

Abwägung der Gemeinde zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Roetgen

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit am Verfahren zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes „Hahnbruch / Brunnenweg“ der Gemeinde Roetgen mit Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom 28.11.2017 bis zum 05.01.2018 beteiligt worden.

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen sechs Stellungnahmen ein, die als Kopie beigefügt sind. Die Gemeinde Roetgen nimmt wie folgt Stellung zu den Fragen und Anregungen:

Präambel:

Mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes Nr. 33 im Bereich des Hahnbruchs / Brunnenweges in Roetgen - Rott beabsichtigt die Gemeinde Roetgen die Erweiterung des bestehenden Wohngebietes und die Bereitstellung neuer Wohnbauflächen, um der gesteigerten Nachfrage an Wohnbauflächen innerhalb der Ortslage nachzukommen. Mit der Abgrenzung des Plangebietes wird der Siedlungsrand zur offenen Landschaft abgeschlossen und klar definiert.

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Roetgen, bekannt gemacht am 25.07.2005, stellt für den Bereich des Plangebietes „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Die gesamte Fläche befindet sich im Landschaftsschutzgebiet. Östlich grenzen als Wohnbaufläche dargestellte Flächen an das Gebiet an.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan als „Flächen für die Landwirtschaft“ steht dem beabsichtigten Planungsziel der Gemeinde, das vorhandene Wohngebiet zu erweitern, entgegen. Aufgrund dessen ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird die Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft“ in „Wohnbauflächen mit lockerer Siedlungsstruktur“ geändert, um die Realisierung von Wohnbauflächen zu ermöglichen. Die Grenzen der Flächennutzungsplanänderung orientieren sich an dem Geltungsbereich des Landschaftsplanes

Die Flächennutzungsplanänderung wird gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt und im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Inhaltsverzeichnis

Planungsrelevante Eingaben gem. § 3 Abs. 1 BauGB zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes mit den entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung

1. Stellungnahme B1 vom 19.11.2017	5
2. Stellungnahme B2 vom 04.12.2017	7
3. Stellungnahme B3 vom 07.12.2017	17
4. Stellungnahme B4 vom 07.12.2017	23
5. Stellungnahme B5 vom 14.12.2017	29
6. Stellungnahme B6 vom 05.01.2018	32

Übersicht zu den eingegangenen Äußerungen und Erörterungen während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung & Art des Beschlussvorschlags:

Nr. B	Schreiben vom	Inhalt	Art des Beschlussvorschlags	Seite
1	19.11.2017	Zerstörung von Grün, Bebauung der Flurstücke 540 & 265	Zurückweisung und Verweis auf das nachgelagerte B-Planverfahren	auf S. 6
2	04.12.2017	Dorfentwicklungskonzept / Beteiligung Bezirksregierung Köln	Zurückweisung	auf S. 14
		Entwicklungsziele Landschaftsplan	Berücksichtigung	auf S. 16
		Erweiterung von Bauflächen und deren Gestaltung.	Kenntnisnahme	auf S. 16
3	07.12.2017	Dorfentwicklungskonzept / Beteiligung Bezirksregierung Köln	Zurückweisung	auf S. 19
		Entwicklungsziele Landschaftsplan	Berücksichtigung	auf S. 20
		Beeinträchtigung Schutzgut Wasser	Zurückweisung	auf S. 20
		Bestandsgebäude und Ziele des Bebauungsplanes	Kenntnisnahme mit Beschluss	auf S. 21
		Fehlende Infrastruktur in Rott	Zurückweisung	auf S. 21
		Artenschutz	Kenntnisnahme	auf S. 22
4	07.12.2017	Dorfentwicklungskonzept / Beteiligung Bezirksregierung Köln	Zurückweisung	auf S. 25
		Entwicklungsziele Landschaftsplan	Berücksichtigung	auf S. 26
		Beeinträchtigung Schutzgut Wasser	Zurückweisung	auf S. 26
		Bestandsgebäude und Ziele des Bebauungsplanes	Kenntnisnahme mit Beschluss	auf S. 27
		Fehlende Infrastruktur in Rott	Zurückweisung	auf S. 27
		Artenschutz	Kenntnisnahme	auf S. 28

Nr. B	Schreiben vom	Inhalt	Art des Beschlussvorschlags	Seite
5	14.12.2017	Ausbau Straßennetz	Berücksichtigung	auf S. 31
6	05.01.2018	Planungsverfahren	Kenntnisnahme	auf S. 36
		Beteiligungsmöglichkeiten	Kenntnisnahme	auf S. 37
		Anlass und Ziele der Planung	Kenntnisnahme	auf S. 37
		Entwicklungsziele Landschaftsplan	Kenntnisnahme	auf S. 38
		Örtliches Aufmaß	Kenntnisnahme	auf S. 38
		Gutachten und Umweltbericht	Kenntnisnahme	auf S. 39
		EZ 7 –Flächen	Berücksichtigung	auf S. 40
		Interessen von Eigentümern	Zurückweisung	auf S. 40
		Innenbereichssatzung	Kenntnisnahme	auf S. 40
		Datengrundlage für Nachfrage von Wohnbauflächen	Kenntnisnahme	auf S. 41
		Entschädigung	Kenntnisnahme	auf S. 41
		Bestandsgebäude	Kenntnisnahme	auf S. 41
		Sichtachsen	Kenntnisnahme	auf S. 42
Fazit	Zurückweisung	auf S. 42		

1. Stellungnahme B1 vom 19.11.2017

primär möchte ich nicht verhehlen, dass uns ihre Nutzungsplanänderung erschüttert, weil der Aspekt des landwirtschaftlichen Grüngürtels zerstört wird und die Oase im Grünen (Brunnenweg 24) eliminiert wird.

Unabhängig von unser persönlichen, ihre Bebauungspläne nicht berührenden Empfindung möchten wir jedoch förmlich anfragen, warum das Erschliessungsgebiet nach Westen hier endet und uns nicht die Möglichkeit gegeben wurde unsere Neubauwünsche für das Flurstück 540/ ggfs auch 265 mit einzubringen.

Des weiteren wären wir interessiert das Bestandsgebäude Brunnenweg 24 (ohne Wasseranschluss und Sickergrube) an das öffentliche Versorgungsnetz mit anzuschliessen. Auch hier würden wir eine Umwidmung in Bebauungsplan wünschen, um das Gebäude an das öffentliche Wassernetz anzuschliessen und erweitern zu können.

Wir danken im Voraus für ihre Bemühungen und kommen auch gerne zu einem persönlichen Termin zu ihnen nach Roetgen, um die Punkte mit ihnen zu besprechen.

Stellungnahme der Gemeinde zur Zerstörung von Grün, Bebauung der Flurstücke 540 & 265:

Nach der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist der Änderungsbereich der 11. FNP-Änderung angepasst worden. In Folge der Anpassung des Änderungsbereiches entfällt ein Baufeld zum Schutz der Landschaft.

Mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Roetgen werden ausschließlich Flächen in Anspruch genommen, die im Landschaftsplan IV „Stolberg-Roetgen“ der StädteRegion Aachen mit dem Entwicklungsziel 7 „Temporäre Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Realisierung der Bauleitplanung (EZ 7)“ belegt sind. Die Entwicklung von Wohnbauflächen erhält gegenüber dem Landschaftsschutz Vorrang.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird die Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft“ in „Wohnbauflächen mit lockerer Siedlungsstruktur“ geändert, um die Realisierung von Wohnbauflächen zu ermöglichen.

Die Parzellen 540 und 265 sind im Landschaftsplan IV „Stolberg-Roetgen“ der StädteRegion Aachen mit dem Entwicklungsziel 1 „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft (EZ1)“ belegt. Das Entwicklungsziel 1 gilt für die überwiegende Zahl der als schutzwürdig ausgewiesenen Gebiete innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes der StädteRegion Aachen, wobei es sich sowohl um Naturschutzgebiete als auch um Teile von Landschaftsschutzgebieten handelt. Das Entwicklungsziel 1 zielt auf eine Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft. Flächen mit dem Entwicklungsziel 1 sind aufgrund der Bedeutung für den Naturhaushalt von Bebauung freizuhalten. Der Landschaftsschutz genießt hier gegenüber der Entwicklung von Wohnbauflächen Vorrang.

Die übrigen Einwände der Stellungnahme betreffen die Ebene des Bebauungsplanes und werden daher im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 33 „Hahnbruch / Brunnenweg“ behandelt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird in Bezug auf eine Bebauung der Parzellen 540 und 265 zurückgewiesen. Die übrigen Einwände der Stellungnahme betreffen die Ebene des Bebauungsplanes und werden daher im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplanes Nr. 33 „Hahnbruch / Brunnenweg“ behandelt.

Abstimmung Bauausschuss			Abstimmung Rat			Abstimmung Rat 21.04.2020		
ja: 10	nein: 0	Enth.: 3	ja: 21	nein: 0	Enth.: 6	ja:	nein:	Enth.:

2. Stellungnahme B2 vom 04.12.2017

mit den vorliegenden Änderungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Roetgen (Vorentwurf September 2017) sowie dem Vorentwurf zur Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 (datiert vom 07.09.2017) beabsichtigt die Gemeinde Roetgen einen wesentlichen Teil unserer bisher unbebauten Umwelt in einer unseres Erachtens unzulässigen Weise einer Bebauung zuzuführen.

Wir legen deshalb Widerspruch gegen die vorliegenden Planungen ein.

Begründung:

Die Ortslage Rott, ehemals als Rodungsinsel auf einer unterhalb des Struffeltberges auf einem Hügelrücken entstandene Lichtung hat sich in den letzten 50 Jahren explosionsartig auf den bebaubaren Flächen so entwickelt, dass das Ortszentrum erhalten geblieben ist und zugleich der Ortsrand nicht zersiedelt wurde. Innerhalb dieser auch durch eine Abrundungssatzung definierten Bebauungsgrenze wurden erschliessbare Flächen so bebaut, dass ein ganz individuelles und charakteristisches Dorf- und Ortsbild erhalten und weiterentwickelt wurde.

Dies wurde in dem von der Gemeinde Roetgen ausgearbeiteten Dorfentwicklungskonzept Rott/Mulartshütte aus dem Jahre 1992 festgestellt und immer als Grundlage für alle folgenden Planungen herangezogen. Auch das nunmehr vorgestellte, von der RWTH Aachen University, Lehrstuhl und Institut für Städtebau und Landesplanung, Prof. R. Westerheide u.a. im Auftrag der Gemeinde erstellte Gestaltgutachten, hebt diese Besonderheiten explizit hervor.

Entgegen all dieser Empfehlungen soll nun der Ortsrand an einer der sensibelsten Übergänge von der Bebauung in die Natur lediglich auf Wunsch und Initiative der Grundstückseigentümer (und nicht weil es sinnvoll wäre) bebaut werden. Die betroffenen Grundstücke haben eine größtenteils nach Norden orientierte Hanglage und sind entgegen jeder ökologisch sinnvollen und baubiologisch ratsamen Lage deshalb übermäßig verschattet und wegen der nahen Gewässerlage zudem sehr häufig vernebelt. Die Verschattung lässt sich auch für Laien in den Wintermonaten an der ganztägig, selbst bei Sonnenschein, nicht abschmelzenden Schneedecke erkennen.

Vor Kurzem wurde nun die Bebauung des Brunnenweges sowie des Hahnbruch bereits weit in die bisher geschützte Landschaft ermöglicht. Die verheerenden Auswirkungen der sich nun abzeichnenden, von allen Beteiligten „nicht gewollten“ Bausünden und Verunstaltungen werden überdeutlich. Nun soll durch die Verbindung der beiden Straßen miteinander die offene Bebauung zur Landschaft hin doch noch „abgerundet und geschlossen“ werden.

Dies mag zeichnerisch auf dem Plan möglich sein, wird in der Realität vor Ort aber genau das Gegenteil bewirken:

Um 5 der 10 möglichen Bauparzellen (Nr. 3-7) zu bebauen, wird das klassifizierte Gewässer nicht als die eigentlich vorhandene natürliche Grenze im Übergang zur Landschaft begriffen, sondern als notwendiges, lästiges Übel betrachtet.

Da die betroffenen Grundstücke so überhaupt nicht bebaubar wären, sollen auf diesen Parzellen in einem beispiellosen Abstand von der Erschließungsstraße Bauflächen jenseits des Gewässers ermöglicht werden.

Die dann entstehenden Baukörper werden einen nahezu geschlossenen Riegel ohne jeden Bezug zur Landschaft sowie zur Bebauung bilden. Dies lässt sich für jedermann vor Ort mit der Planung in der Hand leicht nachvollziehen.

Das kann ja wohl, außer den Grundstückseigentümern, niemand ernsthaft wollen.

Weitere Begründungen unseres Widerspruchs:

Die Änderung des Flächennutzungsplans und der B-Plan 33, Hahnbruch/Brunnenweg stehen im krassen Widerspruch zum seitens der Gemeinde Roetgen ausgearbeiteten Dorfentwicklungskonzept Rott/Mulartshütte, das im Jahre 1992 im Auftrag des Landesamtes für Agrarordnung NRW beauftragt und durch das Büro Umweltbüro Sauren – Spröten – Wieland erarbeitet worden ist.

1. Bei der Aufstellung des B-Plans 18 „Im Gehaaks“, Rott macht die Gemeinde Roetgen im Jahre 2002 ausdrücklich das genannte Dorfentwicklungskonzept zur Grundlage ihrer Planung. Demnach stellt das Plangebiet des B-Plans 33 die letzte zusammenhängende Wohnbaufläche im Ortsteil Rott dar. Die Inanspruchnahme dieser innerörtlichen Fläche entspricht dem Grundsatz der Verdichtung zwecks Verzichts auf die weitere Bebauung im Außenbereich und war so mit der Bezirksregierung Köln abgesprochen. Somit ist im Außenbereich des Hahnbruch/Brunnenweg keine weitere Bebauung vorgesehen. (vgl. Karte des Dorfentwicklungskonzeptes)
2. Jedoch, im Bestreben, die Bebauung im Ortsteil Rott auszudehnen, umgeht die Gemeinde Roetgen diesen Grundsatz, in dem sie im Bereich der landwirtschaftlichen Wege Hahnbruch und Brunnenweg keinen Bebauungsplan aufstellt, sondern eine bauliche Entwicklung nach § 34 Baugesetzbuch zulässt.

3. Da allerdings die gestalterische Umsetzung dieser Ausweitung derart aus dem Ruder gelaufen ist, entschließt sie sich nun zur Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung des B-Plans 33, um die Bebauung noch weiter in die westlichen Teile der Wege Hahnbruch und Brunnenweg voranzutreiben.
4. Die Änderung des Flächennutzungsplans und die geplante Bebauung im Bereich Hahnbruch/Brunnenweg verletzen somit die Vorgaben des o. g. Dorfentwicklungskonzeptes, das Konzept bei der Aufstellung des B-Plans 18 im Gehaaks und die Vereinbarungen mit der Bezirksregierung Köln Dezernat 35.

Der **B-Plan 33** steht im Widerspruch zum gültigen Landschaftsplan IV Stolberg/Roetgen vom 15. März 2005, womit er gravierende Fehler enthält, die unter 1 – 3 aufgelistet sind.

1. Der B-Plan 33 wird durch eine Grenze durchzogen, die ihn laut Landschaftsplan IV in ein „*Entwicklungszielgebiet 7 Temporäre Erhaltung des Landschaftsschutzes bis zur Realisierung einer Bauleitplanung*“ und ein „*Entwicklungsziel 1 Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft*“ unterteilt.
2. Betroffen von dieser Grenze sind die vorgesehenen Grundstücke 1, 2, 4, 5 und 6, insofern als die dort vorgesehenen Nebenanlagen/Gartenhäuser im „*Entwicklungsziel 1*“ liegen und somit nicht genehmigungsfähig sind.
3. Betroffen von dieser Grenze sind die vorgesehenen Grundstücke 3 und 4, insofern als die dort vorgesehenen Baufelder von der o. g. Grenze zwischen „*Entwicklungszielgebiet 7*“ und „*Entwicklungsziel 1*“ durchschnitten werden, womit deren Bebauung nicht genehmigungsfähig ist.

Verstöße gegen das Schutzgut Wasser

Ein klassifiziertes Gewässer durchläuft die geplanten Grundstücke 3, 4, 5, 6, 7 und 8. Die geplanten Bauten, deren Zuwegungen mitsamt ihrer notwendigen Verrohrungen und die gartenbedingte Nutzung der genannten Grundstücke beeinträchtigen das naturnahe Fließgewässer. Entsprechende Auflagen führen nicht zu einem zielführenden Schutz des Gewässers, da sie nicht einhaltbar und kontrollierbar sind.

Verstöße gegen erklärte Ziele des B-Plans 33

1. Das vorgesehene Doppelhaus auf den vorgesehenen Grundstücken 5 und 6 widerspricht den erklärten Zielen des B-Plans 33, wie u.a. „*aufgeloockerte Bebauung*“, „*Erhalt von Sichtachsen in die freie Landschaft*“.
2. Das auf dem Grundstück 8 mit dem Wort „*Bestand*“ eingezeichnete Baufeld entspricht nicht der Realität, da das dort errichtete Gebäude mehrere Meter vom Brunnenweg entfernt steht.

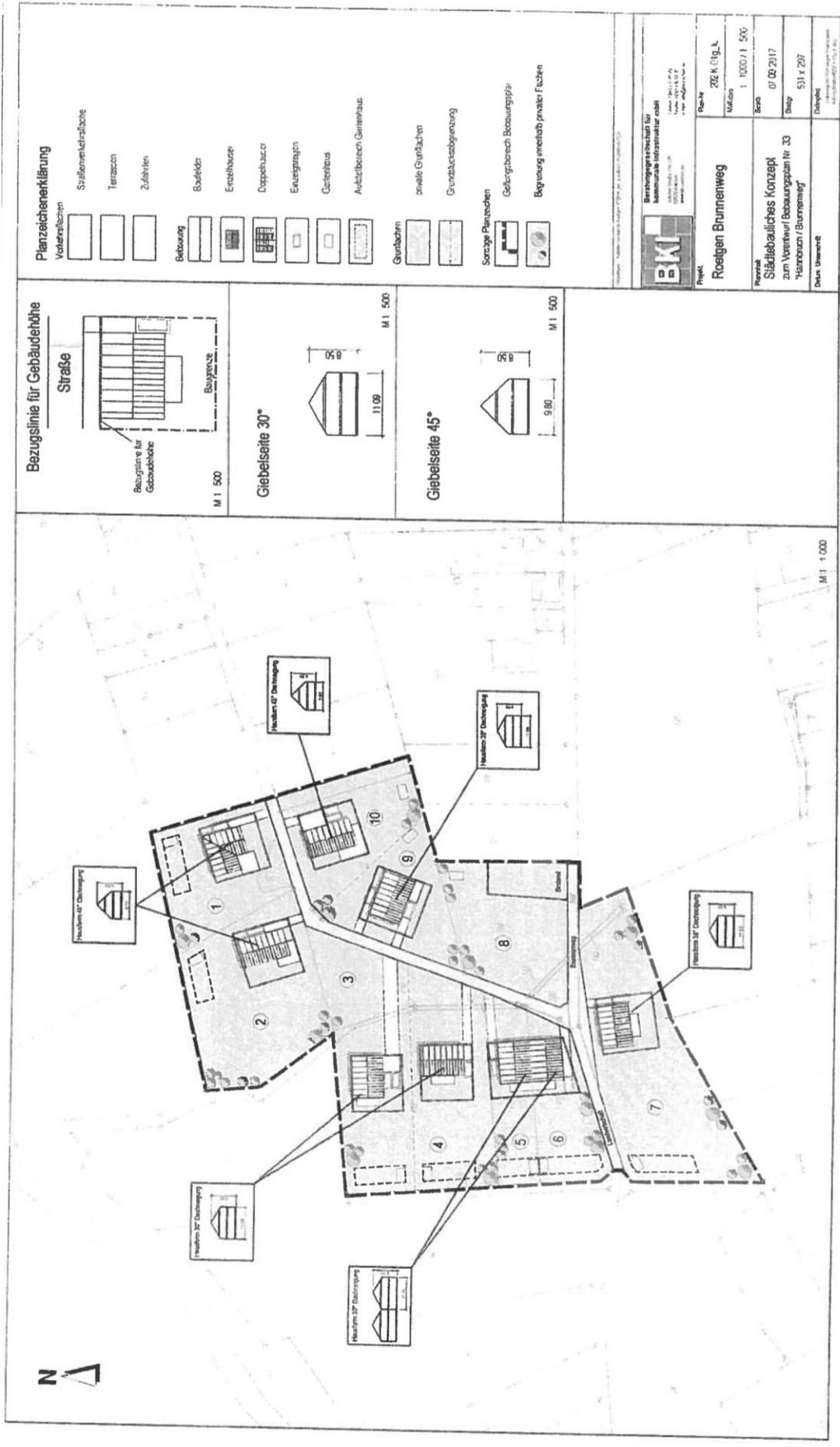
In Anlage beigefügt ist das Dorfentwicklungskonzept 1992 sowie die aktuelle Planung mit meinen Eintragungen.

Wir bitten unseren Widerspruch zu berücksichtigen und von der Weiterverfolgung dieser Planungen in der beabsichtigten Form Abstand zu nehmen.

Kopien dieses Widerspruchs gehen zur Kenntnisnahme an:

- Umweltamt (A 70) Naturschutz und Landschaftspflege(A 70.3)
der StädteRegion Aachen
Zollernstraße 10
52070 Aachen
- Landesbüro der Naturschutzverbände
Ripshorster Str. 306
46117 Oberhausen
- Bezirksregierung Köln
Dezernat 35
50606 Köln

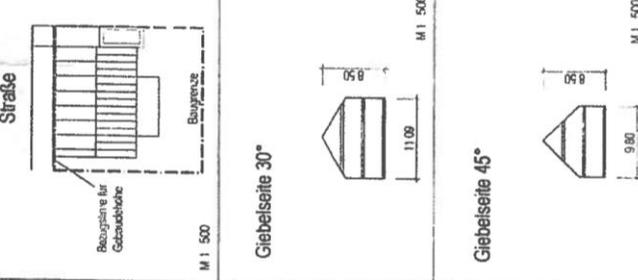




Planzeichenerklärung

- Vorherflächen**
- Straßenverkehrsfläche
 - Terrassen
 - Zufahrten
- Bebauung**
- Baufeld
 - Ersthaus
 - Doppelhaus
 - Erweiterung
 - Gerichtsbau
 - Aufteilbares Giebelhaus
- Giebelhäuser**
- einzelne Giebelhäuser
 - Grundstückbegrenzung
- Sonstige Planzeichen**
- Gebungsbereich Bauantrag
 - Begrenzung anerkannter privater Flächen

Bezugslinie für Gebäudehöhe



	Beratungsunternehmen für kommunale Infrastruktur GmbH Am Markt 10 42699 Solingen Telefon: 0212 65 10 00 Fax: 0212 65 10 01 E-Mail: info@bki.de
	Projekt: Rosigen Brunnenweg
Plan-Nr. 202 K (1)g_A	Maßstab 1:1000 / 1:500
Datum 07.08.2017	Blatt 531 x 257
Projekt Städt. Bauamt zum Vorwurf/Bauantrag Nr. 33 "Hahnbruch / Brunnenweg"	Datum 07.08.2017
Deutscher Urautoren	Datum 07.08.2017

Stellungnahme der Gemeinde zum Dorfentwicklungskonzept / Beteiligung

Bezirksregierung Köln:

Das Dorfentwicklungskonzept Rott / Mulartshütte ist im Jahr 1992 erarbeitet worden. Das Konzept zielte auf die Wahrung des dörflichen Charakters und darauf, Mängel und Konfliktpotentiale der bisherigen städtebaulichen Entwicklungen darzustellen sowie Lösungsmöglichkeiten zur Wahrung des Ortsbildes und zur Fertigung alter Dorfstrukturen zu entwickeln.

Das Dorfentwicklungskonzept ist ein informelles städtebauliches Konzept, welches als solches Berücksichtigung in der Abwägung findet. Städtebauliche Ziele entwickeln sich in der Zeit weiter, was die Aufstellung von Bauleitplänen erforderlich macht. Im Rahmen des Vorhabens wird der Entwicklung von Wohnraum an dieser Stelle mehr Gewicht eingeräumt. Mit der Abgrenzung des Plangebietes wird der Siedlungsrand zur offenen Landschaft abgeschlossen und klar definiert.

Mithilfe einer Standortalternativenprüfung (s. Kapitel 1.1 der Begründung zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes) wurde aufgezeigt, dass die Inanspruchnahme von anderen Flächen grundsätzlich möglich ist, diese jedoch bebaut sind oder deren Entwicklung mit einem hohen Erschließungsaufwand verbunden wäre. Vereinzelt verfügbare Grundstücke nach § 34 BauGB können zusätzlich nicht in Anspruch genommen, da die Eigentümer/-innen die mögliche Wohnbebauung ihres Grundstückes nicht ausschöpfen. Eine Baulandbereitstellung kann somit nicht erfolgen. Durch die fehlende Entwicklung dieser Grundstücke erhöht sich der Druck zur Bereitstellung von Wohnbauland. Um den steigenden Wohnbauflächenbedarf in Roetgen-Rott decken zu können, reichen die zuvor beschriebenen Flächen nicht mehr aus, so dass die Inanspruchnahme von Freiraum erforderlich wird.

Die Gemeinde Roetgen hat sich letztlich für die Arrondierung des Wohnbaugebietes im Bereich Hahnbruch / Brunnenweg entschieden. Der Änderungsbereich der 11. FNP-Änderung befindet sich in räumlicher Nähe zu den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen. Durch die Entwicklung von Wohnbauflächen wird dem Bedarf an Wohnraum in Rott Rechnung getragen. Die bestehende Infrastruktur kann im Umfeld des Änderungsbereiches genutzt werden, um Synergieeffekte abzurufen, bspw. durch eine bestehende Flächenverfügbarkeit der Grundstücke sowie eine vertretbare Erschließung des Wohnbaugebietes.

Aus den oben beschriebenen Gründen wird die Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Fläche als vertretbar angesehen, da mit dem Vorhaben eine städtebauliche Abrundung des Ortsteils Rott im Bereich Hahnbruch / Brunnenweg erreicht wird. Durch die Abgrenzung des Änderungsbereiches wird die Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Fläche auf ein Minimum reduziert.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird in Bezug auf das Thema Dorfentwicklungskonzept 1992 und einer Absprache mit der Bezirksregierung Köln zurückgewiesen.

Abstimmung Bauausschuss			Abstimmung Rat			Abstimmung Rat 21.04.2020		
ja: 8	nein: 1	Enth.: 4	ja: 18	nein: 0	Enth.: 9	ja:	nein:	Enth.:

Stellungnahme der Gemeinde zum Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes, den städtebaulichen Zielen und dem Verfahren:

Nach der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist der Änderungsbereich der 11. FNP-Änderung so angepasst worden, dass ausschließlich Flächen in Anspruch genommen werden, die im Landschaftsplan IV „Stolberg-Roetgen“ der StädteRegion

Aachen mit dem Entwicklungsziel 7 „Temporäre Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Realisierung der Bauleitplanung (EZ 7)“ belegt sind. Die Entwicklung von Wohnbauflächen erhält hier gegenüber dem Landschaftsschutz Vorrang (s. Abbildung 1,2). In Folge der Anpassung des Änderungsbereiches entfällt ein Baufeld zum Schutz der Landschaft.

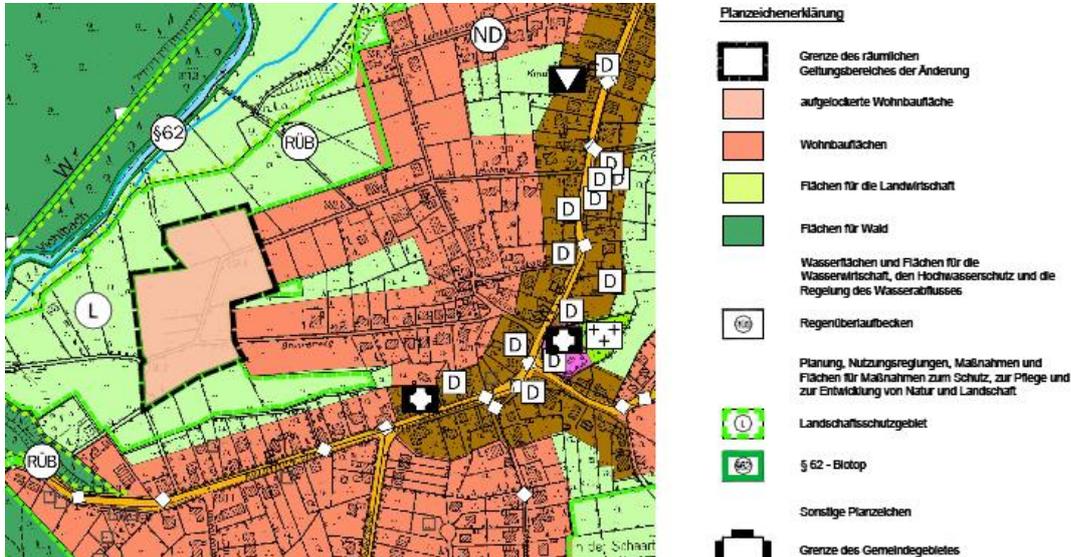


Abbildung 1: Alter Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Roetgen

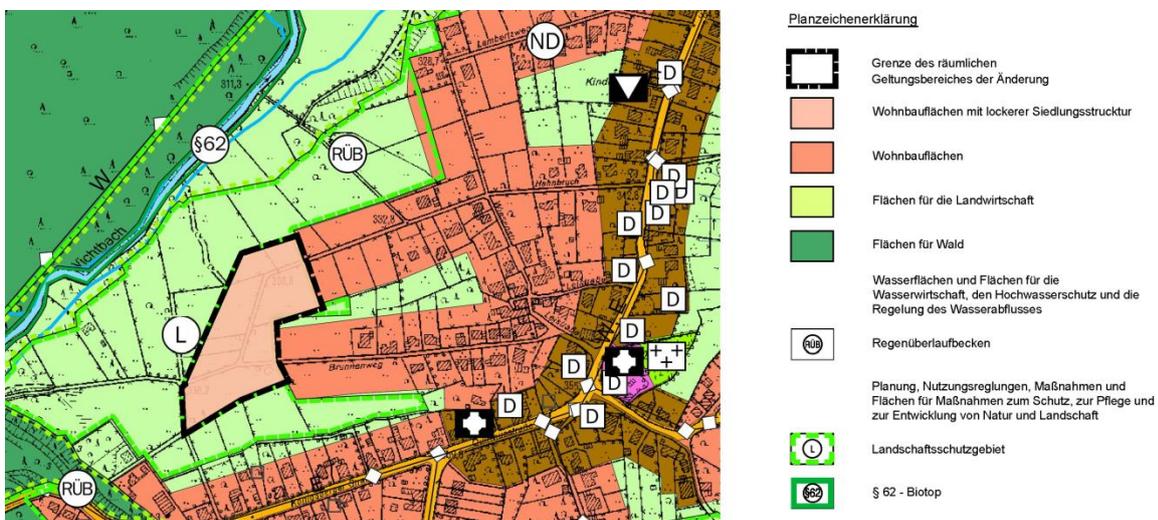


Abbildung 2: Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Roetgen

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird die Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft“ in „Wohnbauflächen mit lockerer Siedlungsstruktur“ geändert, um die Realisierung von Wohnbauflächen zu ermöglichen.

Die im Entwurf des Bebauungsplanes dargestellten Flächen des Plangebietes grenzen unmittelbar an Grundstücke an, die gemäß § 34 BauGB bebaubar sind. Die Gemeinde Roetgen hat dort eine Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB erlassen. Eine Änderung der Innenbereichssatzung und Einbeziehung der Grundstücke in den Innenbereich ist nicht zielführend, weil über dieses Planungsinstrument keine städtebaulichen Zielsetzungen verbindlich festgelegt werden können.

Die Bebauung der Plangebietsgrundstücke soll durch die Festsetzungen auf der Ebene des Bebauungsplanes so gestaltet werden, dass ein gering verdichteter Ortsrand als Siedlungsabschluss entsteht und Sichtachsen in die freie Landschaft erhalten bleiben. Dementsprechend soll eine aufgelockerte Bebauung mit kleinen Baufenstern auf relativ großen Grundstücken ermöglicht werden.

Die übrigen Einwände der Stellungnahme betreffen die Ebene des nachgelagerten Bebauungsplanes und werden daher im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplanes Nr. 33 „Hahnbruch / Brunnenweg“ behandelt.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Entwicklungsziel 1-Flächen und Entwicklungsziel 7-Flächen des Landschaftsplanes im Rahmen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen. Dahingehend wird der Stellungnahme gefolgt.

Abstimmung Bauausschuss			Abstimmung Rat			Abstimmung Rat 21.04.2020		
ja: 8	nein: 1	Enth.: 4	ja: 16	nein: 0	Enth.: 11	ja:	nein:	Enth.:

Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahme in Bezug auf die Erweiterung von Bauflächen und deren Gestaltung zur Kenntnis zu nehmen.

3. Stellungnahme B3 vom 07.12.2017

hiermit erhebe ich Widerspruch gegen die 11. Änderung des Flächennutzungsplans „Rott/Hahnbruch/ Brunnenweg und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.33 Hahnbruch/ Brunnenweg

Begründung:

1. Im Jahr 1992 wurde im Auftrag des Landesamtes für Agrarordnung NRW durch ein Umweltbüro ein Dorfentwicklungskonzept für Rott-Mulartshütte erarbeitet. Die Änderung des jetzigen Flächennutzungsplans und des B-Plans 33 Hahnbruch/Brunnenweg stehen im absoluten Widerspruch zum oben genannten Entwicklungskonzept Rott-Mulartshütte.

Im B-Plan 18 „im Gehaaks“ wurde im Jahr 2002 ausdrücklich das genannte Dorfentwicklungskonzept zur ihrer Planung zugrunde gelegt, also stellt das Plangebiet Nr.33 die letzte zusammenhängende Wohnbaufläche in Rott dar. Mit der Bezirksregierung Köln war abgesprochen, dass die Bebauung im Gehaaks die letzte verdichtende Bebauung im Außenbereich bedeutet. Somit wurde auf eine weitere verdichtende Bebauung verzichtet. (vgl Karte Dorfentwicklungskonzept)

In der Absicht die Bebauung in Rott auszudehnen, umgeht die Gemeinde Roetgen diesen Grundsatz, indem sie im Bereich der landwirtschaftlichen Feld- und Wanderwege Hahnbruch/Brunnenweg keinen Bebauungsplan aufstellt, sondern eine bauliche Entwicklung nach § 34 Baugesetzbuch zulässt!

Diese Ausweitung hat derart über Hand genommen, dass man sich entschlossen hat, eine Änderung des Flächennutzungsplans und dafür die Aufstellung eines B-Plans 33 zu erstellen, um noch weiter in die westlichen Teile der Wege Hahnbruch/ Brunnenweg vorzudringen

Diese Änderung und die geplante Bebauung verletzen das Dorfentwicklungskonzept und die Vereinbarungen mit der Bezirksregierung Köln Dez 35

2. Der B-Plan 33 wird durch eine Grenze durchzogen, die ihn laut Landschaftsplan IV in ein „Entwicklungszielgebiet 7“ temporäre Erhaltung des Landschaftsschutzes bis zur Realisierung einer Bauleitplanung „ und ein „Entwicklungsziel 1“ Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft „ unterteilt.
Betroffen von dieser Grenze sind die vorgesehenen Grundstücke 1, 2, 4, 5 und 6, **insofern als die dort vorgesehenen Bauten im Entwicklungsziel 1 liegen und somit nicht genehmigungsfähig sind**
Betroffen sind auch die vorgesehenen Grundstücke 3 und 4 insofern als die dort vorgesehenen Baufelder von der o.g. Grenze zwischen Entwicklungsgebiet 7 und Entwicklungsziel 1 durchschnitten werden womit deren Bebauung nicht genehmigungsfähig ist
3. Ein klassifiziertes Gewässer durchläuft die geplanten Grundstücke 3,4,5,6,7 und 8. Die geplanten Bauten, deren Zuwegungen mitsamt ihrer notwendigen Rohre und die gartenbedingte Nutzung der genannten Grundstücke, beeinträchtigen stark das naturnahe Fließgewässer. Entsprechende Auflagen führen nicht zum Schutz der Gewässer da sie nicht einhaltbar und kontrollierbar sind!
Dies ist ein eindeutiger Verstoß gegen das Schutzgut Wasser!
4. Das geplante Doppelhaus auf den Grundstücken 5 und 6 widerspricht den Zielen des B-Plans 33 *-aufgelockerte Bebauung und Erhalt von Sichtachsen in die freie Landschaft-*.
Das auf dem Grundstück 8 mit dem Wort „Bestand“ eingezeichnete Baufeld entspricht nicht der Realität. Es steht entfernt vom Brunnenweg mitten in der Landschaft.
5. Die Infrastruktur von Rott ist nicht für diese Erweiterung der Bebauung ausgelegt. Es fehlt an Parkplätzen, Busverbindungen etc.
6. Auf das rege Tierleben und Landwirtschaft wird in **keinster** Weise Rücksicht genommen. Wir beobachten hier Rehe, Reiher, Greifvögel Fledermäuse, Buntspechte und viele viele mehr.

Ich hoffe meine großen Bedenken für diese Bebauung werden berücksichtigt.

**Stellungnahme der Gemeinde zum Dorfentwicklungskonzept / Beteiligung
Bezirksregierung Köln:**

zu 1.)

Das Dorfentwicklungskonzept Rott / Mulartshütte ist im Jahr 1992 erarbeitet worden. Das Konzept zielte auf die Wahrung des dörflichen Charakters und darauf, Mängel und Konfliktpotentiale der bisherigen städtebaulichen Entwicklungen darzustellen sowie Lösungsmöglichkeiten zur Wahrung des Ortsbildes und zur Fertigung alter Dorfstrukturen zu entwickeln.

Das Dorfentwicklungskonzept ist ein informelles städtebauliches Konzept, welches als solches Berücksichtigung in der Abwägung findet. Städtebauliche Ziele entwickeln sich in der Zeit weiter, was die Aufstellung von Bauleitplänen erforderlich macht. Im Rahmen des Vorhabens wird der Entwicklung von Wohnraum an dieser Stelle mehr Gewicht eingeräumt. Mit der Abgrenzung des Plangebietes wird der Siedlungsrand zur offenen Landschaft abgeschlossen und klar definiert.

Mithilfe einer Standortalternativenprüfung (s. Kapitel 1.1 der Begründung zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes) wurde aufgezeigt, dass die Inanspruchnahme von anderen Flächen grundsätzlich möglich ist, diese jedoch bebaut sind oder deren Entwicklung mit einem hohen Erschließungsaufwand verbunden wäre. Vereinzelt verfügbare Grundstücke nach § 34 BauGB können zusätzlich nicht in Anspruch genommen, da die Eigentümer/-innen die mögliche Wohnbebauung ihres Grundstückes nicht ausschöpfen. Eine Baulandbereitstellung kann somit nicht erfolgen. Durch die fehlende Entwicklung dieser Grundstücke erhöht sich der Druck zur Bereitstellung von Wohnbauland. Um den steigenden Wohnbauflächenbedarf in Roetgen-Rott decken zu können, reichen die zuvor beschriebenen Flächen nicht mehr aus, so dass die Inanspruchnahme von Freiraum erforderlich wird.

Die Gemeinde Roetgen hat sich letztlich für die Arrondierung des Wohnbaugebietes im Bereich Hahnbruch / Brunnenweg entschieden. Der Änderungsbereich der 11. FNP-Änderung befindet sich in räumlicher Nähe zu den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen. Durch die Entwicklung von Wohnbauflächen wird dem Bedarf an Wohnraum in Rott Rechnung getragen. Die bestehende Infrastruktur kann im Umfeld des Änderungsbereiches genutzt werden, um Synergieeffekte abzurufen, bspw. durch eine bestehende Flächenverfügbarkeit der Grundstücke sowie eine vertretbare Erschließung des Wohnbaugebietes.

Aus den oben beschriebenen Gründen wird die Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Fläche als vertretbar angesehen, da mit dem Vorhaben eine städtebauliche Abrundung des Ortsteils Rott im Bereich Hahnbruch / Brunnenweg erreicht wird. Durch die Abgrenzung des Änderungsbereiches wird die Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Fläche auf ein Minimum reduziert.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahme in Bezug auf das Thema Dorfentwicklungskonzept 1992 zurückzuweisen.

Abstimmung Bauausschuss			Abstimmung Rat			Abstimmung Rat 21.04.2020		
ja: 8	nein: 1	Enth.: 4	ja: 16	nein: 0	Enth.: 11	ja:	nein:	Enth.:

zu 2. Entwicklungsziele Landschaftsplan

Nach der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist der Änderungsbereich der 11. FNP-Änderung so angepasst worden, dass ausschließlich Flächen in

Anspruch genommen werden, die im Landschaftsplan IV „Stolberg-Roetgen“ der StädteRegion Aachen mit dem Entwicklungsziel 7 „Temporäre Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Realisierung der Bauleitplanung (EZ 7)“ belegt sind. Die Entwicklung von Wohnbauflächen erhält gegenüber dem Landschaftsschutz Vorrang (s. Abbildung 1,2). In Folge der Anpassung des Änderungsbereiches entfällt ein Baufeld zum Schutz der Landschaft.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird die Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft“ in „Wohnbauflächen mit lockerer Siedlungsstruktur“ geändert, um die Realisierung von Wohnbauflächen zu ermöglichen.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, der Stellungnahme auf der Ebene der FNP-Änderung in Bezug auf die Abgrenzung des Plangebietes zu folgen. Der Geltungsbereich der FNP-Änderung passt sich den Darstellungen des Landschaftsplanes an.

Abstimmung Bauausschuss			Abstimmung Rat			Abstimmung Rat 21.04.2020		
ja: 8	nein: 1	Enth.: 4	ja: 16	nein: 0	Enth.: 11	ja:	nein:	Enth.:

zu 3. Beeinträchtigung Schutzgut Wasser

Die im Geltungsbereich der 11. FNP-Änderung liegenden Flächen sind im Landschaftsplan IV „Stolberg-Roetgen“ der StädteRegion Aachen mit dem Entwicklungsziel 7 „Temporäre Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Realisierung der Bauleitplanung (EZ 7)“ belegt. Die Entwicklung von Wohnbauflächen erhält gegenüber dem Landschaftsschutz Vorrang. Gleichzeitig bedeutet dies, dass auch die Flächen westlich des bestehenden namenlosen Gewässers für Wohnbauflächen genutzt werden dürfen.

Das durch das Plangebiet verlaufende namenlose Gewässer wird im fortgeschriebenen Bebauungsplanverfahren festgesetzt und bleibt als solches erhalten. Entlang des vorhandenen namenlosen Gewässers wird ab Oberkante Böschung nach rechts und links jeweils ein 5,0 m breiter Schutzstreifen festgesetzt. Für die Erschließung der westlich des Grabens gelegenen Grundstücke sind Brücken bzw. Überfahrten erforderlich. Auf der Ebene des Bebauungsplanes wird ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Die Ergebnisse des Entwässerungskonzeptes werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in den Umweltbericht eingearbeitet.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahme in Bezug auf das Schutzgut Wasser zurückzuweisen.

Abstimmung Bauausschuss			Abstimmung Rat			Abstimmung Rat 21.04.2020		
ja: 8	nein: 5	Enth.: 0	ja: 16	nein: 6	Enth.: 5	ja:	nein:	Enth.:

zu 4. Bestandsgebäude und Ziele des Bebauungsplanes

Die Einwände der Stellungnahme betreffen die Ebene des Bebauungsplanes und werden daher im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 33 „Hahnbruch / Brunnenweg“ behandelt.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahme in Bezug auf das Bestandsgebäude und die Ziele des Bebauungsplanes zur Kenntnis zu nehmen und auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens abzuwägen.

Abstimmung Bauausschuss			Abstimmung Rat			Abstimmung Rat 21.04.2020		
ja: 8	nein: 1	Enth.: 4	ja: 16	nein: 0	Enth.: 11	ja:	nein:	Enth.:

zu 5. Fehlende Infrastruktur in Rott

Die ASEAG ist im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung im Rahmen des FNP-Änderungsverfahrens und zum Bebauungsplanverfahren beteiligt worden und hatte gegen die vorgelegten Planungen grundsätzlich keine Bedenken. Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen und die Anbindung ist durch die auf der Quirinusstraße verkehrenden Buslinien SB63, 61, 67 und der Bushaltestelle „Rott Kirche“ ausreichend sichergestellt. Damit bestehen umsteigefreie Busverbindungen in Richtung Mulartshütte, Stolberg und Aachen bzw. nach Roetgen und Simmerath.

Die umliegenden Straßen und das überörtlich Straßennetz sind ausreichend leistungsfähig, um die zusätzlichen geringfügigen Verkehre aufzunehmen.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahme in Bezug auf die fehlende Infrastruktur Rotts zurückzuweisen.

Abstimmung Bauausschuss			Abstimmung Rat			Abstimmung Rat 21.04.2020		
ja: 8	nein: 3	Enth.: 2	ja: 16	nein: 7	Enth.: 4	ja:	nein:	Enth.:

zu 6. Artenschutz

Im Rahmen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Roetgen und des Bebauungsplanverfahrens Nr. 33 „Hahnbruch / Brunnenweg“ wurde durch das Büro raskin Umweltplanung und Umweltberatung im Juli 2018 eine Artenschutzprüfung 1 (ASP Stufe 1) durchgeführt, um im Vorfeld ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG auszuschließen und artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden. Die Artenschutzprüfung 1 kommt zu folgendem Ergebnis:

Die Vorprüfung ergibt, dass Lebensräume von potenziell vorkommenden planungsrelevanten Vogelarten beeinträchtigt werden können. Im Falle eines Vorkommens der Art ist nicht auszuschließen, dass Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG ausgelöst werden. Aufgrund dessen wird eine Erfassung der Brutvögel im Gebiet empfohlen.

Des Weiteren ist für Amphibienarten nicht auszuschließen, dass es zum Eintreten der Zugriffsverbote kommen kann. Aufgrund dessen wird ein zusätzlicher Kontrolltermin auf den Besatz von Amphibien empfohlen.

Im Rahmen der Artenschutzprüfung 2 (ASP Stufe 2) wurden zwischen Mitte April und Ende Mai 2018 insgesamt vier morgendliche Erfassungstermine durchgeführt. Im Rahmen der Begehungen wurden im Untersuchungsgebiet insgesamt 23 Vogelarten nachgewiesen. Eine dieser Arten, der Star, zählt zu den planungsrelevanten Arten, welche nach der BArtSchV streng geschützt sind. Hinzu kommen zwei landesweit und regional zurückgehende Arten, die Bachstelze und der Haussperling sowie der nur regional in der Niederrheinischen Bucht zurückgehende Mauersegler. Die übrigen Vogelarten zählen zu den allgemein häufigen Brutvogelarten.

Im Süden des Untersuchungsraumes befinden sich zwei kleine Stillgewässer. Ein Kontroll- bzw. Erfassungstermin der Gewässer erfolgte am 18.05.2018. Die Gewässer wurden vorsichtig abgekeschert und auf einen Besatz untersucht. Der Erfassungstermin an den beiden Stillgewässern lieferte das Ergebnis von einem Besatz durch den Grasfrosch. Im nördlichen der beiden Tümpel wurden ca. 500 bis 1000 Grasfroschlarven festgestellt. Der südliche Tümpel war ohne Besatz.

Der Star ist ein Höhlenbrüter und benötigt zur Brutplatzanlage z.B. ausgefaulte Astlöcher oder Buntspechthöhlen. Derartige Habitatemente sind im Plangebiet nicht zu finden. Eine Brut außerhalb der Plangebietsgrenzen, vor allem im nordwestlich anschließenden Waldbereich, ist möglich. Das Plangebiet kann vom Star als Nahrungshabitat aufgesucht werden. Der Mauersegler ist als Überflieger über das Plangebiet zu werten. Der Haussperling brütet in Nischen und Höhlen, beispielsweise an Gebäuden. Er brütet folglich außerhalb des Plangebietes. Die Bachstelze ist ein Halbhöhlen- und Nischenbrüter und baut das Nest bevorzugt an Gebäuden, aber auch am Boden und auf Bäumen. Im Rahmen der Kartierung konnte sie aber nur einmal beobachtet werden, weshalb ihr Vorkommen weder als Brutverdacht noch als Brutnachweis einzuordnen ist.

Eine Betroffenheit im Sinne einer erheblichen Störung, welche den Erhaltungszustand der Lokalpopulation verschlechtert, kann für die als Nahrungsgäste und Überflieger vorkommenden zurückgehenden und planungsrelevanten Arten im Vorhinein ausgeschlossen werden. Aufgrund der Kleinflächigkeit sowie der Lage am Siedlungsrand kann die Umsetzung des Planvorhabens für diese Arten im Höchstfall eine „Beeinträchtigung nicht essentieller Nahrungs- und Jagdbereiche sowie nicht essentieller Flugrouten und Wanderkorridore“ nach sich ziehen. Dies erfüllt keinen Verbotstatbestand.

Aus artenschutzfachlicher Sicht ist bei Umsetzung des Planvorhabens unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen (Zeitfensters für die Baufeldräumung und dem Erhalt der beiden Stillgewässer) nicht mit einer relevanten Beeinträchtigung der erfassten europäischen Vogelarten zu rechnen. Es wurden keine planungsrelevanten Amphibienarten erfasst. Jedoch zählt auch der Grasfrosch zu den besonders geschützten Arten, für den die Gebote des § 44 I Nr. 1 und 3 BNatSchG einzuhalten sind. Unter Beachtung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden die Maßgaben des § 44 I BNatSchG eingehalten. Über den Bebauungsplan Nr. 33 „Hahnbruch / Brunnenweg“ werden Maßnahmen (u.a. Zeitraum für die Baufeldfreimachung, Erhalt der beiden Stillgewässer) für das Schutzgut Tier verbindlich geregelt.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahme in Bezug auf das Thema Artenschutz zur Kenntnis zu nehmen.

4. Stellungnahme B4 vom 07.12.2017

hiermit erhebe ich Widerspruch gegen die 11. Änderung des Flächennutzungsplans „Rott/Hahnbruch/ Brunnenweg und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.33 Hahnbruch/ Brunnenweg

Begründung:

1. Im Jahr 1992 wurde im Auftrag des Landesamtes für Agrarordnung NRW durch ein Umweltbüro ein Dorfentwicklungskonzept für Rott-Mulartshütte erarbeitet. Die Änderung des jetzigen Flächennutzungsplans und des B-Plans 33 Hahnbruch/Brunnenweg stehen im absoluten Widerspruch zum oben genannten Entwicklungskonzept Rott-Mulartshütte.

Im B-Plan 18 „im Gehaaks“ wurde im Jahr 2002 ausdrücklich das genannte Dorfentwicklungskonzept zur ihrer Planung zugrunde gelegt, also stellt das Plangebiet Nr.33 die letzte zusammenhängende Wohnbaufläche in Rott dar. Mit der Bezirksregierung Köln war abgesprochen, dass die Bebauung im Gehaaks die letzte verdichtende Bebauung im Außenbereich bedeutet. Somit wurde auf eine weitere verdichtende Bebauung verzichtet. (vgl Karte Dorfentwicklungskonzept)

In der Absicht die Bebauung in Rott auszudehnen, umgeht die Gemeinde Roetgen diesen Grundsatz, indem sie im Bereich der landwirtschaftlichen Feld- und Wanderwege Hahnbruch/Brunnenweg keinen Bebauungsplan aufstellt, sondern eine bauliche Entwicklung nach § 34 Baugesetzbuch zulässt!

Diese Ausweitung hat derart über Hand genommen, dass man sich entschlossen hat, eine Änderung des Flächennutzungsplans und dafür die Aufstellung eines B-Plans 33 zu erstellen, um noch weiter in die westlichen Teile der Wege Hahnbruch/ Brunnenweg vorzudringen

Diese Änderung und die geplante Bebauung verletzen das Dorfentwicklungskonzept und die Vereinbarungen mit der Bezirksregierung Köln Dez 35

2. Der B-Plan 33 wird durch eine Grenze durchzogen, die ihn laut Landschaftsplan IV in ein „Entwicklungszielgebiet 7“ temporäre Erhaltung des Landschaftsschutzes bis zur Realisierung einer Bauleitplanung „ und ein „Entwicklungsziel 1“ Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft „ unterteilt.
Betroffen von dieser Grenze sind die vorgesehenen Grundstücke 1, 2, 4, 5 und 6, **insofern als die dort vorgesehenen Bauten im Entwicklungsziel 1 liegen und somit nicht genehmigungsfähig sind**
Betroffen sind auch die vorgesehenen Grundstücke 3 und 4 insofern als die dort vorgesehenen Baufelder von der o.g. Grenze zwischen Entwicklungsgebiet 7 und Entwicklungsziel 1 durchschnitten werden womit deren Bebauung nicht genehmigungsfähig ist
3. Ein klassifiziertes Gewässer durchläuft die geplanten Grundstücke 3,4,5,6,7 und 8. Die geplanten Bauten, deren Zuwegungen mitsamt ihrer notwendigen Rohre und die gartenbedingte Nutzung der genannten Grundstücke, beeinträchtigen stark das naturnahe Fließgewässer. Entsprechende Auflagen führen nicht zum Schutz der Gewässer da sie nicht einhaltbar und kontrollierbar sind!
Dies ist ein eindeutiger Verstoß gegen das Schutzgut Wasser!
4. Das geplante Doppelhaus auf den Grundstücken 5 und 6 widerspricht den Zielen des B-Plans 33 *-aufgelockerte Bebauung und Erhalt von Sichtachsen in die freie Landschaft-*.
Das auf dem Grundstück 8 mit dem Wort „Bestand“ eingezeichnete Baufeld entspricht nicht der Realität. Es steht entfernt vom Brunnenweg mitten in der Landschaft.
5. Die Infrastruktur von Rott ist nicht für diese Erweiterung der Bebauung ausgelegt. Es fehlt an Parkplätzen, Busverbindungen etc.
6. Auf das rege Tierleben und Landwirtschaft wird in **keinster** Weise Rücksicht genommen. Wir beobachten hier Rehe, Reiher, Greifvögel Fledermäuse, Buntspechte und viele viele mehr.

Ich hoffe meine großen Bedenken für diese Bebauung werden berücksichtigt.

Stellungnahme der Gemeinde zum Dorfentwicklungskonzept / Beteiligung Bezirksregierung Köln:

zu 1.)

Das Dorfentwicklungskonzept Rott / Mulartshütte ist im Jahr 1992 erarbeitet worden. Das Konzept zielte auf die Wahrung des dörflichen Charakters und darauf, Mängel und Konfliktpotentiale der bisherigen städtebaulichen Entwicklungen darzustellen sowie Lösungsmöglichkeiten zur Wahrung des Ortsbildes und zur Fertigung alter Dorfstrukturen zu entwickeln.

Das Dorfentwicklungskonzept ist ein informelles städtebauliches Konzept, welches als solches Berücksichtigung in der Abwägung findet. Städtebauliche Ziele entwickeln sich in der Zeit weiter, was die Aufstellung von Bauleitplänen erforderlich macht. Im Rahmen des Vorhabens wird der Entwicklung von Wohnraum an dieser Stelle mehr Gewicht eingeräumt. Mit der Abgrenzung des Plangebietes wird der Siedlungsrand zur offenen Landschaft abgeschlossen und klar definiert.

Mithilfe einer Standortalternativenprüfung (s. Kapitel 1.1 der Begründung zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes) wurde aufgezeigt, dass die Inanspruchnahme von anderen Flächen grundsätzlich möglich ist, diese jedoch bebaut sind oder deren Entwicklung mit einem hohen Erschließungsaufwand verbunden wäre. Vereinzelt verfügbare Grundstücke nach § 34 BauGB können zusätzlich nicht in Anspruch genommen, da die Eigentümer/-innen die mögliche Wohnbebauung ihres Grundstückes nicht ausschöpfen. Eine Baulandbereitstellung kann somit nicht erfolgen. Durch die fehlende Entwicklung dieser Grundstücke erhöht sich der Druck zur Bereitstellung von Wohnbauland. Um den steigenden Wohnbauflächenbedarf in Roetgen-Rott decken zu können, reichen die zuvor beschriebenen Flächen nicht mehr aus, so dass die Inanspruchnahme von Freiraum erforderlich wird.

Die Gemeinde Roetgen hat sich letztlich für die Arrondierung des Wohnbaugebietes im Bereich Hahnbruch / Brunnenweg entschieden. Der Änderungsbereich der 11. FNP-Änderung befindet sich in räumlicher Nähe zu den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen. Durch die Entwicklung von Wohnbauflächen wird dem Bedarf an Wohnraum in Rott Rechnung getragen. Die bestehende Infrastruktur kann im Umfeld des Änderungsbereiches genutzt werden, um Synergieeffekte abzurufen, bspw. durch eine bestehende Flächenverfügbarkeit der Grundstücke sowie eine vertretbare Erschließung des Wohnbaugebietes.

Aus den oben beschriebenen Gründen wird die Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Fläche als vertretbar angesehen, da mit dem Vorhaben eine städtebauliche Abrundung des Ortsteils Rott im Bereich Hahnbruch / Brunnenweg erreicht wird. Durch die Abgrenzung des Änderungsbereiches wird die Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Fläche auf ein Minimum reduziert.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahme in Bezug auf das Thema Dorfentwicklungskonzept 1992 zurückzuweisen.

Abstimmung Bauausschuss			Abstimmung Rat			Abstimmung Rat 21.04.2020		
ja: 8	nein: 1	Enth.: 4	ja: 16	nein: 1	Enth.: 10	ja:	nein:	Enth.:

zu 2. Entwicklungsziele Landschaftsplan

Nach der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist der Änderungsbereich der 11. FNP-Änderung so angepasst worden, dass ausschließlich Flächen in

Anspruch genommen werden, die im Landschaftsplan IV „Stolberg-Roetgen“ der StädteRegion Aachen mit dem Entwicklungsziel 7 „Temporäre Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Realisierung der Bauleitplanung (EZ 7)“ belegt sind. Die Entwicklung von Wohnbauflächen erhält gegenüber dem Landschaftsschutz Vorrang (s. Abbildung 1,2). In Folge der Anpassung des Änderungsbereiches entfällt ein Baufeld zum Schutz der Landschaft.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird die Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft“ in „Wohnbauflächen mit lockerer Siedlungsstruktur“ geändert, um die Realisierung von Wohnbauflächen zu ermöglichen.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, der Stellungnahme auf der Ebene der FNP-Änderung in Bezug auf die Abgrenzung des Plangebietes zu folgen. Der Geltungsbereich der FNP-Änderung passt sich den Darstellungen des Landschaftsplanes an.

Abstimmung Bauausschuss			Abstimmung Rat			Abstimmung Rat 21.04.2020		
ja: 8	nein: 0	Enth.: 5	ja: 16	nein: 0	Enth.: 11	ja:	nein:	Enth.:

zu 3. Beeinträchtigung Schutzgut Wasser

Die im Geltungsbereich der 11. FNP-Änderung liegenden Flächen sind im Landschaftsplan IV „Stolberg-Roetgen“ der StädteRegion Aachen mit dem Entwicklungsziel 7 „Temporäre Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Realisierung der Bauleitplanung (EZ 7)“ belegt. Die Entwicklung von Wohnbauflächen erhält gegenüber dem Landschaftsschutz Vorrang. Gleichzeitig bedeutet dies, dass auch die Flächen westlich des bestehenden namenlosen Gewässers für Wohnbauflächen genutzt werden dürfen.

Das durch das Plangebiet verlaufende namenlose Gewässer wird im fortgeschriebenen Bebauungsplanverfahren festgesetzt und bleibt als solches erhalten. Entlang des vorhandenen namenlosen Gewässers wird ab Oberkante Böschung nach rechts und links jeweils ein 5,0 m breiter Schutzstreifen festgesetzt. Für die Erschließung der westlich des Grabens gelegenen Grundstücke sind Brücken bzw. Überfahrten erforderlich. Auf der Ebene des Bebauungsplanes wird ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Die Ergebnisse des Entwässerungskonzeptes sind in den Umweltbericht zum Bebauungsplan eingearbeitet.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahme in Bezug auf das Schutzgut Wasser zurückzuweisen.

Abstimmung Bauausschuss			Abstimmung Rat			Abstimmung Rat 21.04.2020		
ja: 8	nein: 0	Enth.: 5	ja: 16	nein: 0	Enth.: 11	ja:	nein:	Enth.:

zu 4. Bestandsgebäude und Ziele des Bebauungsplanes Die Einwände der Stellungnahme betreffen die Ebene des Bebauungsplanes und werden daher im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 33 „Hahnbruch / Brunnenweg“ behandelt.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahme in Bezug auf das Bestandsgebäude und die Ziele des Bebauungsplanes zur Kenntnis zu nehmen und auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens abzuwägen.

Abstimmung Bauausschuss			Abstimmung Rat			Abstimmung Rat 21.04.2020		
ja: 8	nein: 0	Enth.: 5	ja: 16	nein: 0	Enth.: 11	ja:	nein:	Enth.:

zu 5. Fehlende Infrastruktur in Rott

Die ASEAG ist im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung im Rahmen des FNP-Änderungsverfahrens und zum Bebauungsplanverfahren beteiligt worden und hatte gegen die vorgelegten Planungen grundsätzlich keine Bedenken. Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen und die Anbindung ist durch die auf der Quirinusstraße verkehrenden Buslinien SB63, 61, 67 und der Bushaltestelle „Rott Kirche“ ausreichend sichergestellt. Damit bestehen umsteigefreie Busverbindungen in Richtung Mulartshütte, Stolberg und Aachen bzw. nach Roetgen und Simmerath.

Die umliegenden Straßen und das überörtlich Straßennetz sind ausreichend leistungsfähig, um die zusätzlichen geringfügigen Verkehre aufzunehmen.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahme in Bezug auf die fehlende Infrastruktur Rotts zurückzuweisen.

Abstimmung Bauausschuss			Abstimmung Rat			Abstimmung Rat 21.04.2020		
ja: 8	nein: 3	Enth.: 2	ja: 16	nein: 7	Enth.: 4	ja:	nein:	Enth.:

zu 6. Artenschutz

Im Rahmen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Roetgen und des Bebauungsplanverfahrens Nr. 33 „Hahnbruch / Brunnenweg“ wurde durch das Büro raskin Umweltplanung und Umweltberatung im Juli 2018 eine Artenschutzprüfung 1 (ASP Stufe 1) durchgeführt, um im Vorfeld ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG auszuschließen und artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden. Die Artenschutzprüfung 1 kommt zu folgendem Ergebnis:

Die Vorprüfung ergibt, dass Lebensräume von potenziell vorkommenden planungsrelevanten Vogelarten beeinträchtigt werden können. Im Falle eines Vorkommens der Art ist nicht auszuschließen, dass Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG ausgelöst werden. Aufgrund dessen wird eine Erfassung der Brutvögel im Gebiet empfohlen.

Des Weiteren ist für Amphibienarten nicht auszuschließen, dass es zum Eintreten der Zugriffsverbote kommen kann. Aufgrund dessen wird ein zusätzlicher Kontrolltermin auf den Besatz von Amphibien empfohlen.

Im Rahmen der Artenschutzprüfung 2 (ASP Stufe 2) wurden zwischen Mitte April und Ende Mai 2018 insgesamt vier morgendliche Erfassungstermine durchgeführt. Im Rahmen der Begehungen wurden im Untersuchungsgebiet insgesamt 23 Vogelarten nachgewiesen. Eine dieser Arten, der Star, zählt zu den planungsrelevanten Arten, welche nach der BArtSchV streng geschützt sind. Hinzu kommen zwei landesweit und regional zurückgehende Arten, die Bachstelze und der Haussperling sowie der nur regional in der Niederrheinischen Bucht zurückgehende Mauersegler. Die übrigen Vogelarten zählen zu den allgemein häufigen Brutvogelarten.

Im Süden des Untersuchungsraumes befinden sich zwei kleine Stillgewässer. Ein Kontroll- bzw. Erfassungstermin der Gewässer erfolgte am 18.05.2018. Die Gewässer wurden vorsichtig abgekeschert und auf einen Besatz untersucht. Der Erfassungstermin an den beiden Stillgewässern lieferte das Ergebnis von einem Besatz durch den Grasfrosch. Im nördlichen der beiden Tümpel wurden ca. 500 bis 1000 Grasfroschlarven festgestellt. Der südliche Tümpel war ohne Besatz.

Der Star ist ein Höhlenbrüter und benötigt zur Brutplatzanlage z.B. ausgefaulte Astlöcher oder Buntspechthöhlen. Derartige Habitatelemente sind im Plangebiet nicht zu finden. Eine Brut außerhalb der Plangebietsgrenzen, vor allem im nordwestlich anschließenden Waldbereich, ist möglich. Das Plangebiet kann vom Star als Nahrungshabitat aufgesucht werden. Der Mauersegler ist als Überflieger über das Plangebiet zu werten. Der Haussperling brütet in Nischen und Höhlen, beispielsweise an Gebäuden. Er brütet folglich außerhalb des Plangebietes. Die Bachstelze ist ein Halbhöhlen- und Nischenbrüter und baut das Nest bevorzugt an Gebäuden, aber auch am Boden und auf Bäumen. Im Rahmen der Kartierung konnte sie aber nur einmal beobachtet werden, weshalb ihr Vorkommen weder als Brutverdacht noch als Brutnachweis einzuordnen ist.

Eine Betroffenheit im Sinne einer erheblichen Störung, welche den Erhaltungszustand der Lokalpopulation verschlechtert, kann für die als Nahrungsgäste und Überflieger vorkommenden zurückgehenden und planungsrelevanten Arten im Vorhinein ausgeschlossen werden. Aufgrund der Kleinflächigkeit sowie der Lage am Siedlungsrand kann die Umsetzung des Planvorhabens für diese Arten im Höchstfall eine „Beeinträchtigung nicht essentieller Nahrungs- und Jagdbereiche sowie nicht essentieller Flugrouten und Wanderkorridore“ nach sich ziehen. Dies erfüllt keinen Verbotstatbestand.

Aus artenschutzfachlicher Sicht ist bei Umsetzung des Planvorhabens unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen (Zeitfensters für die Baufeldräumung und dem Erhalt der beiden Stillgewässer) nicht mit einer relevanten Beeinträchtigung der erfassten europäischen Vogelarten zu rechnen. Es wurden keine planungsrelevanten Amphibienarten erfasst. Jedoch zählt auch der Grasfrosch zu den besonders geschützten Arten, für den die Gebote des § 44 I Nr. 1 und 3 BNatSchG einzuhalten sind. Unter Beachtung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden die Maßgaben des § 44 I BNatSchG eingehalten. Über den Bebauungsplan Nr. 33 „Hahnbruch / Brunnenweg“ werden Maßnahmen (u.a. Zeitraum für die Baufeldfreimachung, Erhalt der beiden Stillgewässer) für das Schutzgut Tier verbindlich geregelt.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahme in Bezug auf das Thema Artenschutz zur Kenntnis zu nehmen.

5. Stellungnahme B5 vom 14.12.2017

Betr.: -11. Änderung Flächennutzungsplan (FNP),
-Bebauungsplan Nr. 33 Hahnbruch/Brunnenweg (Bplan)

Sehr geehrte Damen und Herren,
nach Kenntnismachung der Vorentwürfe zur 11. Änderung des FNP sowie des Bplan Nr. 33 sehe ich mich veranlasst im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit hierzu wie folgt Stellung zu nehmen.

1) 11. Änderung FNP

In Ziffer 3.3 -Schutzgut Mensch- der Begründung zum Vorentwurf geht das planende Büro zwar von einer zusätzlichen Verkehrsbelastung der umliegenden (also vorhandenen) Wohnbebauung durch die neu entstehenden Wohnbauflächen aus, stuft diese Zusatzbelastung aber als geringfügig ein, weil die zusätzlichen Verkehre gering seien.

Dies gelte ebenso für den Verkehrslärm.

2) Bplan Nr. 33

Ziffer 3 -Erschließung/Verkehr/Entwässerung und Ziffer 4 -Schutzgut Mensch- sprechen ebenfalls von einer geringfügigen Verkehrszunahme und einer unerheblichen Belastungszunahme.

Weiterhin wird unter Ziffer 3 -Verkehr- ausgeführt, dass die "betroffenen" Straßen Brunnenweg und Hahnbruch bereits heute als Ringerschließung im Bereich des Plangebietes als solche genutzt werden.

Diese letzte Aussage ist definitiv falsch!

Die Verbindung zwischen den befestigten Teilen des Hahnbruch und des Brunnenweg ist eine unbefestigte, für den landwirtschaftlichen Betrieb vorgesehene Wegefläche; sie ist nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmet.

Gemeinsame Stellungnahme zu den identischen Ausführungen des FNP und Bplan.

Die bereits mit der Bebauung der verlängerten Wiesenstraße und Hahnbruch einhergehende fast einseitige Verkehrs- und Lärmbelastung der Anwohner des Hahnbruch ist nicht geringfügig.

Für mich ist unverständlich weshalb der sinnvoll angeordnete Einbahnstraßenverkehr Lambertsweg/Wiesenstraße durch verwaltungsinterne Anordnung wieder aufgehoben worden ist.

In den Begründungen zum FNP und Bplan wird das Hauptaugenmerk auf das vorhandene übergeordnete Straßennetz gerichtet, die Betrachtung der rein örtlich zu erwartenden Verkehre wird lediglich am Rande erwähnt. Das erweckt in mir den Eindruck nicht besonders ausgeprägter Objektivität. Dabei ist bereits heute immer wieder festzustellen, dass die gerade einmal 3 m breiten Verkehrswege nur in der Lage sind Kraftfahrzeuge in einer Richtung aufzunehmen. Aufgrund der in den beiden letzten Jahren sich verdichtenden Bebauung hat auch der Straßenverkehr stark zugenommen, so dass ein Begegnungsverkehr von zwei PKW nur dann möglich ist, wenn ein KFZ auf private Grundstücksflächen ausweichen kann. Bei solchen Manövern sind bereits einige Schäden verursacht worden. Im übrigen sind die privaten Grundstücke keine Verkehrsflächen.

Mir ist bekannt, dass weder FNP noch Bplan Aussagen über verkehrslenkende Maßnahmen beinhalten, gleichwohl sollten bereits bei diesen Beratungen die zukünftige Verkehrsführung beachtet werden, um spätere kostenintensive Korrekturen zu vermeiden. Nach meiner Ortskenntnis bietet sich eine Einbahnstraßenregelung geradezu an.

Stellungnahme der Gemeinde:

In der Begründung zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Roetgen wird aufgenommen, dass die Verbindung zwischen den befestigten Teilen des Hahnbruchs und des Brunnenweges eine unbefestigte, für den landwirtschaftlichen Betrieb vorgesehene Wegefläche ist.

Die übrigen Einwände der Stellungnahme betreffen die Ebene des Bebauungsplanes und werden daher im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 33 „Hahnbruch / Brunnenweg“ behandelt.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme wird in Bezug auf den Bestand des Straßenausbaus gefolgt.

Abstimmung Bauausschuss			Abstimmung Rat			Abstimmung Rat 21.04.2020		
ja: 11	nein: 0	Enth.: 2	ja: 20	nein: 0	Enth.: 7	ja:	nein:	Enth.:

6. Stellungnahme B6 vom 05.01.2018

Stellungnahme zum

- A. 11. Flächennutzungsplanänderung "Hahnbruch/Brunnenweg"
- B. Bebauungsplan Nr. 33 – "Hahnbruch/Brunnenweg"

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

wir beziehen uns auf Ihren oben genannten, im Internet eingestellten und schriftlich versendete Begründungen.

Die Gründe für die Ablehnung der Planungen durch die Unterzeichner sind wie folgt:

I. Zum Planungsverfahren

1. Aus Ihrem Schreiben von 15.11.2017 ist unklar ob wir jetzt die Gelegenheit haben zur Widerspruch gegen der **Flächennutzungsplanänderung** oder **Stellungnahme** gegen dem Bebauungsplan.

Unser Meinung nach soll a. zuerst die Gelegenheit zur Stellungnahme – Widerspruch gegen die Flächennutzungsplan Änderung geboten werden und erst NACH Flächennutzungsplan Änderungs inkrafttreten, soll b. die Gelegenheit zur Widerspruch gegen ein neues Bebauungsplan geboten werden.

2. Das Beteiligungsverfahren bei der Änderung eines Flächennutzungsplanes läuft in der Regel über zwei Stufen:

- frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
- öffentliche Auslegung des Planentwurfes

Anlässlich der Fertigstellung des Wendehammers in Hahnbruch, habe ich ende Juli 2016 das Bauamt der Gemeinde Roetgen kontaktiert über mögliche Änderungen im Flächennutzungsplan von "**Hahnbruch/Brunnenweg**". Das Bauamt hat mir telefonisch versichert dass es keine Planänderungen geben würde. Obwohl wir später erfahren haben dass es am 21.6.2016 im Rat schon Beschlussvorlage gab, die Änderung des Flächennutzungsplans zur Arrondierung der Wohnbaufläche im Bereich Hahnbruch/Brunnenweg im Ortsteil Rott zu befürworten und die Verwaltung zu beauftragen, die Flächennutzungsplanänderung einzuleiten. (Sitzungsvorlagen – Nr.: 2016/0122).

II. Zur Umwelt

1. Die betreffende Grundstücke waren vor 11 Jahre als Ausgleich für **verloren Naturgebiet** als Landschaftsschutzgebiet angezeichnet. Wir finden die Bebauung eine Verletzung der Natur und Umwelt rundum Rott.

Wozu brauchen wir in Rott eine neue „*Abgrenzung der Siedlungsrand zur offenen Landschaft*“ (§ 1 Anlass der Planung in der Begründung Flächennutzungsplan)?

Das Argument *Geringverdichteter Ortsrand* ist im Widerspruch zum Argument: „*Abgrenzung des Plangebietes wird der Siedlungsrand zur offenen Landschaft abgeschlossen und klar definiert.*“ (§ 1 Anlass der Planung in der Begründung Flächennutzungsplan).

Unser Meinung nach sind das nur schwammige Argumente, um eine Bebauung und also die Möglichkeiten die Grundstücke teuer zu verkaufen, durch zu setzen.

2. Wie soll das verlorene Naturgebiet jetzt ausgeglichen werden? Wie wird das Landschaftsschutzgebiet, das jetzt verloren, geht ausgeglichen? Auf dieser Vorgehensweise und oben genannten Gründen könnte man das nächste Jahr ganz Rott bis an den Waldrändern voll bauen und der Siedlungsrand immer wieder „*klar definieren*“.

3. Aus Sicht der Topographie und Umwelt und Gewässerschutz/Entwässerung sind die Änderungen nicht nachhaltig weil das Baugebiet in einem Kessel liegt und durchquert wird von einem Abwassergraben was die Baumöglichkeiten in den im Bebauungsplan angewiesenen Baufenstern sehr behindern wird. Deshalb sollen a. ein Umweltbericht und b. ein fertiges Entwässerungstechnisches Konzept die wichtige Voraussetzungen sein, bevor man irgendeine Änderung im Flächennutzungsplan durchführt.

4. Es gibt noch gar kein Umweltgutachten (-Bericht), was im Flächennutzungsplan angekündigt wird. Also alles was jetzt im Bebauungsplan Umweltbericht Paragraf 3 steht, sind nur Annahmen und Abschätzungen.

Man kann kein Plan vorschlagen und genehmigen, und dann erst nachher betrachten was ein Umweltgutachten aussagen könnte. Wir nennen das *das Pferd beim Schwanz aufzaumen*.

Unter Umweltbelangen lesen wir immer:

„...*Eine gutachterliche Betrachtung ist voraussichtlich nicht erforderlich.*“

„...*insofern wird nicht davon ausgegangen, dass eine schalltechnische Untersuchung erforderlich ist.*“ „...*Das Konzept ist in der Umweltprüfung und im Umweltbericht zu berücksichtigen.*“

Wir bitten um die Einstellung aller Planungsaktivitäten bis alle notwendige Umweltgutachten erfolgreich und mit positiven Ergebnissen erledigt worden sind.

III. Zum Belang von Rott und von den Anwohnern

1. Die vorgeschlagen Bebauung hat nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Was erst als Landschaftsschutzgebiet angezeichnet war, wird jetzt als Bauland bestimmt. Im Bebauungsplan stehen *nur* 9 Häuser geplant.

Sind die Interessen der 9 zukünftige Eigentümer so schwerwiegend dass die Gemeinde das Landschaftsbild eines außerordentlich schönen Landschaftsschutzgebietes zerstören muss?

Die noch viele unbebaute Grundstücke in Rott unter §34, sind noch nicht ausgenützt. Es gibt also noch viele Baumöglichkeiten in Rott.

Ist es dann gerechtfertigt das Landschaftsbild eines Landschaftsschutzgebietes und die Umwelt zu zerstören für die Bau von nur 9 Wohnungen?

2. Sie schreiben im Flächennutzungsplan dass der Bedarf nach Bauland in Rott immer größer wird. Auf welche Berechnungen und Fakten ist das begründet? Wo ist der Begründung dieser Nachfrage? Im § 1 Anlass der Planung (Begründung Flächennutzungsplan) wird die Begründung der Nachfrage nicht untermauert; sie ist nur basiert auf Annahmen.

In der EURegion weniger als 20 km von Rott entfernt, brechen die Gemeinden Häuser ab, weil sie leer stehen und die Geburtenrate der Städtereion ist eine der niedrigsten im Land – Fakt.

Ihre Annahmen rechtfertigen nie eine unumkehrbare Eingriff in dem Rotter Landschaftsbild und Rotter Natur. Die von uns oben genannte Fakten unterstützen das.

Könnten Sie bitte Ihre Begründung für erhöhte Nachfrage nach Bauparzellen mit *Fakten* untermauern?

3. Die Unterzeichner haben sich bei den Behörden gut informiert über die Lage, das Flächennutzungsplan und eventuelle Bebauungsplanen rundum ihren Grundstücken, bevor sie die gekauft haben. Aufgrund von den unverbaubaren Aussichten, sichergestellt von der Status als Landschaftsschutzgebiet, haben sie diese Grundstücke gewählt und die Marktwert war bis 30% höher als ohne unverbaubare Aussicht. Unterzeichner erleiden also Schaden durch die Bebauung und die Änderung des Flächennutzungsplan, für denen wir erwägen rechtliche Schritte ein zu leiten.

4. Das Haus Brunnenweg 20 und das Baufenster befindet sich in dem Gebiet das unter § 34 BauGB fällt, und ist vom Städtereion genehmigt worden laut § 34 BauGB. In das neue Plan fällt es auf ein Mal unter Bebauungsplan Nr 33 (Das Haus ist dort eingezeichnet) mit völlig anderen Anforderungen, zB vorgeschriebene Dachneigungen, usw. Falls das Haus auf ein Mal unter BP 33 fällte, sollte das ganze Plan 33 sich fügen nach bestehende Bebauung und Maximalhöhen; also Flachdächer und Traufhöhe von 6,28m max., wären dann vorgeschrieben.

5. Die Garantie auf offenen Sichtachsen in die freie Landschaft werden im Bebauungsplan versprochen. Wenn man aber die geplante Baufenster betrachtet bleibt von Sichtachsen ins freie Landschaft vom Haus Brunnenweg 18 und Brunnenweg 20 aus gesehen Richtung West und Nord NICHTS übrig.

Ins besondere der Vorschlag um den schmalen Grundstücken 418 und 419 die Gelegenheit zu bieten ein Zweifamilienhaus auf den beiden Grundstücken zu bauen, beschränkt die Sichtachse völlig. Auch in diesem Fall scheinen die Interessen der Grundstückbesitzer schwerer zu wiegen als die der Anwohner.

FAZIT

Unsere Meinung nach sind alle Argumenten für eine Änderung des Flächennutzungsplans und für die Erstellung eines Bebauungsplan NICHT zum Nütze des allgemeinen Interesse und nicht im Interesse der Umwelt und der Rotter Landschaft.

Im Gegenteil, die Argumente scheinen nur die Interessen einer sehr eingeschränkten Gruppe von Agrarlandeigentümer zu dienen, die gerne Ihre Grundstücke umgewandelt sehen in SEHR teure bebaubare Grundstücke, wobei die Interessen von den Menschen die schon auf das geänderte Flächennutzungsplan Gebiet wohnen, die andere Anwohner und die Einwohner von Rott gar nicht betrachtet sind und werden.

Wir bitten um die Einstellung der Änderung des Flächennutzungsplans und um die Ablehnung des Bebauungsplans.

Stellungnahme der Gemeinde:

I. Zum Planungsverfahren:

zu 1.)

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird dem Bürger oder der Bürgerin die Möglichkeit eingeräumt, Stellungnahmen sowohl zum Bebauungsplanverfahren Nr. 33 „Hahnbruch / Brunnenweg“ als auch zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Roetgen einzureichen. Die Flächennutzungsplanänderung wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt und im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahme in Bezug auf das Planverfahren zur Kenntnis zu nehmen.

I. Zum Planungsverfahren:

zu 2.)

Das Verfahren zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Roetgen muss verschiedene Phasen durchlaufen:

Im ersten Verfahrensschritt wird durch den Gemeinderat der Planaufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Im Anschluss wird der FNP-Vorentwurf erstellt. Bestandteil sind eine Begründung mit Umweltprüfung mit Rücksicht auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB normierten Umweltbelange. Nach der Erstellung der Unterlagen wird über die Behandlung des Flächennutzungsplanvorentwurfs im Gemeinderat abgestimmt und der Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB, §§ 4 u. 4a BauGB gefasst.

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen sind untereinander und gegeneinander abzuwägen. Auch die Unterlagen zur FNP-Änderung (Begründung mit Umweltbericht) sind im weiteren Verfahren fortzuschreiben und dem Gemeinderat vorzulegen.

Der Gemeinderat fasst im nächsten Verfahrensschritt den Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen erfolgt für mindestens einen Monat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Gleichzeitig ist eine Beteiligung der für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stellen gemäß § 1 Abs. 4 BauGB erforderlich.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen sind untereinander und gegeneinander abzuwägen. Auch die Unterlagen zur FNP-Änderung (Begründung mit Umweltbericht) sind im weiteren Verfahren fortzuschreiben und dem Gemeinderat vorzulegen. Die Behandlung der Stellungnahmen erfolgt über die Abwägung und den anschließenden Beschluss über den Flächennutzungsplan im Gemeinderat. Nach dem Beschluss der Änderung des Flächennutzungsplanes durch den Gemeinderat erfolgt die Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (binnen 3 Monate) gemäß § 6 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB. Die Erteilung der Genehmigung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Erst jetzt ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes rechtskräftig.

Von Absprachen zwischen Bauamt und den Verfassern der Eingabe ist nichts bekannt. Städtebauliche Ziele entwickeln sich in der Zeit weiter, was die Aufstellung von Bauleitplänen

erforderlich macht. Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahme in Bezug auf Beteiligungsmöglichkeiten der Bürger und Bürgerinnen zur Kenntnis zu nehmen.

II. zur Umwelt: zu 1.)

Der Geltungsbereich der 11. FNP-Änderung liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes IV Stolberg - Roetgen, Stand 28.02.2005, der StädteRegion Aachen.

Der Landschaftsplan hat im Bereich des Änderungsbereiches folgendes Entwicklungsziel:

- temporäre Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Realisierung der Bauleitplanung (Entwicklungsziel 7)

Er stellt für das Plangebiet ein Landschaftsschutzgebiet und geschützte Landschaftsbestandteile dar. Nach Abschluss des Verfahrens tritt der Landschaftsschutz für den Bereich der mit dem Entwicklungsziel 7 im Landschaftsplan gekennzeichneten Flächen der Plangebiets-fläche hinter das Planungsrecht zurück.

Nach der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist der Änderungsbereich der 11. FNP-Änderung so angepasst worden, dass ausschließlich Flächen in Anspruch genommen werden, die im Landschaftsplan IV „Stolberg-Roetgen“ der StädteRegion Aachen mit dem Entwicklungsziel 7 „Temporäre Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Realisierung der Bauleitplanung (EZ 7)“ belegt sind. Die Entwicklung von Wohnbauflächen erhält gegenüber dem Landschaftsschutz Vorrang (s. Abbildung 1,2). In Folge der Anpassung des Änderungsbereiches entfällt ein Baufeld zum Schutz der Landschaft.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird die Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft“ in „Wohnbauflächen mit lockerer Siedlungsstruktur“ geändert, um die Realisierung von Wohnbauflächen zu ermöglichen.

Mit der Realisierung der Planung wird der Ortsrand im Bereich Brunnenweg / Hahnbruch abgeschlossen und durch eine lockere Bebauung mit einem gering verdichtetem Ortsrand klar definiert. Mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem bebauungsplanverfahren Nr. 33 wird auf die Nachfrage nach geeigneten Wohnbauflächen in Roetgen Rott reagiert. Der Landschaftsplan IV Stolberg - Roetgen, Stand 28.02.2005, der StädteRegion Aachen zeigt mit seiner Darstellung hier potentielle Wohnentwicklungen auf.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird in Bezug auf den Anlass und die Ziele der Planung zur Kenntnis genommen.

zu 2. EZ 7 - Flächen

Mit der Inanspruchnahme der Flächen gehen bisher unbebaute Flächen und damit einhergehend das bestehende Landschaftsbild verloren. Der Landschaftsplan IV Stolberg - Roetgen, Stand 28.02.2005, der StädteRegion Aachen zeigt eine „Temporäre Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Realisierung der Bauleitplanung (EZ 7)“. Mit der Realisierung der Bauleitplanung erhält die Entwicklung von Wohnbauflächen gegenüber dem Landschaftsschutz Vorrang.

Nördlich und westlich des Änderungsbereiches belegt der Landschaftsplan die Flächen mit der „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft (Entwicklungsziel 1)“. Hier sind weitere Wohnbauflächenentwicklungen unzulässig. Der Landschaftsschutz genießt gegenüber der Entwicklung von Bauland Vorrang.

Auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens wird ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, der Ausgleichsbedarf ermittelt und Ausgleichsmaßnahmen vorschlägt. Diese werden über den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, der Stellungnahme dahingehend zu folgen, dass mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Roetgen ausschließlich Flächen in Anspruch genommen werden, die im Landschaftsplan mit dem Entwicklungsziel 7 belegt sind.

Abstimmung Bauausschuss			Abstimmung Rat			Abstimmung Rat 21.04.2020		
ja: 8	nein: 0	Enth.: 5	Ja: 16	nein: 0	Enth.: 11	Ja:	nein:	Enth.:

zu 3. Örtliches Aufmaß

Der Änderungsbereich ist in Richtung Vichtbach abschüssig. Im Plangebiet besteht eine Höhendifferenz von bis zu 13,0 m. Eine Kessellage des Baugebietes liegt nicht vor. Durch das Plangebiet verläuft zudem ein namenloses Gewässer. Auf der Ebene des Bebauungsplanes wird ein entwässerungstechnisches Konzept erarbeitet. Die Ergebnisse des Konzeptes werden in den Umweltbericht zum Bebauungsplanverfahren integriert.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahme in Bezug auf die Lage des Plangebietes und des Gewässers zur Kenntnis zu nehmen.

zu 4. Gutachten und Umweltbericht

Im Rahmen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Roetgen und des Bebauungsplanverfahrens Nr. 33 „Hahnbruch / Brunnenweg“ wurde durch das Büro raskin Umweltplanung und Umweltberatung im Juli 2018 eine Artenschutzprüfung 1 (ASP Stufe 1) durchgeführt, um im Vorfeld ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG auszuschließen und artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden. Die Artenschutzprüfung 1 kommt zu folgendem Ergebnis:

Die Vorprüfung ergibt, dass Lebensräume von potenziell vorkommenden planungsrelevanten Vogelarten beeinträchtigt werden können. Im Falle eines Vorkommens der Art ist nicht auszuschließen, dass Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG ausgelöst werden. Aufgrund dessen wird eine Erfassung der Brutvögel im Gebiet empfohlen.

Des Weiteren ist für Amphibienarten nicht auszuschließen, dass es zum Eintreten der Zugriffsverbote kommen kann. Aufgrund dessen wird ein zusätzlicher Kontrolltermin auf den Besatz von Amphibien empfohlen.

Im Rahmen der Artenschutzprüfung 2 (ASP Stufe 2) wurden zwischen Mitte April und Ende Mai 2018 insgesamt vier morgendliche Erfassungstermine durchgeführt. Im Rahmen der Begehungen wurden im Untersuchungsgebiet insgesamt 23 Vogelarten nachgewiesen. Eine dieser Arten, der Star, zählt zu den planungsrelevanten Arten, welche nach der BArtSchV streng geschützt sind. Hinzu kommen zwei landesweit und regional zurückgehende Arten, die Bachstelze und der Haussperling sowie der nur regional in der Niederrheinischen Bucht zurückgehende Mauersegler. Die übrigen Vogelarten zählen zu den allgemein häufigen Brutvogelarten.

Im Süden des Untersuchungsraumes befinden sich zwei kleine Stillgewässer. Ein Kontroll- bzw. Erfassungstermin der Gewässer erfolgte am 18.05.2018. Die Gewässer wurden vorsichtig abgekeschert und auf einen Besatz untersucht. Der Erfassungstermin an den beiden Stillgewässern lieferte das Ergebnis von einem Besatz durch den Grasfrosch. Im nördlichen der beiden Tümpel wurden ca. 500 bis 1000 Grasfroschlarven festgestellt. Der südliche Tümpel war ohne Besatz.

Der Star ist ein Höhlenbrüter und benötigt zur Brutplatzanlage z.B. ausgefaulte Astlöcher oder Buntspechthöhlen. Derartige Habitatemente sind im Plangebiet nicht zu finden. Eine Brut außerhalb der Plangebietsgrenzen, vor allem im nordwestlich anschließenden Waldbereich, ist möglich. Das Plangebiet kann vom Star als Nahrungshabitat aufgesucht werden. Der Mauersegler ist als Überflieger über das Plangebiet zu werten. Der Haussperling brütet in Nischen und Höhlen, beispielsweise an Gebäuden. Er brütet folglich außerhalb des Plangebietes. Die Bachstelze ist ein Halbhöhlen- und Nischenbrüter und baut das Nest bevorzugt an Gebäuden, aber auch am Boden und auf Bäumen. Im Rahmen der Kartierung konnte sie aber nur einmal beobachtet werden, weshalb ihr Vorkommen weder als Brutverdacht noch als Brutnachweis einzuordnen ist.

Eine Betroffenheit im Sinne einer erheblichen Störung, welche den Erhaltungszustand der Lokalpopulation verschlechtert, kann für die als Nahrungsgäste und Überflieger vorkommenden zurückgehenden und planungsrelevanten Arten im Vorhinein ausgeschlossen werden. Aufgrund der Kleinflächigkeit sowie der Lage am Siedlungsrand kann die Umsetzung des Planvorhabens für diese Arten im Höchstfall eine „Beeinträchtigung nicht essentieller Nahrungs- und Jagdbereiche sowie nicht essentieller Flugrouten und Wanderkorridore“ nach sich ziehen. Dies erfüllt keinen Verbotstatbestand.

Aus artenschutzfachlicher Sicht ist bei Umsetzung des Planvorhabens unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen (Zeitfensters für die Baufeldräumung und dem Erhalt der beiden Stillgewässer) nicht mit einer relevanten Beeinträchtigung der erfassten europäischen Vogelarten zu rechnen. Es wurden keine planungsrelevanten Amphibienarten erfasst. Jedoch zählt auch der Grasfrosch zu den besonders geschützten Arten, für den die Gebote des § 44 I Nr. 1 und 3 BNatSchG einzuhalten sind. Unter Beachtung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden die Maßgaben des § 44 I BNatSchG eingehalten. Über den Bebauungsplan Nr. 33 „Hahnbruch / Brunnenweg“ werden Maßnahmen (u.a. Zeitraum für die Baufeldfreimachung, Erhalt der beiden Stillgewässer) für das Schutzgut Tier verbindlich geregelt.

Auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens Nr. 33 wird zusätzlich ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs sowie ein Entwässerungskonzept erstellt.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahme in Bezug auf die begleitenden Gutachten und den Umweltbericht zur FNP-Änderung zur Kenntnis zu nehmen.

**III. zum Belang von Rott und von den Anwohnern:
zu 1.)**

Nach der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist der Änderungsbereich der 11. FNP-Änderung so angepasst worden, dass ausschließlich Flächen in Anspruch genommen werden, die im Landschaftsplan IV „Stolberg-Roetgen“ der StädteRegion Aachen mit dem Entwicklungsziel 7 „Temporäre Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Realisierung der Bauleitplanung (EZ 7)“ belegt sind. Die Entwicklung von Wohnbauflächen erhält gegenüber dem Landschaftsschutz Vorrang. Der Landschaftsplan sieht vor, dass hier eine städtebauliche Entwicklung stattfinden kann und dass der Landschaftsschutz in Folge dessen hinter die Bauleitplanung zurücktritt.

Die im Entwurf des Bebauungsplanes dargestellten Flächen des Plangebietes grenzen unmittelbar an Grundstücke an, die gemäß § 34 BauGB bebaubar sind. Die Gemeinde Roetgen hat dort eine Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB erlassen. Eine Änderung der Innenbereichssatzung und Einbeziehung der Grundstücke in den Innenbereich ist nicht zielführend, weil über dieses Planungsinstrument keine städtebaulichen Zielsetzungen verbindlich festgelegt werden können.

Mithilfe einer Standortalternativenprüfung (s. Kapitel 1.1 der Begründung zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes) wurde aufgezeigt, dass die Inanspruchnahme von anderen Flächen grundsätzlich möglich ist, diese jedoch bebaut sind oder deren Entwicklung mit einem hohen Erschließungsaufwand verbunden wäre. Vereinzelt verfügbare Grundstücke nach § 34 BauGB können zusätzlich nicht in Anspruch genommen, da die Eigentümer/-innen die mögliche Wohnbebauung ihres Grundstückes nicht ausschöpfen. Eine Baulandbereitstellung kann somit nicht erfolgen. Durch die fehlende Entwicklung dieser Grundstücke erhöht sich der Druck zur Bereitstellung von Wohnbauland. Um den steigenden Wohnbauflächenbedarf in Roetgen-Rott decken zu können, reichen die zuvor beschriebenen Flächen nicht mehr aus, so dass die Inanspruchnahme von Freiraum erforderlich wird.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, der Stellungnahme dahingehend zu folgen, dass mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Roetgen ausschließlich Flächen in Anspruch genommen werden, die im Landschaftsplan mit dem Entwicklungsziel 7 belegt sind.

Abstimmung Bauausschuss			Abstimmung Rat			Abstimmung Rat 21.04.2020		
ja: 8	nein: 0	Enth.: 5	ja: 16	nein: 0	Enth.: 11	ja:	nein:	Enth.:

Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahme dahingehend zurückzuweisen, dass mit dem Bauleitplanverfahren ausschließlich den Interessen der Eigentümer/-innen entsprochen wird.

Abstimmung Bauausschuss			Abstimmung Rat			Abstimmung Rat 21.04.2020		
ja: 8	nein: 0	Enth.: 5	ja: 16	nein: 0	Enth.: 11	ja:	nein:	Enth.:

Die Verwaltung empfiehlt, die Anmerkungen in Bezug auf die Innenbereichssatzung der Gemeinde Roetgen zur Kenntnis zu nehmen.

zu 2. Datengrundlage für Nachfrage von Wohnbauflächen

Die Bertelsmann Stiftung stellt auf Basis des Internetportals "Wegweiser Kommune" einen „Demographiebericht“ für jede Gemeinde und Kommune zur Verfügung. Im Zeitraum 2012 - 2030 verzeichnet die Gemeinde Roetgen (ca. 8.500 Einwohner / -innen) eine konstante Bevölkerungsentwicklung. Es ist dabei weder eine Schrumpfung noch ein starker Bevölkerungsanstieg zu vernehmen, was bedeutet, dass der Bedarf an Wohnbauflächen vorhanden ist.

Im Vergleich dazu verzeichnet die StädteRegion im gleichen Zeitraum einen Rückgang der Bevölkerung von ca. 3,0 %. Um Bevölkerungsrückgang zu vermeiden, ist die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen ein wichtiges Instrument. Auch das geänderte Wohnverhalten bzw. der geänderte Wohnanspruch ist in städtebaulichen Planungen zu berücksichtigen. Der Bedarf nach großzügigen Einfamilienhäusern ist in den letzten Jahren angestiegen. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung soll die Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft“ in „Wohnbauflächen mit lockerer Siedlungsstruktur“ geändert, um die Realisierung von Wohnbauflächen zu ermöglichen und den Bedarf an Wohnbauflächen zu decken.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahme in Bezug auf die Datengrundlage zur Nachfrage nach Wohnbauflächen zur Kenntnis zu nehmen.

zu 3. Entschädigung

Die Darstellung von landwirtschaftlichen Flächen im Flächennutzungsplan ist keine Garantie, dass in direkter Nachbarschaft keine städtebauliche Entwicklung stattfinden kann und Wohnbauflächen entstehen können. Auf ein Grundstück mit Blick in die offene Landschaft gibt es keinen rechtlichen Anspruch und auch keinen Anspruch auf Entschädigung.

Gemeinden haben grundsätzlich die Möglichkeit, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Im Rahmen der 11. Flächennutzungsplanänderung wird die Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft“ in „Wohnbauflächen mit lockerer Siedlungsstruktur“ geändert, um die Realisierung von Wohnbauflächen zu ermöglichen.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahme in Bezug auf das Thema Entschädigung zur Kenntnis zu nehmen.

zu 4. Bestandsgebäude

Der Einwand der Stellungnahme betrifft die Ebene des Bebauungsplanes und wird daher im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 33 „Hahnbruch / Brunnenweg“ behandelt.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahme in Bezug auf das Thema Bestandsgebäude zur Kenntnis zu nehmen. Die Inhalte des Einwands werden auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt.

zu 5. Sichtachsen

Der Einwand der Stellungnahme betrifft die Ebene des Bebauungsplanes und wird daher im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 33 „Hahnbruch / Brunnenweg“ behandelt.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahme in Bezug auf das Thema Sichtachsen zur Kenntnis zu nehmen. Die Inhalte des Einwands werden auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt.

Fazit)

In einem Bauleitplanverfahren sind unterschiedliche Belange zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen.

Städtebauliche Ziele entwickeln sich in der Zeit weiter, was die Aufstellung von Bauleitplänen erforderlich macht. Mit der Abgrenzung des Plangebietes wird der Siedlungsrand zur offenen Landschaft abgeschlossen und klar definiert.

Mit der Inanspruchnahme der Flächen gehen bisher unbebaute Flächen und damit einhergehend das bestehende Landschaftsbild verloren. Der Landschaftsplan IV Stolberg - Roetgen, Stand 28.02.2005, der StädteRegion Aachen zeigt eine „Temporäre Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Realisierung der Bauleitplanung (EZ 7)“. Mit der Realisierung der Bauleitplanung erhält die Entwicklung von Wohnbauflächen gegenüber dem Landschaftsschutz Vorrang.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahme in Bezug auf das Fazit zurückzuweisen.

Abstimmung Bauausschuss			Abstimmung Rat			Abstimmung Rat 21.04.2020		
ja: 8	nein: 0	Enth.: 5	ja: 16	nein: 0	Enth.: 11	ja:	nein:	Enth.: