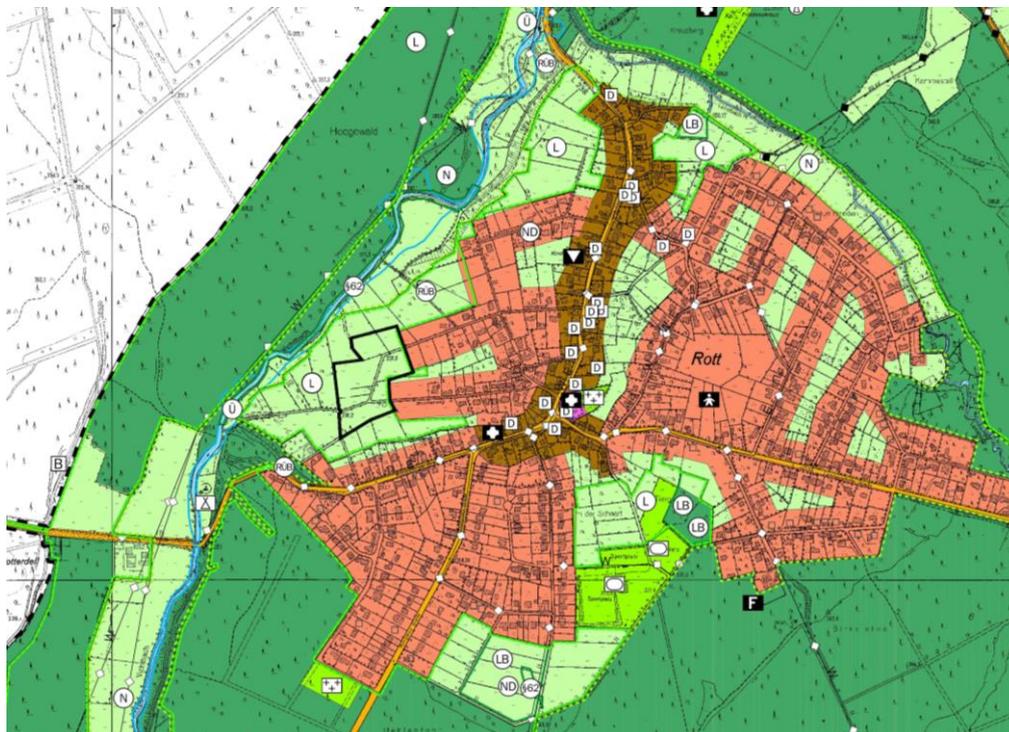




**Begründung zur**  
**11. Änderung des Flächennutzungsplans**  
**„Hahnbruch / Brunnenweg“**

**Vorentwurf**  
**(Stand September 2017)**



Lage des Plangebietes

## **1 Anlass der Planung und allgemeine Ziele**

Mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes Nr. 33 im Bereich des Hahnbruch / 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.

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.

Zur planungsrechtlichen Entwicklung der angestrebten Nutzung als „aufgelockerte Wohnbaufläche“ ist im Weiteren eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich, die parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird.

Geplant ist eine für Roetgen ortstypische Bebauung entlang der vorhandenen Straßenzüge. Grundsätzlich ist bei der fortschreitenden Siedlungsentwicklung die für die Ortslage charakteristische Struktur des Siedlungsgefüges zu erhalten. Das bedeutet für die Ortslage die Weiterentwicklung des aufgelockert bebauten Straßennetzes mit weiträumig eingefassten Grünbereichen entsprechend der Zielsetzungen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

## **2 Beschreibung des Plangebietes**

### **2.1 Lage / Topographie**

Das Plangebiet der 11. FNP-Änderung befindet sich innerhalb der Gemeinde Roetgen im Ortsteil Rott in westlicher Ortsrandlage und umfasst eine Fläche von ca. 1,95 ha. Es umfasst dabei auch Teile der Straßen Brunnenweg und Hahnbruch. Das Plangebiet orientiert sich größtenteils an den vorhandenen Flurstückabgrenzungen.

Im Osten des Änderungsbereiches grenzt die bestehende Bebauung entlang der beiden Bestandsstraßen Brunnenweg und Hahnbruch an das Plangebiet an. Die Richtung Norden und Westen angrenzenden Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt und grenzen an den Vichtbach und ein nahegelegenes Waldgebiet an.

Topographisch fällt das Gelände Richtung Westen zum Vichtbach hin ab. Innerhalb des Plangebietes gibt es von Osten nach Westen einen Höhenunterschied von ca. 20 m.

### **2.2 Nutzungen**

Das Gebiet wird bisher als landwirtschaftliche Weidefläche genutzt und ist Teil eines größeren Landschaftsraumes mit Wiesen und Weidewirtschaft.

An der östlichen Seite des Plangebietes, angrenzend an den Brunnenweg, befindet sich ein Bestandsgebäude, das auch in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen wird. Das Bestandsgebäude dient der Wohnbebauung. Durch das Plangebiet verlaufen teilweise die Straßen Brunnenweg und der Hahnbruch, die sowohl als öffentliche Straße wie auch als in der Nutzung eingeschränkter Wirtschaftsweg ausgebaut sind. Darüber hinaus ist das Gebiet unbebaut.

### **2.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Eine verkehrliche Erschließung des Gebietes ist über die Bestandsstraßen Brunnenweg und Hahnbruch möglich, die ringförmig verbunden werden. Der Wendehammer der Bestandsstraße Hahnbruch könnte im Zuge der Realisierung des Vorhabens zurückgebaut werden. In ca. 300 m Entfernung liegt die Quirinusstraße, die in nordsüdlicher Richtung durch den Ortsteil Rott verläuft und ihn in die Richtungen Roetgen und Aachen anbindet. Das Plangebiet muss im Zuge der Realisierung an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angebunden werden.

### **2.4 Regionalplan**

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen 2003 (Stand: April 2008) stellt den Bereich des Plangebietes als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ (AFAB) dar. Die weitere unmittelbare Umgebung des Plangebietes und der gesamte Ortsteil Rott wird gleichfalls als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ dargestellt. Aufgrund der regionalplanerischen Unschärfe und der feingliedrigen Siedlungsaufteilung sowie der Unterschreitung des regionalplanerischen Schwellenwertes von 2.000 Einwohnern pro Ortschaft wird Rott zurzeit noch nicht als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Es entsteht daher kein Konflikt zwischen Planung und der Darstellung im Regionalplan. Eine Änderung des Regionalplanes ist nicht erforderlich.

### **2.5 Flächennutzungsplan der Gemeinde Roetgen**

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.

Westlich hinter dem Vichtbach und den angrenzenden „Flächen für Wald“ verläuft die Grenze des Gemeindegebietes. Der Vichtbach ist gemäß § 62 LG als Biotop ausgewiesen.

### **2.6 Flächennutzungsplanänderung**

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

### **2.7 Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes IV Stolberg - Roetgen, Stand 28.02.2005, der Städteregion Aachen.

Der Landschaftsplan hat im Bereich des Plangebietes folgendes Entwicklungsziel:

- Temporäre Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Realisierung der Bauleitplanung (Ziel 7)

Er stellt für das Plangebiet ein Landschaftsschutzgebiet und geschützte Landschaftsbestandteile dar. Die untere Landschaftsbehörde wird im Bauleitplanverfahren beteiligt. Nach Abschluss des Verfahrens tritt der Landschaftsschutz für den Bereich der Plangebietsfläche hinter das Planungsrecht zurück.

### **2.8 Innenbereichssatzung**

Die Innenbereichssatzung grenzt die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Gemeinde Roetgen ein. Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung,

grenzen jedoch im Osten direkt an diese an. Das Gebiet muss daher planungsrechtlich nach § 35 BauGB beurteilt werden.

### **3 Umweltbericht**

#### **3.1 Allgemeines**

Der Umweltbericht dient dazu, die Planung hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt zu untersuchen. Gemäß § 2 a BauGB ist ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes hinzuzufügen. In diesem sind die bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Zusätzlich hat eine Erklärung zum Umweltbericht zu erfolgen. In dieser werden die Art und Weise, wie die Umweltbelange im vorliegenden Bauleitplan berücksichtigt werden, dargestellt sowie mögliche Alternativen untersucht und hinsichtlich ihrer Umsetzung bewertet.

Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden bislang keine Gutachten in Auftrag gegeben. Die Beurteilung der Umweltbelange beruht auf der Auswertung allgemeingültiger Annahmen und Quellen, deren Aussagekraft im konkreten Bedarfsfall gegebenenfalls gutachterlich überprüft werden muss. Die möglichen Auswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes werden im Rahmen des formalen Umweltberichtes zum Bebauungsplan genauer behandelt. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben.

#### **3.2 Ziele des Umweltschutzes**

Ziel des Umweltschutzes ist die Wahrung der Umwelt in ihrer Gesamtheit sowie der Schutzgüter zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen des Menschen, der Fauna und der Flora. Dabei sind die Schutzgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Zudem sind die kulturellen Merkmale sowie die Sachgüter im Auswirkungsbereich der Planung zu bewahren. Bei Veränderungen und Eingriffen in die jeweiligen Schutzgüter sind Eingriffsvermeidungsmaßnahmen und deren Minderung sowie mögliche Maßnahmen zum Ausgleich zu prüfen und aufzuzeigen. Zur Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange werden dabei die einschlägigen Gesetze, Rechtsverordnungen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und Technischen Anleitungen herangezogen. Die zu berücksichtigenden Ziele des Umweltschutzes werden den einzelnen Schutzgütern zugeordnet.

#### **3.3 Schutzgut Mensch**

##### **Verkehr**

Durch die neu entstehenden Wohnbauflächen wird zusätzlicher Verkehr ausgelöst. Für die umliegende Wohnbebauung nimmt die Belastung geringfügig zu. Das übergeordnete Straßennetz ist ausreichend leistungsfähig, um die zusätzlichen geringen Verkehrsmengen aufzunehmen. Eine gutachterliche Betrachtung ist voraussichtlich nicht erforderlich.

##### **Lärm**

Es wird nicht erwartet, dass der Verkehrslärm oder anlagenbezogener Lärm abwägungsrelevante Auswirkungen verursachen werden, insofern wird nicht davon ausgegangen, dass eine schalltechnische Untersuchung erforderlich ist.

#### **3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Der Artenschutz ist im Laufe der Bauleitplanung und bei späteren Baugenehmigungen zu beachten und hat im Konfliktfall immer Vorrang. Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung wird daher im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens erfolgen.

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag legt neben der Bestandsaufnahme und der Eingriffsbilanzierung die erforderlichen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen fest und beinhaltet eine Gesamtbilanzierung von Bestand und

Planung. Zum Bebauungsplan wird ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, der sowohl den Eingriff als auch mögliche Ausgleichsmaßnahmen beschreibt und bewertet. Der Fachbeitrag wird mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt.

### **3.5 Schutzgut Wasser**

Für das Plangebiet muss ein entwässerungstechnisches Konzept vorgelegt werden, da im Rahmen des Bebauungsplanes die entwässerungstechnische Erschließung gesichert werden muss. Dies betrifft insbesondere den Umgang mit Niederschlagswasser. Das Konzept ist in der Umweltprüfung und im Umweltbericht zu berücksichtigen.

Ein hydrogeologisches Gutachten kann erforderlich werden, da die Versickerung von Niederschlagswasser im Rahmen von Neuerschließungen zu prüfen ist. Alternativ ist zu prüfen, ob das Niederschlagswasser ortsnahe in ein leistungsfähiges Gewässer eingeleitet werden kann und damit den Anforderungen des Landeswassergesetzes an die Niederschlagswasserbeseitigung Genüge getan werden kann. Hierfür bietet sich möglicherweise das beschriebene Gewässer innerhalb des Plangebietes an.

### **3.6 Schutzgut Boden**

Den überwiegenden Teil des Roetgener Gemeindegebietes nimmt die aus den schwer verwitterbaren Gesteinen des Kambriums entstandene steinigschluffige Pseudogleye ein. Diese sind durch eine mittlere, mitunter starke Hangnässe gekennzeichnet, die die Bewirtschaftung erschwert. Die Böden weisen nur eine geringe bis sehr geringe Wasserdurchlässigkeit auf. Es wird davon ausgegangen, dass diese Böden auch im Änderungsgebiet anstehen.

Durch die Darstellungsänderung im Flächennutzungsplan wird eine Inanspruchnahme bisher nicht beeinträchtigten Bodens grundsätzlich möglich. Auswirkungen der Planung ergeben sich durch den Verlust natürlich gewachsenen Bodens sowie der Reduzierung der natürlichen Oberflächenversickerung. Grundsätzlich ist jeder Boden schützenswert, da jede unversiegelte Fläche Leistungen im Naturhaushalt erbringt. Somit sind im Rahmen der Planung und Baudurchführung weitere Bodenschutzmaßnahmen zum Schutz des Bodens zu beachten. Die Änderung des Flächennutzungsplans trifft keine Aussagen über das Maß der Versiegelung.

### **3.7 Schutzgut Klima und Luft**

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße und der sehr geringen Verdichtung ist der Einfluss auf Klima und Luft voraussichtlich zu vernachlässigen. Ein eigenständiger Fachbeitrag wird derzeit nicht vorgesehen.

### **3.8 Schutzgut Landschaft**

Große zusammenhängende Grünlandflächen mit gliedernden Gehölzen und Bachläufen prägen die Siedlungsstruktur der Ortslage Roetgens. Der Ortsrand von Roetgen wird aus einem Mosaik aus Grünlandbereichen, vereinzelt Streuobstwiesen und Gehölzen gebildet. Der überwiegende Anteil der Siedlungsbereiche ist somit gut in die umgebende Landschaft eingebunden. Besonders hervorzuheben sind die linearen Gehölzbestände (Hecken und Baumreihen), die die innerörtlichen Grünlandbereiche gliedern.

Das Änderungsgebiet ist durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt und Teil eines größeren Landschaftsraums mit Wiesen und Weidewirtschaft. Im südöstlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Gebäude, bei dem es sich um eine verstreut gelegene Einfamilienhausbebauung handelt. In unmittelbarer Umgebung befindet sich östlich des Plangebietes zusätzlich Wohnbebauung, meistens in Form von Einfamilienhausbebauung.

Durch die Darstellungsänderung von „Flächen für die Landwirtschaft“ in „aufgelockerte Wohnbaufläche“ werden bei Realisierung der Planung Änderungen des Landschaftsbildes

ausgelöst. Kommend über den Brunnenweg ergibt sich zurzeit im Plangebiet in nördliche und westliche Richtung ein relativ freier Blick über das unbebaute Plangebiet hinweg.

Der vorhandene Freiraumkorridor, der unmittelbar an den Siedlungsrand angrenzt erfährt eine Zäsur durch die Planung. Zusätzlich wird mit der Planung eine Störung der Freiraum- bzw. Landschaftsraumfunktionen bewirkt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Roetgen verfolgt das Ziel möglichst große zusammenhängende Freiräume und damit deren Funktionsfähigkeit zu erhalten. Dadurch, dass sich der Änderungsbereich eng an den gegebenen Flurstücksabgrenzungen orientiert, kann eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes für das weiter östlich gelegene, in Teilen unter Naturschutz stehende, Vichtbachtal ausgeschlossen werden. Obwohl die Fläche des Landschaftsraums verringert wird bleiben grundsätzlich große zusammenhängende, funktionsfähige Freiflächen erhalten.

Trotz der Inanspruchnahme von Bauflächen bleibt grundsätzlich die übergeordnete Netzstruktur der Siedlungskörper mit dazwischenliegenden Freiräumen als solche erhalten.

### **3.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt. Kenntnisse über archäologische Funde liegen nicht vor. Für den Fall, dass bei Baumaßnahmen archäologische Funde entdeckt werden, ist die zuständige Fachbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Durch die geplante Darstellung als „Wohnbaugelände“ ergeben sich keine Auswirkungen.

### **3.10 Wechselwirkungen**

Durch die Flächennutzungsplanänderung ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen in den bestehenden Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.

### **3.11 Zusammenfassung**

Durch die 11. Änderung des Flächennutzungsplans soll dem Bedarf für zusätzliche „aufgelockerte Wohnbaufläche“ in der Gemeinde Roetgen entsprochen werden.

Aufgrund der regionalplanerischen Unschärfe sowie einer Einwohnerzahl von weniger als 2.000 Einwohnern wird Rott zurzeit noch nicht als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Das Änderungsgebiet ist im Regionalplan als „Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich“ dargestellt. Es entsteht daher kein Konflikt zwischen Planung und der Darstellung im Regionalplan. Eine Änderung des Regionalplanes ist nicht erforderlich.

Die rechtskräftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes stehen in Konflikt mit der geplanten Änderung. Zur planungsrechtlichen Entwicklung der angestrebten Nutzung als „aufgelockerte Wohnbaufläche“ ist daher eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

Durch die Darstellungsänderung werden zukünftige Änderungen des vorhandenen Landschaftsbildes möglich.

Durch die Planungen wird ein Eingriff in Natur und Landschaft grundsätzlich ermöglicht. Im Zuge des Bebauungsplanes wird eine Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung durchgeführt.

Grundsätzlich wird eine zukünftige Bebauung angestrebt, mit der eine zusätzliche Versiegelung des Bodens und somit ein Eingriff in den Wasserhaushalt einhergeht. Diese erfolgt im Rahmen der zukünftigen Bebauung und der erforderlichen verkehrstechnischen Anbindungen zur inneren Erschließung des Änderungsgebietes.