

Abwägung der Gemeinde zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Roetgen

Im Zuge der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist die Öffentlichkeit im Rahmen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes - Hahnbruch / Brunnenweg - der Gemeinde Roetgen mit Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom 25.02.2019 bis zum 29.03.2019 beteiligt worden.

Während der Offenlage gingen zwei 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 des Bebauungsplanes Nr. 33 im Bereich - Hahnbruch / Brunnenweg - 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 Änderungsbereiches 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 Änderungsbereiches „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 der Gemeinde Roetgen 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 Abs. 1 BauGB aufgestellt und im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Inhaltsverzeichnis

Planungsrelevante Eingaben gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes mit den entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung

1. Stellungnahme B1 vom 28.03.2019	4
2. Stellungnahme B2 vom 29.03.2019	11

**Übersicht zu den eingegangenen Äußerungen und Erörterungen während der Offenlage
& Art des Beschlussvorschlags:**

Nr. B	Schreiben vom	Inhalt	Art des Beschlussvorschlags	Seite
1	28.03.2019	Landschaftsschutz	Berücksichtigung der Stellungnahme der Gemeinde	auf S. 9
		Politische Beschlüsse, Bebauung	Berücksichtigung der Stellungnahme der Gemeinde	auf S. 10
2	29.03.2019	Erschließung, Entwässerung	Kenntnisnahme, kein Beschluss erforderlich	auf S. 13
		Intensive ackerbauliche Nutzung	Berücksichtigung des Einwandes	auf S. 13
		Naherholung	Kenntnisnahme, kein Beschluss erforderlich	auf S. 14
		Brückenbauwerke	Kenntnisnahme, kein Beschluss erforderlich	auf S. 14
		Landschaftsschutz	Berücksichtigung der Stellungnahme der Gemeinde	auf S. 15
		Politische Beschlüsse, Bebauung	Berücksichtigung der Stellungnahme der Gemeinde	auf S. 15
		Umwandlung von Grünland in Bauland	Kenntnisnahme, kein Beschluss erforderlich	auf S. 16

1. Stellungnahme B1 vom 28.03.2019

Initiative

Rettet das Rotter Landschaftsschutzgebiet "Hahnbruch/Brunnenweg"

An der
Gemeinde Roetgen
der Bürgermeister

Roetgen, 28 März 2019

Stellungnahme zum

Bebauungsplan Nr. 33 – "Hahnbruch/Brunnenweg" und Ihre Argumentation in Ihren Abwägungsvorschlag Stand Februar 2019.

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

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

Zuerst wollen wir teilen dass wir Ihre Impressionsbilder (siehe Anhang) die das Bauplan unterstützen sollten, stark ablehnen. Wir sind enttäuscht das versucht wird mit falschen unrealistischen Bildern das Bebauungsplan zu unterstützen.

Im Anhang sehen Sie die Bilder. Die von uns mit grünen Kreuzen markierten Gebäude **sind gar nicht anwesend** und geben ein falsches Bild der gegenwärtige Landschaft. Die Landschaft ist viel offener als von Ihnen dargestellt wird. Und bitte geben Sie nicht als Grund das es nur ein Impressionsbild betrifft; ein Impressionsbild der Zukunft soll auch die realistische Zukunft zeigen. Also eine Zukunft entstanden nur laut Ihres Plans, und nicht mit 6 Häusern mehr....

Wir bitten um eine Stellungnahme.

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

I. Zum Belang von Rott und von den Anwohnern

Die vorgeschlagen Bebauung hat nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Was erst als Landschaftsschutzgebiet angezeichnet war, wird jetzt als Bauland bestimmt. Im Bebauungsplan stehen jetzt 6 Häuser und ein Doppelhaus geplant. Sind die Interessen der 8 zukünftige Hauseigentümer so schwerwiegend dass die Gemeinde das Landschaftsbild eines außerordentlich schönen Landschaftsschutzgebietes zerstören muss?

Verdichtung statt Ausdehnung.

1. Es gibt noch mehr als 20 unbebaute Grundstücke in Rott unter §34, und die sind noch nicht ausgenutzt. 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 8 Wohnungen?

Wir bitten um eine Stellungnahme warum nicht zuerst die offene Baulücke in Rott laut §34 entwickelt werden können statt an zu fangen mit bauen im Außengebiet.

2. Eine Garantie auf offenen Sichtachsen in die freie Landschaft wird 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 Süd West, West und Nord sehr wenig übrig.

Ins besondere der Vorschlag um den schmalen Grundstücken 418 und 419 die Gelegenheit zu bieten ein Zweifamilienhaus mit einer geschlossene Fassade **von mehr als 22 Meter** breit (!!!) **und 8.50 M** hoch zu bauen ist völlig in Gegensatz mit einer Erhaltung von freien Sichtachsen, und scheint wieder eher die Interessen der Grundstückbesitzer zu dienen als die der Anwohner.

Wir möchten gerne in Erinnerung bringen dass bei der Genehmigung der 4 neuen Bauhaus Reihenhäuser am heutigen Ende des Hahnbruchs, Nordseite, die jetzt gebaut werden, AUCH SCHON ENTWURF UND GENEHMIGUNGSFEHLER GEMACHT WORDEN SIND, die mit der viel zu lange geschlossenen Fassade länge zu tun haben, die in der Rat besprochen worden sind **und die nicht wiederholt werden sollten.**

Als wir, die Bewohner von Brunnenweg 20 unser Haus konzipiert hatten waren wir sehr eingeschränkt von der Grenze des Landschaftsschutzgebietes die quer durch das Grundstück läuft. Die Fassadenbreite müsste also auf nur 8 M beschränkt werde, allerdings war es doch möglich ein schönes Haus in deutsche Bauhausstil zu planen von mehr als 160 M² Oberfläche.

Wir bitten also der Bebauungsplan FALLS es doch ausgeführt würde, so an zu passen dass alle geschlossenen Fassaden eine Breite von 8 Meter nicht überschreiten, damit Sichtachsen gewährleistet werden.

2. Unser Haus Brunnenweg 20 und das Baufenster befindet sich in dem Gebiet das unter § 34 BauGB fällt, und ist vom Städteregion genehmigt worden laut § 34 BauGB. In das neue Plan fällt unser Haus, ohne einzige Unterredung oder Besprechung mit uns, auf ein Mal unter Bebauungsplan Nr 33 (Das Haus ist dort eingezeichnet) mit völlig anderen Anforderungen, zB vorgeschriebene Dachneigungen, usw.

Wir lehnen die Inklusion unseres Hauses in Bebauungsplan 33 ab, und fragen um eine Stellungnahme der Gemeinde über:

- a. die Gründe unserer Inklusion in BP33, mit den Vorteilen und Nachteilen für uns beschrieben.***
- b. die Prozedur unser Haus aus dem Bebauungsplan zu entfernen.***

3. Falls unser Haus auf ein Mal, ungefragt und unbesprochen unter BP 33 fällte, sollte das ganze Plan 33 sich unser Meinung nach fügen nach bestehende Bebauung und Maximalhöhen; also

- a. Flachdächer mit**
- b. Traufhöhe von 6,28m max.,**

wären dann vorgeschrieben.

Auf diese Weise würden die eventuelle Häuser in Plan 33 sich auch besser fügen nach dem **deutschen Bauhausstil** (modern, kubistisch), was jetzt auch der Stil ist der Mehrheit der Häuser in der nahe Umgebung des Plans. Laut §34 sollte Neubau sich schließlich **anpassen an bestehende Bebauung**.

Wir bitten um eine Stellungnahme der Gemeinde warum Wünsche a. und b. nicht betrachtet worden sind in Plan 33.

Wir möchten noch melden dass ein **Bauhausviertel** an der Rand von Rott, konzipiert wie und laut einer der Höhepunkten aus den deutschen Designgeschichte, gut auswirken könnte auf das moderne Roetgener Image. Bayerische Blockhütte und Toskanische Traumvillen gibt es schließlich schon genug in der Gemeinde.

4. Wir möchten noch melden dass ein Teil unseres Grundstücks 588 (die Südwest Ecke, im Mitte des Bauplans) jetzt ohne unsere Genehmigung verwendet wird wie Feldweg-Schotterweg. Wir bitten der Gemeinde die Grenzpunkte zu respektieren, die Schotterausdehnung der Feldweg zu korrigieren und zur Kenntnis zu nehmen dass wir kein Bauverkehr genehmigen auf unseren Grundstücken.

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. Wir wiederholen dass die Argumente nur die Interessen einer sehr eingeschränkten Gruppe von Agrarlandeigentümer scheinen zu dienen, die ihre Landwirtschaftsparzelle gerne umgewandelt sehen in 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 nicht betrachtet sind und werden.

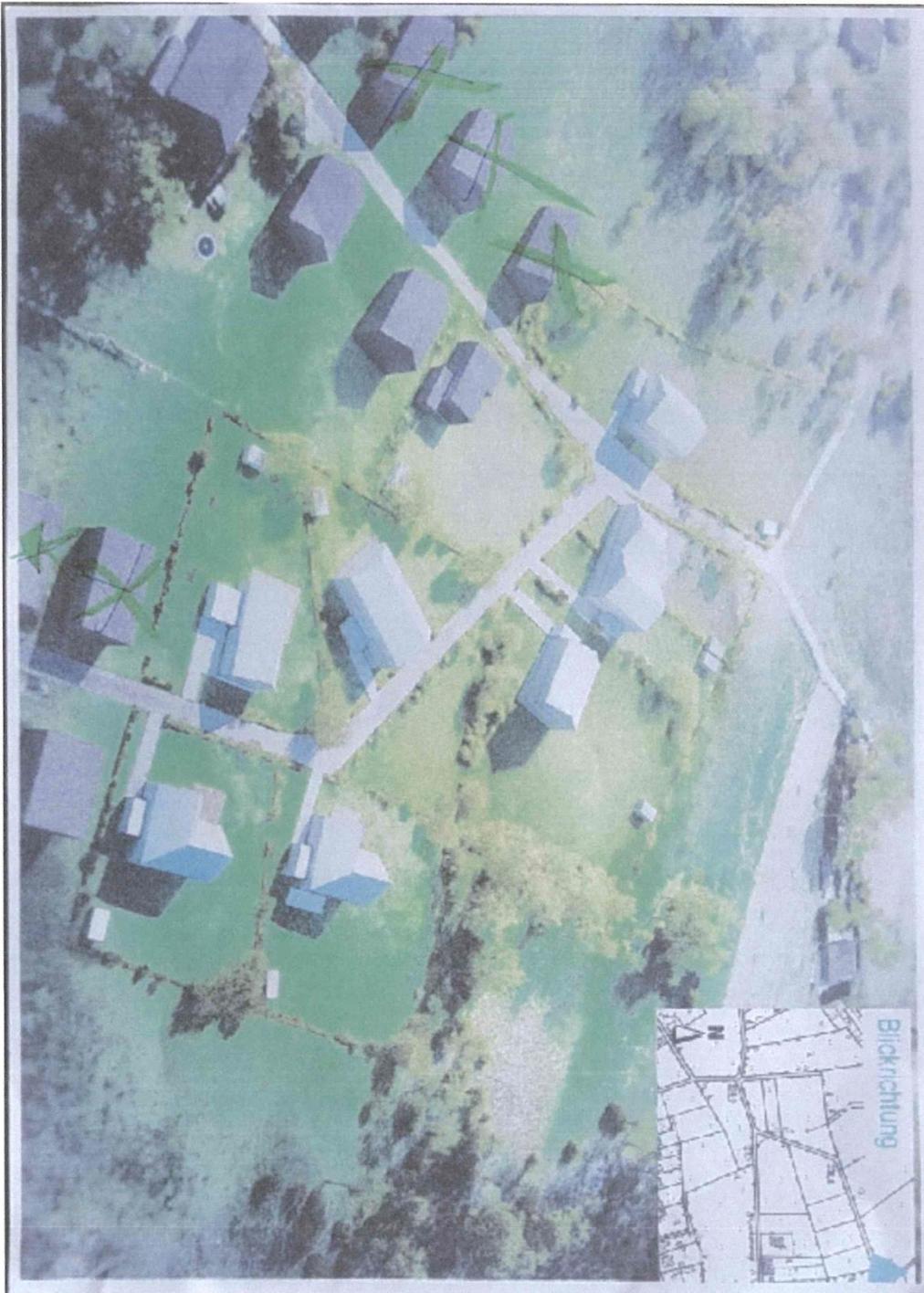
Wenn der Baubedarf in Rott wirklich groß wäre gibt es noch mehr als 20 freie Grundstücke in Rott die entwickelt werden könnten mit Hilfe der Gemeinde, (Verdichten statt Ausdehnen).

Wir sind auch enttäuscht wie diese Flächennutzungsplanänderung und das Bebauungsplanverfahren verkauft wird an den Bürgern. Falsche Impressions Bilder werden verwendet und Argumente werden nicht gehört und vom Tisch gefegt von den Behörden und Ausschüssen.

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

Anhang:

Die mit grünen Kreuzen markierte Gebäude bestehen gar nicht und geben dem Publikum ein falsches Bild des momentane offene Charakters der Lage.





Stellungnahme der Gemeinde zum Thema Landschaftsschutz:

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 hier gegenüber dem Landschaftsschutz Vorrang.

Die nördlich und westlich angrenzenden Parzellen 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.

Mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem nachgelagerten 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 potentielle Wohnentwicklungen auf.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird die Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft“ in „Wohnbauflächen mit lockerer Siedlungsstruktur“ geändert, um die Realisierung von Wohnbauflächen in diesem Bereich zu ermöglichen. Übergeordnetes städtebauliches Ziel des Verfahrens ist es, mit der Abgrenzung des Änderungsbereiches den Siedlungsrand zur offenen Landschaft abzuschließen und klar zu definieren.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, der Stellungnahme der Gemeinde zum Thema Landschaftsschutz zu folgen und die Einwände zurückzuweisen.

Abstimmung Bauausschuss			Abstimmung Rat			Abstimmung Rat 21.04.2020		
ja: 6	nein: 5	Enth.: 0	ja: 15	nein: 11	Enth.: 0	ja:	nein:	Enth.:

Stellungnahme der Gemeinde zum Thema politische Beschlüsse, Bebauung:

Die Beschlüsse über Bauleitpläne obliegen grundsätzlich den politischen Gremien der Gemeinde Roetgen. Die politischen Gremien treffen die Entscheidung wann und vor allem auch wo eine Siedlungsentwicklung stattfindet. Für die Entwicklung der Flächen im Bereich Hahnbruch / Brunnenweg hat es entsprechende politische Mehrheiten gegeben, die für eine stadtplanerische Entwicklung des in Rede stehenden Änderungsbereiches erforderlich sind.

Die im Entwurf der 11. FNP-Änderung dargestellten Flächen des Änderungsbereiches 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. Für die städtebauliche Zielsetzung, den Ortsrand an dieser Stelle

abzurunden, werden sowohl eine Änderung des Flächennutzungsplanes als auch die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

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. Gleichzeitig stehen vereinzelte Grundstücke im Rahmen der Innenbereichssatzung nicht zur Verfügung, da die Eigentümer/-innen deren Bebauung nicht forcieren. Diese Flächen können so nicht dazu beitragen, dass in Rott weitere Wohnbauflächen zur Deckung des steigenden Bedarfs angeboten werden können. Eine Baulandbereitstellung kann somit nicht erfolgen.

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.

Die Bebauung der Plangebietsgrundstücke soll durch die Festsetzungen auf der Ebene des nachgelagerten 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.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, der Stellungnahme der Gemeinde zum Thema politische Beschlüsse und Bebauung zu folgen und die Einwände zurückzuweisen.

Abstimmung Bauausschuss			Abstimmung Rat			Abstimmung Rat 21.04.2020		
ja: 7	nein: 5	Enth.: 0	ja: 15	nein: 11	Enth.: 0	ja:	nein:	Enth.:

Die übrigen Einwände der Stellungnahme werden in der Abwägung auf der Ebene des nachgelagerten Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt.

2. Stellungnahme B2 vom 29.03.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anlieger interessiert mich natürlich, ob Kosten für die Eigentümer der bereits neu erschlossenen Flächen im Hahnbruch durch die Erweiterung des Baulands anfallen? Ich wollte nur daran erinnern, dass mir von Herrn Meyer zugesichert wurde, dass mit den entrichteten Kosten von fast 50.000 € alles komplett abgedeckt ist, inkl. der Straße.

Was ist mit dem Wendehammer? Bleibt dieser bestehen?

Außerdem interessiert mich, ob die neuen Häuser auch an den Kanal angeschlossen werden, der vor etwa 30 Jahren gebaut wurde?

- Wenn ja, reicht die Kapazität des Kanals dann noch für die zusätzlichen Häuser aus?
- Was ist mit den Kosten für den Kanal, die wir bezahlt haben?
- Bekommen wir dann Geld zurück?

Ansonsten möchte ich noch einige Bedenken zu den neuen Wohngebieten und Ihrer Begründung äußern.

Zunächst eine Verständnis Frage zur Erholungsfunktion S.9, dort wird angemerkt, "Der Änderungsbereich ist von *intensiver ackerbaulicher Nutzung* geprägt" ? Unter einer intensiven ackerbaulichen Nutzung verstehe ich etwas anderes als gelegentlich Rinder auf den Wiesen und 1- 2 mal mähen pro Jahr. Oder?

Ebenfalls ist auf S. 9 die Rede davon, dass " Die Umgebung des Änderungsbereich stellt durch den landwirtschaftlich geprägten Raum heute keinen bedeutenden naturnahen Erholungsraum dar. ... Flächennutzungsplanänderung ...keine Wirkfaktoren .. auf das Schutzgut Mensch"

Meiner Meinung nach sind die Auswirkungen insofern nachteilig, dass der Mensch dann nur noch auf asphaltierten Straßen gehen kann und die grünen Wiesen, auf der ab und an ein paar Rinder stehen und zwei bis drei mal im Jahr ein Traktor fährt, wesentlich beruhigender und damit erholsamer auf den Menschen wirken als bebaute Flächen mit Einfamilienhäusern, Garagen, Gartenhäuschen und Straßenverkehr.

Auch wenn es sich nicht um einen ausgewiesenen Wanderweg handelt wird der Bereich häufig von Menschen benutzt, die z.B. zur Erholung nach der Arbeit noch eine "Runde um Rott drehen", Hundebesitzern, Eltern mit Kindern und Kinder, die im Bach spielen und im "Duude Knipp" seit Generationen rodeln.

Besonders fraglich finde ich die Idee zur Erschließung von einem Einfamilienhaus und einer Doppelhaushälfte, Brücken über einen Bachlauf zu bauen.

- Werden die Kosten hierfür von der Allgemeinheit getragen oder den Grundstückseigentümern?
- Der Aufwand zwei Brücken über den vorhandenen kleinen Bachlauf als Zufahrt zu bauen mit den Konsequenzen für die dort lebenden Amphibien, steht meiner Meinung nach in keiner Relation zu der Wohnraumschaffung für etwa 10 Menschen. Warum wird eine Landschaft unwiderruflich zerstört nur um so wenigen betuchten Privilegierten Bauland zur Verfügung zu stellen?
- Warum sieht man nicht von dieser Seite der Bebauung des Hahnbruchs ab und erhält wenigstens das Landschaftsbild?

Außerdem stellen sich mir folgende Fragen:

- Wie kann es sein, dass ein Landschaftsschutzgebiet einfach in Siedlungsfläche umgewandelt werden kann?
- Darf der Landschaftsschutz nicht nur verletzt werden, wenn keine Alternativen bestehen?
- Sollen nicht erst die innerörtlichen Flächen bebaut werden, bevor die Außenbereiche eines Dorfes erweitert werden?
- Darf eine seit Jahrhunderten bestehende Landschaft der Profitgier zum Opfer fallen?
- Warum müssen diese Gebiete überhaupt erschlossen werden, solange noch freie Flächen im Ortskern zur Verfügung und sehr viele Häuser in Rott zum Verkauf stehen?
- Wo sind die Sichtachsen auf die freie Landschaft?

Als es vor ein paar Jahren um die Erweiterung der Bebauung im Hahnbruch ging, bekam ich von Herrn Meyer auf meine verwunderte Frage hin, wieso das neue Gebiet nicht vom Hahnbruch bis zum Brunnenweg reicht, die Antwort dass, dies nicht geplant sei.

Außerdem sagte er mir, nachdem ich ihm vermittelt hatte, dass ich an eine Umwandlung von Wiesen in Bauland und der damit verbundenen Kosten, nicht besonders interessiert sei, dass mein Grundstück das Eckgrundstück und damit besonders wertvoll durch die schöne landschaftliche Aussicht sei, was sich mit den neuen Wohnflächen ja jetzt erledigt hat. Nach dem Motto "was interessiert mich mein Geschwätz von gestern" kommt es erst mal anders und zweitens als man denkt.

Stellungnahme der Gemeinde zum Thema Erschließungskosten und Entwässerung:

Das Thema Erschließungskosten ist kein Regelungsinhalt der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Roetgen. Die Anregungen und Fragen werden in die Abwägung zum nachgelagerten Bebauungsplanverfahren Nr. 33 - Hahnbruch / Brunnenweg - aufgenommen und beantwortet.

Auf der Ebene des nachgelagerten Bebauungsplanes wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Die Anregungen und Fragen zum Entwässerungskonzept werden in die Abwägung zum nachgelagerten Bebauungsplanverfahren Nr. 33 - Hahnbruch / Brunnenweg - aufgenommen und beantwortet.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahme der Gemeinde zum Thema Erschließungskosten und Entwässerung zur Kenntnis zu nehmen, kein Beschluss erforderlich.

Stellungnahme der Gemeinde zum Thema intensive ackerbauliche Nutzung:

In der Begründung zur 11. FNP-Änderung wird zur Klarstellung unter dem Gliederungspunkt 3.5.1 Schutzgut Mensch zum Thema Erholungsfunktion eine redaktionelle Anpassung vorgenommen.

Der nachstehende Textabschnitt zum Thema Erholungsfunktion:

„Der Änderungsbereich ist von überwiegend intensiver ackerbaulicher Nutzung geprägt“.

wird zur besseren Verständlichkeit durch folgende Beschreibung ersetzt:

„Der Änderungsbereich wird bisher als landwirtschaftliche Weidefläche genutzt und ist Teil eines größeren Landschaftsraumes mit Wiesen und Weidewirtschaft“.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, der Stellungnahme der Gemeinde zum Thema intensive ackerbauliche Nutzung zu folgen und dadurch die Verständnisfrage bzw. die falsche Beschreibung auszuräumen.

Abstimmung Bauausschuss			Abstimmung Rat			Abstimmung Rat 21.04.2020		
ja: 9	nein: 0	Enth.: 3	ja: 15	nein: 0	Enth.: 11	ja:	nein:	Enth.:

Stellungnahme der Gemeinde zum Thema der Naherholung:

Im Änderungsbereich verlaufen die asphaltierten Straßen Brunnenweg und Hahnbruch. Die Straße Hahnbruch endet mit einer bestehenden Wendeanlage. Das Verbindungsstück zwischen den befestigten Teilen des Hahnbruchs und dem befestigten Teil des Brunnenweges ist eine unbefestigte, für den landwirtschaftlichen Betrieb vorgesehene Wegefläche. Zusätzlich verläuft durch den Änderungsbereich ein namenloses Gewässer. Der Änderungsbereich bzw. die querenden landwirtschaftlichen Wege werden für die Feierabenderholung am Rand der Wohnbebauung genutzt. Ein ausgewiesener Wanderweg besteht im Gebiet nicht.

Durch die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens wird eine Ortsrandabrundung in Rott erreicht. Das bestehende Landschaftsbild wird durch Neubebauung mit Wohnbebauung über-

prägt. Auf der Ebene des nachgelagerten Bebauungsplanes Nr. 33 werden jedoch Festsetzungen getroffen, die einen Teil zur Sicherung der Naherholungsfunktion leisten. Dazu zählt die Sicherung von Sichtachsen, die Erhaltung des namenlosen Gewässers und der beiden Stillgewässer. Für die feierabendliche Naherholung bietet der Änderungsbereich auch nach der Realisierung der Planung weiterhin eine untergeordnete Funktion.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahme der Gemeinde zum Thema Naherholung zur Kenntnis zu nehmen, kein Beschluss erforderlich.

Stellungnahme der Gemeinde zum Thema Brückenbauwerke:

Das Thema der Erschließung über Brückenbauwerke sowie deren Kosten ist kein Regelungsinhalt der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Roetgen. Die Anregungen und Fragen werden in die Abwägung zum nachgelagerten Bebauungsplanverfahren Nr. 33 - Hahnbruch / Brunnenweg - aufgenommen und beantwortet.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahme der Gemeinde zum Thema Brückenbauwerke zur Kenntnis zu nehmen, kein Beschluss erforderlich.

Stellungnahme der Gemeinde zum Thema Landschaftsschutz:

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 hier gegenüber dem Landschaftsschutz Vorrang.

Die nördlich und westlich angrenzenden Parzellen 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.

Mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem nachgelagerten 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 potentielle Wohnentwicklungen auf.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird die Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft“ in „Wohnbauflächen mit lockerer Siedlungsstruktur“ geändert, um die Realisierung von Wohnbauflächen in diesem Bereich zu ermöglichen. Übergeordnetes städtebauliches Ziel des Verfahrens ist es, mit der Abgrenzung des Änderungsbereiches den Siedlungsrand zur offenen Landschaft abzuschließen und klar zu definieren.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, der Stellungnahme der Gemeinde zum Thema Landschaftsschutz zu folgen und die Einwände zurückzuweisen.

Abstimmung Bauaus- schuss			Abstimmung Rat			Abstimmung Rat 21.04.2020		
ja: 7	nein: 5	Enth.: 0	ja: 15	nein: 11	Enth.: 0	ja:	nein:	Enth.:

Stellungnahme der Gemeinde zum Thema politische Beschlüsse, Bebauung:

Die Beschlüsse über Bauleitpläne obliegen grundsätzlich den politischen Gremien der Gemeinde Roetgen. Die politischen Gremien treffen die Entscheidung wann und vor allem auch wo eine Siedlungsentwicklung stattfindet. Für die Entwicklung der Flächen im Bereich Hahnbruch / Brunnenweg hat es entsprechende politische Mehrheiten gegeben, die für eine stadtplanerische Entwicklung des in Rede stehenden Änderungsbereiches erforderlich sind.

Die im Entwurf der 11. FNP-Änderung dargestellten Flächen des Änderungsbereiches 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. Für die städtebauliche Zielsetzung, den Ortsrand an dieser Stelle abzurunden, werden sowohl eine Änderung des Flächennutzungsplanes als auch die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

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. Gleichzeitig stehen vereinzelte Grundstücke im Rahmen der Innenbereichssatzung nicht zur Verfügung, da die Eigentümer/-innen deren Bebauung nicht forcieren. Diese Flächen können so nicht dazu beitragen, dass in Rott weitere Wohnbauflächen zur Deckung des steigenden Bedarfs angeboten werden können. Eine Baulandbereitstellung kann somit nicht erfolgen.

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.

Die Bebauung der Plangebietsgrundstücke soll durch die Festsetzungen auf der Ebene des nachgelagerten 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.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, der Stellungnahme der Gemeinde zum Thema politische Beschlüsse und Bebauung zu folgen und die Einwände zurückzuweisen.

Abstimmung Bauaus- schuss			Abstimmung Rat			Abstimmung Rat 21.04.2020		
ja: 7	nein: 5	Enth.: 0	ja: 15	nein: 11	Enth.: 0	ja:	nein:	Enth.:

Stellungnahme der Gemeinde zum Thema Umwandlung von Grünland in Bauland:

Städtebauliche Ziele entwickeln sich mit 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.

Der Bedarf nach großzügigen Einfamilienhäusern ist in den letzten Jahren angestiegen. Im Rahmen der 11. Flächennutzungsplanänderung soll die Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft“ in „Wohnbauflächen mit lockerer Siedlungsstruktur“ geändert werden. Mit der Realisierung des Vorhabens soll der Bedarf an Wohnbauflächen gedeckt werden.

Mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem nachgelagerten 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 potentielle Wohnentwicklungen auf.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahme der Gemeinde zum Thema Umwandlung von Grünland in Bauland zur Kenntnis zu nehmen. Kein Beschluss erforderlich.