

Gemeinde Roetgen



9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Waldkindergarten Rott“

Begründung zur Änderung

**Lage des
Plangebietes**



Gemarkung Rott, Flur 2, Flurstück 167 tlw.

**Stand der
Planunterlagen**

Fassung gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 07.07.2026/
zu den frühzeitigen Beteiligungsverfahren
gemäß § 3(1) und § 4(1) BauGB

Bearbeitung



Dipl.-Ing. Rosemarie Bitzigeio, freie Architektin
Plan-Lenz GmbH
Hahnplatz 23, 54595 Prüm
Tel. 06551-96 500
E-mail: info@plan-lenz.de

Inhalt

1 Anlass der Bebauungsplanänderung	4
1.1 Ausgangssituation	4
1.2 Planungsvorhaben	5
2 Lage des Plangebietes und Standortalternativen	7
3 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	8
4 Übergeordnete Planungsvorgaben	9
4.1 Landesentwicklung und Regionalplan NRW	9
4.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Roetgen	10
5 Auswirkungen der Planung auf die Siedlungs- und Infrastruktur	11
6 Immissionsschutzrechtliche Situation	11
7 Städtebauliche Konzeption	11
8 Naturschutzfachliche Bewertung	13
9 Planinhalt und rechtliche Festsetzungen	14
9.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	14
9.2 Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage	14
9.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Baufenster	14
9.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Stellplätze	15
9.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
9.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften	16
9.7 Hinweise	16
10 Umsetzung	16
10.1 Bodenordnung und Besitzverhältnisse	16
10.2 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur	16
10.3 Flächenbilanzierung und Kosten der Planung	17
11 Bebauungsplanung	17
11.1 Bestandteile des Bebauungsplanes und Anlagen	17
11.2 Bearbeitung	17
11.3 Planverfahren	18
12 Zusammenfassung	18

1 Anlass der Bebauungsplanänderung

Im Rahmen des Hochwasserschutzes an der Vicht plant der Wasserverband Eifel-Rur (WVER) den Bau von zwei Hochwasserrückhaltebecken (HRB) in Rott und Mulartshütte, durch die insbesondere die Stadt Stolberg und weitere Ortslagen an der Vicht künftig vor Hochwasser geschützt werden sollen.

Innerhalb der ca. 13,5 ha großen Einstaufläche des geplanten HRB in Rott befinden sich ein Waldkindergarten und ein Jugendzeltplatz, die zur Realisierung des Vorhabens umgesiedelt werden müssen.

Für die Umsiedlung des Waldkindergartens ist eine Teilfläche des heutigen Waldfriedhofs am südwestlichen Siedlungsrand des Ortsteils Rott vorgesehen, der insbesondere durch seine direkte Lage am Waldrand als neuer Standort geeignet ist.

In der Bauleitplanung vorgesehen ist die Umwandlung eines Teilbereichs der bestehenden Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ zu einer „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen / Waldkindergarten“.

Für das Planungsvorhaben wird die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Rott“ für den Bereich „Waldfriedhof Rott“ sowie die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Roetgen erforderlich. Beide Änderungen erfolgen im Regelverfahren des BauGB und werden parallel durchgeführt.

1.1 Ausgangssituation

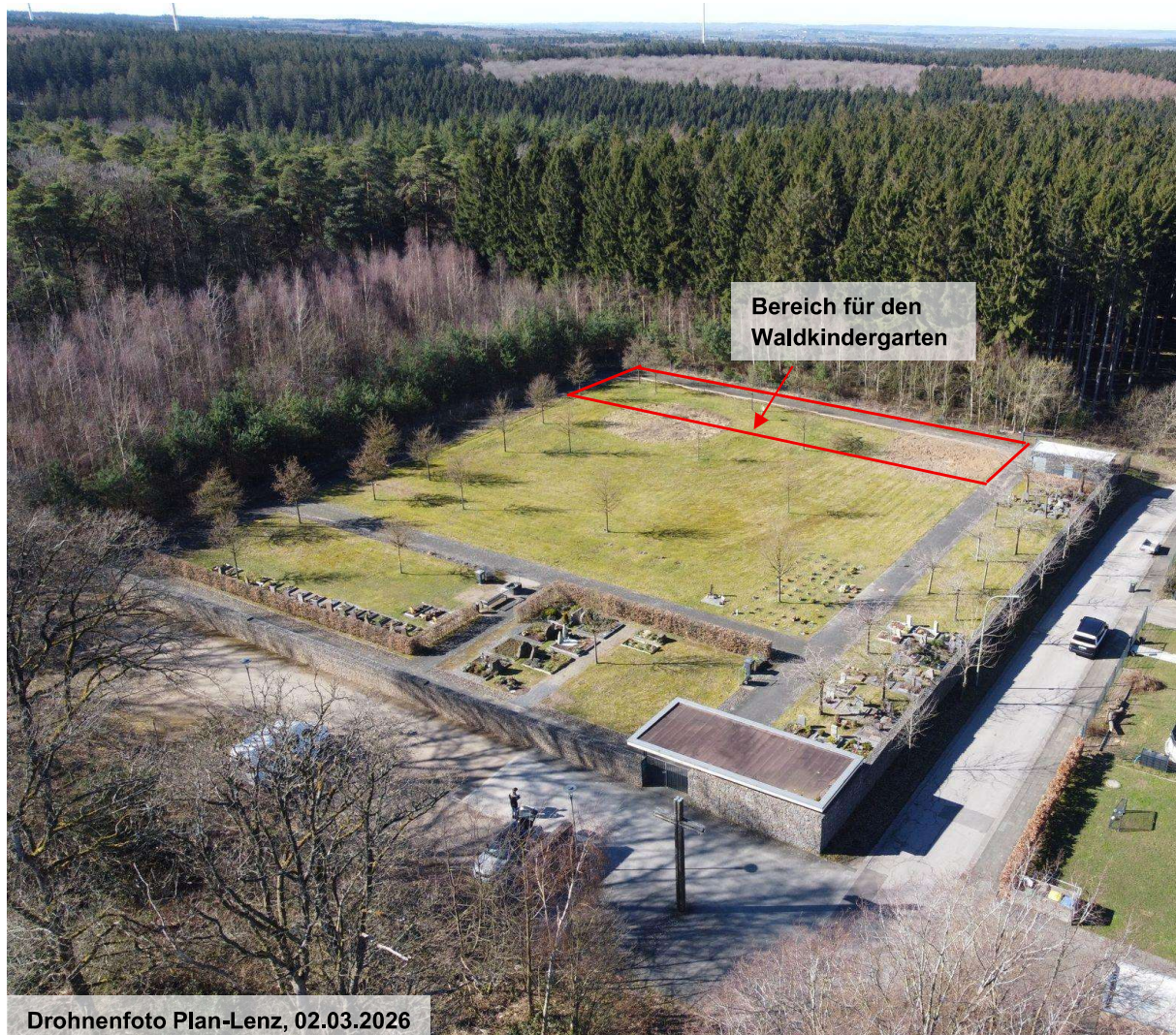
Der Waldfriedhof Rott liegt am südwestlichen Rand der Ortslage Rott und südlich des Uelenbender Wegs, über den er erschlossen wird. Parkplatz und Zugang zum Friedhof liegen in der Nähe des Einmündungsbereiches vom Uelenbender Weg in die Roetgener Straße / L 238 am Ostrand der Anlage. Der Friedhof wird im Norden durch den Uelenbender Weg und hieran anschließende Wohnbebauung begrenzt, im Osten, Süden und Westen durch Waldflächen.

Der Friedhof ist zum Uelenbender Weg sowie zum Parkplatz hin durch eine Mauer eingefasst, zu den Waldflächen hin durch eine Zaunanlage. Der Zugangsbereich vom Parkplatz zur Friedhofsfläche ist überdacht (Unterstand), am Nordwestrand des Friedhofgeländes steht ein Gerätehaus mit Toiletten.

Auf dem Waldfriedhof sind heute Reihengräber, Wahlgräber und Urnengräber vorhanden.

Da in den letzten Jahren allgemein die Nachfrage nach Urnengräbern gegenüber Erdgräbern gestiegen ist und damit der Platzbedarf für Grabflächen verringert wird, kann künftig auf eine Teilfläche des Friedhofes verzichtet werden.

Die Fläche, die zugunsten des Waldkindergartens zur Verfügung gestellt werden soll, stellt den westlichen Randbereich des Friedhofs dar.

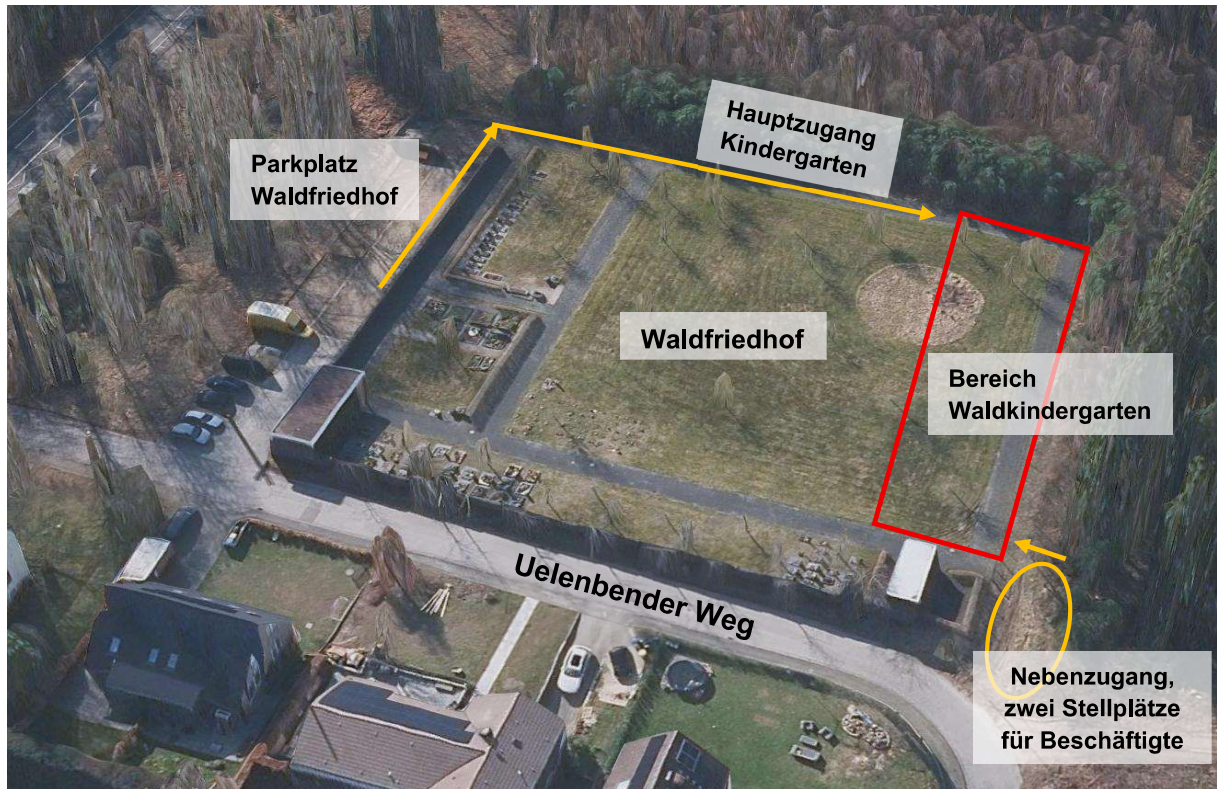


Blick auf den Waldfriedhof Rott (mit Parkplatz und Eingangsbereich)

1.2 Planungsvorhaben

Die Grundkonzeption des heutigen Waldkindergartens wird auch am neuen Standort beibehalten. Die vorgesehenen baulichen Anlagen bestehen aus Bauwagen und Unterständen sowie einem Sanitärgebäude. Gemäß der Konzeption eines Waldkindergartens werden die baulichen Anlagen auf ein notwendiges Minimum reduziert, da hier das Spielen in der Natur im Vordergrund steht.

Die Vorüberlegungen zum Grundkonzept der Planung ist in der folgenden Abbildung dargestellt.



Schematische Darstellung des Planungskonzeptes

(Grundlage Abbildung: © Geoportal NRW)

Der Zugang zum Waldkindergarten für Kinder und Eltern erfolgt vom Parkplatz aus über den vorhandenen Fußweg am südlichen Rand des Friedhofs. Damit werden verkehrliche Konflikte vermieden, die durch Hol- und Bringverkehr am "Uelenbender Weg" entstehen könnten. Lediglich zwei PKW-Stellplätze für Mitarbeiter werden an der gegenüberliegenden Seite des Friedhofs in direkter Nähe zum Waldkindergarten vorgesehen.

Der neue Standort ist durch seine Lage am Waldrand prädestiniert für einen Waldkindergarten. Die Flächen sind nach Süden und Westen bereits durch Waldbestand eingebunden.

Der Vorentwurf zur Flächenplanung wird in Kapitel 7 / Städtebauliche Konzeption erläutert.

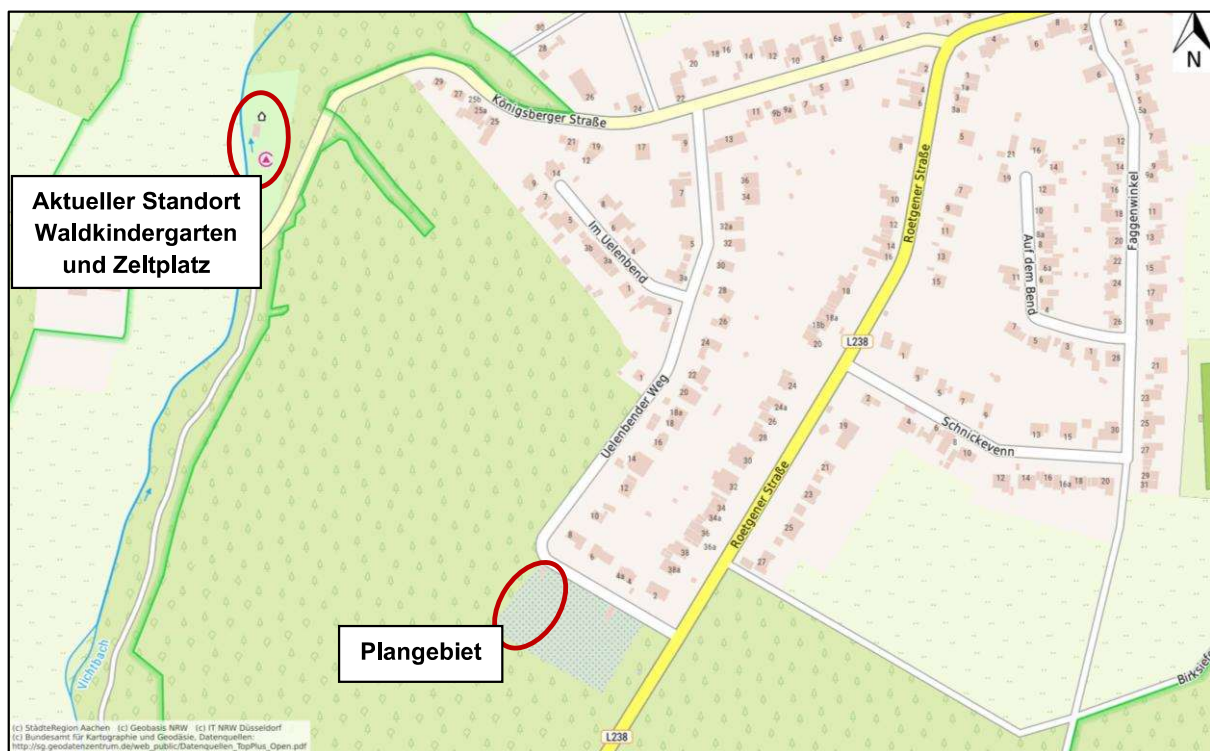
2 Lage des Plangebietes und Standortalternativen

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand der Ortslage Rott und westlich der Roetgener Straße / L 238 auf den Flächen des Waldfriedhofs Rott.

Im Rahmen des Hochwasserschutzes an der Vicht hat der Wasserverband Eifel-Rur gemeinsam mit der Gemeinde Roetgen nach möglichen Standorten für die Umsiedlung des Waldkindergartens gesucht. Hier war die erforderliche Nähe zum Wald ein limitierender Faktor. Es gab zunächst die Überlegung, eine nahegelegene Fläche auf der gegenüberliegenden Seite der Vicht für Zeltplatz und Waldkindergarten zu nutzen, hier bestand jedoch keine Flächenverfügbarkeit.

Die Entscheidung für den jetzt geplanten Standort auf einer Teilfläche des Waldfriedhofs Rott wurde aufgrund der günstigen Lage in unmittelbarer Nähe zu einem großen Waldgebiet und der vorhandenen Erschließung und verkehrlichen Anbindung (inkl. Bushaltestelle an der Roetgener Straße und vorhandenem Parkplatz am Friedhof) sowie der Flächenverfügbarkeit getroffen.

Die Umsiedlung des Waldkindergartens kann somit unproblematisch erfolgen.



Lage des Plangebietes auf einer Teilfläche des Waldfriedhofs am Südwestrand der Ortslage Rott sowie heutiger Standort des Waldkindergartens am Vichtbach

3 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 167 der Flur 2, Gemarkung Rott mit einer Flächengröße von insgesamt 1.036 m².

Die Flächen liegen auf einer Höhe von ca. 366,50 m ü. NN am Nordwestrand bis 368,50 m ü. NN am Südrand des Plangebietes.

Im Norden grenzt das Plangebiet an den Uelenbender Weg und das folgende Wohngebiet aus Ein- und Mehrfamilienhäusern an. Im Osten grenzt unmittelbar der Waldfriedhof Rott mit einem (noch unbelegten) Gräberfeld an, im Süden und Westen grenzen Waldflächen an.



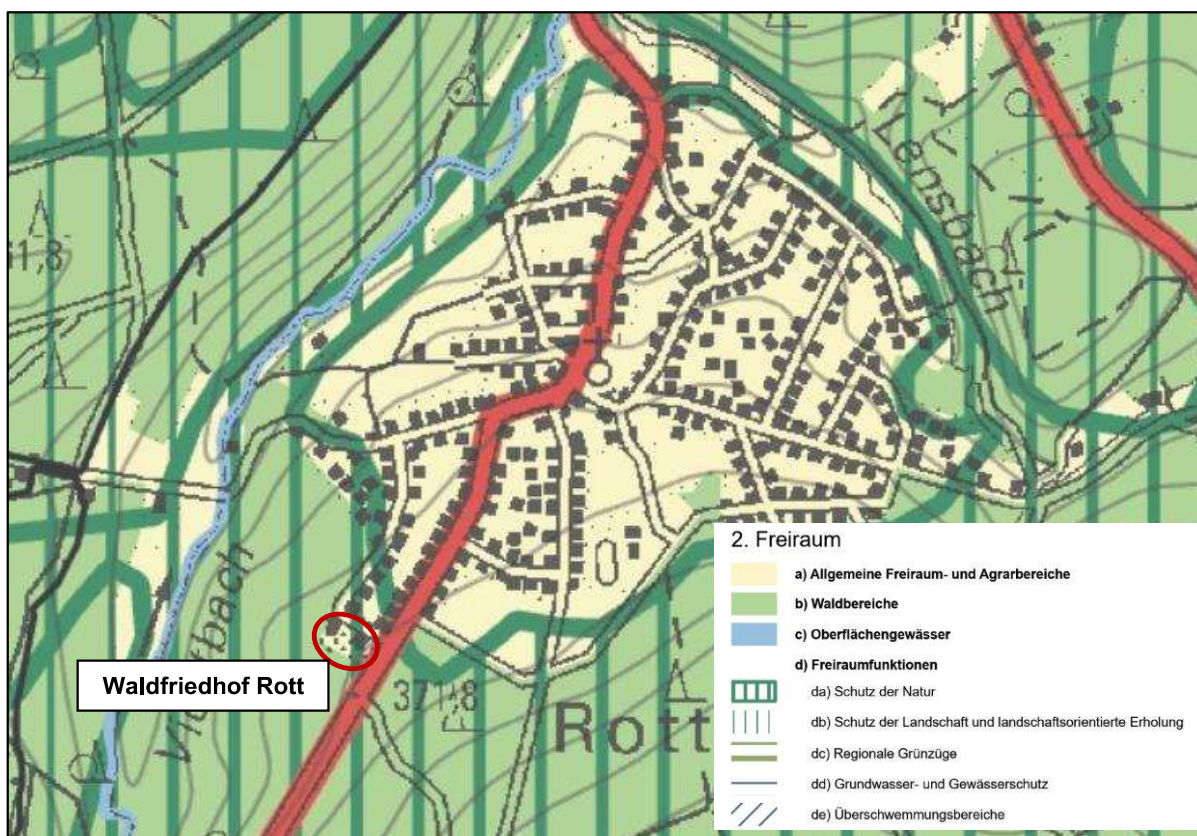
Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes
(Grundlage Abbildung: © Geoportal NRW)

4 Übergeordnete Planungsvorgaben

4.1 Landesentwicklung und Regionalplan NRW

Der Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) aus dem Jahr 2017 stellt für den Bereich des Plangebietes einen Freiraumbereich (für die Ortslage Rott) bzw. ein Gebiet für den Schutz der Natur (Bereich Friedhof und angrenzende Waldgebiete) dar.

Gemäß der Neuaufstellung des Regionalplans NRW vom September 2025 für die Städtere-
gion Aachen ist der heutige Waldfriedhof Rott, ebenso wie die gesamte Ortslage Rott als „All-
gemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Die umgebenden Flächen sind als Waldbe-
reiche dargestellt mit überlagerter Signatur „Schutz der Natur“.



**Auszug aus dem Regionalplan NRW (2025) für die
Städtere-
gion Aachen, Bereich der Ortslage Rott**

Vor der Anlage des Waldfriedhofs Rott wurde im Jahr 2008 die 7. Änderung des Bebauungs-
planes durchgeführt. Die Friedhofsanlage ist heute gut in die umgebenden Waldflächen ein-
gebetet, eine Aufwertung der südlich angrenzenden Waldflächen erfolgte mit der Ausgleichs-
maßnahme M 1 durch Umwandlung eines früheren Fichtenbestandes in einen standortgerech-
ten Laubwald. Damit wurde der Schutz der Natur als Ziel der Landesentwicklung und des Re-
gionalplans gewahrt.

Die Umwidmung einer Teilfläche des Waldfriedhofs zu einer in eine Fläche für den Gemein-
bedarf für die baurechtliche Sicherung zur Anlage eines Waldkindergartens steht dem Ziel des

Schutzes der Natur ebenfalls nicht entgegen. Bereits im Grundkonzept „Waldkindergarten“ wird der hohe Stellenwert der Natur berücksichtigt, bauliche Anlagen werden auf ein notwendiges Minimum reduziert.

Ein Konflikt zwischen der Planung zur Anlage eines Waldkindergartens auf Teilflächen des bestehenden Waldfriedhofs und den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung wird, auch aufgrund der Kleinteiligkeit der Änderung, nicht gesehen.

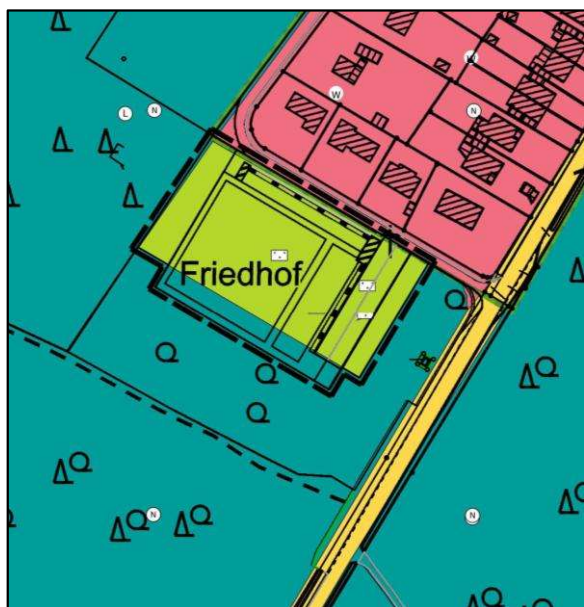
4.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Roetgen

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Roetgen aus dem Jahr 2005 stellt die Fläche des Änderungsbereiches als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ bzw. am südlichen Rand als Waldfläche dar.

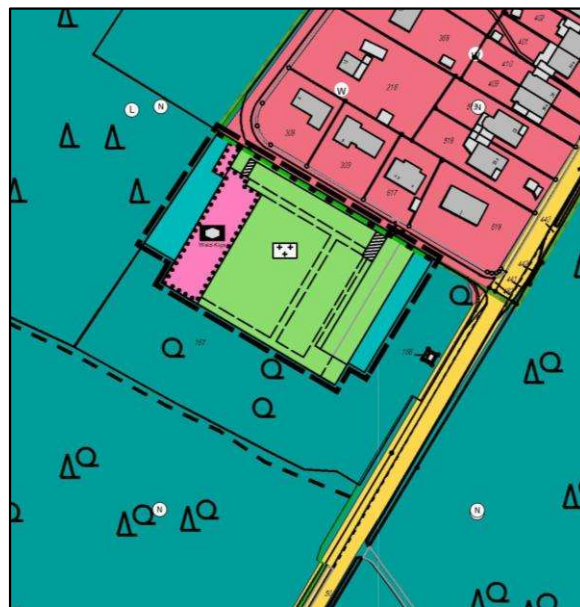
Der westliche Teilbereich des bestehenden Waldfriedhofs soll künftig als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt werden. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Roetgen.

Da zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplans eine genaue Planung des heutigen Waldfriedhofs noch nicht vorlag, entspricht die Grünfläche nicht dem heutigen Bestand. Im Zuge der 19. Änderung wird gleichzeitig eine Angleichung der Flächendarstellung der Grün- und Waldflächen vorgenommen.

Die folgende Darstellung zeigt einen Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Roetgen für den südwestlichen Teilbereich der Ortschaft Rott (links) und die vorgesehene Änderung (rechts).



Auszug aus dem wirksamen FNP



Auszug aus dem Entwurf
zur 19. Änderung des FNP

Datengrundlage: © Städteregion Aachen, © Geobasis NRW

5 Auswirkungen der Planung auf die Siedlungs- und Infrastruktur

Die Auswirkungen der Umsiedlung des Kindergartens auf eine Teilfläche des Waldfriedhofs sind insgesamt als gering einzustufen.

Die Fläche ist durch den Uelenbender Weg erschlossen, Stellplatzflächen sind auf dem angrenzenden Friedhof in ausreichender Anzahl vorhanden und können mitgenutzt werden. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe an der Roetgener Straße. Die Anbindung an vorhandene Einrichtungen (Wasser, Strom, Abwasserentsorgung) kann unproblematisch über den Uelenbender Weg erfolgen.

Durch die Lage am südwestlichen Ortsrand mit umgebenden Waldflächen und die geringe Flächenausdehnung ergeben sich auch in Orts- und Landschaftsbild sowie für die Siedlungsstruktur keine wesentlichen Änderungen. Durch die umgebenden Waldflächen sind Friedhof und Waldkindergarten sehr gut in die Landschaft eingebunden.

6 Immissionsschutzrechtliche Situation

Für die Planung wird derzeit eine schalltechnische Untersuchung erstellt, um die immissionsschutzrechtliche Situation im Hinblick auf die Wohnbebauung am Uelenbender Weg zu prüfen.

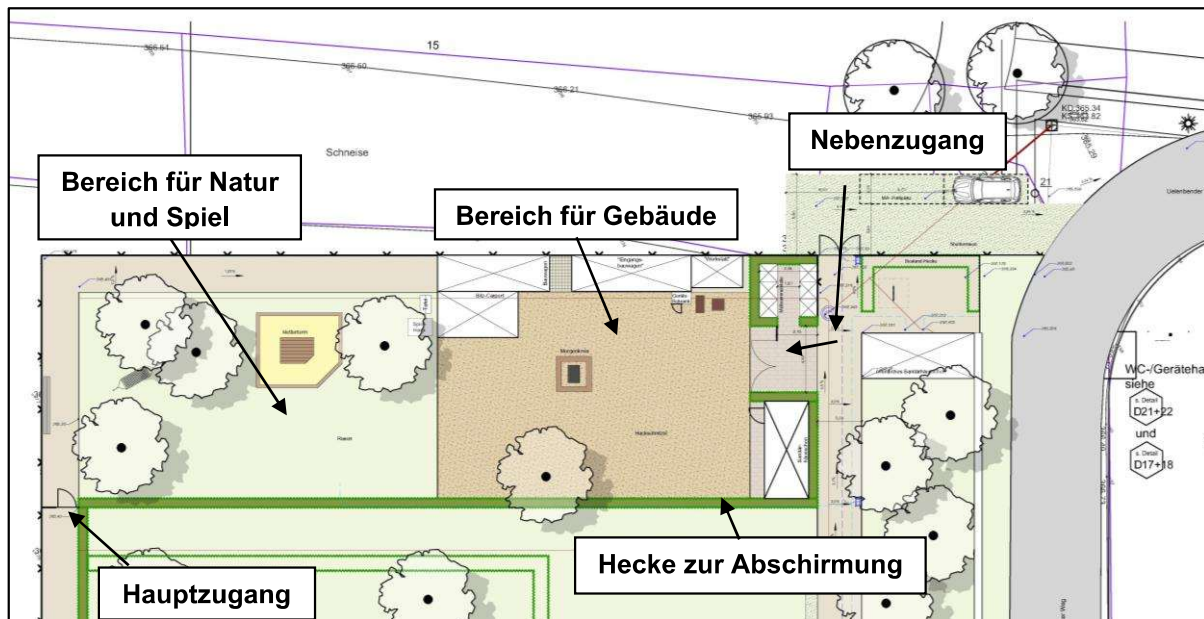
Die Ergebnisse aus diesem Gutachten werden spätestens zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3(2) und § 4(2) BauGB eingearbeitet und das Gutachten den Planunterlagen angefügt.

7 Städtebauliche Konzeption

Für den neuen Standort des Waldkindergartens wurde seitens des Wasserverbands Eifel-Rur eine Freiflächenplanung beauftragt, welche zurzeit zwischen der Gemeinde Roetgen und dem Team des Kindergartens "Waldkinder Roetgen – Natur (er)leben e.V." abgestimmt wird.

Bei der Umsiedlung des heute bestehenden Waldkindergartens an der Vicht auf die Flächen des Waldfriedhofs sollen die vorhandenen Bauwagen und Einrichtungen, soweit möglich, mitgenommen und wieder aufgebaut werden.

Gemäß der Grundkonzeption eines Waldkindergartens werden bauliche Anlagen auf ein notwendiges Minimum reduziert, da hier das Spielen in der Natur im Vordergrund steht. Die vorgesehenen baulichen Anlagen bestehen aus Bauwagen und Unterständen sowie einem Sanitärgebäude.



Vorentwurf zur Anlage des Waldkindergartens Rott (Stand: Mai 2026)

© Drei Plus Landschaftsarchitektur, Aachen

Gebäude und Bauwerke sollen in der nördlichen Plangebietshälfte (in der Darstellung oben etwa in der Bildmitte) platziert werden, die Grünflächen für Naturerleben und Spiel in der südlichen Plangebietshälfte (in der Darstellung oben in der linken Bildhälfte). Durch die Positionierung der Gebäude in Richtung Uelenbender Weg bzw. der hier anschließenden Wohnbebauung wird auch ein immissionsverträgliches Nebeneinander zwischen Wohnen und Waldkindergarten begünstigt.

Es werden zwei PKW-Stellplätze für Beschäftigte des Kindergartens an einem vorhandenen Nebenzugang zum Friedhof (am Nordwestrand des Plangebietes; in der Darstellung des Vorentwurfs rechts oben) vorgesehen. Dieser Nebenzugang kann auch für Anlieferungen / Postzustellung genutzt werden und auch um z. B. Müllbehälter zur Leerung bis zum Uelenbender Weg zu bringen.

Für Eltern, die ihre Kinder zum Waldkindergarten bringen und abholen, stehen PKW-Stellplätze sowie Fahrradstellmöglichkeiten auf dem vorhandenen Parkplatz des Waldfriedhofs in ausreichender Anzahl zur Verfügung. Für den Waldfriedhof Rott wurden mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes 12 Stellplätze festgelegt, vorhanden sind heute 16 Stellplätze.

Der Zugang zum Waldkindergarten für Kindern und Eltern (Hauptzugang zum Waldkindergarten) erfolgt ausschließlich vom Parkplatz aus über den vorhandenen Fußweg am südlichen Rand des Friedhofs. Damit werden verkehrliche Konflikte vermieden, die durch Hol- und Bringverkehr am "Uelenbender Weg" entstehen könnten.

Die Flächen sind nach Süden und Westen bereits durch Waldbestand eingebunden. Zu den Friedhofsflächen hin soll das Plangebiet randlich durch hohe Buchenhecken abgepflanzt und damit eine optische Trennung der Bereiche erzielt werden. Auch entlang des Fußweges zum

Hauptzugang des Kindergartens soll eine Heckenbepflanzung zu den Grabfeldern hin vorgenommen werden.

Um Konflikte zwischen Kinderspiel und Friedhofsnutzung zu minimieren, ist eine enge Abstimmung zwischen den Betreibern des Waldkindergartens und der Gemeinde hinsichtlich der Nutzungszeiten vereinbart. Sollten Beerdigungen innerhalb der Öffnungszeiten des Kindergartens (zurzeit von 7.30 Uhr bis 14.30 Uhr) erfolgen, werden die umliegenden Waldflächen als Spielort genutzt oder andere Angebote außerhalb des Waldkindergartens für die Kinder vorgesehen.

Der Waldkindergarten wird aktuell (Stand 02/2026) von insgesamt 22 Kindern besucht. Ggf. sollen später insgesamt 37 Kindergartenplätze zur Verfügung gestellt werden, dafür werden jedoch keine Flächenerweiterungen erforderlich. Die für die Planung vorgesehene Teilfläche des Waldfriedhofs bleibt somit auch langfristig für den Waldkindergarten ausreichend.

8 Naturschutzfachliche Bewertung

Eine detaillierte naturschutzfachliche Bewertung des Vorhabens erfolgt im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung), die zu folgendem Ergebnis kommt.

„Das Plangebiet weist kaum bis wenige ökologisch wertvolle Strukturen auf. Es liegt nicht in einem Schutzgebiet und ist kein Lebensraum planungsrelevanter Arten. Die Auswirkungen des Planvorhabens auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Wasser, Boden, Fläche, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter sind insgesamt nicht problematisch. Dazu tragen auch die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung der nachteiligen Auswirkungen bei, die den Erhalt von Bäumen, die Anpflanzung einer Hecke zur Abschirmung der beiden Nutzungen Friedhof/Kindergarten voneinander, die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge sowie die Konzeption der Stellplätze für Personal und Eltern umfassen.

Der notwendige Ausgleich kann vollständig über das Ökokonto der Gemeinde Roetgen kompensiert werden.“

9 Planinhalt und rechtliche Festsetzungen

9.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Waldkindergarten)“ festgesetzt.

Die Fläche ist als neuer Standort für einen bestehenden Waldkindergarten vorgesehen, bei dem das Spiel in der Natur im Vordergrund steht. Gebäude und Bauwerke (Bauwagen, Sanitärgebäude) sind daher nur in einem Flächenumfang von insgesamt 150 m² vorgesehen.

Die erforderlichen Flächenversiegelungen im Plangebiet nehmen im Vergleich dazu den größeren Teil ein und werden mit zusätzlich maximal 500 m² Fläche festgesetzt. In diesem Flächenansatz sind alle Nebenanlagen wie Spielhäuser, Klettertürme, ortsgebundene Spielgeräte, Geräteschränke und Aufenthaltsflächen erfasst, außerdem Stellplätze, Zuwegungen, Fußwege u.ä..

9.2 Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage

Gebäude und Bauwerke sind ausschließlich als eingeschossige Bauten erlaubt.

Die zulässige Gesamthöhe von Gebäuden und Bauwerken wird auf eine maximale Oberkante von 3,60 m begrenzt. Dies entspricht der max. Höhe von Bauwagen, wie sie oft für Einrichtungen eines Waldkindergartens genutzt werden.

Untergeordnete Bauteile wie Schornsteine oder Fotovoltaik- / Solarelemente dürfen die vorgegebene Höhe um max. 2,00 m überschreiten.

Damit bleiben die Höhen in verträglichem Maß zu den umgebenden Nutzungen Waldfriedhof und Wohnbebauung am Uelenbender Weg.

Als Bezugspunkt für die Höhenlage baulicher Anlagen wird die mittlere Höhe der Flächen im Plangebiet mit 367,50 m ü. NN (Normalnull) festgesetzt. Abweichungen hiervon sind um maximal +/- 0,50 m zulässig. Damit wird eine starke Geländeänderung unterbunden, die im Hinblick auf den angrenzenden Waldfriedhof sowie zum Schutz von Natur und Landschaft vermieden werden soll.

9.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Baufenster

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baufenster festgelegt. Der Planbereich des Baufenster ist für die Errichtung von Gebäuden und Bauwerken vorgesehen.

Außerhalb des Baufensters können zusätzlich Nebenanlagen, wie z. B. ortsgebundene Spielgeräte (Klettertürme, kleine Spielhäuser) errichtet sowie befestigte Flächen für Fußwege und Zuwegungen, für Fahrradabstellplätze, für Aufenthaltsbereiche und zur Freiflächengestaltung angelegt werden.

9.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Stellplätze

Über die „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ am Nordwestrand des Plangebietes wird ein direkter Zugang vom Uelenbender Weg zum Waldkindergarten ermöglicht. Ein hier befindliches Tor in der Zaunanlage um den Waldfriedhof kann für diesen Zugang mitgenutzt werden (z. B. können hier auch Müllbehälter des Waldkindergartens zur Leerung bis zum Uelenbender Weg gebracht werden).

Neben der direkten Zugangsmöglichkeit werden hier auch zwei PKW-Stellplätze für Beschäftigte des Waldkindergartens vorgesehen. Diese Stellplätze sollen ausdrücklich nicht für den Hol- und Bringverkehr der Eltern zur Verfügung stehen, ebenso wird der Zugang zum Kindergarten hier nicht als Hauptzugang zur Anlage dienen.

Stellplätze für Eltern stehen auf dem vorhandenen Friedhofsparkplatz am Ostrand des Waldfriedhofs am Uelenbender Weg in ausreichender Anzahl zur Verfügung.

9.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Befestigungen und Anlage von Grünflächen

Für alle erforderlichen Befestigungen innerhalb des Plangebietes sind grundsätzlich wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

Überall dort, wo Befestigungen nicht erforderlich sind, sind zum Schutz von Natur und Boden alle Flächen als unversiegelte Grünflächen anzulegen. Die Anlage von Schotterflächen anstelle von Grünflächen ist nicht zulässig. Ausnahmen sind zulässig, sofern z. B. Fallschutzbereiche rund um Spielgeräte erforderlich werden. Hier sollen ebenfalls natürliche Materialien wie Sand oder Hackschnitzel als Belag verwendet werden.

Aufschüttungen und Abtragungen im Plangebiet sind auch nur untergeordnet und insoweit erlaubt, wie sie für die Freiflächengestaltung eines Kinderspielplatzes erforderlich sind. Eine starke Geländeänderung im Plangebiet soll grundsätzlich vermieden werden.

Zudem werden mineralische Düngungen und der Einsatz von synthetischen Pflanzenschutzmitteln auf den Grünflächen untersagt.

Bepflanzungen

Der Bereich des Waldkindergartens ist vom unmittelbar angrenzenden Waldfriedhof durch die Pflanzung einer Buchenhecke abzugrenzen. Um einen ausreichenden Sichtschutz zwischen beiden Nutzungen zu erzielen, werden Pflanzen mit einer Ausgangshöhe von 1,50 m vorgeschrieben.

Wenn weitere Bepflanzungen im Planbereich vorgenommen werden sollen, so sind für Bäume die Sorten Feldahorn und Wildkirsche zu wählen, die auch auf dem Waldfriedhof verwendet wurden. Außerdem sind heimische Sträucher und Wiesenblumen zur Unterstützung der Biodiversität zulässig oder auch Obststräucher als Naschpflanzen für die Nutzung im Waldkindergarten.

Die in der Planurkunde dargestellten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

9.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften

Die Vorgaben zur Gestaltung von Fassaden und Dachflächen mit dem Ausschluss glänzender Farben und Materialien dient dem Schutz der angrenzenden Wohnbebauung und vor allem des unmittelbar angrenzenden Waldfriedhofs. Optische Störungen sollen hier möglichst vermieden und eine harmonische Einbindung baulicher Anlagen erzielt werden.

9.7 Hinweise

Zunächst wird hier eine Fläche aus dem Ökokonto der Gemeinde Roetgen benannt, über die der Eingriff in Natur und Landschaft bzw. das Kompensationsdefizit als externe Maßnahme auszugleichen ist.

Zudem werden Hinweise zum Umgang mit Boden- und Erdarbeiten und Baugrund und zu Bestimmungen des Denkmalschutzes aufgeführt, außerdem Hinweise zum Umgang mit Niederschlagswasser, zum Klimaschutz sowie zum Artenschutz gegeben.

Diese Hinweise sind als fachrechtliche Vorgaben bei der Planung und Realisierung von Vorhaben im Plangebiet zu beachten.

10 Umsetzung

10.1 Bodenordnung und Besitzverhältnisse

Die Flächen des Plangebietes befinden sich im Besitz der Gemeinde Roetgen, eine Bodenordnung für die Umsetzung der Planung ist nicht erforderlich.

10.2 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung für den Bereich des Plangebietes (Wasser, Strom, Telekommunikation, Abwasserableitung) erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen örtlichen Netze am Uelenbender Weg.

Für den Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser im Plangebiet wird ein Entwässerungskonzept erstellt, welches Anlage zum Bebauungsplan wird. Das Konzept wird spätestens bis zu den Beteiligungsverfahren gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB vorgelegt.

10.3 Flächenbilanzierung und Kosten der Planung

Die Flächen im Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 setzen sich wie folgt zusammen:

Bezeichnung	Fläche	Anteil
Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Waldkindergarten)"	919 m ²	89 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zuwegung sowie zwei Stellplätze für Beschäftigte des Waldkindergartens	117 m ²	11 %
Flächen im Plangebiet gesamt	1.036 m²	100 %

Die Kosten für die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 im Bereich "Waldfriedhof" sowie für die parallel erfolgende 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Roetgen werden vom Wasserverband Eifel-Rur getragen.

11 Bebauungsplanung

11.1 Bestandteile des Bebauungsplanes und Anlagen

Bestandteile dieses Bebauungsplanes sind die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen (Planurkunde) sowie die Begründung (Teil 1) und der Umweltbericht (Teil 2 der Begründung). Anlage zum Bebauungsplan werden das Entwässerungskonzept sowie eine schalltechnische Untersuchung, welche sich in Bearbeitung befinden und spätestens bis zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vorgelegt werden.

11.2 Bearbeitung

Zur Bearbeitung der Planunterlagen wurden Geobasisinformationen des Landes Nordrhein-Westfalen mit Stand vom Februar 2026 verwendet (Datenquelle: <https://geoportal.staedtere-gion-aachen.de>). Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanZV).

11.3 Planverfahren

Der Aufstellungsbeschluss zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für den Teilbereich „Waldfriedhof Rott“ wurde in der Sitzung des Gemeinderates Roetgen am 07.07.2026 gefasst. In gleicher Sitzung wurden die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen vom Rat beschlossen, ebenso die Einleitung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte in Form der Offenlage der Planunterlagen in der Zeit vom bis einschließlich Mit Schreiben vom wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange unter Fristsetzung bis zum gemäß § 4 (1) BauGB am Verfahren beteiligt.

Am hat der Gemeinderat über die Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren beraten und entschieden sowie die Einleitung der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen.

Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Veröffentlichung der Planunterlagen in der Zeit vom bis einschließlich statt. Die förmliche Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom unter Fristsetzung bis zum

Über die während dieser Verfahren eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung des Gemeinderates Roetgen am beraten und entschieden. In gleicher Sitzung wurde der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst.

12 Zusammenfassung

Zur Realisierung eines Hochwasserschutzvorhabens an der Vicht ist die Umsiedlung eines bestehenden Waldkindergartens im Bereich der Ortslage Rott erforderlich.

Um die aufgezeigte Entwicklung umsetzen zu können, muss der Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Roetgen für den Bereich „Waldfriedhof Rott“ geändert werden. Im Parallelverfahren ist dazu auch der Flächennutzungsplan für den südwestlichen Teilbereich der Ortslage Rott zu ändern.

In der Bebauungsplanung erfolgt die Umwandlung des westlichen Teilbereichs der bestehenden Friedhofanlage zu einer „Fläche für den Gemeinbedarf“ zugunsten des Waldkindergartens Rott.

Mit der dargestellten 9. Änderung des Bebauungsplanes und der parallelen 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Roetgen soll die städtebauliche Ordnung für die Umsiedlung eines Waldkindergartens hergestellt und rechtlich gesichert werden.