahren eingehalten.

umfassend und konkret über die Pläne informiert werden.

Zudem möchte ich nicht unerwähnt lassen, dass die Pächterin der Wiesenau als zertifizierte Reittherapeutin, individuelle Reittherapie anbietet. Sie ermöglicht Menschen mit körperlichen, psychischen, geistigen und psychosozialen Störungen und Behinderungen eine individuelle Förderung. Mir ist in diesem Umkreis kein vergleichbarer Ort bekannt, wo dies zum Tragen kommt. Alleine aus diesem Grund ist der Bestand der Wiesenau absolut notwendig.

Grundsätzlich sehe ich keinen Widerspruch in der Errichtung der Seniorenwohnanlage in der Wiesenau 1 und der anschließenden Reitanlage Wiesenau 2. Ich bin davon überzeugt, dass beides nebeneinander existieren kann. Aus eigener familiärer Erfahrung kann ich sagen, dass Senioren die Abwechslung durchaus schätzen und das Leben im Umfeld, insbesondere Tiere und Kinder, bieten oftmals die gelungene Abwechslung im manchmal doch sehr trüben Alltag.

Ich verstehe die Notwendigkeit adäquate Wohnsituationen für Senioren zu schaffen, doch möchte ich klar zum Ausdruck bringen und zu bedenken geben, dass auch die Möglichkeiten für unsere Kinder zu wahren sind, ihre Freizeit naturnah und mit Tieren verbringen zu können.

Ich bitte inständig um die Berücksichtigung beider Interessenslagen, sowie die uneingeschränkte Unterstützung zur Erhaltung der Reitanlage Wiesenau 2.

Der Anregung wird deshalb nicht entsprochen.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
11	4	-

Bürger 10:

Schreiben vom 20.10.2020

Anregungen	Abwägung
Laut amtlicher Bekanntmachung umfasst das Plangebiet eine Fläche von 1,5 ha. Das Grundstück der Wiesenau 1 beträgt nur knapp 4.800 qm. Das Nachbargrundstück der Wiesenau 2 steht	Die Änderung der Fläche im FNP zu Sonderfläche Senioren- und Pflegeeinrichtung entspricht den Zielen der Planung der Gemeinde. Die Gemeinde
nicht zum Verkauf. Wie soll die Umsetzung konkret erfolgen? In der Begründung der Änderung des Flächennutzungsplanes steht, dass die Reithalle zukünftig als Sondergebiet für Seniorenwohnen und Pflegeeinrichtungen dargestellt werden soll (Seite 5, Punkt 3., letzter Satz). Gleichzeitig ist das Grundstück der Reithalle im Bauplan gar nicht inbegriffen. Das ist sehr widersprüchlich, zutiefst irreführend. Warum sollte die Flächennutzung der Reitanlage überhaupt tangiert sein? Bitte sorgen Sie dafür, dass der Öffentlichkeit bei der richtigen Offenlegung Ihres Vorhabens aussagekräftige und verständliche Unterlagen zur Verfügung stehen! Zudem sollte wertvollen Jugendeinrichtungen der Region nicht durch eigenwillige Behördenakte das Leben und Arbeiten erschwert werden. In der Wiesenau wurden schon Salamander, brütende Schwalben, Ringelnattern und verschiedene Fledermausarten gesichtet. Wie wird dafür Sorge getragen, dass diese Artenvielfalt erkannt und geschützt wird? In der Begründung zum Bebauungsplan vom September 2020 steht unter 3.2, dass "die Auflage der Höheren Naturschutzbehörde, den Compbach zu renaturieren im Bereich der vorliegenden Bauleitplanung erfüllt wird." Wie kann das gewährleistet werden, wenn der zu renaturierende Teil des Baches auf einem Grundstück liegt, auf das die Planenden keinen Zugriff haben? Wir freuen uns über Ihre Rückmeldung zu unseren Anregungen und Berücksichtigung im Rahmen Ihrer Überlegungen.	hat die Planungshoheit über die Gemeindegebietsflächen unabhängig von den Eigentumsverhältnissen. Nur sie kann nach dem BauGB Darstellungen über die mittel- bis langfristige Entwicklung des Gemeindegebietes entwickeln und diese dann in Bebauungsplänen nach ihren Vorstellungen festsetzen. Die Unterlagen hierzu sind richtig und aussagekräftig. Im Verfahren wird eine artenschutzrechtliche Prüfung gemäß den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Die Artenvielfalt wird dabei berücksichtigt. An der Renaturierung des Compbaches wird weiterhin festgehalten. Wie und wann dieses in welchen Abschnitten erfolgen kann, ist auf der Ebene des FNP nicht zu klären.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen zur Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung wird gefolgt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
14	-	1

Bürger 11:

Schreiben vom 15.10.2020

Anregungen	Abwägung
Wie vor einiger Zeit telefonisch besprochen, möchte ich Ihnen noch gerne fristgerecht meine Sicht und Anregungen zum o.g. B-Plan (Nr. 10-18) zusenden. 1. Verkehrssituation Pecher Straße (L158):	

Die Pecher Strasse ist ja bekannterweise durch den massiven Pendelverkehr nach / von Bonn sehr stark befahren, so dass es zu Stoßzeiten teilweise von Bad Godesberg bis zur Ampel in Pech rückstaut. Des Weiteren wird die Geschwindigkeitsbegrenzung von 60 Km/h zwischen Pech und Bad Godesberg von vielen Verkehrsteilnehmern nicht ernstgenommen, so dass es oftmals zu überhöhten Geschwindigkeiten kommt.

Beide Punkte lassen mich befürchten, dass eine Seniorenanlage, die ihrerseits einiges an Ein- und Ausfahren auf die Pecher Straße bewirken wird, unter jetzigen Bedingungen zu einer weiteren Verschlechterung und massiven Beeinträchtigung der Verkehrssituation führen wird.

Neben weiterer Verkehrsstauung befürchte ich auch und insb. eine erhöhte Unfallgefahr für alle Verkehrsteilnehmer. Dies gilt sowohl für die ein- und ausfahrenden Fahrzeuge, als auch die vielen Fahrradpendler, die auf dem Fuß-Rad-Weg neben der Pecher Strasse fahren.

Daher möchte ich hier anregen, über eine weitere Geschwindigkeitsbegrenzung deutlich vor der Wiesenau als auch über eine konsequente bzw. permanente Geschwindigkeitskontrolle nachzudenken.

2. Pläne bzgl. Fußweg der Bewohner der Seniorenanlage ins Dorf:

Im Bebauungsplan wird über einen Fussweg geschrieben, über den die Bewohner der Seniorenanlage Pech fußläufig erreichen können sollen. Dieser wird zur Zweckerfüllung einer Seniorenanlage entsprechend barrierefrei sein müssen.

An dieser Stelle möchte ich Ihnen sehr empfehlen, über einen alternativen Fussweg entlang der Pecher Strasse nachzudenken. Folgende Gründe bzw. Argumente möchte ich Ihnen dazu gerne

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen sind jedoch im Flächennutzungsplan nicht regelbar.

nennen:

a) die Felder, als auch im Besonderen der kleine Fußweg zwischen Pecher Strasse und der Huppenbergstraße sind sehr abschüssig. Vor allem der Fußweg zwischen Pecher- und Huppenbergstrasse ist sehr steil und weder befestigt noch barrierefrei. Hier würden im Bereich des Landschaftsschutzgebietes massive Arbeiten (ebnen, versiegeln, beleuchten, etc.) anfallen, die dem Charakter eines Landschaftsschutzgebietes entgegenstehen dürfen.

b) Des Weiteren würden die Bewohner der Seniorenanlage oben an der Huppenbergstrasse, in einer sehr schlecht einsehbaren Kurve (s. 3. in GoogleMaps, anbei) ohne Gehweg ankommen. Dort müssten sie die Straße überqueren, um auf den gegenüberliegenden Fußgängerweg zu kommen.

Der Fußgängerweg in der Huppenbergstr. hinunter nach Pech ist ebenfalls abschüssig und nicht barrierefrei. Des Weiteren ist er sehr schmal (ca. 1,2 m breit) und kaum erhöht, damit die Autos über ihn fahren können, da die Straße zu schmal für zwei Autos ist.

Beides stellt in der jetzigen Situation m.E. ein erhöhtes Risiko für Senioren dar und ist in dieser Form keine hinreichende Lösung für sicheren und barrierefreien Zugang zu den Geschäften in Pech.

Ein ebener Zugang über den Fußgängerweg parallel zur Pecher Strasse / L158 wäre hier m.E. eine bessere Alternative.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gerne unter dieser Email zur Verfügung.

Ich würde mich über eine Rückmeldung zu meinen Anregungen sehr freuen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen sind jedoch im Flächennutzungsplan nicht regelbar.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
12	3	-

Um 22:05 Uhr verlässt AM Dr. Leo Kreuz (CDU) die Sitzung. Ihn vertritt ab diesem Zeitpunkt Herr Christoph Fiévet (CDU).

Anschließend wird über die einzelnen eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10-18 „Seniorenwohnanlage Wiesenau“ wie folgt abgestimmt:

Die Eingaben der folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden erhoben keine Bedenken bzw. bedurften keines Beschlusses:

- Stadt Meckenheim
- Stadt Remagen
- Amprion GmbH
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- e-regio GmbH & Co. KG
- Fraunhofer FHR
- Landesbetrieb Wald und Holz
- Wahnachtalsperrenverband
- Polizeipräsidium Bonn, Kommissariat Kriminalprävention und Opferschutz
- Polizeipräsidium Bonn, Dir. Verkehr/Führungsstelle
- Gemeinde Wachtberg, Fachbereich 1
- Vodafone NRW GmbH
- RSAG AöR
- Rhein-Sieg- Kreis, Bevölkerungsschutz - Brandschutzdienststelle
- Rhein-Sieg- Kreis, Referat Wirtschaftsförderung und Strategische Kreisentwicklung
- Westnetz GmbH
- Bezirksregierung Köln - Dezernat 51

Landesbetrieb Straßen NRW:

Schreiben vom 01.10.2020

Anregungen	Abwägung
Es wird folgendes mitgeteilt: Das Gebiet der Bauleitplanung grenzt an die freie Strecke der L 158. Das Gelände ist über eine vorhandene Linksabbiegespur an die L 158 angebunden. Die Verkehrsbelastung der L 158 liegt bei 17.078 Kfz/d und 477 Kfz Schwerverkehr/ d. Die Landesstraße verfügt über einen parallel geführten Radweg; 136 Bäume entlang der L 158 liegen in der Unterhaltung des Landesbetriebes. Ohne eine Angabe der künftigen Ziel- und Quellverkehre ist eine Stellungnahme nicht möglich. Durch die Bauleitplanung erfährt die vorhandene Bebauung eine Nutzungsänderung. Das Baugebiet ist zur L 158 lückenlos und nicht übersteigbar	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird ein Schallgutachten erarbeitet, welches sowohl die Verkehrsbelastungen als auch die Ziel- und Quellverkehre berücksichtigt. Die Ergebnisse werden in das Bebauungsplanverfahren integriert und dort berücksichtigt. Es wird vorgeschlagen, die Einfriedungen im

einzufrieden (mit Ausnahme der vorhandenen Zufahrt). Je nach Wahl der Einfriedung kann die Installation von Schutzplankensystemen erforderlich werden. Der Nachweis gem. Richtlinien für passive Schutzeinrichtungen (RPS) ist vorzulegen.

Bei Bepflanzungsmaßnahmen entlang der L 158 oder bzgl. der Einfriedung ist sicherzustellen, dass das Sichtdreieck gem. den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL), Abschnitt 6.6 von Bewuchs und Baukörpern dauerhaft freigehalten wird. Das Sichtdreieck ist auch für den Radweg nachzuweisen.

Aus dem Bebauungsplan heraus bestehen gegenüber der Straßenbauverwaltung keine rechtlichen Ansprüche auf aktive und/oder passive Schutzmaßnahmen gegen Verkehrsemissionen der L 158 auch künftig nicht. Dabei weise ich auch daraufhin, dass bei Hochbauten mit Lärmreflexionen zu rechnen ist. Eventuell notwendige Maßnahmen gehen zu Lasten der Gemeinde Wachtberg.

Im Bebauungsplan ist zeichnerisch und/oder textlich auf die Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgase, Sprühhäfen und Spritzwasser bei Nässe) der angrenzenden oder in der Nähe liegenden Straßen hinzuweisen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB). Notwendige Schutzmaßnahmen gehen allein zu Lasten der Kommune / der Vorhabenträger und nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung.

Die jeweilige Schutzanlage (Lärmschutzwand oder Lärmschutzwall) darf die Sicht im Anbindungsbereich nicht beeinträchtigen. Straßenbestandteile sind weder in Anspruch zu nehmen noch zu beschädigen (incl. Gräben, Beschilderungen usw.). Zu berücksichtigen sind auch hier die RPS. Zusätzlich sind Unterhaltungswege entlang der Lärmschutzanlage vorzusehen (ca. 1,0 m Breite).

Bei sämtlichen Maßnahmen ist

Rahmen des Bebauungsplanes im nächsten Verfahrensschritt zu regeln.

Die Hinweise zu Bepflanzungsmaßnahmen werden zur Kenntnis genommen und im Bereich des Bebauungsplanes beachtet.

Kenntnisnahme

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

sicher zu stellen, dass Straßenbestandteile weder in Anspruch genommen noch in ihrer Funktion beeinträchtigt werden.

Bzgl. baulicher Anlagen entlang des Radweges ist das Lichtraumprofil (s. RAL) von jeglichen Hindernissen oder anderweitigen Beeinträchtigungen freizuhalten. Bei Nutzungsänderungen gilt eine Zufahrt an der freien Strecke einer Landesstraße als gebührenpflichtige Sondernutzung. Evtl. Nachrüstungen im Zufahrtbereich können zu Lasten der Kommune! Betreibers gefordert werden.

Die Art, Größe und Farbe sowie der Standort von Werbeanlagen sind im Bebauungsplan nicht festgeschrieben. Im Bebauungsplanext ist deshalb darauf hinzuweisen, dass Werbeanlagen innerhalb der Werbeverbotszone und mit Wirkung zur L 158 ausgeschlossen sind. Der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung bedürfen Werbeanlagen innerhalb der Anbaubeschränkungszone (§ 28 i. V. m. § 25 StrWG). Grundsätzlich sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig. Anlagen der Außerwerbung dürfen bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden. Evtl. Beleuchtung ist zur Landesstraße hin so abzuschirmen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet oder anderweitig abgelenkt werden.

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

Fahrbahnrand einer Bundes- oder Landesstraße.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Bebauungsplanes weiter berücksichtigt.
---	--

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
11	4	-

Bezirksregierung Arnsberg, Bergbau und Energie:

Schreiben vom 28.09.2020

Anregungen	Abwägung
Zu den bergbaulichen Verhältnissen erhalten Sie folgende Hinweise: Das o.g. Vorhaben liegt über dem auf Braunkohle und Alaunton verliehenen Bergwerksfeld "Catharinenfeld" im Eigentum der Dyckerhoff GmbH, Biebricher Str. 69 in 65203 Wiesbaden. Nach den mir derzeit hier vorliegenden Unterlagen ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau innerhalb der Planmaßnahme dokumentiert. Soweit eine entsprechende grundsätzliche Abstimmung mit dem Feldeseigentümer / Bergwerksunternehmer nicht bereits erfolgt ist, empfehle ich, diesem in Bezug auf mögliche zukünftige bergbauliche Planungen, zu bergbaulichen Einwirkungen aus bereits umgegangenem Bergbau relevanter Fragestellungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Möglicherweise liegen dem Feldeseigentümer / Bergwerksunternehmer auch Informationen zu Bergbau in dem betreffenden Bereich vor, der hier nicht bekannt ist. Insbesondere sollte dem Feldeseigentümer / Bergwerksunternehmer dabei auch Gelegenheit gegeben werden, sich zum Erfordernis von Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden zu äußern. Diese Fragestellung ist grundsätzlich privatrechtlich zwischen Grundeigentümer / Vorhabensträger und Bergwerksunternehmer / Feldeseigentümer zu regeln. Bearbeitungshinweis: Diese Stellungnahme wurde bezüglich der bergbaulichen Ver-	Kennntnisnahme Die Hinweise werden im Bebauungsplan weiter thematisiert und dahingehend berücksichtigt, dass ein Hinweis in den textlichen Festsetzungen/Hinweise erfolgt.

hältnisse auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrunde liegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Die fortschreitende Auswertung und Überprüfung der vorhandenen Unterlagen sowie neue Erkenntnisse können zur Folge haben, dass es im Zeitverlauf zu abweichenden Informationsgrundlagen auch in Bezug auf den hier geprüften Vorhabens- oder Planbereich kommt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann insoweit nicht übernommen werden. Soweit Sie als berechnete öffentliche Stelle Zugang zur Behördenversion des Fachinformationssystems "Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW" (FIS GDU) besitzen, haben Sie hierdurch die Möglichkeit, den jeweils aktuellen Stand der hiesigen Erkenntnisse zur bergbaulichen Situation zu überprüfen. Details über die Zugangs- und Informationsmöglichkeiten dieses Auskunftssystems finden Sie auf der Homepage der Bezirksregierung Arnsberg (www.bra.nrw.de) mithilfe des Suchbegriffs „Behördenversion GDU“. Dort wird auch die Möglichkeit erläutert, die Daten neben der Anwendung ebenfalls als Web Map Service (WMS) zu nutzen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
12	3	-

**LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland Abteilung
Denkmalschutz/Praktische Bodendenkmalpflege**

Schreiben vom 16.10.2020

Anregungen	Abwägung
Auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmal-schutzes zu erkennen. Zu beach-ten ist dabei jedoch, dass Unter-suchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Flä-che nicht durchgeführt wurden. Von daher ist diesbezüglich nur	
eine Prognose möglich. Ich verweise daher auf die Best-immungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Verände-rungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und bitte Sie, folgenden Hinweis in die Planunterlagen aufzunehmen: Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Be-funde sind der Gemeinde als Un-tere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpfle-ge im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüg-lich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Wei-sung des LVR-Amtes für Boden-denkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.	Kenntnisnahme Die Hinweise werden im Bebauungsplan als Hin-weise aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
15	-	-

Landwirtschaftskammer Nordrhein- Westfalen

Schreiben vom 06.10.2020

Anregungen	Abwägung
bauungsplans Nummer 10-18 der Gemeinde Wachtberg und die damit verbundene 2. Änderung des Flächennutzungsplans bestehen seitens der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis, keine grundsätzlichen Bedenken. Für die Berechnung des Kompensationsflächenbedarfs regen wir die Anwendung der "Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW, 2008" des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) als anerkanntes Verfahren nach dem aktuellen Stand an. Dies bestätigt auch der Einführungserlass zum Landschaftsgesetz für Eingriffe durch Straßenbauvorhaben (E-LES). In diesem Zusammenhang bitten wir weiterhin um Berücksichtigung der Wertigkeiten betroffener landwirtschaftlicher Flächen für die menschliche Daseinsvorsorge auch im Hinblick auf die Festsetzungen im LEP Punkt 7.5-1 und 7.5-2. Dies gilt auch für den Aspekt der Platzierung von Ausgleichsmaßnahmen, da für die Ernährungsfürsorge wichtige landwirtschaftliche Flächen zu schützen sind. Wir gehen davon aus, dass die notwendigen Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen so weit möglich im Plangebiet vorgenommen werden. In diesem Zusammenhang sind Dach- und Fassadenbegrünungen, Anlagen von Gehölzstrukturen und Grün-	

streifen zu nennen. Für die darüber hinaus notwendig werdenden weiteren Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen regen wir an, diese mit den im Rahmen der EU-Wasserrahmenrichtlinie geplanten Maßnahmen an Bächen im Gemeindegebiet Wachtberg zusammen zulegen. Bei der Berechnung des erforderlichen Kompensationsmaßnahmenbedarfs an Fließgewässern und in Auen wäre die Berechnung nach der "Kompensation Blau" anzuwenden, die mindestens eine Verdopplung der Öko-Punkte vorsieht. Für darüber hinaus notwendig werdende Maßnahmen schlagen wir Maßnahmen zur Umwandlung von Nadelwald in Misch- oder Laubwald vor, die sich vor dem Hintergrund der Wiederaufforstung vom Borkenkäfer geschädigter Fichtenwälder anbieten.	Kenntnisnahme Die Anregungen und Hinweise zur Berechnung des Kompensationsflächenbedarfs und zu notwendigen Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen betreffen im Bebauungsplanverfahren den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag. Sie werden hier im gesetzlich vorgeschriebenen Rahmen berücksichtigt.
--	--

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
11	-	4

Geologischer Dienst NRW

Schreiben vom 07.10.2020

Anregungen	Abwägung
Zu o. g. Verfahren gebe ich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung folgende Informationen und Hinweise: Erdbebengefährdung Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist. Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350 000, Bundesland Nordrhein-	
NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen. Das hier relevante Planungsgebiet ist folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse zuzuordnen: • Gemeinde Wachtberg, Gemarkung Pech: 1 / R • Stadt Bonn, Gemarkung Muffendorf: 1 / R Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen etc.	Auf die Erdbebengefährdung wird im Rahmen des Bebauungsplanes im nächsten Verfahrensschritt hingewiesen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
11	-	4

Bezirksregierung Düsseldorf Kampfmittelbeseitigungsdienst

Schreiben vom 01.10.2020

Anregungen	Abwägung
Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Ich empfehle eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der beigefügten Karte. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das Merkblatt für Baugrundeingriffe. Weitere Informationen finden Sie auf unserer Internetseite	Auf die mögliche Gefährdung durch Kampfmittel wird im Rahmen des Bebauungsplanes im nächsten Verfahrensschritt hingewiesen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
14	1	-

Im Zuge der Abwägung kamen unter anderem Fragen bzgl. der Umsetzung des ökologischen Ausgleichs auf. Hierzu erläutert Herr D. Naumann, dass dieser nun in Gänze innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als Streuobstwiese im Bereich der nicht bebauten Flächen erfolgen soll. Im zwischenzeitlich geänderten landschaftspflegerischen Fachbeitrag finden sich die entsprechenden Planungen wieder.

Über die abwägungserheblichen Stellungnahmen im Rahmen der vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschließen die Ausschussmitglieder wie folgt:

Bürger 1:

Schreiben vom 11.10.2020

Anregungen	Abwägung
Als Eigentümer der Reitanlage auf dem Grundstück der Wiesenau verfolgen wir die Pläne eines privaten Investors, in der Wiesenau eine Seniorenwohnanlage zu errichten und die damit verbundene Bauleitplanung aufmerksam. Im Folgenden nehmen wir zu den Unterlagen der frühzeitigen Offenlage, die im Internet einsehbar sind, Stellung und bitten um Beantwortung der aufgeführten Fragen. 1. Standort der geplanten Seniorenwohnanlage Dokument "Begründung zur Änderung des FNP Nr.2.5 Dokument "Begründung zu Änderung des B-Plans" Nr.4 zweiter Absatz Die in den Begründungen zur Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) und des Bebauungsplans (B-Plan) aufgeführten Punkte, die die Wiesenau für eine Senioreneinrichtung als besonders geeignet auszeichnen sollen, sind weitest-	

gehend nicht richtig:

1.1. Die Wiesenau grenzt unmittelbar an das Waldgebiet Kottenforst, jedoch nur mit dem Teil der Reitanlage, der nicht Teil des B-Planes ist. Und selbst wenn man den Weg in den Kottenforst über das Reithallengrundstück sucht, ist der Zugang in den Wald dermaßen steil, dass er selbst für rüstige Rentner weder bergauf noch bergab zu bewältigen sein wird. Andere direkte Zugangswegen in den Kottenforst sind nicht vorhanden.

1.2. Die fußläufige Verbindung zu weiteren Freibereichen ist unklar, uns sind keine seniorengerechten Wege dafür bekannt.

1.3. Auf der geplanten Wegeverbindung nach Pech müssten die Senioren z.B. auf Grund der vorhandenen Topografie von dem Hauptgebäude der Pflegeeinrichtung zunächst 14 Höhenmeter hinaufsteigen, um diese 14m dann wieder über die Huppenbergstraße hinunter zu laufen, nur um den Ortseingang von Pech zu erreichen.

Tatsächlich wird den Senioren in dem geplanten Hauptgebäude der Anlage eine isolierte Wohnlage geboten, direkt an der viel befahrenen lauten Pecher Landstraße. Der Grund diesen Standort zu wählen, lag in der Möglichkeit des Investors ein Grundstück mit Aussicht auf das notwendige Planungsrecht zu erwerben, aber nicht in der besonderen Eignung der Lage für das Wohnen von Senioren.

Frage 1: Welche seniorengerechten Gehwege und Park- bzw. Freiflächen sieht der Investor konkret für die Bewohner der Seniorenwohnanlage vor?

2. Unterlagen der frühzeitigen Offenlage Dokument

Bekanntmachung Seite 1 letzter Absatz

Es ist bedauerlich, dass aufgrund der Coronasituation eine übliche frühzeitige Offenlage in Form einer Bürgerversammlung nicht stattfinden wird. Umso wichtiger wäre gewesen, dass die Unterla-

Zu 1.1: Dass der Bereich Wiesenau unmittelbar an das Waldgebiet Kottenforst grenzt, ist nicht zu bestreiten, die Aussagen sind richtig. Wege und Zugänge zum Kottenforst liegen außerhalb des Geltungsbereiches und auch außerhalb des Gemeindegebietes Wachtberg und sind deshalb im Geltungsbereich nicht festsetzbar.

Zu 1.2: Es ist vorgesehen, die fußläufige Verbindung wird im Bebauungsplan als Gehrecht festzusetzen

Zu 1.3: Fußläufige Verbindungen sind entlang der Straße und über den festgesetzten Weg möglich.

Die Ziele des Bebauungsplanes werden durch die Gemeinde festgelegt, nicht durch die Interessen eines Betreibers. Insofern wird die getroffene Behauptung anders gesehen.

Zu Frage 1: Fußläufige Verbindungen und die Gestaltung von Freianlagen werden im Bebauungsplan geregelt.

Zu 2: Die Frühzeitige Beteiligung entspricht in Art und Umfang den gesetzlichen Bestimmungen und den anerkannten derzeitigen Regelungen.

Ziel und Zweck der Planung sind in den Unterlagen ausführlich und im

gen der frühzeitigen Offenlage aussagekräftig die Ziele der Planung wiedergeben.

Wir verstehen nicht, warum sich das ausführende Planungsbüro nicht die Mühe gemacht hat, die einzelnen Planungspunkte (Hauptgebäude, Standort der 40 Senioren Wohnungen, Lage des Fußweges, Bereich der Renaturierung des Compbaches usw.) in einem Übersichtslageplan darzustellen, so dass sich der interessierte Bürger wirklich ein Bild von dem Vorhaben machen könnte. Nur so könnten angrenzende Nachbarn entscheiden, ob die Planungen Auswirkungen auf ihre Grundstücke haben und ob und wie sie Stellung nehmen sollten. Das Fehlen eines Übersichtsplanes ist für uns umso merkwürdiger, als dass nach unserer Kenntnis genauere Planungen bereits vorliegen.

Frage 2: Werden zum grundsätzlichen Verständnis ein Übersichtslageplan und eine einfache isometrische Baumassenskizze zeitnah für die Öffentlichkeit und die Ausschüsse nachgereicht?

3. städtebauliche Aspekte/Landschaftsschutz

3.1. Baukörper Dokument "Begründung zur Änderung des FNP" Nr.2.5 letzter Absatz

Der Neubau des jetzt in den Unterlagen beschriebenen Hauptgebäudes wird auf Grund der angeführten Menge an Nutzungsfläche (80 Pflegeplätze mit den erforderlichen Nebennutzungen, 16 Tagespflegeplätze, 22 Servicewohnungen, s. Dokument "Begründung zur Änderung des FNP" Nr.5.1.1 zweiter Absatz und Dokument "Begründung zur Änderung des B-Plans" Nr.4 dritter Absatz) enorme Ausmaße haben. Man muss bedenken, dass das Grundstück der Wiesenau 1 eine Grundstücksfläche von knapp 4.800qm hat. Der Lageplan, der uns vorliegt, zeigt einen Baukörper, der 2 fach abgewinkelt ist, aber doch eine Gesamtlänge von ca. 90m und ca. 1.800qm Bruttogrundrissfläche aufweist. Zur Un-

ausreichenden Umfang für diesen Verfahrensschritt erläutert. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Projektbeschreibung nicht um Festsetzungen, sondern um eine Erläuterung der derzeit bestehenden Planung handelt.

Zu Frage 2: Da es sich nicht um eine Vorhabenbezogene Planung handelt, werden keine Bauzeichnungen der Planung zugrunde gelegt.

Zu 3.1: Die Erläuterungen sind nur beispielhaft zu verstehen, da es sich bei dem Bebauungsplan nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt.

terbringung der Nutzungen werden mindestens 3 Geschosse erforderlich sein, auch wenn das oberste Geschoss gerne als Staffelgeschoss bezeichnet wird. Ein solch großer Baukörper ist erforderlich, um die aufgeführten Nutzungen unterzubringen, die ausführenden Planer werden dies an Hand von genauen Zeichnungen überprüft haben. Für den interessierten Bürger oder Anwohner ist die angestrebte Baumasse nicht einzuschätzen. Zusätzlich zu der bebauten Fläche werden auf dem Grundstück noch Flächen für Stellplätze und Zufahren benötigt. Platz für Grün bleibt da lediglich im Randbereich des Grundstückes um den Baukörper herum. Raum für einen kleinen Park für die Senioren gibt es nicht.

Frage 3: Welche Grundstücke konkret meint der Investor, wenn er von 1,5 ha, also 15.000qm schreibt (s. Dokument "Begründung zur Änderung des FNP" Nr.3 letzter Absatz, Dokument "Begründung zur Änderung des B-Plans" erster Absatz und auch die " Bekanntmachung" : "Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 1,5 ha und befindet sich...."), das Hotelgrundstück aber nur knapp 4800qm groß ist, die südliche Weide nicht bebaut werden soll und das Grundstück der Reitanlage nicht zum Verkauf steht?

Frage 4: Wie fügt sich ein solcher Komplex in die beschauliche Landschaft um die Pecher Landstraße, das sogenannte Ländchen, sowie an die dörfliche Struktur von Pech an?

Frage 5: Ist es richtig für einen solchen Baukörper das Grundstück aus dem bestehenden Landschaftsschutzgebiet zu nehmen?

3.2. Maß der baulichen Nutzung
Dokument "Begründung zur Änderung des B-Plans" Nr.4.2
In den Unterlagen, die den Aus-

Zu Frage 3: Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan ist eindeutig gekennzeichnet. Er umfasst das bebauten Grundstück des ehemaligen Hotels und das anschließende Wiesengrundstück.

Zu Frage 4: Die bauliche Nutzung wird im nächsten Verfahrensschritt (Offenlage) im Bebauungsplan-Entwurf durch die Festsetzung der GRZ, GFZ und der maximalen Geschosigkeit eindeutig geregelt.

Zu Frage 5: Bei der Sondergebietsfläche handelt es sich ausschließlich um eine bereits bebaute Fläche.

Zu 3.2: In der Stellungnahme werden Abstimmungen und Ziele über eine umfassende, das

schüssen und dem Rat zum Aufstellungsbeschluss Anfang 2019 vorgelegt wurden, wurde für die Konzeptionierung der Anlage eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,23 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 (bzw. 0,7) festgehalten. Diese Werte liegen schon etwas über Werten der bestehenden Bebauung von Hotel und Reitanlage. Man wolle mit der baulichen Dichte deutlich unter den zulässigen Werten der Baunutzungsverordnung für Wohngebiete bleiben, wurde im dem Konzeptpapier erläutert. Von einem offenen parkartigen Charakter der Gesamtanlage wird geschrieben. Auch sollte den Vorgaben der Bezirksregierung nach einem minimierten Flächenverbrauch auf den Grundstücken entsprochen werden.

In den Unterlagen der frühzeitigen Offenlage ist hiervon keine Rede mehr, stattdessen wird jetzt doch auf die zulässigen Werte der Baunutzungsordnung verwiesen. Dem interessierten Bürger, der sich nicht zufällig in den entsprechenden Verordnungen auskennt, wird dies zunächst nichts sagen und man wird den Punkt in der Regel überlesen.

De Facto bedeutet das jedoch, dass nun mit den Werten gemäß BauNVO §17 für die GRZ von 0,8 und für die GFZ von 2,4 eine 3-4fach so hohe Ausnutzung des Grundstücks erlaubt sein soll. Ein GRZ von 0,8 bedeutet, dass 80% einer Grundstücksfläche bebaut und / oder versiegelt werden können, eine GFZ von 2,4 ermöglicht eine Geschossfläche von 240% gegenüber der Grundstücksfläche. In SO Flächen ist nach BauNVO §17 (abgesehen von Kerngebieten) die höchste Ausnutzung von Grundstücken möglich.

Der Investor wird diese Werte benötigen, um den unter Nr.3.1 dieses Schreibens beschriebenen Baukörper zu verwirklichen. Wir sehen hier eine eklatante Abweichung zu der Projektbeschreibung, mit der man 2019

heißt auch das Gelände der Reithalle umfassende Planung genannt. Es war dabei der ausdrückliche Wunsch der Bezirksregierung und der Kreisverwaltung, das Gelände der Reithalle in die Planungsüberlegungen der Gemeinde mit einzubeziehen. Hierauf bezieht sich das genannte Konzeptpapier. Auch wenn die Gemeinde weiterhin das Gesamtkonzept verfolgt, ist es derzeit offensichtlich nicht möglich, diese kurzfristig zu realisieren. Die kurzfristige Realisierung bezieht sich deshalb auf der Ebene des Bebauungsplanes nur auf das Grundstück der ehemaligen Hotelanlage und die angrenzende Wiese.

Die Bezirksregierung ist in das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes per Gesetz eingebunden.

den Aufstellungsbeschluss erwirkt hat, als auch zu dem, was uns zu den Vorgaben der Bezirksregierung für die Zustimmung zur Aufhebung des Landschaftsschutzgebietes bekannt ist. Gegenüber der höheren Naturschutzbehörde (angesiedelt bei der Bezirksregierung) hat das Planungsbüro für die Durchsetzung des Projektes und der dafür erforderlichen Aufhebung des Landschaftsschutzes mit Zahlen argumentiert (Dokument zur Renaturierung des Compbaches, wurde der frühzeitigen Offenlage nicht beigefügt), nach denen die Ausnutzung der Grundstücke nach der Planung geringer wäre als die Ausnutzung im Bestand. Die GRZ Bestand liegt bei 0,24 die GFZ Bestand bei 0,30 bzw. 0,42 (wenn man die Reithalle mit der mittleren Höhe von 6m als 2geschossig annimmt). Kaum liegt die Zustimmung der höheren Naturschutzbehörde verweist man in der frühzeitigen Offenlage nur noch auf die Baunutzungsverordnung und legt damit Werte von GRZ 0,8 und GFZ 2,4 fest. Die Bezirksregierung bekommt von diesem Vorgehen natürlich nichts mit. Wir fordern das zuständige Planungsbüro deshalb auf, dass die Stellungnahmen mit diesen grundsätzlich geänderten Werten erneut bei der Bezirksregierung eingeholt werden.

Frage 6: Halten Gemeinde und Ausschüsse diese deutlich höhere Ausnutzung (Bebauung) der Flächen für richtig?

4. Südlich gelegenes Weidengrundstück Dokument "Änderung des Flächennutzungsplanes Ortsteil Pech, Bereich Wiesenau" Dokument "Bebauungsplan Seniorenwohnanlage Wiesenau Übersichtsplan" Dokument "Begründung zu Änderung des B Planes" Nr.4.6 Dokument "Begründung zu Änderung des B Planes" Nr.4.4 zweiter Absatz

Zu Frage 6: Die Ausnutzung entspricht den Zielen der Gemeinde und ermöglicht eine Verbesserung der bestehenden Ortseingangssituation Pech.

Zu 4.: Der Städtebauliche Vertrag ist nicht relevant für das Bebauungsplanverfahren Eigentumsverhältnisse sind für das Bauleitplanverfahren nicht relevant.

Das südlich gelegene Weidengrundstück wurde inzwischen auch von dem Investor der Seniorenwohnanlage gekauft. In der letzten Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 01.09.2020 wurde die Umschreibung des städtebaulichen Vertrages von Herrn Pascal Blaise auf den neuen Eigentümer die "PROJEKTA Objektgesellschaft 26 Bonn Wachtberg mbH", Regiostraße 42 aus Prüm beschlossen. Wer alles neben dem Investor aus Prüm hinter dieser anscheinend neu gegründeten Gesellschaft steht ist unklar.

Für das Weidengrundstück wird in der frühzeitigen Offenlage zudem eine unklare Bauleitplanung vorgelegt. Im Flächennutzungsplan wird diese Fläche nach wie vor ausgespart, im B-Plan wird sie miterfasst, nur um ihr dann wieder die zugehörige Nutzung als landwirtschaftliche Fläche passend zum FNP zu geben. Das in der Begründung des B-Plans unter 4.4 erwähnte Gehrecht über die Weide kann nicht der Grund zur Aufnahme in den B-Plan sein. Ein Gehrecht kann unabhängig vom Planungsrecht im Grundbuch vermerkt werden, die Herstellung eines Fußweges ist auch nachzeitigem FNP im Außenbereich möglich. Warum ist die Fläche aber Teil des B-Planes?

Wir befürchten, dass der Investor langfristig auch die Weide für eine Erweiterung der Seniorenwohnanlage im Fokus hat, dies aber Z.Zt. aus taktischen Gründen noch nicht kommuniziert.

Frage 7: Warum wurde die Weidefläche (Flurstück 605) am 01.09.20 nicht in die Änderung des städtebaulichen Vertrags aufgenommen, obwohl sie gleichermaßen in der B-Planfläche enthalten ist

(s. Nr. 5.2 dieses Schreibens)?

Frage 8: Was plant der Investor langfristig mit dieser Weidefläche, warum ist sie Teil des B-Plans?

5. Grundstück der Reithalle

Der Bebauungsplan umfasst das Wiesengrundstück insbesondere auch, um die festgesetzte Wegeverbindung und die ökologischen Kompensationsmaßnahmen sicher zu stellen.

Befürchtungen und Unterstellungen werden als nicht abwägungsrelevant eingestuft und deshalb nur zur Kenntnis genommen.

Zu Frage 7: Diese Frage ist nicht relevant für das Bauleitplanverfahren.

Zu Frage 8: Diese Frage ist nicht relevant für das Bauleitplanverfahren.

5.1. Änderung der Fläche im FNP zu Sonderfläche Senioren- und Pflegeeinrichtung Dokument "Begründung zur Änderung des FNP" Nr.1.1 Dokument "Begründung zur Änderung des FNP" Nr.2.3

In der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes findet sich unter 1.1 die Aussage, dass die Reithallennutzung „im Außenbereich teilweise problematisch“ wäre. Mit dieser sowohl falschen als auch die interessierten Bürger und die Gemeinde irreführenden Aussage wird erklärt, warum auch das Grundstück der Reithalle in Sondergebiet für Seniorenwohnen und Pflegeeinrichtungen umgewandelt werden soll.

Die Nutzung des Grundstückes als Reitanlage geht jedoch völlig mit dem gültigen Flächennutzungsplan vom 17.12.2013, konform. Im FNP ist die Wiesenau mit der Signatur "allgemeine Sportstätte" versehen, und damit als Reitanlagennutzung ausdrücklich legitimiert. Genau mit diesem Symbol sind auch die anderen Reitanlagen der Gemeinde Wachtberg, z.B. bei Niederbachem, im Außenbereich im FNP dargestellt.

Die derzeit ausgeübte und bestandsgeschützte Nutzung des Reithallengrundstücks (Flurstück 822) ist über die derzeitige Darstellung im aktuellen FNP gesichert. Dies hat eine beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen.

Frage 9: Werden Planer und Gemeinde den Bestandsschutz der Reitanlagennutzung bei der Änderung des FNP fixieren oder das Reithallengrundstück aus der Änderungsfläche herausnehmen?

5.2. Ausgrenzung der Fläche im B-Plan Dokument

Änderung des Flächennutzungsplanes Orsteil Pech, Bereich Wiesenau" Dokument "Bebauungsplan Seniorenwohnanlage Wiesenau Übersichtsplan" Die Änderungsfläche des FNP

Zu 5.1: Diese Frage wird im FNP-Verfahren erläutert, sie betrifft nicht den Bebauungsplan.

Zu Frage 9: Diese Frage wird im FNP-Verfahren erläutert, sie betrifft nicht den Bebauungsplan.

Die 2. Änderung des FNP umfasst die Flächen, die nach dem Willen der Gemeinde in Ihrer Nutzung mittel- bis langfristig geändert werden sollen. Ziele und Gründe hierfür wurden oben bereits erläutert.

und die Aufstellungsfläche des B-Plans sind in der vorgestellten Bauleitplanung der frühzeitigen Offenlage nicht deckungsgleich. Die Änderungsfläche des FNP umfasst Flurstück 821 (Hotelgrundstück) und 822 (Reithallengrundstück). In der Fläche des B-Planes fehlt das Flurstück 822 (Reithallengrundstück), dafür ist das Flurstück 605 (Weidengrundstück) enthalten, s. Nr.4 dieses Schreibens. Diese Vorgehensweise ergibt keinen Sinn, es sei denn man trifft "unauffällige" Vorbereitungen, im folgenden Schritt das Reithallengrundstück für die Seniorenwohnanlage zu überplanen, und auch längerfristig das Weidengrundstück, das dem Investor bereits gehört.

Frage 10: Welche abschließende Gesamtgröße und Lage sieht der Investor für die Senioreneinrichtung vor?

5.2. Lage der zusätzlich geplanten 40 Seniorenwohnungen Dokument "Begründung zur Änderung des FNP" Nr.5.1.1 zweiter Absatz Dokument "Begründung zu Änderung des B-Planes" Nr.4 dritter Absatz

Sowohl in der Begründung des FNP als auch des B-Plans werden als Planinhalte neben 80 Pflegeplätzen, 16 Tagespflegeplätzen und 22 Servicewohnungen im Hauptgebäude noch zusätzliche 40 Seniorenwohnungen angegeben. Diese scheinen aber nicht auf dem Hotelgrundstück geplant zu sein. Sie fänden hier auch wirklich keinen Platz mehr, mit dem angedachten Hauptbaukörper und den zugehörigen Stellplätzen und Zufahrten ist das Grundstück schon zu mind. 70% bebaut und versiegelt, s. Nr.3.1 und Nr.3.2 dieses Schreibens.

Frage 11: Wo werden die 40 Seniorenwohnungen SO - 70qm angesiedelt? Warum geben die Unterlagen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit an dieser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flächen, die für eine kurzfristig geplante Baumaßnahme planungsrechtlich gesichert werden sollen. Da es nach den Wünschen der Bezirksregierung ein starkes öffentliches Interesse gibt, eine Fußwegverbindung zu erstellen, wird dieses im Bebauungsplan auch so vorgesehen. „Unauffällige“ Vorbereitungen sind in den öffentlichen Verfahren nicht vorgesehen.

Zu Frage 10: Diese Frage ist nicht relevant für das Bebauungsplanverfahren, da es sich nicht um eine vorhabenbezogene Planung handelt.

Die Erläuterungen in der Begründung dienen nur dazu, mögliche Entwicklungen und mögliche Planungen darzulegen. Allerdings ist es nicht vorgesehen, einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entwickeln, so dass hier nur beispielhafte Möglichkeiten genannt werden.

Zu Frage 11: Die Erläuterungen in der Begründung dienen nur dazu, mögliche Entwicklungen und mögliche Planungen darzule-

Stelle keine Auskunft?

5.4. geplantes Gehrecht über die Weide zum Reithallengrundstück
Dokument "Begründung zu Änderung des B-Plans" Nr.4.4 zweiter Absatz

Zu welchem Grundstück soll das Gehrecht, die Wegeverbindung, führen? In der Begründung des B-Planes liest es sich so, als solle das Gehrecht zu Gunsten des Reithallengrundstückes eingetragen werden. Da es sich aber hier doch eher um die Wegeverbindung für die Senioren nach Pech (14m rauf zur Huppenbergstraße und wieder runter) handeln muss, ergibt es zum Reithallengrundstück nur Sinn, wenn man auch dieses als Seniorenwohnanlage in der Planung hat. Wir bitten hier erneut um deutliche Offenlegung der genauen Planungsziele.

Frage 12: Wo genau soll der Weg auf dem Weidengrundstück verlaufen? Dies ist doch sicherlich für die angrenzenden Anwohner informativ und wichtig.

6. Renaturierung des Compbaches
Dokument 6: Seite 1, Ziel der Planung
Dokument 3: Seite 3, Nr.2.2, 5. Absatz und Seite 5, Nr.4, 2. Absatz
Dokument 5: Seite 3, Nr.1, letzter Absatz

In den Dokumenten 3, 5 und 6 wird immer wieder auf die Renaturierung oder Erhaltung des Compbaches hingewiesen. Der Compbach verläuft aus dem Kottenforst über eine Gesamtlänge von ca. 160m über das Reithallengrundstück und das Hotelgrundstück. Knapp 55m davon sind verrohrt.

Für die Zustimmung der höheren Naturschutzbehörde, ein solch gewaltiges Projekt im Landschaftsschutzgebiet verwirklichen zu können, hat man im Gegen-

gen. Allerdings ist es nicht vorgesehen, einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entwickeln, so dass hier nur beispielhafte Möglichkeiten genannt werden.

Das Gehrecht sichert eine Fußwegeverbindung vom Sondergebiet über die landwirtschaftliche Nutzfläche in Richtung Bebauung des Ortsteils Pech.

Zu Frage 12: Es ist geplant, ein Gehrecht im Bebauungsplan festzusetzen, um so die fußläufige Verbindung in den Ortsteil sicher zu stellen..

Zu 6.: Der FNP stellt die mittel- bis langfristigen Planungsziele der Gemeinde dar. Diese Ziele wurden mit der höheren Naturschutzbehörde abgestimmt. Hierzu zählt auch die Renaturierung des Compbaches. Wie dieses erfolgen kann und erfolgen wird, ist nicht auf der Planungsebene des FNP zu klären, sondern obliegt den weiteren Planungsschritten. Hierzu zählt auch, der Frage nachzugehen, in wie weit es erlaubt ist, den Compbach zu überbauen und ob hierzu wasserrechtliche Verfahren vor-

zug die Renaturierung, d.h. Offenlegung des Baches im verrohrten Teil angeboten. Entsprechend ist dies bereits in der Begründung zum Flächennutzungsplan enthalten. Grundsätzlich ist die Vereinbarung jedoch gar nicht durchführbar, da das Reithallengrundstück als unser Eigentum zur Umsetzung der Planungen nicht zur Verfügung steht. Den Planern und der Gemeinde ist dies bekannt.

Wir sehen hier eine weitere Fehlinformation der höheren Planungsbehörden und fordern die Planer auf, den Sachverhalt mit der Bezirksregierung den Tatsachen entsprechend zu kommunizieren und die Stellungnahmen auf dieser Grundlage erneut abzufragen.

Frage 13: Wird die Öffentlichkeit und die Höheren Planungsbehörden darüber informiert, dass die Renaturierung des Compbaches nicht umsetzbar ist?

Koexistenz: Wertvolles Nebeneinander Reitanlage und Seniorenwohnanlage

Seit bald 50 Jahren ist die Wiesenau ein Ort für Ponys, Pferde, Reiten und Kinder. Das alte Schild "Ponyhotel" erinnert eindrücklich daran: Ferien machen im schönen Wachtberg mit der Möglichkeit zu reiten! Nahe an Kottenforst, Wachtberg und Bonn ist die Lage dafür ideal. Nun sind wieder Ponys eingezogen und mit ihnen viele Kinder, Menschen mit Beeinträchtigungen, Erwachsene und auch der ein oder andere Senior. Sie alle kommen regelmäßig und gerne, nicht nur zum Reiten, auch um draußen zu sein, zu füttern, zu putzen, spielen, Aufgaben und Verantwortung zu übernehmen oder auch nur zum Schauen.

Wir haben die Wiesenau 2, das Reithallengrundstück, zum Ende des letzten Jahres gekauft. In dem Insolvenzverfahren haben

liegen. Dieses ist aber nicht Teil des FNP-Verfahrens. Der Bebauungsplan setzt in seinem Geltungsbereich den Verlauf des Compbaches und seine Uferrandgestaltung fest.

Eigentumsfragen sind nicht im Bauleitplanverfahren zu klären.

Da sowohl dem Rhein-Sieg-Kreis als auch der Bezirksregierung in Ortsterminen und Abstimmungen die Situation mehrfach erläutert wurde, kann von Fehlinformationen nicht ausgegangen werden.

Zu Frage 13: An der Renaturierung des Compbaches wird weiterhin festgehalten. Wie und wann dieses in welchen Abschnitten erfolgen kann, ist auf der Ebene der Bauleitplanung noch nicht in allen Teilbereichen zu klären.

wir neben anderen Bietern, unter anderem auch dem Investor der Seniorenwohnanlage, ein Angebot für das Grundstück abgegeben und von den Gläubigerbanken den Zuschlag erhalten. In Fortführung der letzten 50 Jahre werden wir den Ort als einen Platz für Ponys und Pferde, Tiere, Kinder und Natur erhalten. Das Grundstück steht somit langfristig nicht zum Verkauf.

Nach unserer zum Teil sehr deutlichen Kritik am Stand der Planung für die Seniorenwohnanlage und den irreführenden Informationen für die Öffentlichkeit möchten wir betonen, dass wir nicht grundsätzlich gegen das Vorhaben sind. Tatsächlich können wir uns ein wertvolles Nebeneinander beider Einrichtungen gut vorstellen. Auch die Bewohner der Seniorenwohnanlage könnten die Anlage in Absprache besuchen, vielleicht können Therapieangebote speziell für Senioren vereinbart werden. Für den Besuch der Enkelkinder gäbe es direkt angrenzend ein schönes Besuchsziel. Bei Bedarf können auch Ponys oder andere zu den Senioren in oder an die Pflegeeinrichtung gebracht werden. In vielen Seniorenwohnheimen gibt es bereits tiergestützte Therapie, insbesondere für Demenzerkrankte. Unter diesen Aspekten können wir uns eine Pflegeeinrichtung auf dem Hotelgrundstück vorstellen, in Baumasse und Gestaltung jedoch angepasst an die Ortsstrukturen von Pech. Die Belange unseres Grundstücks müssen in der Bauleitplanung gesichert werden, Abstimmungen und Austausch im Gespräch erscheinen uns unerlässlich. Bisher wurden seitens der Gemeinde jedoch alle Gesprächsanfragen abgeblockt, bestehende Termine abgesagt und Mailanfragen ignoriert, obwohl wir immer wieder unsere Gesprächsbereitschaft und Gesprächsanfrage zum Ausdruck gebracht haben. Das schafft kein Vertrauen.

Wir hoffen weiterhin mit der Ge-

Wie in der Stellungnahme erwähnt wurde der Aufstellungsbeschluss zu der hier vorliegenden Planung bereits Anfang 2019 von der Gemeinde beschlossen. In Kenntnis dieser Planung haben die Stellungnehmer Ende 2019 das Reithallengrundstück

meinde und dem Investor über das Vorhaben ins Gespräch zu kommen und bieten hiermit erneut ausdrücklich unsere Bereitschaft dazu an.

gekauft, obwohl sie als Fachleute wissen mussten, dass eine Tierhaltung nicht das Ziel der Planung der Gemeinde war bzw. ist.
In Abwägung dieses Sachverhaltes wird an der Planung weiter festgehalten. Eine Irreführung der Öffentlichkeit wird zurückgewiesen

Beschlussvorschlag:

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

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
10	4	1

Bürger 2

Schreiben vom 13.10.2020

Anregungen	Abwägung
Mit Interesse haben wir die Unterlagen bezüglich des Bebauungsplanes Wiesenau im Internet gelesen. Wir sind Pferdebesitzer und haben unsere Pferde in der Wiesenau stehen. Des Weiteren profitiert unsere Tochter von dem dort stattfindenden Angebot. Das in unseren Augen sowohl in Wachtberg, als auch in Bonn und Umland ein Alleinstellungsmerkmal besitzt - durch die gelebte Integration von Behinderten und Nichtbehinderten Kindern und Erwachsenen. Ein Altenheim in unmittelbarer Nähe haben wir bisher als positiv wahrgenommen können doch auch hier beide Seiten profitieren. Allerdings sind uns bei der Vorstellung des Bebauungsplanes ein paar Dinge aufgefallen. 1. die Änderung des Flächennutzungsplanes seitens des Investors schließt Flächen mit ein, die der Investor weder besitzt und die auch nicht in die Bebauung eingeplant sind. Dies umfasst die Reithalle sowie die dazugehörigen Nebengebäude. Durch eine Nutzungsänderung dieser Grundstücke die nicht im Eigentum des Investors sind, befürchten wir negative Auswirkungen auf die jetzige Nutzung. Die Nutzungsänderung sollte sich ausschließlich auf die Grundstücksflächen beziehen die für die Errichtung des Altenheimes genutzt werden und im Besitz des Investors sind.	Die Gemeinde hat die Planungshoheit über die Gemeindegebietsflächen unabhängig von den Eigentumsverhältnissen. Nur sie kann nach dem BauGB Darstellungen über die mittel- bis langfristige Entwicklung des Gemeindegebietes entwickeln und diese dann in Bebauungsplänen nach ihren Vorstellungen festsetzen. Die Verfahren hierzu sind im BauGB gesetzlich geregelt und werden auch in diesem Verfahren eingehalten. Der Anregung, nur eigene

Des Weiteren umfasst die Nutzungsänderung nicht die dazugehörigen Wiesenflächen die aber im Übersichtsplan aufgeführt sind. Demnach dürften diese dann nicht bebaut werden?	Grundstücke oder Grundstücke im Eigentum eines Investors zu beplanen wird auf der Ebene des Bebauungsplanes entsprochen.
2. Die Zustimmung der Naturschutzbehörde wurde gegeben unter der Voraussetzung dass der Compbach renaturiert wird. Da ein großer Teil des Verlaufs des Compbaches nicht auf dem Grundstück des Investors verläuft, sondern auf Privatgelände ist es fraglich ob eine Renaturierung überhaupt stattfinden kann.	An der Renaturierung des Compbaches wird weiterhin festgehalten. Wie und wann dieses in welchen Abschnitten erfolgen kann, ist auf der Ebene der Bauleitplanung noch nicht in allen Teilbereichen zu klären.
3. Die Geländegröße von 1,5 ha ist nicht korrekt. Diese Zahl beinhaltet wieder ein Grundstück das nicht dem Investor gehört. Alleine deshalb ist es schon notwendig die Planung zu prüfen, da der vom Architekten eingereichter Bebauungsplan sich nicht an den tatsächlichen Zahlen orientiert.	Die Gemeinde hat die Planungshoheit über die Gemeindegebietsflächen unabhängig von den Eigentumsverhältnissen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eindeutig gekennzeichnet.
Wir bitten darum die Stellungnahme bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.	

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
9	4	2

Bürger 3

Schreiben vom 13.10.2020

Anregungen	Abwägung
Als sehr regelmäßige und langjährige Besucherinnen der Reitanlage Wiesenau (ehemals Pecher Tierscheune/Leitung Tina Wirfs) haben wir mit großer Sorge von geplanten, den Reitbetrieb evtl. einschränkenden oder gar verhindernden Baumaßnahmen gehört! Bei allem, was Sie dort planen, bitten wir Sie inständig, den in seiner Einzigartigkeit und seinem Erfahrungsreichtum für Kinder nicht zu unterschätzenden Ponyhof weiterhin in der jetzt bestehenden Form existieren zu lassen! Für unsere Tochter (Auf dem Foto ist sie mit ihrem Lieblingspony Snoopy zu sehen.) ist die Pecher Tierscheune beziehungsweise Wiesenau seit nunmehr fünf Jahren ein existenziell wichtiger Bezugspunkt. Wie kein anderer Hof	Anlagen zur Pferdehaltung im Außenbereich ist nur dann erlaubt, wenn sie im Zusammenhang mit einem aktiven landwirtschaftlichen Betrieb errichtet werden und wenn gewährleistet ist, dass für Futter und Auslauf gemäß NRW Erlass je Pferd mindestens 0,35 ha Fläche zur Verfügung stehen. Dieses ist beides im vorliegenden Fall nicht nachweisbar. Hier ist allerdings der Rhein-Sieg-Kreis die Genehmigungsbehörde. Die Änderung der Fläche im FNP zu Sonderfläche Senioren- und Pflegeeinrichtung entspricht den Zielen der Planung der Gemeinde. Dieses betrifft jedoch das FNP-Verfahren.
in von uns erreichbar Nähe bietet das Angebot von Tina Wirfs uns die vielseitigsten Möglichkeiten, unsere Tochter mit Pferd und Natur aufwachsen zu lassen: So fördert Frau Wirfs in besonderer Weise den persönlichen Bezug der Kinder zu von ihnen gewählten Pferden, können die Kinder sämtliche Möglichkeiten des Umgangs mit dem Pferd sowie die dazugehörigen Tätigkeiten rund um den Stall intensiv - und so weit wie möglich selbständig lernen. Vor allem in den sehr nachgefragten Pony - Ferienangeboten kommt vielseitiges soziales Lernen hinzu. Irgendetwas ist immer los auf dem Hof: eins der Kleintiere bekommt Junge, ein Stall wird umgebaut, neue Ponies eingekauft, etc. Die Kinder fiebern jedes Mal mit. Unsere Tochter wäre ohne die Pecher Tierscheune beziehungsweise Wiesenau nicht diejenige, die sie heute ist. Daher möchte ich meinen Appell an sie noch einmal wiederholen	Die Gemeinde hat die Planungshoheit über die Gemeindegebietsflächen unabhängig von den Eigentumsverhältnissen. Nur sie kann nach dem BauGB Darstellungen über die mittel- bis langfristige Entwicklung des Gemeindegebietes entwickeln und diese dann in Bebauungsplänen nach ihren Vorstellungen festsetzen. Die Verfahren hierzu sind im BauGB gesetzlich geregelt und werden auch in diesem Verfahren eingehalten. Der Anregung wird deshalb nicht entsprochen.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
9	4	2

Bürger 4

Schreiben vom 21.10.2020

Anregungen	Abwägung
Wir freuen uns, dass das Areal am leerstehenden Ponyhotel Wiesenau mit dem geplanten Seniorenheim wieder eine Nutzung gefunden hat. Gleichzeitig befürchten wir jedoch, dass es durch den geänderten Nutzungs- und Bebauungsplan in der derzeitigen Fassung (Bebauungsplan Nr. 10-18 „Seniorenwohnanlage Wiesenau“, Pech/ 2. Änderung) zu Einschränkungen für den benachbarten Reiterhof "Pecher Tierscheune" kommt. Unsere Tochter reitet hier seit mittlerweile über 4 Jahren. Sie nimmt am Reitunterricht Teil, macht regelmäßig sonntags mit Familie und Freunden einen Wanderausritt auf den Reitwegen im Kottenforst, hat ihren Kindergeburtstag hier gefeiert und diverse Reiterfreizeiten verbracht. Die Pecher Tierscheune bietet	Anlagen zur Pferdehaltung im Außenbereich ist nur dann erlaubt, wenn sie im Zusammenhang mit einem aktiven landwirtschaftlichen Betrieb errichtet werden und wenn gewährleistet ist, dass für Futter und Auslauf gemäß NRW Erlass je Pferd mindestens 0,35 ha Fläche zur Verfügung stehen. Dieses ist beides im vorliegenden Fall nicht nachweisbar. Hier ist allerdings der Rhein-Sieg-Kreis die Genehmigungsbehörde. Die Änderung der Fläche im FNP zu Sonderfläche Senioren- und Pflegeeinrichtung entspricht den Zielen der Planung der Gemeinde. Dieses betrifft jedoch das FNP-

nicht nur für unsere Familie, sondern viele Freunde und Bekannte die Möglichkeit, die wunderschöne Natur im Kottenforst mit Shetty oder Pony auch bei kleinem Budget zu erleben. Das Team um die Pächterin Frau Wirfs hat einen Erholungsort für die ganze Familie geschaffen. Durch das heiltherapeutische Reitangebot ist die Pecher Tierscheune zudem ein Ort der gelebten Inklusion, an dem auch Kinder mit Erkrankungen und Einschränkungen Tiere und Natur erleben können.

Wir hoffen, dass dies alles bei der künftigen Planung des gesamten Areals berücksichtigt wird und die Pecher Tierscheune auch weiterhin als Anlaufstelle für viele Menschen aus der gesamten Region erhalten bleibt

Verfahren.

Die Gemeinde hat die Planungshoheit über die Gemeindegebietsflächen unabhängig von den Eigentumsverhältnissen. Nur sie kann nach dem BauGB Darstellungen über die mittel- bis langfristige Entwicklung des Gemeindegebietes entwickeln und diese dann in Bebauungsplänen nach ihren Vorstellungen festsetzen. Die Verfahren hierzu sind im BauGB gesetzlich geregelt und werden auch in diesem Verfahren eingehalten.

Der Anregung wird deshalb nicht entsprochen.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
9	4	2

Bürger 5

Schreiben vom 19.10.2020

Anregungen	Abwägung
Da meine Tochter seit langem bei der „Pecher Tierscheune“ reitet, bin ich auf die Änderungen des Flächennutzungsplans an der Wiesenau aufmerksam geworden. Auffällig ist, dass auch im Bereich der Ställe und der Reithalle eine Änderung des Flächennutzungsplans von „Allgemeine Sportstätten“ auf „Sondergebiet für Senioren- und Pflegeeinrichtungen“ erfolgen soll. Möglicherweise handelt es sich um eine veraltete Darstellung. Ich möchte Sie bitten, die Planung dahingehend zu prüfen und eventuell zu aktualisieren. Eine Ausweisung der Reiterhoffläche als Seniorenwohnanlage dürfte zu Schwierigkeiten bei der langfristigen Nutzung des Hofes als Sport und Erholungsfläche für unsere Kinder führen. Weiterhin könnte diese Art der Ausweisung im Flächennutzungsplan möglicherweise Begehrlichkeiten bei den zukünftigen Betreibern der Seniorenwohnanlage führen, die sicher nicht im Sinne unserer Kinder sind. Um nicht in der Gemeinde Gefahr zu laufen Kinder gegen Senioren auszuspielen, möchte ich Sie bitten, diese Unstimmigkeit zu klären und zu korrigieren. Grundsätzlich ist es doch eine	Anlagen zur Pferdehaltung im Außenbereich ist nur dann erlaubt, wenn sie im Zusammenhang mit einem aktiven landwirtschaftlichen Betrieb errichtet werden und wenn gewährleistet ist, dass für Futter und Auslauf gemäß NRW Erlass je Pferd mindestens 0,35 ha Fläche zur Verfügung stehen. Dieses ist beides im vorliegenden Fall nicht nachweisbar. Hier ist allerdings der Rhein-Sieg-Kreis die Genehmigungsbehörde. Die Änderung der Fläche im FNP zu Sonderfläche Senioren- und Pflegeeinrichtung entspricht den Zielen der Planung der Gemeinde. Dieses betrifft jedoch das FNP-Verfahren. Die Gemeinde hat die Planungshoheit über die Gemeindegebietsflächen unabhängig von den Eigentumsverhältnissen. Nur sie kann nach dem BauGB Darstellungen über die mittel- bis lang-
großartige Gelegenheit hier die positiven synergetischen Effekte der Begegnung von Alt und Jung von vornherein in das Konzept miteinzubeziehen und so die gesamte Gemeinde davon profitieren zu lassen	fristige Entwicklung des Gemeindegebietes entwickeln und diese dann in Bebauungsplänen nach ihren Vorstellungen festsetzen. Die Verfahren hierzu sind im BauGB gesetzlich geregelt und werden auch in diesem Verfahren eingehalten. Der Anregung wird deshalb nicht entsprochen.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
9	4	2

Bürger 6

Schreiben vom 22.10.2020

Anregungen	Abwägung
Grundstätzlich begrüßen wir, dass die Gemeinde über eine Nutzung des leerstehenden Gebäudes an der Wiesenau nachdenkt. Zum offenliegenden Bebauungsplan möchten wir folgende Bedenken vortragen: Aus eigener Erfahrung weiß ich, dass die geplante Pflegeeinrichtung deutlich außerhalb des eigentlichen Dorfes liegen wird, und ältere Menschen sich dort vermutlich recht isoliert vorkommen werden. Sie werden vermutlich weder den steilen Hang hinauf zu einem Spaziergang aufbrechen (der als besonderer Erholungsraum aufgeführt wird), noch es bis ins Dorf schaffen – wo es noch nicht einmal ein Cafe gibt. Leider ist die Zahl der angedachten Wohneinheiten für Betreutes Wohnen nirgendwo aufgeführt. Für diese Menschen dürfte die isolierte Lage neben den Tagespflegegästen von Bedeutung sein. Auf dem Gelände wird sich noch nicht einmal ein winziger Park zwecks kleiner Mittagsrunde einplanen lassen. Die südlichen Flächen sind als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen und werden dies auch bleiben. Der Bachlauf soll renaturiert werden, liegt aber am äußersten Rand des B-Planes und grenzt – zumindest derzeit – mehr oder weniger direkt an die Zuwegung. Diese wird ja vermutlich nicht entfernt. Nördlich des Baches grenzen	Die Vermutungen werden zur Kenntnis genommen Der Bebauungsplan gibt nur in der Begründung Hinweise zu möglichen Nutzungen, genaue Zahlen hierzu können nicht festgesetzt werden. An der Renaturierung des Compbaches wird weiterhin festgehalten. Wie und wann dieses in welchen Abschnitten erfolgen kann, ist auf der Ebene der Bauleitplanung noch nicht in allen Teilbereichen zu

Nutzflächen des Reitbetriebes an. Hier ist ein Konflikt vorprogrammiert, sofern dieser Bereich der einzige Erholungsraum bleiben soll.

Vermutlich stellt die Nähe zu einem gut frequentierten Reithof, der einen wichtigen Beitrag im Leben vieler Kinder und Erwachsenen leistet, ein großes Konfliktpotential dar. Manche der älteren Menschen freuen sich sicherlich über das Leben, an dem sie direkt vor ihrer Haustür teilhaben können. Aber es gibt ja schon heute nicht wenige Verfahren, in denen Menschen sich bewusst für eine Behausung in direkter Nachbarschaft zu einem landwirtschaftlichen Betrieb oder Kindergarten / Schule entschieden haben und kurz danach gegen Kuhglocken, Muhgeräusche oder spielende Kinder vorgegangen sind.

Für einen Reiterhof ist die recht isolierte Lage, die wenig Konfliktpotential mit der Nachbarschaft und direkten Zugang in den Wald mit seinem ausgebauten Reitwegenetz bietet, perfekt. Der Hof liegt zudem in guter Erreichbarkeit von Bad Godesberg und Bonn und wird von vielen Familien aus dem Einzugsgebiet genutzt. Auf dem Hof lernen die Kinder einen entspannten Umgang mit Tieren und Verantwortung, da sie als Helfer gerne gesehen sind und neben Ponys und Pferden auch Ziegen, Hühner und Kaninchen dort ein Zuhause haben. Für viele Stadtkinder ein wichtiger Anziehungspunkt.

Der Bereich des Hofes sollte aus der FNP-Änderung herausgenommen werden und mit der jetzigen Festsetzung verbleiben. Die FNP-Änderung sollte auf die Grenze des B-Planes begrenzt werden.

Aus unserer Sicht ist es wünschenswert, dem Hof das Leben nicht absehbar zu erschweren, sondern dort eine Nutzung anzu-

klären.

Anlagen zur Pferdehaltung im Außenbereich ist nur dann erlaubt, wenn sie im Zusammenhang mit einem aktiven landwirtschaftlichen Betrieb errichtet werden und wenn gewährleistet ist, dass für Futter und Auslauf gemäß NRW Erlass je Pferd mindestens 0,35 ha Fläche zur Verfügung stehen. Dieses ist beides im vorliegenden Fall nicht nachweisbar. Hier ist allerdings der Rhein-Sieg-Kreis die Genehmigungsbehörde.

Dieser Punkt der Stellungnahme bezieht sich nicht auf die Flächen des Bebauungsplanes.

Die Gemeinde hat die Planungshoheit über die Gemeindegebietsflächen unabhängig von den Ei-

siedeln, die sich besser „vertragen“ wird.

gentumsverhältnissen.
Nur sie kann nach dem BauGB Darstellungen über die mittel- bis langfristige Entwicklung des Gemeindegebietes entwickeln und diese dann in Bebauungsplänen nach ihren Vorstellungen festsetzen. Die Verfahren hierzu sind im BauGB gesetzlich geregelt und werden auch in diesem Verfahren eingehalten.

Der Anregung wird deshalb nicht entsprochen.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
9	4	2

Bürger 7

Schreiben vom 18.10.2020

Anregungen	Abwägung
Ich bin von Bekannten aus dem Reitstall auf das Verfahren aufmerksam geworden und habe mir die von Ihnen zur Verfügung gestellten Unterlagen angesehen. Ich finde einige Erläuterungen aus der Begründung und den Lageplänen etwas irritierend und möchte gerne dazu Stellung nehmen. Als Familie, damit sind vor allem unsere zwei Töchter, meine Schwester und ich gemeint, reiten bereits seit Jahren bei Frau Wirst und haben auch die zahlreichen wenig erfreulichen Vorkommnisse der letzten Jahre im Umfeld des Reitbetriebes aus nächster Nähe miterlebt. Als nun vor Jahren die Möglichkeit entstand den alten Reithof wiederzubeleben, war das für uns alle eine große Erleichterung und Freude. Seither gehen wir noch mehr als zuvor mit großer Freude, gerade die Kinder, unserem Hobby nach. Wir leben in Bad Godesberg und gerade die stadtnahe Möglichkeit für die Kinder mit den Tieren in Kontakt zu kommen und die Natur in nächster Nähe zu erleben, ist ein sehr wertvolles Angebot. Gerade die Kinder in der Stadt verlieren immer mehr den Kontakt zur Natur und Tieren. Unsere jüngste Tochter nimmt auch an der Reittherapie teil, was ihr gerade in den	

letzten 18 Monaten sehr geholfen hat.

Wenn ich nun sehe, dass die Übersichtspläne, die eine Sondernutzung „Seniorenwohnen“ ausweisen, auch das Gelände der Reitanlage umfassen, finde ich das sehr beunruhigend und auch unverständlich. Dazu lese ich dann in der Begründung des Bebauungsplans, es gebe in diesem Bereich „derzeit problematische Nutzungen“. Sollte hiermit, und das wird leider nicht klargestellt, auch die Reitanlage gemeint sein, dann erfüllt es mich mit tiefem Unverständnis so etwas zu lesen. In meiner Wahrnehmung ist ein Reitstall wohl genau das, was in einen Außenbereich gehört und sicher keine „problematische Nutzung“. Problematisch finde ich dann wohl eher, dass neben einem solch wertvollen Betrieb, der genau da ist, wo er sein sollte, eine Wohnanlage errichtet werden soll und damit der Raum, auf dem derzeit nicht gerade weitläufig angelegten Gelände weiter erheblich verdichtet werden soll.

Ich verstehe den Bedarf an geeignetem Raum für seniorenge-
rechtes Wohnen in der Nähe von Stadtgebieten. Allerdings denke ich, dass gerade ältere Menschen froh sein werden, wenn sie in unmittelbarer Nähe noch Kinder und naturnahes Leben sehen und spüren können. In diesem Sinne möchte ich Sie bitten, die Interessen des Reithofs und der geplanten Seniorenwohnanlage, so zu berücksichtigen, dass hieraus nicht der nächste Konflikt zwischen zwei im Grunde kompatiblen Nutzungen entsteht.

Ferner möchte ich Sie bitten, mir kurz zu erläutern, warum die Übersichtspläne den Reithof mit-
umfassen.

Dieser Punkt der Stellungnahme bezieht sich nicht auf die Flächen des Bebauungsplanes.

Die Gemeinde hat die Planungshoheit über die Gemeindegebietsflächen unabhängig von den Eigentumsverhältnissen. Nur sie kann nach dem BauGB Darstellungen über die mittel- bis langfristige Entwicklung des Gemeindegebietes entwickeln und diese dann in Bebauungsplänen nach ihren Vorstellungen festsetzen. Die Verfahren hierzu sind im BauGB gesetzlich geregelt und werden auch in diesem Verfahren eingehalten.

Der Anregung wird deshalb nicht entsprochen.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
9	5	1

Bürger 8

Schreiben vom 22.10.2020

Anregungen	Abwägung
Hiermit möchte ich eine Stellungnahme zur Planung einer Seniorenwohnanlage in der Wiesenau 1, Wachtberg-Pech abgeben.	
Seit über 4 Jahren nutzen meine Kinder das Reitangebot bei der Pecher Tierscheune und wir sind sehr froh, dass wir nun in der Wiesenau 2 dieses Reitangebot nutzen können und hier ein toller Standort gefunden wurde. Dieser Standort ist aber nicht nur für uns, sondern für sehr viele junge und ältere Menschen, teilweise mit Beeinträchtigung, wichtig und unabdingbar. Das Reiten hilft den Kindern sich besser zu konzentrieren und ihre motorischen Fähigkeiten weiterzuentwickeln. Dies hilft ihnen natürlich auch in der Schule weiter. Insbesondere in diesem Sommer hat uns die Ferienbetreuung einen wertvollen Dienst erwiesen. Nach dem Lockdown lagen bei allen die Nerven blank und viele Ferienbetreuungsangebote wurden abgesagt, aber nicht in der Pecher Tierscheune, so dass die Kinder und die Eltern mal ein bisschen durchschnaufen konnten. Der Umgang mit den Pferden und Ponys und natürlich dem Esel, den Ziegen, den Hühnern, den Meerschweinchen usw. ist ein besonders wertvoller und schützenswürdiger Bestandteil von Pech. Wir wohnen in Rheinbach, nehmen aber sehr gerne, mindestens einmal die Woche, die Strecke bis zur Wiesenau in Wachtberg, Pech auf uns, da wir von dem Konzept überzeugt und dankbar sind. Ein solch vielseitiges Angebot findet man in der Gegend nicht noch einmal und muss unbedingt erhalten bleiben. Wichtig für uns sind aber auch die Rahmenbedingungen wie z. B. Parkmöglichkeiten und ungehinderte Zufahrt für uns. Der Brandschutz muss gewährleistet sein und somit eine ungehinderte Zufahrt für die Feuerwehr. Außerdem muss die Anlieferung von Stroh und Heu und der Abtransport vom Mist gesichert sein.	

Dem Bau der Seniorenwohnanlage wird auf keinen Fall widersprochen, allerdings muss sichergestellt sein, dass der Zugang zur Wiesenau 2 weiterhin sichergestellt ist für PKWs, LKWs, Traktoren, Feuerwehr usw.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen zu Verfügung.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ist vorgesehen, im Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Sicherung der Erschließung des betreffenden Grundstücks festzusetzen.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
9	1	5

Bürger 9

Schreiben vom 23.10.2020

Anregungen	Abwägung
Die Wiesenau ist seit Jahrzehnten eine ausgewiesene Reitanlage, mit dem direkt angrenzenden Kottenforst. Die Gemeinde Wachtberg bezeichnet sich als pferdefreundliche Gemeinde und wirbt mit dem Kottenforst und einem großen, sowie gut ausgebauten Reitwegenetz. Mit der Wiesenau ist ein Ort geschaffen, den wir als Familie nicht missen möchten. Als Reiter, aber auch generell bietet er uns die Nähe zur Natur und den Kontakt zu Tieren, und das auf eine ganz natürlich, ungezwungen, familiäre Art und Weise. Nachgewiesenermaßen hat der Umgang mit Tieren, insbesondere mit Ponys oder Pferden einen immens positiven Einfluss auf die Entwicklung der Kinder, in Bezug auf Verhalten, Verantwortungsbewusstsein, die Sozialkompetenz und das Wohlbefinden im Allgemeinen. Die Pläne, sowie die Vorgehensweise zur Planung und Umsetzung der Seniorenwohnanlage werfen daher für mich einige Fragen auf. Laut amtlicher Bekanntmachung umfasst das Plangebiet eine Fläche von 1,5 ha. Das Grundstück der Wiesenau 1 beträgt nur knapp 4.800 qm. Das Nachbargrundstück der Wiesenau 2 steht nicht zum Verkauf. Für mich steht daher in Fragen im Raum, wie die Umsetzung konkret erfolgen soll? Meines Wissens nach wurde in einer Sitzung des Planungs- und	Gemäß den derzeit vorliegenden exakten Berechnungen beträgt die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 10.448 qm, wovon ca. 4.500 qm auf das mit dem ehemaligen Hotel bebaute Grundstück entfallen. Dieses wird in der Begründung zum Bebauungsplan im nächsten Verfahrens-

Umweltausschusses eine Ansicht der Planung visualisiert, sowie ein Übersichtslageplan präsentiert. Beides vermittelte einen konkreten Eindruck von dem, was hier entstehen soll. Warum wurden solche aussagekräftigen Dokumente nicht der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beigelegt?

Für mich ist nicht nachvollziehbar mit welchen Flächen der Investor die Senioreneinrichtung plant, welche Gesamtgröße und Lage hier vorgesehen wird. Mir ist fremd, dass über Flächen verfügt werden kann, dessen Eigentum in anderer Hand ist. Ich würde es sehr begrüßen, wenn die Öffentlichkeit, aber vor allem in erster Linie die Eigentümer ganzheitlich, umfassend und konkret über die Pläne informiert werden.

Zudem möchte ich nicht unerwähnt lassen, dass die Pächterin der Wiesenau als zertifizierte Reittherapeutin, individuelle Reittherapie anbietet. Sie ermöglicht Menschen mit körperlichen, psychischen, geistigen und psychosozialen Störungen und Behinderungen eine individuelle Förderung. Mir ist in diesem Umkreis kein vergleichbarer Ort bekannt, wo dies zum Tragen kommt. Alleine aus diesem Grund ist der Bestand der Wiesenau absolut notwendig.

Grundsätzlich sehe ich keinen Widerspruch in der Errichtung der Seniorenwohnanlage in der Wiesenau 1 und der anschließenden Reitanlage Wiesenau 2. Ich bin davon überzeugt, dass beides nebeneinander existieren kann. Aus eigener familiärer Erfahrung kann ich sagen, dass Senioren die Abwechslung durchaus schätzen und das Leben im Umfeld, insbesondere Tiere und Kinder, bieten oftmals die gelungene Abwechslung im manchmal doch sehr trüben Alltag.

Ich verstehe die Notwendigkeit

schriftlich berichtet.

Die Gemeinde hat die Planungshoheit über die Gemeindegebietsflächen unabhängig von den Eigentumsverhältnissen. Nur sie kann nach dem BauGB Darstellungen über die mittel- bis langfristige Entwicklung des Gemeindegebietes entwickeln und diese dann in Bebauungsplänen nach ihren Vorstellungen festsetzen. Die Verfahren hierzu sind im BauGB gesetzlich geregelt und werden auch in diesem Verfahren eingehalten.

adäquate Wohnsituationen für Senioren zu schaffen, doch möchte ich klar zum Ausdruck bringen und zu bedenken geben, dass auch die Möglichkeiten für unsere Kinder zu wahren sind, ihre Freizeit naturnah und mit Tieren verbringen zu können.

Ich bitte inständig um die Berücksichtigung beider Interessenslagen, sowie die uneingeschränkte Unterstützung zur Erhaltung der Reitanlage Wiesenau 2.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen zur Berichtigung der Flächengröße wird gefolgt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
10	3	2

Bürger 10

Schreiben vom 20.10.2020

Anregungen	Abwägung
Laut amtlicher Bekanntmachung umfasst das Plangebiet eine Fläche von 1,5 ha. Das Grundstück der Wiesenau 1 beträgt nur knapp 4.800 qm. Das Nachbargrundstück der Wiesenau 2 steht nicht zum Verkauf. Wie soll die Umsetzung konkret erfolgen? In der Begründung der Änderung des Flächennutzungsplanes steht, dass die Reithalle zukünftig als Sondergebiet für Seniorenwohnen und Pflegeeinrichtungen dargestellt werden soll (Seite 5, Punkt 3., letzter Satz). Gleichzeitig ist das Grundstück der Reithalle im Bauplan gar nicht inbegriffen. Das ist sehr widersprüchlich, zutiefst irreführend. Warum sollte die Flächennutzung der Reitanlage überhaupt tangiert sein? Bitte sorgen Sie dafür, dass der Öffentlichkeit bei der richtigen Offenlegung Ihres Vorhabens aussagekräftige und verständliche Unterlagen zur Verfügung stehen! Zudem sollte wertvollen Jugendeinrichtungen der Region nicht durch eigenwillige Behördenakte das Leben und Arbeiten erschwert werden. In der Wiesenau wurden schon Salamander, brütende Schwalben, Ringelnattern und verschiedene Fledermausarten gesichtet. Wie wird dafür Sorge getragen, dass diese Artenvielfalt erkannt und geschützt wird? In der Begründung zum Bebauungsplan vom September 2020	Die Änderung der Fläche im FNP zu Sonderfläche Senioren- und Pflegeeinrichtung entspricht den Zielen der Planung der Gemeinde. Die Gemeinde hat die Planungshoheit über die Gemeindegebietsflächen unabhängig von den Eigentumsverhältnissen. Nur sie kann nach dem BauGB Darstellungen über die mittel- bis langfristige Entwicklung des Gemeindegebietes entwickeln und diese dann in Bebauungsplänen nach ihren Vorstellungen festsetzen. Die Unterlagen hierzu sind richtig und aussagekräftig.
steht unter 3.2, dass "die Auflage der Höheren Naturschutzbehörde, den Compbach zu renaturieren im Bereich der vorliegenden Bauleitplanung erfüllt wird." Wie kann das gewährleistet werden, wenn der zu renaturierende Teil des Baches auf einem Grundstück liegt, auf das die Planenden keinen Zugriff haben? Wir freuen uns über Ihre Rückmeldung zu unseren Anregungen und Berücksichtigung im Rahmen Ihrer Überlegungen.	Im Verfahren wird eine artenschutzrechtliche Prüfung gemäß den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Die Artenvielfalt wird dabei berücksichtigt. An der Renaturierung des Compbaches wird weiterhin festgehalten. Wie und wann dieses in welchen Abschnitten erfolgen kann, ist auf der Ebene der Bauleitplanung noch nicht in allen Teilbereichen zu klären.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen zur Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung wird gefolgt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
15	-	-

Bürger 11

Schreiben vom 15.10.2020

Anregungen	Abwägung
Wie vor einiger Zeit telefonisch besprochen, möchte ich Ihnen noch gerne fristgerecht meine Sicht und Anregungen zum o.g. B-Plan (Nr. 10-18) zusenden. <u>1. Verkehrssituation Pecher Straße (L158):</u> Die Pecher Strasse ist ja bekannterweise durch den massiven Pendelverkehr nach / von Bonn sehr stark befahren, so dass es zu Stoßzeiten teilweise von Bad Godesberg bis zur Ampel in Pech rückstaut. Des Weiteren wird die Geschwindigkeitsbegrenzung von 60 Km/h zwischen Pech und Bad Godesberg von vielen Verkehrsteilnehmern nicht ernstgenommen, so dass es oftmals zu überhöhten Geschwindigkeiten kommt. Beide Punkte lassen mich befürchten, dass eine Seniorenanlage, die ihrerseits einiges an Ein- und Ausfahren auf die Pecher Straße bewirken wird, unter jetzigen Bedingungen zu einer weiteren Verschlechterung und massiven Beeinträchtigung der Verkehrssituation führen wird. Neben weiterer Verkehrsstauung befürchte ich auch und insb. eine erhöhte Unfallgefahr für alle Verkehrsteilnehmer. Dies gilt sowohl für die ein- und ausfahrenden Fahrzeuge, als auch die vielen Fahrradpendler, die auf dem Fuß-Rad-Weg neben der Pecher Strasse fahren.	

Daher möchte ich hier anregen, über eine weitere Geschwindigkeitsbegrenzung deutlich vor der Wiesenau als auch über eine konsequente bzw. permanente Geschwindigkeitskontrolle nachzudenken.

2. Pläne bzgl. Fußweg der Bewohner der Seniorenanlage ins Dorf:

Im Bebauungsplan wird über einen Fussweg geschrieben, über den die Bewohner der Seniorenanlage Pech fußläufig erreichen können sollen. Dieser wird zur Zweckerfüllung einer Seniorenanlage entsprechend barrierefrei sein müssen.

An dieser Stelle möchte ich Ihnen sehr empfehlen, über einen alternativen Fussweg entlang der Pecher Strasse nachzudenken.

Folgende Gründe bzw. Argumente möchte ich Ihnen dazu gerne nennen:

a) die Felder, als auch im Besonderen der kleine Fußweg zwischen Pecher Strasse und der Huppenbergstraße sind sehr abschüssig. Vor allem der Fußweg zwischen Pecher- und Huppenbergstrasse ist sehr steil und weder befestigt noch barrierefrei. Hier würden im Bereich des Landschaftsschutzgebietes massive Arbeiten (ebnen, versiegeln, beleuchten, etc.) anfallen, die dem Charakter eines Landschaftsschutzgebietes entgegenstehen dürfen.

b) Des Weiteren würden die Bewohner der Seniorenanlage oben an der Huppenbergstrasse, in einer sehr schlecht einsehbaren Kurve (s. 3. in GoogleMaps, anbei) ohne Gehweg ankommen. Dort müssten sie die Straße überqueren, um auf den gegenüberliegenden Fußgängerweg zu kommen.

Der Fußgängerweg in der Huppenbergstr. hinunter nach Pech ist ebenfalls abschüssig und nicht barrierefrei. Des Weiteren ist er sehr schmal (ca. 1,2 m breit) und kaum erhöht, damit die Autos über ihn fahren können, da die

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen sind jedoch im Bebauungsplan nicht regelbar.

Straße zu schmal für zwei Autos ist.
 Beides stellt in der jetzigen Situation m.E. ein erhöhtes Risiko für Senioren dar und ist in dieser Form keine hinreichende Lösung für sicheren und barrierefreien Zugang zu den Geschäften in Pech.
 Ein ebener Zugang über den Fußgängerweg parallel zur Pecher Strasse / L158 wäre hier m.E. eine bessere Alternative.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gerne unter dieser Email zur Verfügung.

Ich würde mich über eine Rückmeldung zu meinen Anregungen sehr freuen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen sind jedoch im Bebauungsplan nicht regelbar, da die Pecher Straße nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
13	-	2

Im Nachgang wird der Bebauungsplan vorgestellt. Hier wird unter anderem erläutert, dass die Möglichkeit der Anlage einer Photovoltaikanlage besteht und dies auch auf einem begrünten Flachdach sinnvoll umsetzbar ist.

Zum Lärmgutachten führt Herr Dr. Naumann aus, dass der Lärmpegel nur in wenigen zur Landstraße ausgerichteten Bereichen des geplanten Baukörpers Lärmpegelbereiche erreicht, die entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen erfordern. Hierzu wird weitergehend erläutert, dass die zugrunde gelegten Lärmwerte entsprechend der gesetzlichen Vorgaben für Mischgebiete gewählt wurden, da es hier keine diesbezüglichen Orientierungswerte für Sondergebiete gibt. Zudem ist die geplante Nutzung weniger mit einer Wohnnutzung als mit einer gemischten Nutzung zu vergleichen, da u.a. auch eine Cafeteria und andere gewerbliche Nutzungen geplant sind. BG Christian ergänzt hierzu, dass Pflegeeinrichtungen grundsätzlich in Mischgebieten zulässig sind, da es sich hierbei nicht um eine reine Wohnnutzung handelt.

AM Schönwitz äußert den Wunsch, dass im Bebauungsplan die Anlage einer für die künftigen Bewohner nutzbaren Grünfläche festgesetzt wird. Herr Hack (Projektentwickler der Projekta GmbH) erläutert hierzu, dass die Flächen hierfür grundsätzlich zur Verfügung stehen und die Anlage einer solchen Grünfläche grundsätzlich befürwortet wird und geplant werden soll. Unter anderem wird in diesem Zuge von AM Teichner die Idee geäußert, dass man aufgrund des bestehenden Höhenunterschiedes im Gelände prüfen sollte, ob aus einem der Obergeschosse des künftigen Gebäudes ebenerdig in die Landschaft getreten werden kann. Folglich wird dem Projektentwickler, ohne einen Beschluss für eine konkrete Festsetzung zu fassen, mitgegeben, im nächsten Verfahrensschritt einen Vorschlag zur Anlage einer Grünanlage zu machen.

AM Schwarzenberger (Unser Wachtberg) stellt sodann den Antrag über die Beschlussvorschläge der Verwaltung namentlich abzustimmen. Dieser Antrag wird einstimmig angenommen.

Anschließend wird über die drei Beschlussvorschläge der Verwaltung einzeln wie folgt abgestimmt:

Beschlussvorschlag 1:

Der Planungsausschuss stimmt den in den Anlagen 4 und 5 der Sitzungsvorlage vorgeschlagenen Stellungnahmen der Verwaltung zu den während der im Rahmen des Parallelverfahrens gem. § 8 Abs. 3 BauGB frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen zu.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
12	3	-

Ja: Boldt, Heinrich, Kaspers, Fiévet, Netterscheidt, Teichner, Bartesch,
Henkel, Lägel, Dr. Schönwitz, Schmidt, Reinbold
Nein: Schwarzenberger, Hausmanns, Hohenthal

Beschlussvorschlag 2:

Der Planungsausschuss stimmt dem Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (Anlage 6) sowie des Bebauungsplans Nr. 09-18 „Seniorenwohnanlage Wiesenau“, Pech (Anlage 7) inklusive der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 89 Abs.2 BauO NRW und dem Begründungsentwurf zur 2. Flächennutzungsplanänderung (Anlage 8) sowie zum Bebauungsplanentwurf (Anlage 9) und dem separat erstellten Umweltbericht (Anlage10) hierzu zu.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
11	4	-

Ja: Boldt, Heinrich, Kaspers, Fiévet, Netterscheidt, Teichner, Bartesch,
Henkel, Lägel, Dr. Schönwitz, Reinbold
Nein: Schwarzenberger, Hausmanns, Hohenthal, Schmidt