Gemeinde Windeck

Gemeinde Windeck
Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/8.2

1. Verfahrensablauf

Als einleitende Beschlüsse hat der Rat der Gemeinde Windeck am 07.11.2023 den Aufstellungsbeschluss sowie den Beschluss über das frühzeitige Beteiligungsverfahren nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 13.02.2024 bis 15.03.2024 statt. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten.

Nach Beschluss des Rates der Gemeinde Windeck vom 01.07.2025 wurde in der Zeit vom 18.08.2025 bis 19.09.2025 die Veröffentlichung der Bebauungsplanänderung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erneut um Stellungnahme gebeten.

Der Rat der Gemeinde Windeck hat nach Abwägung aller privater und öffentlicher Belange am 19.02.2026 den Satzungsbeschluss über die Änderung des Bebauungsplanes gefasst.

2. Ziel der Bebauungsplanänderung

Die Gemeinde Windeck möchte im Windecker Ortsteil Dattenfeld ein neues Feuerwehrgerätehaus errichten. Grundlage für diese Entwicklungsabsicht ist die vom Rat der Gemeinde Windeck am 05.10.2021 beschlossene 2. Fortschreibung des Brandschutzbedarfsplans.

Zur Verwirklichung der Planungsabsicht ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/8.2 erforderlich.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die gegenwärtige Situation der Umwelt zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2/8.2 wurde auf Grundlage vorliegender Daten, Informationen und sonstiger Erkenntnisse untersucht und die Umweltauswirkungen der Planung wurden gemäß dem Planungsstand beurteilt.

Die Inanspruchnahme hat Auswirkungen auf die Umwelt, die im Umweltbericht thematisiert werden. Zu den von der Planung ausgelösten Beeinträchtigungen zählen: Beanspruchung einer Freifläche (Wiese, Gehölze), als potenzieller Lebensraum von Tieren sowie Pflanzen, Modifizierung bzw. Zerstörung des Bodens als Basis des Naturhaushaltes, Auswirkungen auf das Bodenprofil, die physikalischen, chemischen und hydrologischen Bodeneigenschaften, Veränderung des Oberflächenabflusses sowie der Grundwasserneubildungsrate, Erhöhung der Verdunstungsrate und der Aufheizung und Erhöhung der Emission (Lärm, Schadstoffe).

Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen können durch geeignete Maßnahmen vermieden, gemildert oder ausgeglichen werden. Folgende Anweisungen sind vorgesehen: Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise, Festsetzungen zur Ausgestaltung der Bebauung, Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage, Festsetzung einer Fläche als Verkehrsgrün mit der Anpflanzung einer Baum- Strauchhecke, Begrünung von mindestens 70 % der Dachfläche des Feuerwehrgerätehauses, Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen (Ampel mit Vorzugsschaltung für die Ausfahrt der Feuerwehr im Einsatzfall, Nachweis der Schalldämmmaße bzgl. der Lärmpegelbereiche IV und V der DIN 4109, Schutz aller Schlafräume durch die Verwendung schallgedämmter Lüftungsanlagen, Rücksichtnahme auf das Brutgeschäft gemäß § 39 BNatSchG (Allgemeiner Artenschutz) und externer Ausgleich des baulichen Eingriffs auf rund 3.718 m² in Form einer Glatthaferwiese auf einem derzeitigen artenarmen Intensiv-Fettwiesen- Standort. Die externe Ausgleichsfläche ist im Eigentum der Stiftung Rheinische Kulturlandschaftspflege und liegt in

der Gemarkung Dattenfeld, Flur 5, Flurstück 77. Die Ausgleichsmaßnahme und deren Bewertung wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abgestimmt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich mit der Bebauungsplan- Änderung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

4. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der beiden Beteiligungsschritte nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB ging keine Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit ein.

5. Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB sind 12 Stellungnahmen eingegangen. Die relevanten Stellungnahmen haben sich mit folgenden, wesentlichen Sachverhalten befassten:

a) *Der Wasserverband Rhein- Sieg- Kreis regte eine Niederschlagsversickerung an.*
Über die Abwasserbeseitigung kann erst auf Grundlage detaillierter Entwässerungskonzepte im wasserrechtlichen Erlaubnis- und Genehmigungsverfahren entschieden werden.

b) Der Rhein- Sieg- Kreis, Bevölkerungsschutz regte an, die Belange der Löschwasserversorgung, der Zugänglichkeit der Grundstücke sowie der Löschwasserrückhaltung zu regeln.
Diese Belange sind bauordnungsrechtlicher Natur und werden daher im Rahmen des Bauantragsverfahrens geklärt.

c) Der Geologischer Dienst NRW regte an, eine Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Boden vorzunehmen und den Schutz des Mutterbodens zu regeln.
Das Schutzgut Boden wurde im Rahmen des Umweltberichtes beschrieben und bewertet. Zum Schutz des Mutterbodens wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

d) Der Landesbetrieb Wald und Holz NRW sieht Waldflächen von der Planung betroffen.
Da rechtskräftiges Planungsrecht vorliegt, ist keine Waldumwandlungsgenehmigung erforderlich. Im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 2/8.2 wurde das Forstamt Eitorf als damaliger Träger öffentlicher Belange mehrfach beteiligt und hat keine Bedenken erhoben.

Außerdem würde der Abstand zum Wald unterschritten.
Durch obergerichtliche Rechtsprechung ist entschieden, dass es in NRW keinen gesetzlich festgelegten Abstand zwischen Waldgebieten und einer Bebauung gibt. Desweiteren ist eine Baumwurfgefahr nicht als konkrete Gefahr einzuordnen, solange dieses Ereignis nicht mit hinreichender Wahrscheinlichkeit eintreten kann. So verhält es sich im vorliegenden Falle. Auch das Brandrisiko wird als nicht erheblich eingeschätzt, da im Bedarfsfalle ein schneller Einsatz von Seiten der Feuerwehr erfolgen kann. Zu den Waldflächen hin orientiert sich die Stellplatzanlage des Feuerwehrgerätehauses. Sofern Bäume im Bereich der angrenzenden Waldflächen durch den Eigentümer aufgrund seiner Verkehrssicherungspflicht gerodet werden sollen, kann dies durch Sperrung diese Stellplatzflächen in Absprache mit der Feuerwehr erfolgen.

e) Die RSAG AöR bittet, entspreche Flächen für die Abfallgefäße zu berücksichtigen.
Der entsprechende Sachverhalt wird auf Ebene des Bauantragsverfahrens geklärt.

f) Die Landwirtschaftskammer NRW macht geltend, dass die Verpflichtung zur Umsetzung von ökologischen Ausgleichsmaßnahmen nicht zu Laste der Landwirtschaft umgesetzt werden sollte.
Eingriffsmindernd wurde als Ausgangszustand die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/8.2 berücksichtigt. Als Maßnahme innerhalb des Plangebietes wurde eine Baum- Strauchhecke östlich der externen Stellplatzflächen festgesetzt. Der übrige Ausgleich wird extern durch die Stiftung Rheinische Kulturlandschaft erfolgen.

g) Der Rhein- Sieg- Kreis verweist auf die landesrechtlichen Regelungen zur Errichtung von Solaranlagen.
Diese Regelungen werden im Rahmen des Bauantragsverfahrens berücksichtigt.

Er bittet zu prüfen, durch welche Maßnahmen es Anpassungen an den Klimawandel in Form von Starkregen geben kann.
Diese Prüfungen werden auf Ebene der Objektplanung für das Feuerwehrgerätehaus vorgenommen.

Außerdem soll der Umgang mit dem Niederschlagswasser und zur Lagerung oder Verwendung von wassergefährdenden Stoffen geklärt werden.
Die Abwasserbeseitigung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wird auf Grundlage detaillierter Entwässerungskonzepte im wasserrechtlichen Erlaubnis- und Genehmigungsverfahren geklärt

Der Rhein- Sieg Kreis gab Hinweise zur Abfallwirtschaft und zur Entsorgung des Bodenaushubs.
Es wurden entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Es wurde angeregt, ein Lärmgutachten nach TA Lärm zu erstellen.
Es wurde ein Lärmgutachten erarbeitet und entsprechende Festsetzungen zum passiven Schallschutz in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Rhein- Sieg- Kreis regte an, in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung neben den Eingriffe in den Naturhaushalt auch Eingriffe in den Boden in der planerischen Abwägung angemessen zu berücksichtigen.
Eingriffsmindernd wurden die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/8.2 berücksichtigt. Als Maßnahme innerhalb des Plangebietes wird eine Baum- Strauchhecke östlich der externen Stellplatzflächen festgesetzt. Der übrige Ausgleich wird extern auf Flächen der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft erfolgen. Ein gesonderter Ausgleich für den Eingriff in den Boden ist nicht notwendig. Es erfolgt eine verbal- argumentative Bewertung im Umweltbericht.

Es wurde eine Artenschutzprüfung und aufgrund der Nähe zum FFH- Gebiet der Sieg auch eine entsprechende Vorprüfung angeregt.
Es wurde eine Artenschutzprüfung der Stufe 1 erstellt. Die entsprechenden Empfehlungen sind als Hinweise in den Bebauungsplan eingeflossen. Im Rahmen des Umweltberichtes wurde auch eine Prüfung der FFH- Verträglichkeit vorgenommen.

Der Rhein- Sieg- Kreis regt grünordnerische Festsetzung zum Erhalt und Neupflanzung von Grünstrukturen an.
Die Begrünung des Baugrundstückes ist als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen.

Er regt Desweiteren eine ausreichende Löschwasserversorgung an.
Dieser Sachverhalt wird auf Ebene des Bauantragsverfahrens geklärt.

Es wurde gebeten, die Notwendigkeit einer Ampel oder des Gelbblinkers gesondert mit der Verkehrssicherung des Rhein-Sieg-Kreises und mit dem Landesbetrieb Straßen NRW abzustimmen.
Da der Landesbetrieb Straßen NRW der Planung nicht grundsätzlich widersprochen hat, wird der entsprechende Sachverhalt auf Ebene des Bauantragsverfahrens geklärt.

h) *Die Gemeindewerke Windeck bitten um Klärung der Abwasserbeseitigung und der Löschwasserversorgung.*
Die Abwasserbeseitigung wird auf Grundlage detaillierter Entwässerungskonzepte im wasserrechtlichen Erlaubnis- und Genehmigungsverfahren entschieden. Die Löschwasserversorgung wird auf Ebene des Bauantragsverfahrens geklärt.

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB sind 8 Stellungnahmen eingegangen. Die relevanten Stellungnahmen, die über die bisherige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB hinausgingen, haben sich mit folgenden, wesentlichen Sachverhalten befassten:

i) *Der Rhein- Sieg- Kreis hat angeregt, den Versiegelungsrad des Baugrundstückes anders zu regeln.*
Der § 17 BauNVO sieht keine Orientierungswerte für Gemeinbedarfsflächen vor. Daher ist eine Beschränkung der Versiegelungsmöglichkeiten für Gebäude nicht erforderlich.

Er bittet zwecks Fortführung des Ökokontos nach Satzungsbeschluss eine Mitteilung über die Ausgleichsmaßnahmen zukommen zu lassen.

Das gewünschte Formblatt bzgl. der externen Ausgleichsmaßnahmen wird der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein- Sieg- Kreises nach Rechtskraft des Bebauungsplanes übermittelt.

j) Das LVR- Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland bittet um Hinweis bzgl. des Verhaltens, falls unerwartet Bodendenkmale bei den Erdarbeiten angetroffen werden sollte.
Es wurde ein entsprechender Hinweis auf der Planzeichnung angebracht.

k) Der Landesbetrieb Straßen NRW bittet, die Anbaubeschränkungszone im Bebauungsplan darzustellen.
Es wird eine nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan mit den zu berücksichtigenden Belangen aufgenommen.

Er bittet die bestehenden Bäume an der L333 darzustellen und deren Erhalt festzuschreiben.
Die bestehenden Bäume zwischen Fahrbahn und Baugrundstück sind in die Vermessungsgrundlage aufgenommen worden. Die Bäume liegen aber außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplan- Änderung.
Inwiefern die Bäume erhalten werden können, wird daher im Rahmen des Bauantragsverfahrens geklärt.

Der Landesbetrieb bittet, dass Verkehrsaufkommen abzuschätzen.
Die Mehrzahl des Verkehrs wird über die Pappelstraße abgewickelt. Eine direkte Zufahrt auf die L333 erfolgt nur durch die Einsatzfahrzeuge. Diese Anteil ist im Verhältnis gering.

Er bittet zu prüfen, ob ausschließlich die Alarmausfahrt auf die L333 als straßenrechtliche Sondernutzung zu beurteilen ist.
Alle Pkw- Stellplätze der Einsatzkräfte werden von der Pappelstraße aus erschlossen. Es muss nur eine gesonderte Zufahrt auf die L333 für die Einsatzfahrzeuge geben, da sich dieser Verkehr und der allgemeine Verkehr auf der Pappelstraße nicht gegenseitig beeinflussen dürfen und ein ungehindertes Ausrücken im Notfall erschwert oder behindert wird. Die Sicherung der Feuerwehrzufahrt von der L333 auf das Baugrundstück wird auf Ebene des Bauantragsverfahrens mit dem Landesbetrieb Straßen NRW und dem Rhein- Sieg- Kreis geklärt.

Der Landesbetrieb stellt fest, dass die Kosten der Erschließung zu Lasten der Kommune gehen.
Die Kosten werden dem Grunde nach von der Gemeinde Windeck im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens getragen. Detaillierte Regelungen müssen ggfs. im Rahmen einer Verwaltungsvereinbarung getroffen werden.

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich der L333 und es ist deshalb mit Lärmimmissionen zu rechnen.
Es wurden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Diese sind auf Grundlage einer gutachterlichen Stellungnahme im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen.

l) Ergebnis der Abwägung

Nach der Veröffentlichung des Bebauungsplan- Entwurfs wurde lediglich die Anbaubeschränkungszone nach § 25 StrWG in der Planzeichnung und im Textteil nachrichtlich ergänzt.

Ansonsten wurde das Ergebnis der Abwägung in die Begründung redaktionell eingearbeitet.

m) Planungsalternativen

Das Vorhaben basiert auf der vom Rat der Gemeinde Windeck am 05.10.2021 beschlossene 2. Fortschreibung des Brandschutzbedarfsplans. Standortalternativen wurden daher auch angesichts der gegebenen Grundstücksverfügbarkeit nicht erwogen.

Windeck, den 29.06.2026
gez.

Gauß
Bürgermeisterin