

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/32 "Mehrgenerationen-Campus Rosbach"
und 26. Änderung des Flächennutzungsplanes:
Erneute öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung**

**Bekanntmachung der Beschlüsse zur erneuten öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung
im Parallelverfahren**

Der Rat der Gemeinde Windeck hat in seiner Sitzung am 17.05.2022 folgende Beschlüsse gefasst:

1. „Der Rat der Gemeinde Windeck nimmt den vorliegenden geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1/32 „Mehrgenerationen-Campus Rosbach“, mit seinen textlichen Festsetzungen, Begründung inkl. Umweltbericht und den vorliegenden geänderten Entwurf der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Begründung inkl. Umweltbericht sowie die Zwischenabwägung, der während der bereits erfolgten öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen, entsprechend der Anlagen 9.1, 9.2, 9.3 und 9.4 der Beratungsvorlage, zustimmend zu Kenntnis.
2. Der Rat der Gemeinde Windeck beschließt den vorliegenden geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1/32 „Mehrgenerationen-Campus Rosbach“, mit seinen textlichen Festsetzungen, Begründung inkl. Umweltbericht und weiterer relevanter Gutachten sowie den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahme und den vorliegenden geänderten Entwurf der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes, mit seiner Begründung inkl. Umweltbericht, sowie den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahme gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB erneut zu beteiligen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen weiterhin im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.“

Die vorstehenden Beschlüsse stimmen mit den Beschlüssen des Rates der Gemeinde Windeck vom 17.05.2022 überein. Die Beschlüsse sind ordnungsgemäß zustande gekommen.

Vorstehende Ratsbeschlüsse werden hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Windeck, den 18.05.2022

gez.

Alexandra Gauß
(Bürgermeisterin)

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/32 "Mehrgenerationen-Campus Rosbach"
und 26. Änderung des Flächennutzungsplanes:
Erneute öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung im Parallelverfahren**

Erneute Öffentliche Auslegung nach § 4 a Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Rat der Gemeinde Windeck hat in seiner Sitzung am 17.05.2022 beschlossen, den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1/32 „Mehrgenerationen-Campus Rosbach“, mit seinen textlichen Festsetzungen, Begründung inkl. Umweltbericht und weiterer relevanter Gutachten sowie den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahme und den vorliegenden geänderten Entwurf der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes, mit seiner Begründung inkl. Umweltbericht, sowie den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahme gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB erneut zu beteiligen. Dabei erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes weiterhin im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

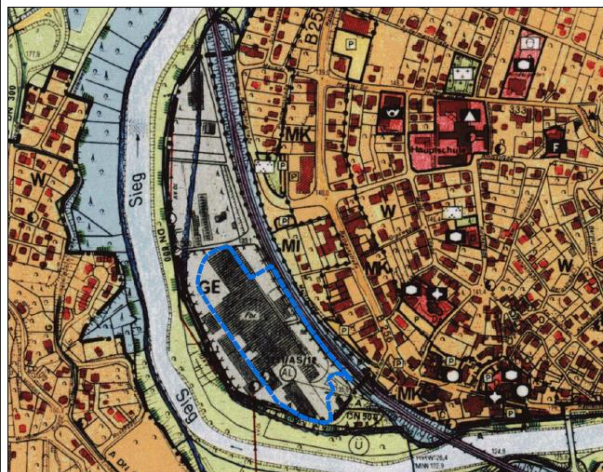
Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/32 "Mehrgenerationen-Campus Rosbach" sowie der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes, sind den nachfolgenden Karten zu entnehmen.

Bebauungsplan Nr. 1/32 "Mehrgenerationen-Campus Rosbach"

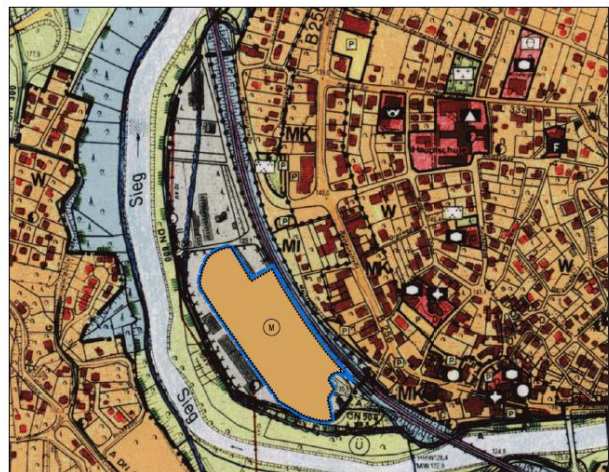


26. Änderung des Flächennutzungsplanes

Bisherige Darstellung



Neue Darstellung



Ziel der Planung ist die Entwicklung eines gemischt genutzten Wohnquartiers. Im Sinne einer städtebaulichen Konversion von bereits baulich genutzten Flächen sollen breite Schichten der Bevölkerung im Sinne einer sozialen Durchmischung angesprochen werden. Dazu zählen folgende Bausteine:

Der demographischen Entwicklung mit einer zunehmenden Überalterung der Gesellschaft – nicht nur in Windeck – soll durch ein Pflegeangebot in Form von Altenwohnungen mit Konzept „Sorglos-Wohnen“ und „Pflegewohngruppen“, mit Tagespflege und Service-Wohnungen Rechnung getragen werden. Dabei wird vor allem an Einwohner gedacht, deren bestehendes Haus bzw. bestehende Wohnung zu groß geworden sind und die den Alltag nicht mehr vollständig allein bewältigen können.

Durch die günstige Lage am Bahnhof Rosbach und deren Ortskern ist auch ein Angebot an Mehrfamilienhäusern sinnvoll. Innerhalb des neuen Quartiers soll ein Multifunktionsgebäude dazu beitragen, dass bestehende Angebot an kleinflächigen Läden mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, Gewerbeflächen und Büros in zentraler Lage von Rosbach sinnvoll zu ergänzen. Im Bedarfsfall kann zudem eine mehrgruppigen Kindertageseinrichtung entstehen.

Die dafür notwendigen Änderungen der bereits vormals öffentlich ausgelegten Planungsentwürfe machen eine erneute öffentliche Auslegung nach § 4 a Abs. 3 Satz 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes, mit seinen textlichen Festsetzungen, Begründung inkl. Umweltbericht und weiterer relevanter Gutachten sowie den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahme und des Entwurfes der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes, mit seiner Begründung inkl. Umweltbericht, sowie den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahme, erfolgt in der Zeit vom 30.05.2022 bis einschließlich 01.07.2022.

Es liegen folgende Arten umweltbezogener Informationen und Stellungnahmen vor:

Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt:

- Artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe I (ASP I), Ginster Landschaft + Umwelt, von März 2022: Prüfung, ob potenziell im Gebiet vorkommende Arten, insbesondere planungsrelevante Arten, durch das Vorhaben beeinträchtigt werden können.
- Landschaftspflegerischer Begleitplan inkl. FFH-Vorprüfung, Ginster Landschaft + Umwelt, von März 2022: Der Landschaftspflegerische Begleitplan nimmt eine Bestandsaufnahme der naturräumlichen Gegebenheiten und der im Planungsgebiet vorhandenen Biotoptypen vor und beschreibt das Eingriffsvorhaben und die zu erwartenden Beeinträchtigungen. Zudem Darstellung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie Ermittlung des Kompensationsbedarfs (Bilanzierung).
FFH-Vorprüfung zur Ermittlung und Bewertung der Verträglichkeit mit dem FFH-Gebiet DE-5212-302 "Sieg".
- Umweltbericht, Ginster Landschaft + Umwelt, von April 2022: Beschreibung und Bewertung von Biotoppotenzial und biologischer Vielfalt, Beurteilung artenschutzrechtlicher Belange
- Rhein-Sieg-Kreis, vom 28.02:2019: Zum Artenschutz bei Abbrucharbeiten und zu nachteiligen Auswirkungen von Lichtimmissionen auf das FFH-Gebiet.

Fläche:

- Umweltbericht, Ginster Landschaft + Umwelt, von April 2022: Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Fläche in qualitativer und quantitativer Hinsicht.

Boden:

- Begründung zum Bebauungsplanentwurf von April 2022: Kennzeichnung des Altlastenstandortes
- Umweltbericht, Ginster Landschaft + Umwelt, von April 2022: Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden in qualitativer und quantitativer Hinsicht sowie Beschreibung und Bewertung der Altlasten im Zuge der Planung.
- Landschaftspflegerischer Begleitplan, Ginster Landschaft + Umwelt, von März 2022: Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden in qualitativer und quantitativer Hinsicht sowie Beschreibung und Bewertung der Altlasten im Zuge der Planung und Bewertung des Eingriffs in das Bodenpotenzial. Zudem Darstellung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie Ermittlung des Kompensationsbedarfs (Bilanzierung).

Wasser:

Grundwasser:

- Umweltbericht, Ginster Landschaft + Umwelt, von April 2022: Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser/Grundwasser.
- Landschaftspflegerischer Begleitplan, Ginster Landschaft + Umwelt, von März 2022:

Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser/Grundwasser und Bewertung des Eingriffs in das Wasserpotenzial. Zudem Darstellung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.

Oberflächengewässer (Sieg):

- Umweltbericht, Ginster Landschaft + Umwelt, von April 2022: Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser/Oberflächengewässer.
- Landschaftspflegerischer Begleitplan inkl. FFH-Vorprüfung, Ginster Landschaft + Umwelt, von März 2022: Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser/Oberflächengewässer und Bewertung des Eingriffs in das Wasserpotenzial. Zudem Darstellung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen. FFH-Vorprüfung zur Ermittlung und Bewertung der Verträglichkeit mit dem FFH-Gebiet DE- 5212-302 "Sieg".

Schmutz- und Niederschlagswasser:

- Umweltbericht, Ginster Landschaft + Umwelt, von April 2022: Zum Umgang mit Schmutz- und Niederschlagswasser.
- Landschaftspflegerischer Begleitplan, Ginster Landschaft + Umwelt, von März 2022: Zum Umgang mit Schmutz- und Niederschlagswasser.
- Gemeindewerke Windeck, vom 22.02.2019: Zur Abwasserbeseitigung.

Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes:

- Landschaftspflegerischer Begleitplan inkl. FFH-Vorprüfung, Ginster Landschaft + Umwelt, von März 2022: Vorprüfung zur Ermittlung und Bewertung, ob erhebliche Beeinträchtigungen des NATURA-2000-Gebietes auszuschließen sind.

Klima / Luft:

- Umweltbericht, Ginster Landschaft + Umwelt, von April 2022: Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima / Luft – insb. im Hinblick auf Emissionen von Luftschadstoffen und Gerüchen.
- Landschaftspflegerischer Begleitplan, Ginster Landschaft + Umwelt, von März 2022: Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima und Bewertung des Eingriffs in das Klimapotenzial.
- Immissionsgutachten bezüglich der Emissionen von Luftschadstoffen und Gerüchen der Firma Galvano-T GmbH, TÜV RHEINLAND ENERGY GMBH, vom 06.04.2022: Begutachtung der Emissionen von Luftschadstoffen und Gerüchen mit Maßnahmenempfehlung.
- Rhein-Sieg-Kreis, vom 28.02.2019: Zu Luftschadstoffen.
- Begründung zum Bebauungsplanentwurf von April 2022: Zum Umgang mit Anpassungsmaßnahmen aufgrund Emissionen von Luftschadstoffen und Gerüchen.

Landschaft:

- Umweltbericht, Ginster Landschaft + Umwelt, von April 2022: Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild).
- Landschaftspflegerischer Begleitplan, Ginster Landschaft + Umwelt, von März 2022: Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild) und Bewertung des Eingriffs in das Orts- und Landschaftsbild. Zudem Darstellung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie Ermittlung des Kompensationsbedarfs.

Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung:

- Schalltechnische Untersuchung, Accon Köln GmbH, vom 07.04.2022: Ermittlung der aus den Verkehrsgeräuschen (Bahn und Straße) und gewerblichen Geräuscheinwirkungen resultierenden Beurteilungspegel und darauf aufbauend Ermittlung der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen.
- Ermittlung von verkehrlichen Grundlagendaten für ein Lärmgutachten, AB Stadtverkehr - Büro für Stadtverkehrsplanung, von Dezember 2021: Ermittlung verkehrlicher Grundlagendaten für die schalltechnische Untersuchung.
- Umweltbericht, Ginster Landschaft + Umwelt, von April 2022: Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch, im Hinblick auf das Wohnumfeld (Zum Ausschluss von Belastungen durch emissionsbezogene Maßnahmen), Verkehrssituation und Lärm (Bahnstrecke).
- Rhein-Sieg-Kreis, vom 28.02.2019: Zu Lärmimmissionen.
- Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region West, vom 08.01.2019: Zum Bahnlärm.
- Rhein-Sieg-Kreis, Bevölkerungsschutz, vom 10.01.2019: Zur Löschwasserversorgung.
- Rhein-Sieg-Kreis, vom 28.02.2019: Zur Kennzeichnung eines verkehrsberuhigten Bereiches

Kulturgüter / Kulturelles Erbe / Sachgüter:

- Umweltbericht, Ginster Landschaft + Umwelt, von April 2022: Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

- LVR- Dezernat Kultur und Landschaftliche Kulturpflege, vom 31.01.2019: Zum Umgang mit den Schutzgut Kultur- und Sachgütern und kulturelles Erbe.

Weitere Umweltbelange – sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern:

- Umweltbericht, Ginster Landschaft + Umwelt, von April 2022: Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung hinsichtlich des sachgerechten Umgangs mit Abfällen und Abwässern.
- Gemeindewerke Windeck, vom 22.02.2019: Zur Abwasserbeseitigung.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie:

- Umweltbericht, Ginster Landschaft + Umwelt, von April 2022: Grundsatz der Nutzung regenerativer Energien sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie.
- Rhein-Sieg-Kreis, vom 28.02.2019: Zum Einsatz erneuerbarer Energien.

Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts:

- Umweltbericht, Ginster Landschaft + Umwelt, von April 2022: Im Umweltbericht wird angegeben, ob und in welchen Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, sich das Plangebiet befindet.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden:

- Keine Betroffenheit

Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen / Schutzgütern:

- Umweltbericht, Ginster Landschaft + Umwelt, von April 2022: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern werden betrachtet und bewertet.

Maßnahmen zum Erhalt, Schutz, zur Vermeidung, Minderung, Gestaltung und Kompensation, ggf. Überwachung:

- Umweltbericht, Ginster Landschaft + Umwelt, von April 2022: Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen sowie Landschaftspflegerische Maßnahmen zur Grüngestaltung des Baugebietes
- Landschaftspflegerischer Begleitplan, Ginster Landschaft + Umwelt, von März 2022: Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung zu berücksichtigen. Die im Geltungsbereich der Planung zu berücksichtigenden Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden dargestellt und beschrieben.

Eingriffsregelung:

- Landschaftspflegerischer Begleitplan, Ginster Landschaft + Umwelt, von März 2022: Prüfung, ob nach der Umsetzung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie der Landschaftspflegerischen Maßnahmen nicht weiter verminderbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts (Boden- und Biotoppotenzial) und des Landschaftsbildes verbleiben, für die eine Kompensation erforderlich wird. Dazu wird der gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan mögliche Zustand des Plangebietes den möglichen Nutzungen bilanzierend gegenübergestellt, die mit der Umsetzung des neuen Bebauungsplans unter Berücksichtigung der festgesetzten landschaftspflegerischen Maßnahmen möglich werden.
- Rhein-Sieg-Kreis, vom 28.02.2019: Zur Eingriffsbewertung bei bestehendem Bebauungsplan.

Die Einsichtnahme in die öffentlich auszulegenden Unterlagen ist für die Dauer der öffentlichen Auslegung, montags bis freitags von 8:30 Uhr bis 12:30 und zudem montags bis mittwochs von 13:30 Uhr bis 15:00 Uhr sowie donnerstags von 13:30 bis 17:00 Uhr, bei der Gemeinde Windeck, im Sachbereich 51 – Planung/Bauverwaltung/Wirtschaftsförderung, Dachgeschoss des Rathauses, Rathausstr. 12, 51570 Windeck-Rosbach möglich.

Zusätzlich werden die öffentlich auszulegenden Unterlagen auf der Homepage der Gemeinde Windeck, unter <https://www.windeck-bewegt.de/windeck-wirtschaft/umwelt/bauleitplanung/bauleitplanung.html> „laufende Bebauungsplanverfahren“, in das Internet eingestellt und über das zentrale Internetportal des Landes Nordrhein-Westfalen, <https://www.bauleitplanung.nrw.de>, zugänglich gemacht.

Während der Auslegungsfrist können gegenüber der Gemeinde Windeck, Rathausstr. 12, 51570 Windeck, Stellungnahmen abgegeben werden (schriftlich, zur Niederschrift während der vorstehenden Zugangsmöglichkeiten der Gemeindeverwaltung oder per E-Mail an: bauleitplanung@gemeinde-windeck.de), über die der Rat entscheidet.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Hinsichtlich der Änderung des Flächennutzungsplanes ist zudem eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit

allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Windeck, den 18.05.2022

gez.

Alexandra Gauß
(Bürgermeisterin)