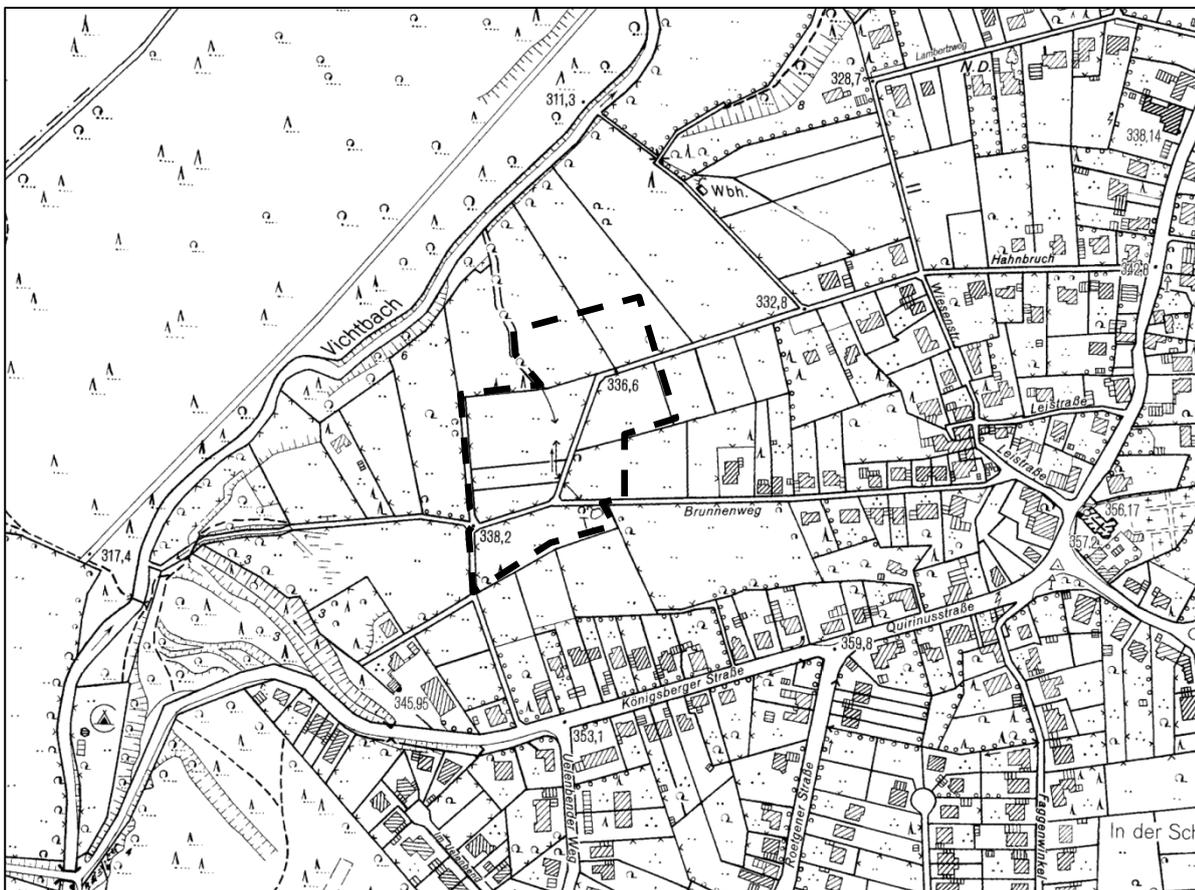




Begründung zum Bebauungsplan Nr 33
„Hahnbruch / Brunnenweg“
Entwurf / Offenlage
(Stand Februar 2019)



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

1	Beschreibung des Plangebietes / Städtebauliche Situation	4
2	Ziel und Zweck der Planung	4
2.1	Anlass der Planung	4
2.2	Allgemeine Ziele	5
3	Übergeordnete Planungen	5
3.1	Regionalplan	5
3.2	Flächennutzungsplan	6
3.3	Landschaftsplan	6
3.4	Bestehendes Planungsrecht	6
3.5	Schutzgebiete	7
4	Verfahren	8
5	Erschließung, Ver- und Entsorgung	8
6	Begründung der Festsetzungen	9
6.1	Art der baulichen Nutzung	9
6.2	Maß der baulichen Nutzung	9
6.3	Bauweise	10
6.4	Nebenanlagen	10
6.5	Garagen, Stellplätze und Zufahrten	10
6.6	Gewässerschutz	11
6.7	Verkehrsflächen	11
6.8	Versorgungsflächen	11
6.9	Grünflächen	11
6.10	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
6.11	Gestalterische Maßnahmen	12
7	Umweltbericht	12
7.1	Einleitung	12
7.1.1	Lage und Beschreibung des Plangebietes	12
7.1.2	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	13
7.1.3	Planerische Vorgaben / Schutzgebiete	13
7.1.4	Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung der Umweltbelange	15
7.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	16
7.2.1	Schutzgut Mensch	16
7.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	18
7.2.3	Schutzgut Boden	21

7.2.4	Schutzgut Fläche	22
7.2.5	Schutzgut Wasser	23
7.2.6	Schutzgut Luft und Klima / Energie	24
7.2.7	Schutzgut Landschaft	25
7.2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	26
7.2.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	27
7.2.10	Baubedingte Wirkungen	27
7.2.11	Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen	28
7.2.12	Emissionen	29
7.2.13	Abfall	29
7.2.14	Risiken	29
7.2.15	Erneuerbare Energien	29
7.3	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	30
7.3.1	Bei der Durchführung der Planung	30
7.3.2	Nullvariante	30
7.3.3	Alternativprüfung / wesentliche Gründe für die getroffene Wahl	30
8	Hinweise	31
9	Auswirkungen der Planung	31
10	Plandaten	32

1 Beschreibung des Plangebietes / Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Roetgen im Ortsteil Rott und umfasst eine Fläche von 1,95 ha. Es beinhaltet Teile des Brunnenweges und der Straße Hahnbruch. Es umfasst die südlich des Brunnenweges liegenden Flurstücke 93 und 144, die westlich und nördlich liegenden Flurstücke 415 bis 419, Teile der Flurstücke 142, 17 und 611 und das Flurstück 601 sowie die von Brunnenweg und Hahnbruch eingeschlossenen Flurstücke 22, teilweise 23, 143, 588, 598 und 548 teilweise, alle in der Flur 4, Gemarkung Rott. Die Gebietsabgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen. Topographisch fällt das Gelände von Richtung Osten in Richtung Westen zum Vichtbach hin um bis zu ca. 10 m ab. Von Süden nach Norden fällt das Gelände um ca. 20 m ab.

Der Brunnenweg führt über die Leistraße auf die Quirinusstraße, die an die Roetgener Straße und die Königsberger Straße angrenzt. Diese verbindet den Ortsteil Rott über den Ortskern Roetgen hinaus mit der Bundesstraße B 258, die die Hauptverbindung zur Autobahnanschlussstelle Aachen - Lichtenbusch ist und in Richtung Südosten durch das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Roetgen verläuft. Sie stellt ebenso eine Hauptverbindung zu den umliegenden Kommunen dar.

Die Umgebung des Plangebietes ist im Osten geprägt durch Einfamilienhausbebauung in einer für Rott typischen ein- und zweigeschossigen Bauweise, überwiegend mit großzügigen Grundstückszuschnitten. Das Plangebiet selbst und die westlich und nördlich angrenzenden Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt und grenzen an den Vichtbach und ein Waldgebiet an.

Die Bebauung entlang der Straßen Brunnenweg und Hahnbruch soll im Bereich der Planung aufgelockert ergänzt werden.

2 Ziel und Zweck der Planung

2.1 Anlass der Planung

Mit der Abgrenzung des Plangebietes wird der Siedlungsrand zur offenen Landschaft abgeschlossen und klar definiert.

Die im Entwurf des Bebauungsplanes dargestellten Flächen des Plangebietes grenzen unmittelbar an Grundstücke an, die gemäß § 34 BauGB bebaubar sind. Die Gemeinde Roetgen hat hierfür 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 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 definierten Baufenstern auf relativ großen Grundstücken ermöglicht werden.

Der große Abstand der Baufenster von der Verkehrsfläche auf den westlichen Grundstücken ergibt sich aus dem notwendigen Abstand der Bebauung von dem dort verlaufenden Gewässer. Im Bereich der östlichen Plangebietsgrenze des Brunnenwegs wird für das Flurstück 598 eine Baugrenze festgesetzt, die das darauf befindliche Gebäude planungsrechtlich sichert.

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

2.2 Allgemeine Ziele

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Baurecht für eine aufgelockerte Wohnbebauung im Bereich von Brunnenweg und Hahnbruch unter Beibehaltung des ortstypischen Charakters in Rott.

Das Wohngebiet soll als reines Wohngebiet (WR) entwickelt werden. Zulässig sind Wohngebäude, Läden und nicht störende Handwerksbetriebe zur Deckung des täglichen Bedarfes der Bewohner/-innen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sowie den Bedürfnissen der Bewohner/-innen des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Dies entspricht den allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 Baunutzungsverordnung.

Der Bebauungsplan Nr. 33 soll durch die Festlegung von überbaubaren Flächen gewährleisten, dass ausschließlich freistehende Einfamilienhäuser auf großzügigen Grundstücken realisiert werden können. Einzige Ausnahme sind die Flurstücke 418 und 419, auf denen wegen ihrer geringen Breite grenzständige Bebauung ermöglicht wird. Dies wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 33 gesichert.

Wichtiges Planungsziel ist der Erhalt von Sichtachsen in die freie Landschaft. Gleichzeitig soll die örtlich übliche und gewünschte Einfriedung der Grundstücke mit Hecken möglich sein. Deshalb soll der Bebauungsplan Nr. 33 die Anlage von Hecken mit den heimischen Arten Rot- oder Hainbuche an allen Grundstücksgrenzen zulassen; ergänzt werden dürfen sie mit nicht geschlossenen Zaunelementen. Die maximale Höhe dieser grenzbegleitenden Einfriedungen wird auf 1,5 m festgesetzt, um den Blick in die Landschaft freizuhalten. Für die künftig am äußeren Rand der Siedlung liegenden Grundstücke wird die Lage für mögliche Gartenhäuser örtlich begrenzt festgesetzt, wiederum um ein „Zustellen“ von Sichtachsen zu verhindern. Für die innenliegenden Grundstücke ist die Festsetzung der Lage für die zulässigen Gartenhäuser nicht erforderlich.

Von Süden nach Norden verläuft ein Graben durch das Gebiet, der jedoch nicht ständig und nur wenig Wasser führt. Wasserrechtlich handelt es sich hierbei um ein Gewässer, das entsprechend zu berücksichtigen ist. Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird auf den Flurstücken 415, 418 und 419 ein Mindestabstand von 8,0 m zu dem Graben / Gewässer eingehalten. Die Zufahrten zu den Gebäuden müssen den Graben queren.

Gestalterische Festsetzungen werden getroffen, um Baustil und Gebäudegestalt zu beeinflussen und eine ortsuntypische Bauweise insbesondere am freien Siedlungsrand zu vermeiden. Aus diesem Grund werden auch die zu verwendenden Materialien und Farben beschränkt. Zudem wird eine gestalterische Festsetzung für die Begrünung der Vorgärten getroffen, um das Plangebiet zu durchgrünen.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen 2003 (Stand: Oktober 2016) 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.

3.2 Flächennutzungsplan

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Roetgen, bekannt gemacht am 25.07.2005, stellt für den Bereich des Plangebietes „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Eine Flächennutzungsplanänderung ist daher erforderlich. Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Roetgen wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

3.3 Landschaftsplan

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

Der Landschaftsplan hat im Bereich des Plangebietes folgende Entwicklungsziele:

- Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft (Entwicklungsziel 1, im nördlichen und nordwestlichen Plangebiet)
- temporäre Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Realisierung der Bauleitplanung (Entwicklungsziel 7, im übrigen Plangebiet)

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 mit dem Entwicklungsziel 7 im Landschaftsplan gekennzeichneten Flächen der Plangebietsfläche hinter das Planungsrecht zurück. Die Flächen, die mit dem Entwicklungsziel 1 gekennzeichnet sind, sollen durch die Festsetzung von privaten Grünflächen im Bebauungsplan gesichert werden. Die Festsetzungen des Landschaftsplanes bleiben mit Ausnahme der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33 in Bezug auf die Einfriedungen und Nebenanlagen für diese Flächen unberührt.

3.4 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet gibt es keinen Bebauungsplan.

Unmittelbar östlich angrenzend gilt die Innenbereichssatzung der Gemeinde Roetgen. Die Innenbereichssatzung erlaubt es, innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ohne Bebauungsplan zu bauen, wenn die geplante Bebauung sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einpasst.

Das Plangebiet ist planungsrechtlicher Außenbereich, für den nach § 35 BauGB ausschließlich Vorhaben im Außenbereich genehmigt werden können, z.B. privilegierte Vorhaben wie landwirtschaftliche Betriebe.

Voraussetzung für eine Bebauung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Umweltprüfung. Im formalen Umweltbericht zur Umweltprüfung werden alle betroffenen Schutzgüter geprüft. Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um eine aufgelockerte Bebauung mit definierten Baufenstern auf relativ großen Grundstücken entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen und den Entwicklungszielen des Gestaltgutachtens für die Gemeinde Roetgen aus April 2017 - erstellt durch das Institut für Städtebau und Landesplanung der RWTH Aachen - zu erreichen.

Die angrenzenden Flächen der Innenbereichssatzung werden im Gestaltgutachten als „vorstädtisch geprägte Wohnstraßen“ definiert. Städtebauliches Ziel sollte vor allem die Vermeidung der Überprägung des dörflichen Charakters durch ortsuntypische Elemente sein. Insbesondere die Grundstücksbegrenzung zum Straßenraum durch einheimische Heckenpflanzungen, die Begrenzung des Versiegelungsgrades, die zurückversetzte Positionierung neuer Bauvorhaben und die Sicherstellung ortstypisch vorhandener Landschaftsfenster bilden dabei wesentliche Bausteine.

Dies zu erreichen könnte nach den Vorgaben des Gestaltgutachtens zum Beispiel durch folgende städtebauliche Strukturvorgaben gelingen:„

- ein- bis zweigeschossige Einzelhäuser, geneigte Dachflächen, GRZ max. 0,3 mit wechselnden Firstrichtungen,
- offene Bauweise, von der Straßenbegrenzungslinie zurückversetzte Gebäude,
- grundstücksbegrenzende Hecken, begrünte Vorgärten.“

3.5 Schutzgebiete

FFH - Gebiete

Innerhalb und in der Nähe des Plangebietes liegen keine potenziellen oder bereits ausgewiesenen FFH-Gebiete nach der Richtlinie 92/43/EWG der Europäischen Union.

Vogelschutzgebiete

Im Plangebiet und seiner Umgebung sind keine Vogelschutzgebiete nach der Richtlinie 79/409/EWG der Europäischen Union ausgewiesen.

Naturschutzgebiete / Biotop

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Naturschutzgebiet (NSG). Das Naturschutzgebiet ACK-109 liegt 400 m nördlich bzw. 900 m westlich des Plangebietes rund um den Vichtbach. Das Plangebiet beinhaltet keine schutzwürdigen Biotop. Das schutzwürdige Biotop BK-5303-054 (Vichtbachtal zwischen Kreiswasserwerk Aachen und Mulartshuette) liegt westlich des Plangebietes in ca. 900 m Entfernung.

Naturpark

Das Plangebiet liegt im Naturpark NTP-008 (deutsch-belgischer Naturpark Hohes Venn-Eifel).

Landschaftsschutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Landschaftsschutzgebiet LSG-5303-0004 (LSG-Wiesen um Rott).

Wasserschutzgebiet / Trinkwasserschutzzone

Hydrogeologisch liegt das Plangebiet im Einzugsbereich des Vichtbaches. Es liegt weder in einem Wasserschutzgebiet noch in einer ausgewiesenen oder geplanten Trinkwasserschutzzone.

4 Verfahren

Der Einleitungsbeschluss und der Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des Bebauungsplanverfahrens wurden in der Gemeinderatssitzung am 26.09.2017 gefasst. Für das Verfahren ist die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchgeführt worden. In der Zeit vom 28.11.2017 - 05.01.2018 sind sowohl die Behörden als auch die Öffentlichkeit frühzeitig im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beteiligt worden.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren erfolgt eine Flächennutzungsplanänderung für das Plangebiet. Zu beiden Verfahren wird ein Umweltbericht erarbeitet.

Für die Flächennutzungsplanänderung ist die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchgeführt worden. In der Zeit vom 28.11.2017 - 05.01.2018 sind sowohl die Behörden als auch die Öffentlichkeit frühzeitig im Rahmen Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Roetgen beteiligt worden.

5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Erschließung

Das Plangebiet wird vollständig über die bestehenden Straßen Brunnenweg und Hahnbruch erschlossen. Diese werden im Bebauungsplan als Straßenverkehrsflächen festgesetzt und planungsrechtlich gesichert. Die öffentlichen Verkehrsflächen müssen teilweise auf privaten Grund erweitert werden, um eine flüssige Fahrgenossenschaft zu erreichen. Das Plangebiet verfügt über eine gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz. Es liegt ca. 400 m vom Zentrum des Ortsteils Rott entfernt. Der Autobahnanschluss Aachen -Lichtenbusch an die BAB 44 ist ca. 9 km entfernt.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich die Haltestellen „Rott Kirche“, angefahren von den Buslinien 61, 67 und 68, und die Haltestelle „Königsbergerstraße“, an der die Buslinie SB 63 hält. Damit bestehen Anbindungsmöglichkeiten in Richtung Stolberg, Breinig, Roetgen, Walheim, Simmerath, Aachen und Rurberg, in der Regel in einer Tagestaktung von 30 Minuten.

Verkehr

Durch das geplante Wohngebiet werden nur geringfügige zusätzliche Verkehre ausgelöst. Die betroffenen Straßen (Brunnenweg und Hahnbruch) haben bereits heute östlich des Plangebietes eine Erschließungsfunktion für die angrenzende Wohnbebauung. Im Bestand ist das Verbindungsstück zwischen den befestigten Teilen des Hahnbruchs und den befestigten Teilen des Brunnenweges eine unbefestigte, für den landwirtschaftlichen Betrieb vorgesehene Wegefläche. Für die „Ringerschließung“ innerhalb des Plangebietes sind ein straßentechnischer Ausbau und eine Sicherung der Flächen über die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche erforderlich. Die öffentlichen Verkehrsflächen müssen teilweise auf privaten Grund erweitert werden, um eine flüssige Fahrgenossenschaft zu erreichen.

Das übergeordnete Straßennetz ist ausreichend leistungsfähig, um den voraussichtlich geringen Zuwachs an Verkehr aufzunehmen. Es wird nicht erwartet, dass Verkehrslärm oder anlagenbezogener Lärm (in diesem Fall Lärm, der durch die Wohnnutzung ausgelöst wird) relevante Auswirkungen auf „angrenzende Wohnnutzung“ verursachen wird.

Entwässerung

Im Norden des Plangebietes befindet sich im Bereich der Wendeanlage ein Mischwasserkanal (DN 300 PP sowie DN 150-Kanal). In dem Mischwasserkanal können sowohl anfallendes

Niederschlagswasser als auch anfallendes Schmutzwasser eingeleitet werden. Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde ein entwässerungstechnisches Konzept erarbeitet, das die entwässerungstechnische Erschließung, insbesondere den Umgang mit Niederschlagswasser, festlegt.

Für die Regenentwässerung sieht das Entwässerungskonzept eine Ableitung in den vorhandenen Vorfluter vor. Für die Rückhaltung von Niederschlagswasser ist eine Rückhaltung im Plangebiet erforderlich. Für die Rückhaltungen im Plangebiet ist im Entwässerungskonzept nach Abstimmung mit dem WVER eine potenziell natürliche Abflusssspende von 17 l/(s*ha) berücksichtigt.

Für die Schmutzentwässerung ergibt sich aufgrund der Höhenlage des Geländes nur die Möglichkeit einer Druckentwässerung. Lediglich die Gebäude auf den Parzellen 22 und 611 können über eine Freispiegelkanalisation entwässern.

Das Entwässerungskonzept ist mit der Unteren Wasserbehörde und dem WVER abgestimmt worden.

6 Begründung der Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Wohngebiet soll als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) entwickelt werden. Zulässig sind Wohngebäude, Läden und nicht störende Handwerksbetriebe zur Deckung des täglichen Bedarfes der Bewohner sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Dies entspricht den allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 BauNVO. Die Nutzungen sind im WR 1, WR 2 und WR 3 zulässig, WR 4 sichert ausschließlich das Bestandsgebäude. Die Festsetzung eines reinen Wohngebietes ist mit den östlich an das Plangebiet angrenzenden, bestehenden Wohngebäuden vereinbar.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche, einer maximalen Firsthöhe über NHN und über die Dachform und die Dachneigung sowie die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude bestimmt.

Die Grundfläche für künftige Gebäude einschließlich der Terrassen soll jeweils auf 250 m^2 begrenzt werden, Stellplätze und Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Damit sind großzügige Gebäude möglich, aber die festgesetzte Lage der Gebäude und der Nebenanlagen gewährleistet, dass der Blick in die Landschaft nicht vollständig geschlossen werden kann und dass die ortstypische geringe städtebauliche Dichte nicht überschritten wird.

Durch textliche Festsetzung soll ergänzend geregelt werden, dass außer den maximal 2 Zufahrten je Grundstück mit maximal je 3 m Breite und den ausnahmsweise zulässigen genehmigungsfreien Nebenanlagen in Form von Gebäuden (wie z.B. Gartenhäusern) von maximal 15 m^2 Grundfläche keine Versiegelung außerhalb der überbaubaren Flächen stattfinden kann.

Die maximale Gebäudehöhe wird über eine maximale Firsthöhe über NHN bestimmt. Im WR 1 liegen diese bei $343,5 \text{ m ü. NHN}$, $345,22 \text{ m ü. NHN}$, $344,6 \text{ m ü. NHN}$ und $348,44 \text{ m ü. NHN}$. Im WR 2 liegt diese bei $347,02 \text{ m ü. NHN}$ und im WR 4 bei $344,22 \text{ m ü. NHN}$ und 346 m ü. NHN . Das

Bestandsgebäude im WR 4 wird über die Festsetzung OK Attika 347 m ü. NHN planungsrechtlich gesichert. Durch die Festsetzung im WR 1, WR 2 und WR 3 ergibt sich eine maximale Firsthöhe von 8,5 m. Eine Firsthöhe von 8,5 m lässt in Kombination mit der festgesetzten Dachform Gebäude mit maximal 2 Vollgeschossen plus Dachgeschoss zu. Als Dachform wird ein Satteldach mit einer Dachneigung von 30° bis 45° festgesetzt. Durch die Festsetzung ergeben sich ortstypische Gebäudeformen.

Die maximale Firsthöhe von 8,5 m bezieht sich auf das bestehende Gelände. Maßgebend ist die bestehende Geländehöhe an der Baugrenze, die der Erschließungsstraße am nächsten liegt. Für Grundstücke, bei denen die überbaubare Fläche niedriger liegt als die Erschließungsstraße, wird durch die Festsetzung geregelt, dass höhenmäßig der Abstand so gering wie möglich ist und Aufschüttungen weitgehend überflüssig sind und vermieden werden. Für Grundstücke, deren Baufenster höher als die Erschließungsstraße liegt, wird die Höhenlage durch die Regelung ebenfalls begrenzt und verhindert, dass Häuser auf die höchsten Erhebungen des Grundstücks gebaut werden und das Landschaftsbild so stärker als nötig beeinträchtigt wird.

Die künftigen Gebäude können großzügig gebaut werden, allerdings wird die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude auf 2 beschränkt. Dadurch wird sichergestellt, dass die ländliche Ausprägung erhalten bleibt und die Grundstücke nicht übernutzt werden im Sinne der ortstypischen Struktur.

6.3 Bauweise

Die Bauweise wird über die Festsetzung einer Bauweise, über die Festsetzung von Baugrenzen und über die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern bestimmt.

Für das Plangebiet wird im WR 1, WR 2, WR 3 und WR 4 die offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Der Ortsrand wird durch sieben Baufelder abgerundet. Das achte Baufeld sichert das bestehende Wohngebäude im Südosten des Plangebietes. In WR 1, WR 3 und im WR 4 sind Einzelhäuser zulässig. In WR 2 ist neben dem Einzelhaus auch ein Doppelhaus zulässig. Mit der Festsetzung zur Bauweise wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt. Die ländliche Ausprägung bleibt erhalten und die Grundstücke werden im Sinne der ortstypischen Struktur nicht zu sehr überprägt.

6.4 Nebenanlagen

In den Wohngebieten WR 1 und WR 2 sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen genehmigungsfreie Nebenanlagen in Form von Gebäuden außer Garagen mit einer Grundfläche von maximal 15 m² jeweils in dem in der Planzeichnung festgesetzten Bereich ausnahmsweise zulässig. Im Wohngebiet WR 3 sind außerhalb der überbaubaren Flächen genehmigungsfreie Nebenanlagen in Form von Gebäuden außer Garagen mit einer Grundfläche von maximal 15 m² ausnahmsweise zulässig. Mit der Festsetzung soll gewährleistet werden, dass Nebenanlagen nicht die Sicht in die freie Landschaft versperren und der Versiegelungsgrad außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt wird.

6.5 Garagen, Stellplätze und Zufahrten

In den Wohngebieten WR 1 bis WR 3 sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Je Wohneinheit sind maximal zwei Garagen oder überdachte Stellplätze (Carports) zulässig. In den Wohngebieten WR 1 bis WR 3 sind pro Wohngebäude maximal zwei Zufahrten in einer Breite von jeweils maximal 3,0

m zulässig, über die sämtliche Garagen und Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück zu erschließen sind. Ausnahmsweise zulässig ist maximal eine Zufahrt in einer Breite von maximal 5,0 m pro Wohngebäude, wenn diese als Feuerwehrbewegungsfläche erforderlich ist. Mit der Festsetzung soll gewährleistet werden, dass der Versiegelungsgrad außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen reduziert wird und das Gewässer nur im unvermeidbaren Umfang gequert wird.

6.6 Gewässerschutz

Das durch das Plangebiet verlaufende namenlose Gewässer sowie die im südöstlichen Plangebiet gelegenen Biotope werden als Wasserfläche festgesetzt. In den in der Planzeichnung festgesetzten Schutzstreifen ist jegliche Bebauung und Nutzung untersagt. Bepflanzungen und Eingrünungen sind in diesem Bereich in Abstimmung mit dem WVER, der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Landschaftsbehörde zu treffen. Mit der Festsetzung sollen die Gewässer und die südöstlich gelegenen Biotope geschützt werden. Für die Erschließung der westlich des Gewässers gelegenen Baufelder sind ausnahmsweise Zufahrten und Zuwegungen für die Erschließung der Grundstücke zulässig. Dafür gelten die unter 6.5 beschriebenen Beschränkungen.

6.7 Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan werden die Straßen Hahnbruch und Brunnenweg als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und planungsrechtlich gesichert. Mit der Festsetzung wird die Erschließung der Grundstücke gesichert. Die öffentlichen Verkehrsflächen müssen teilweise auf privaten Grund erweitert werden, um eine flüssige Fahrgenossenschaft zu erreichen. Im Norden und Südwesten des Plangebietes wird zudem eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Landwirtschaft festgesetzt. Dadurch soll die Erschließung der nördlich und westlich an das Plangebiet angrenzenden Parzellen, die zur landwirtschaftlichen Nutzung genutzt werden, gesichert werden.

6.8 Versorgungsflächen

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen zu den privaten Grundstücken westlich des Gewässers sind zusammen zu fassen und das Gewässer nur im Bereich der Zufahrten zu den Grundstücken zu kreuzen, wodurch sicher gestellt wird, dass das Gewässer nur im unvermeidbaren Umfang gequert wird.

6.9 Grünflächen

Die im Plangebiet festgesetzten privaten Grünflächen sollen zur Begrünung des Plangebietes beitragen und einer zusätzlichen Versiegelung vorbeugen. In den Randbereich des Plangebietes soll mit der Festsetzung von privaten Grünflächen der Übergang in die freie Landschaft und damit das Landschaftsbild geschützt werden. Die privaten Grünflächen sind dauerhaft zu pflegen. Die privaten Grünflächen werden mit der Zweckbestimmung Parkanlage, Hausgärten festgesetzt.

6.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Erhalt des vorhandenen Komplexes aus Gehölzen und zwei Kleingewässern in der Südostecke des Plangebietes wird durch entsprechende Festsetzung innerhalb einer privaten Grünfläche gesichert und gleichzeitig zur Erhaltung festgesetzt. Mit der Festsetzung soll der Bestand geschützt werden.

6.11 Gestalterische Maßnahmen

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind für die Gestaltung des Ortsbildes örtliche Bauvorschriften erforderlich. Mit den örtlichen Bauvorschriften werden Dachgauben, Loggien und Balkone im Dachgeschoss ausgeschlossen. Abweichende Dachneigungen und Dachformen sind ausschließlich für Garagen und Nebenanlagen zulässig. Dächer mit einer Neigung von bis zu 10° sind zu begrünen. Dachneigung, Dachform, Trauf- und Firsthöhen müssen innerhalb eines Doppelhauses einheitlich sein.

In den Wohngebieten WR 1 bis WR 3 sind die Fassadenmaterialien Kunststoffe in Form von flächigen Fassadenbekleidungen, Naturstein- und Holzimitate und aus Metall bestehende flächige Hausverkleidungen nicht zulässig. Fassadenelemente zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Die geneigten Dächer sind in Ziegel, Betondachsteinen oder Schiefer in den Farben grau-anthrazit einzudecken. Mattglasierte Dachziegel sind zulässig. Glasierte Dachziegel sind unzulässig. Dacheindeckungen, Dachelemente oder Dachaufbauten zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

Zu allen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen ausschließlich in Form von Heckenpflanzungen oder Zäunen, die zur Grundstücksaußenseite durch eine Hecke verdeckt werden, zulässig. Die Zäune sind nur in nicht-geschlossener Ausführung zulässig (wie beispielsweise Maschendraht oder Stabgitter). Für die Hecken dürfen ausschließlich die heimischen Arten Rotbuche (*Fagus sylvatica*) oder Hainbuche (*Carpinus betulus*) verwendet werden. Die Höhe der Einfriedungen wird auf maximal 1,50 m begrenzt.

Die Vorgärten (Bereich zwischen überbaubarer Fläche und angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen) sind, mit Ausnahme notwendiger Zugänge und Zufahrten, zu begrünen.

Mit den örtlichen Bauvorschriften soll eine ortstypische Gestaltung der Gebäude sichergestellt werden.

7 Umweltbericht

7.1 Einleitung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 - Hahnbruch / Brunnenweg - werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, Wohnbauflächen im Westen des Roetgener Ortsteil Rott als geordneter Siedlungsabschluss zu entwickeln. Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,95 ha.

7.1.1 Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Roetgen im Ortsteil Rott und umfasst eine Fläche von 1,95 ha. Es beinhaltet Teile des Brunnenweges und der Straße Hahnbruch. Es umfasst die südlich des Brunnenweges liegenden Flurstücke 93 und 144, die westlich und nördlich liegenden Flurstücke 415 bis 419, Teile der Flurstücke 142, 17 und 611 und das Flurstück 601 sowie die von Brunnenweg und Hahnbruch eingeschlossenen Flurstücke 22, teilweise 23, 143, 588, 598 und 548 teilweise, alle in der Flur 4, Gemarkung Rott. Die Gebietsabgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen. Topographisch fällt das Gelände von Richtung Osten in Richtung Westen zum Vichtbach hin um bis zu ca. 10 m ab. Von Süden nach Norden fällt das Gelände um ca. 20 m ab.

Der Brunnenweg führt über die Leistraße auf die Quirinusstraße, die an die Roetgener Straße und die Königsberger Straße angrenzt. Diese verbindet den Ortsteil Rott über den Ortskern Roetgen

hinaus mit der Bundesstraße B 258, die die Hauptverbindung zur Autobahnanschlussstelle Aachen - Lichtenbusch ist und in Richtung Südosten durch das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Roetgen verläuft. Sie stellt ebenso eine Hauptverbindung zu den umliegenden Kommunen dar.

Die Umgebung des Plangebietes ist im Osten geprägt durch Einfamilienhausbebauung in einer für Rott typischen ein- und zweigeschossigen Bauweise, überwiegend mit großzügigen Grundstückszuschnitten. Das Plangebiet selbst und die westlich und nördlich angrenzenden Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt und grenzen an den Vichtbach und ein Waldgebiet an.

Die Bebauung entlang der Straßen Brunnenweg und Hahnbruch soll im Bereich der Planung aufgelockert ergänzt werden.

7.1.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Baurecht für eine aufgelockerte Wohnbebauung im Bereich von Brunnenweg und Hahnbruch unter Beibehaltung des ortstypischen Charakters in Rott.

Der Bebauungsplan soll durch die Festlegung von überbaubaren Flächen gewährleisten, dass ausschließlich freistehende Einfamilienhäuser auf großzügigen Grundstücken realisiert werden können. Einzige Ausnahme sind die Flurstücke 418 und 419, auf denen wegen ihrer geringen Breite grenzständige Bebauung ermöglicht wird. Dies wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

Mit der Abgrenzung des Plangebietes wird der Siedlungsrand zur offenen Landschaft abgeschlossen und klar definiert.

Die im Entwurf des Bebauungsplanes dargestellten Flächen des Plangebietes grenzen unmittelbar an Grundstücke an, die gemäß § 34 BauGB bebaubar sind. Die Gemeinde Roetgen hat hierfür 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 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 definierten Baufenstern auf relativ großen Grundstücken ermöglicht werden.

7.1.3 Planerische Vorgaben / Schutzgebiete

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen 2003 (Stand: Oktober 2016) 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.

Flächennutzungsplan

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Roetgen, bekannt gemacht am 25.07.2005, stellt für den Bereich des Plangebietes „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Eine Flächennutzungsplanänderung ist daher erforderlich. Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Roetgen wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Landschaftsplan

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

Der Landschaftsplan hat im Bereich des Plangebietes folgende Entwicklungsziele:

- Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft (Entwicklungsziel 1, im nördlichen und nordwestlichen Plangebiet)
- temporäre Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Realisierung der Bauleitplanung (Entwicklungsziel 7, im übrigen Plangebiet)

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 mit dem Entwicklungsziel 7 im Landschaftsplan gekennzeichneten Flächen der Plangebietsfläche hinter das Planungsrecht zurück. Die Flächen, die mit dem Entwicklungsziel 1 gekennzeichnet sind, sollen durch die Festsetzung von privaten Grünflächen im Bebauungsplan gesichert werden. Die Festsetzungen des Landschaftsplanes bleiben mit Ausnahme der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33 in Bezug auf die Einfriedungen und Nebenanlagen für diese Flächen unberührt.

Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet gibt es keinen Bebauungsplan.

Unmittelbar östlich angrenzend gilt die Innenbereichssatzung der Gemeinde Roetgen. Die Innenbereichssatzung der Gemeinde Roetgen erlaubt es, innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ohne Bebauungsplan zu bauen, wenn die geplante Bebauung sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einpasst.

Das Plangebiet ist planungsrechtlicher Außenbereich, für den nach § 35 BauGB ausschließlich Vorhaben im Außenbereich genehmigt werden können, z.B. privilegierte Vorhaben wie landwirtschaftliche Betriebe.

Voraussetzung für eine Bebauung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Umweltprüfung. Im formalen Umweltbericht zur Umweltprüfung werden alle betroffenen Schutzgüter geprüft. Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um eine aufgelockerte Bebauung mit definierten Baufenstern auf relativ großen Grundstücken entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen und den Entwicklungszielen des Gestaltgutachtens für die Gemeinde Roetgen aus April 2017 - erstellt durch das Institut für Städtebau und Landesplanung der RWTH Aachen - zu erreichen.

Die angrenzenden Flächen der Innenbereichssatzung werden im Gestaltgutachten als „vorstädtisch geprägte Wohnstraßen“ definiert. Städtebauliches Ziel sollte vor allem die Vermeidung der Überprägung des dörflichen Charakters durch ortsuntypische Elemente sein. Insbesondere die Grundstücksbegrenzung zum Straßenraum durch einheimische Heckenpflanzungen, die Begrenzung des Versiegelungsgrades, die zurückversetzte Positionierung neuer Bauvorhaben und die Sicherstellung ortstypisch vorhandener Landschaftsfenster bilden dabei wesentliche Bausteine.

Dies zu erreichen könnte nach den Vorgaben des Gestaltgutachtens zum Beispiel durch folgende städtebauliche Strukturvorgaben gelingen:„

- ein- bis zweigeschossige Einzelhäuser, geneigte Dachflächen, GRZ max. 0,3 mit wechselnden Firstrichtungen,
- offene Bauweise, von der Straßenbegrenzungslinie zurückversetzte Gebäude,
- grundstücksbegrenzende Hecken, begrünte Vorgärten.“

Schutzgebiete

FFH - Gebiete

Innerhalb und in der Nähe des Plangebietes liegen keine potenziellen oder bereits ausgewiesenen FFH-Gebiete nach der Richtlinie 92/43/EWG der Europäischen Union.

Vogelschutzgebiete

Im Plangebiet und seiner Umgebung sind keine Vogelschutzgebiete nach der Richtlinie 79/409/EWG der Europäischen Union ausgewiesen.

Naturschutzgebiete / Biotop

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Naturschutzgebiet (NSG). Das Naturschutzgebiet ACK-109 liegt 400 m nördlich bzw. 900 m westlich des Plangebietes rund um den Vichtbach. Das Plangebiet beinhaltet keine schutzwürdigen Biotop. Das schutzwürdige Biotop BK-5303-054 (Vichtbachtal zwischen Kreiswasserwerk Aachen und Mulartshuette) liegt westlich des Plangebietes in ca. 900 m Entfernung.

Naturpark

Das Plangebiet liegt im Naturpark NTP-008 (deutsch-belgischer Naturpark Hohes Venn-Eifel).

Landschaftsschutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Landschaftsschutzgebiet LSG-5303-0004 (LSG-Wiesen um Rott).

Wasserschutzgebiet / Trinkwasserschutzzone

Hydrogeologisch liegt das Plangebiet im Einzugsbereich des Vichtbaches. Es liegt weder in einem Wasserschutzgebiet noch in einer ausgewiesenen oder geplanten Trinkwasserschutzzone.

7.1.4 Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung der Umweltbelange

Ziel des Umweltschutzes ist die Wahrung der Umwelt in Ihrer Gesamtheit sowie der einzelnen 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.

7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Nachfolgend werden die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima, Luft, Landschaft, Kultur- und Sachgüter und deren Wechselwirkungen im Rahmen der Umweltprüfung untersucht und bewertet.

7.2.1 Schutzgut Mensch

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind Aspekte wie Gesundheitsvorsorge, Wohnqualität, Erholung und Freizeit, Grün- und Freiflächen, Luftschadstoffe, Gerüche, Lichtimmissionen, Lärmimmissionen, elektromagnetische Felder, Erschütterungen sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist u. a. das Immissionsschutzrecht zu beachten. Dazu gehören das Bundesimmissionsschutzgesetz und seine Verordnungen. Für die räumliche Planung gilt der Trennungsgrundsatz. Danach sind Flächen für bestimmte Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohngebiete und schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Bestandsaufnahme / Basisszenario

Verkehrsbelastung / Verkehrslärm

Die verkehrliche Lärmbelastung des Plangebietes ist durch den Verkehr auf den Straßen Brunnenweg und Hahnbruch geringfügig vorgeprägt. Durch die Realisierung der Planung und der damit verbundenen Entwicklung von Wohngebietsflächen werden zusätzliche Verkehre ausgelöst.

Gewerbelärm

Gewerbliche Anlagen sind innerhalb des Plangebietes bzw. in seiner unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden.

Geruchsimmissionen und -emissionen

Innerhalb des Plangebietes bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet sind keine geruchsemitterenden Betriebe bekannt.

Lichtimmissionen und -emissionen

Lichtimmissionen entstehen zurzeit in erster Linie durch den Straßenverkehr sowie durch die bestehende Ausleuchtung des Straßenraumes, die zur allgemeinen Sicherheit beiträgt.

Elektromagnetische Felder

Elektromagnetische Felder werden u.a. durch vorhandene Mobilfunksysteme und durch Starkstromleitungen, die im Erdreich verlegt sind, hervorgerufen. Diese Felder kommen im Zusammenhang mit unserer zivilisationstechnischen Entwicklung nahezu überall in Siedlungsgebieten mit den entsprechenden Infrastrukturen vor. Außergewöhnliche Belastungen durch elektromagnetische Felder innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt.

Erschütterungen, Gefahrenschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb verliehener Bergwerksfelder. Es liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von ehemaligen Bergbauflächen vor. Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet, welches im stärkeren Ausmaß von Erdbeben betroffen ist. Die Gemarkung Rott der Gemeinde Roetgen ist der Erdbebenzone 2 und geologischer Untergrundklasse R zuzuordnen.

Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. Daher ist eine Überprüfung des Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich.

Erholung und Freizeit

Das Plangebiet ist von überwiegend intensiver ackerbaulicher Nutzung gekennzeichnet. Das Plangebiet ist Richtung Vichtbach abschüssig, die maximale Höhendifferenz liegt bei 18,0 m. Durch das Plangebiet verlaufen die asphaltierten Straßen Brunnenweg und Hahnbruch. Die Straße Hahnbruch endet mit einer 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 das Plangebiet ein namenloses Gewässer.

Das Landschaftsbild im Plangebiet stellt sich mit Blick nach Westen und Norden als vielgestaltig, reich strukturiert und für die Naherholung geeignet dar. Die Kulissen im Süden und Osten sind im Gegensatz dazu von neuer Einfamilienhaus-Wohnbebauung geprägt, wobei sich der Übergang nach Osten abrupt vollzieht, nach Süden durch zwischengelagerte Grünlandflächen und Gehölzstrukturen sanfter.

Das Plangebiet bzw. die querenden landwirtschaftlichen Wege werden für die Feierabenderholung am Rand der Wohnbebauung genutzt. Ein ausgewiesener Wanderweg besteht im Gebiet nicht. Die Durchwegungsmöglichkeiten bieten eine begrenzte Aufenthalts- und Naherholungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Vichtbaches. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Überschwemmungsbereich. Durch das Plangebiet verläuft ein namenloses Gewässer. Für den Vichtbach liegt ein Hochwasserschutzkonzept vor und die ersten Vorstudien ergeben eine Hochwasserrückhaltung im Bereich von Rott. Die nördlich geplante Fläche grenzt - nach aktuellem Stand zum Hochwasserschutzkonzept Vichtbach - an den Rand des Hochwasserschutzraumes (HQ₁₀₀).

Prognose bei der Durchführung der Planung

Verkehrsbelastung / Verkehrslärm

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.

Aufgrund des zu erwartenden zukünftigen Verkehrs kann davon ausgegangen werden, dass durch den erzeugten Verkehrslärm keine abwägungsrelevanten Auswirkungen verursacht werden.

Lichtimmissionen und -emissionen

Zusätzliche Lichtimmissionen entstehen in erster Linie durch den zusätzlichen geringfügigen Straßenverkehr sowie durch die zusätzliche bestehende Ausleuchtung des Straßenraumes, die zur allgemeinen Sicherheit beiträgt.

Erholung und Freizeit

Die Durchwegungsmöglichkeiten bieten eine begrenzte Aufenthalts- und Naherholungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit. Durch die Realisierung des Vorhabens wird das bestehende Erscheinungsbild anthropogen überprägt. Die potentielle Erholungsinfrastruktur ist durch bestehende asphaltierte Wege und Wirtschaftswege im Plangebiet selbst und im Umfeld geprägt. Diese Durchwegungsmöglichkeiten werden durch die Bebauung beeinflusst. Das bisher als Wirtschaftsweg verbindende Element zwischen Hahnbruch und Brunnenweg wird straßentechnisch ausgebaut. Die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren und werden über die Festsetzung von Flächen für Reine Wohngebiete und von privaten Grünflächen einer neuen Nutzung zugefügt. Der straßentechnisch ausgebaut Hahnbruch und Brunnenweg können weiter für die Feierabenderholung genutzt werden.

Hochwasserschutz

Das für den Vichtbach vorliegende Hochwasserschutzkonzept sieht eine Hochwasserrückhaltung im Bereich von Rott vor. Die nördlich geplante Fläche grenzt - nach aktuellem Stand zum Hochwasserschutzkonzept Vichtbach - an den Rand des Hochwasserschutzraumes (HQ₁₀₀). Für den Bebauungsplan wird ein Entwässerungskonzept erarbeitet, das auch eine Abstimmung zum benannten Hochwasserschutzraum berücksichtigt. Die Ergebnisse werden beim Schutzgut Wasser benannt.

Maßnahmen

Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Baugesetzbuch) die Belange der Landespflege und des Naturschutzes im Hinblick auf das Bundesnaturschutzgesetz und die Landesgesetze zu berücksichtigen. Die einzelnen Umweltschutzbelange werden unter den jeweiligen Schutzgütern behandelt.

Bestandsaufnahme / Basisszenario

Tiere

Innerhalb und in der Nähe des Plangebietes liegen keine potenziellen oder bereits ausgewiesenen FFH-Gebiete nach der Richtlinie 92/43/EWG der Europäischen Union vor. Im Plangebiet und seiner Umgebung sind keine Vogelschutzgebiete nach der Richtlinie 79/409/EWG der Europäischen Union ausgewiesen.

Die Beeinträchtigung von artenschutzrechtlichen Belangen ist im Rahmen des Planverfahrens zu beurteilen. Das Bundesnaturschutzgesetz sieht gemäß § 19 Abs. 3 eine Berücksichtigung von „streng geschützten Arten“ bei Eingriffen in Natur und Landschaft vor.

Pflanzen und biologische Vielfalt

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung durch das Büro raskin Umweltplanung und Umwelberatung GbR auf der Grundlage einer Biotopbewertung erstellt und in einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zusammengefasst.

Der größte Teil des Plangebietes unterliegt einer intensiven Mähweidenutzung. Der Vegetationsbestand der verschiedenen Parzellen ist homogen und artenarm ausgebildet. Die Bestände werden dem Biotoptyp „intensiv gedüngte, frische Weiden“ zugeordnet. In einem kleinen unbeweideten Geländezwickel ist eine artenarme Intensiv-Fettwiese ausgebildet. Nur sehr punktuell (z.B. unter Weidezäunen, wo die Düngerausbringung meist unterbleibt) zeigt sich eine

magerere Ausbildung, die andeutet, in welcher Richtung die Grünlandflächen ohne Düngung entwickelbar sind. Eine Fläche von wenigen Quadratmetern ist an einer Grabenböschung nahe der nordwestlichen Plangebietsgrenze entsprechend ausgebildet. Hier treten die düngerzeigenden Gräser zugunsten von Kammgras und Feld-Hainsimse zurück. Der Biotoptyp wird als Mähweide mit Magerkeitszeigern eingestuft.

Der durch das Plangebiet verlaufende Graben hat überwiegend ein steiles Trapezprofil, ist teilweise mit Wasserbausteinen verbaut und führt nur temporär Wasser. Die Ufer sind fettwiesenähnlich ausgebildet. Oberhalb des Grabens, sind zwei kleine Stillgewässer ausgebildet, aus denen temporär Wasser in den Graben abfließt. Während das obere Stillgewässer einen sandigen Untergrund aufweist, hat das untere Stillgewässer einen schlammigen Untergrund. Des Weiteren sind die beiden Stillgewässer von einem Kleingehölz umgeben. Neben einer dominierenden vielstämmigen Silberweide sind mit Weißdorn, Schwarzem Holunder, Salweide, Ilex, Brombeere und Himbeere ausschließlich heimische Gebüscharten vorhanden. Eine sehr alte mehrstämmige Buche steht außerhalb des Plangebietes, reicht aber mit ihrem Traufbereich in das Plangebiet hinein.

Auch am nördlichen Ende des Plangebietes reichen Ufergehölze des Grabens mit ihrem Traufbereich bis zu 5 m in das Plangebiet hinein. Ein kleines baumfreies Gebüsch aus standorttypischen Gehölzen (Weißdorn, Holunder) mit nitrophilem, ruderalem Unterwuchs und Nutzung als Gartenabfallplatz liegt im Zentrum des Plangebietes. Die zwei Einzelbäume am Wegrand (Walnuss und Eiche) weisen einen Stammdurchmesser von 7 bzw. 10 cm auf.

Im Ausgangszustand hat das Plangebiet einen Gesamtflächenwert von 191.960 Punkten.

Prognose bei der Durchführung der Planung

Tiere

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren Nr. 33 „Hahnbruch / Brunnenweg“ wurde durch das Büro raskin Umweltplanung und Umweltberatung im Juli 2018 ein 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. ausgefallte 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.

Pflanzen und biologische Vielfalt

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes sind potentiell bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen verbunden.

Zu den anlagebedingten Wirkungen zählt der Lebensraumverlust der im Plangebiet auftretenden Biotoptypen (im Wesentlichen Intensivgrünland) durch Versiegelung. Des Weiteren führt die Planung zu einem Verlust bzw. einer Beeinträchtigung von Filter-, Puffer- und Regulationsfunktionen des Bodens durch die Versiegelung bzw. Teilversiegelung und zum Ersatz von Intensivgrünland und in geringem Umfang Gebüsch und 2 jungen Bäumen durch Gartenbiotope. Diese anlagebedingten Wirkungen sind auf das Plangebiet beschränkt.

Zu den baubedingten Wirkungen können zeitlich begrenzte Störungen akustischer und optischer Art von maximal einigen Monaten ausgehen (Baulärm, Bewegung von Menschen und Maschinen, ggf. Staubemissionen bei trockenen Bodenverhältnissen), die insbesondere im östlichen Teil des Plangebietes aufgrund der Vorbelastung durch vorhandene Verkehrswege und Wohnbebauung in ihrer Wirkintensität gering sind. Sie haben insgesamt keine Eingriffsqualität.

Vom „Betrieb“ des Wohngebietes gehen vermehrte akustische und optische Störungen aus. Die Bewohner/-innen des neuen Gebietes werden zusätzliche Nutzer/-innen im Rahmen einer stillen Erholungsnutzung des Umfeldes sein. Die Nutzung der Grundstücke mit entsprechenden zusätzlichen Verkehren geht nicht über das ortsübliche Maß hinaus. Die von den Grundstücksnutzungen ausgehenden Störungen reichen in Anbetracht der Vorbelastungen durch

Wohn- bzw. landwirtschaftliche Nutzung nicht in eingriffsrelevantem Ausmaß über die Grundstücksgrenzen hinaus.

Das Ergebnis der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zeigt, dass die Planung im Planzustand (versiegelte Flächen: Gebäude, Straßen, Zufahrten; teilversiegelte Flächen: Schotterwege; unversiegelte Flächen: Stillgewässer, Graben, Privatgartenbereiche) einen Flächenwert von 130.219 Punkten aufweist, so dass ein Teil des Eingriffes im Plangebiet ausgeglichen werden kann. Aus der Gegenüberstellung von Ausgangs- und Planzustand ergibt sich ein Defizit von 61.741 Punkten nach dem Froehlich- / Sporbeck Verfahren. Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ist der Begründung beigefügt. Das ermittelte Defizit von 61.741 Punkten wird über das Ökokonto der Gemeinde Roetgen ausgeglichen.

Maßnahmen

Tiere

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.

Pflanzen und biologische Vielfalt

Zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird der vorhandene Komplex aus Gehölzbestand und den zwei vorhandenen Kleingewässern im Südosten des Plangebietes zur Erhaltung im Bebauungsplan festgesetzt.

Während der Bauphase ist der Gehölzbestand in der Südostecke des Plangebietes inklusive seines Traufbereichs auch zum Schutz des Wurzelbereichs mit einer Auszäunung zu versehen („Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ gemäß DIN 18.920). Auch der in das Plangebiet reichende Traufbereich des grabenbegleitenden Gehölzbestandes im Nordwesten des Plangebietes ist durch Auszäunung zu sichern.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen und der überbaubaren Grundflächen wird der Versiegelungsgrad begrenzt. Die entsprechende lockere Bebauung fügt sich in das Landschaftsbild am Ortsrand ein.

Für die Querung des Grabens mit Überfahrten, die zur Erschließung von drei Grundstücken westlich des (wieder zu öffnenden) Grabens dienen sollen, erfolgt ohne Verrohrung mit Hilfe von Überfahrten, die die Gewässerdurchgängigkeit nicht einschränken.

7.2.3 Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme / Basisszenario

Schutzwürdige Böden

Gemäß dem Auskunftssystem der Bodenkarte im Maßstab 1:50.000 des Geologischen Dienstes bilden den Baugrund typische Braunerden aus Solifluktionsbildung und Hochflächenlehm mit klastischem Gesteinsschutt des anstehenden Festgesteins (Tonstein, Schluffstein, Sandstein / Oberes Gedinne / Unterdevon). Die Schutzwürdigkeit der Böden wird in der Bodenkarte des Geologischen Dienstes als *nicht bewertet* eingestuft. Der Wassereinfluss des Bodens zeichnet sich durch eine gering nutzbare Feldkapazität aus, ohne Grundwasser- und Stauwasserfluss.

Die Versickerungseignung des Bodens wird als *ungeeignet* eingestuft. Die Böden eignen sich damit nicht zur Niederschlagswasserversickerung.

Gegenwärtig werden die Flächen des Plangebietes landwirtschaftlich genutzt, wodurch eine Beeinträchtigung der natürlichen Grundlagen in den Bereichen Bodenfunktion, Bodenqualität und Grundwasserqualität durch die Verwendung von Düngemitteln erfolgt.

Altlasten

Im Altlastenkataster der StädteRegion Aachen sind für das Plangebiet keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen eingetragen.

Prognose bei der Durchführung der Planung

Schutzwürdige Böden

Die Eingriffe in den Boden erfolgen grundsätzlich durch Bodenabtrag, Bodenauftrag, Bodenumlagerungen, Versiegelungen und Verdichtungen.

Die geplante Überbauung bzw. die Versiegelung der bisher offenen Bodenflächen führt zu einer dauerhaften Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden in den entsprechenden Bereichen. Der natürlich gewachsene Boden wird im Bereich der geplanten Gebäude- und Verkehrsflächen teilweise tiefreichend abgeschoben bzw. vollständig ausgehoben, so dass die Bodenfunktionen wie Habitatfunktionen für Pflanzen und Tiere sowie Versickerungs-, Filter- und Pufferfunktionen dauerhaft aufgehoben werden.

Insgesamt können ca. 3.000 m² durch die öffentliche Verkehrsfläche und durch die Wohnbauflächen mit ihren Gebäuden und Erschließungsanlagen neu versiegelt werden. Um den Eingriff in die Bodenfunktionen so gering wie möglich zu halten, werden Vorgaben zur Bauausführung, zur Aufnahme, Zwischenlagerung und dem Wiedereinbau von Boden gemacht. Zusätzlich werden die Flächen im Plangebiet zukünftig nicht mehr landwirtschaftlich genutzt, wodurch eine Beeinträchtigung der natürlichen Grundlagen in den Bereichen Bodenfunktion, Bodenqualität und Grundwasserqualität durch die Verwendung von Düngemitteln nicht mehr erfolgt.

Altlasten

Im Altlastenkataster der StädteRegion Aachen sind für das Plangebiet keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen eingetragen.

Maßnahmen

Insgesamt führt das geplante Vorhaben zu einem Eingriff in den Boden. Im Bebauungsplan werden mit den Festsetzungen einer maximalen Grundfläche sowie der Sicherung von Freiflächen über die Festsetzung von privaten Grünflächen Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes getroffen.

Zur Minimierung baubedingter Bodenveränderungen sind die Getrenntlagerung des Oberbodens und kulturfähigen Unterbodens während der Baumaßnahmen und ein entsprechender Wiederauftrag durchzuführen (unter Beachtung der entsprechenden DIN-Vorschriften). Die nicht überbaubaren Grundstücksteile sind insbesondere während der Bauphase gegen Verdichtung zu schützen.

7.2.4 Schutzgut Fläche

Bestandsaufnahme / Basisszenario

Es handelt sich um eine 1,95 ha große Fläche in westlicher Randlage des Roetgener Ortsteils Rott. Das Plangebiet ist in südöstlicher Randlage mit einem Wohngebäude bebaut. Innerhalb des Plangebietes liegen die beiden Straßen Brunnenweg und Hahnbruch. Die Straße Hahnbruch ist im nordöstlichen Bereich bis zur Wendeanlage versiegelt. Die übrigen Straßen im Plangebiet sind

unasphaltierte Wirtschaftswege. Zusätzlich verläuft durch das Plangebiet ein namenloses Gewässer. Im südlichen Bereich des Gewässers befindet sich lokaler Gehölzbestand. Darüber hinaus stellt das Plangebiet eine Freifläche dar.

Prognose bei der Durchführung der Planung

Die Eingriffe in das Schutzgut Flächen erfolgen grundsätzlich durch die Inanspruchnahme von bisher landwirtschaftlich genutzten Freiflächen. Dem Freiraum wird Fläche entzogen und der Wohnnutzung zugeführt.

Die geplante Überbauung bzw. die Versiegelung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen führt zu einer dauerhaften Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche in den entsprechenden Bereichen. Insgesamt können ca. 3.000 m² durch die öffentliche Verkehrsfläche und durch die Wohnbauflächen mit ihren Gebäuden und Erschließungsanlagen neu versiegelt werden. Um den Eingriff in das Schutzgut Fläche so gering wie möglich zu halten, werden Festsetzung innerhalb des Bebauungsplanes und zusätzlich textliche Festsetzungen getroffen. Dazu zählen eine festgesetzte maximale Grundfläche für versiegelte Flächen, die Sicherung von Freiflächen über die Festsetzung von privaten Grünflächen und die Sicherung des namenlosen Gewässers durch das Plangebiet.

Maßnahmen

Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7.2.5 Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme / Basisszenario

Grundwasser

Gemäß dem Auskunftssystem der Bodenkarte im Maßstab 1:50.000 des Geologischen Dienstes liegt das Plangebiet in einem Gebiet ohne nennenswerte Grundwasservorkommen. In ca. 3,2 km nordwestlicher Entfernung des Plangebietes liegt die Grundwassermessstelle 010405720. Diese weist einen durchschnittlichen Wasserstand von 276,84 m über NHN bei einer Geländeoberkante von 301,30 m über NHN auf.

Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung

Im Norden des Plangebietes befindet sich im Bereich der Wendeanlage ein Mischwasserkanal (DN 300 PP sowie DN 150-Kanal). In dem Mischwasserkanal können sowohl anfallendes Niederschlagswasser als auch anfallendes Schmutzwasser eingeleitet werden.

Oberflächengewässer, Hochwasser

Durch das Plangebiet verläuft ein namenloses Gewässer. Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Vichtbaches. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Überschwemmungsbereich.

Prognose bei der Durchführung der Planung

Maßnahmen

Grundwasser

Eine Beeinträchtigung von Grundwasser ist nicht zu erwarten.

Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser- und Regenwasser werden hierbei über getrennte Kanäle abgeleitet.

Das Schmutzwasser wird in die bestehende Mischwasserkanalisation der Ortslage Rott eingeleitet. Für die Schmutzentwässerung ergibt sich aufgrund der Höhenlage des Geländes nur die

Möglichkeit einer Druckentwässerung. Lediglich die Gebäude auf den Parzellen 22 und 611 können über eine Freispiegelkanalisation entwässern.

Für die Regenentwässerung sieht das Entwässerungskonzept eine Ableitung in den vorhandenen Vorfluter vor. Die Einleitung der Niederschlagswässer erfolgt dabei gedrosselt über den namenlosen Graben in den Vichtbach. Für die Rückhaltung von Niederschlagswasser ist eine Rückhaltung im Plangebiet erforderlich. Für die Einleitung in die Vicht ist eine Regenrückhaltung von mindestens 101 m³ erforderlich, die maximal zulässige Einleitmenge aus dem Bebauungsplangebiet beträgt 16 l/s. Das erforderliche Rückhaltevolumen wird in einem Stauraumkanal zurückgehalten.

Das Entwässerungskonzept ist mit der Unteren Wasserbehörde und dem WVER abgestimmt worden.

Oberflächengewässer, Hochwasser

Für die Rückhaltung von Niederschlagswasser ist eine Rückhaltung im Plangebiet erforderlich. Für die Rückhaltungen im Plangebiet ist im Entwässerungskonzept nach Abstimmung mit dem WVER eine potenziell natürliche Abflussspende von 17 l/(s*ha) berücksichtigt.

Maßnahmen

Mit der Umsetzung des Entwässerungskonzeptes sind keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich.

7.2.6 Schutzgut Luft und Klima / Energie

Bestandsaufnahme / Basisszenario

Klima

Der Untersuchungsraum ist durch atlantischen Klimaeinfluss mit mittelgebirgsklimatischen Einflüssen der Hocheifel geprägt. Der mittlere Jahresniederschlag im Bereich des Plangebietes liegt bei 1.000 mm bis 1.100 mm. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei ca. 8 bis 9°C. Im Jahresmittel ist mit etwa 60 bis 74 Frosttagen ($T_{min} < 0\text{ °C}$) und knapp 19 bis 25 Sommertagen ($T_{max} \geq 25\text{ °C}$) zu rechnen. Die mittlere jährliche Länge der Vegetationsperiode beträgt 201 bis 205 Tage. Die vorherrschende Windrichtung ist Südwest.

Das Plangebiet befindet sich am Rande der Ortslage Roetgen, in einem Klimatop der lockeren, wenig verdichten Siedlungsbereiche erwartungsgemäß ohne oder mit nur sehr geringer siedlungsklimatischer Überprägung.

Lufthygiene

Bedeutende industrielle oder gewerbliche Emittenten sind in Roetgen sowie in der näheren Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden. Sämtliche lufthygienisch relevanten Grenz- und Richtwerte werden weit unterschritten (Messungen der Station Simmerath). Den Wald- und Grünlandbereichen in der Umgebung der Ortslage ist zudem ein hohes lufthygienisches Regenerationspotenzial zuzuordnen.

Prognose bei der Durchführung der Planung

Klima

Die verringerte Verdunstung und erhöhte Wärmespeicherung durch Vegetationsverluste, Errichtung von Gebäuden und Versiegelung von Flächen führt grundsätzlich kleinräumig zu einem Absinken der Luftfeuchtigkeit und einem Anstieg der Temperatur. Kaltluftentstehungs- und abflussflächen gehen verloren.

Wegen der abschüssigen Topographie des Plangebietes in Richtung Vichtbach und wegen der vorherrschenden Windrichtung aus Südwest sind erhebliche Auswirkungen auf empfindliche Nutzungen wie die östlich und südlich angrenzenden Siedlungsbereiche durch den Verlust der klimatischen Ausgleichsfunktion des Plangebietes nicht zu erwarten.

Auch aufgrund der das Plangebiet umgebenden vorhandenen und geplanten Gehölz- und Freiflächenstrukturen im Norden und Westen des Plangebietes ist nicht damit zu rechnen, dass bau- oder betriebsbedingt eine eventuelle zusätzliche Staubentwicklung oder ein Kaltluft- oder Hitzestau entsteht.

Lufthygiene

Bau- und betriebsbedingt ist mit einer geringfügigen Erhöhung von Luftschadstoffen durch den zusätzlichen motorisierten Verkehr (MIV) zu rechnen. Dieser entsteht aus einem temporären Baustellenverkehr sowie aus den Verkehren der zukünftigen Wohnbebauung. Eine Überschreitung von Grenzwerten der Regelwerke aus dem Immissionsschutzrecht ist nicht zu erwarten.

Maßnahmen

Klima

Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden Maßnahmen getroffen, die mögliche Auswirkungen auf das Mikroklima vermindern. Dazu zählen eine festgesetzte maximale Grundfläche für versiegelte Flächen, die Sicherung von Freiflächen über die Festsetzung von privaten Grünflächen und die Sicherung des namenlosen Gewässers durch das Plangebiet.

Zu allen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen ausschließlich in Form von Heckenpflanzungen oder Zäunen, die zur Grundstücksaußenseite durch eine Hecke verdeckt werden, zulässig. Des Weiteren regelt der Bebauungsplan, dass Fassadenelemente zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig sind.

Mit den Festsetzungen werden die geringfügigen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima minimiert und die Versiegelung und Aufheizung von versiegelten Flächen auf ein Minimum reduziert.

Lufthygiene

Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7.2.7 Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme / Basisszenario

Die Gemeinde Roetgen gehört zum Naturraum Hohes Venn (283) und ist Teil des Deutsch-Belgischen Naturparkes Hohes Venn. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Landschaftsschutzgebiet LSG-5303-0004 (LSG-Wiesen um Rott).

Das Plangebiet ist von überwiegend intensiver ackerbaulicher Nutzung gekennzeichnet. Im Südosten des Plangebietes befindet sich eine Wohnbebauung. Das Plangebiet ist Richtung Vichtbach abschüssig. Topographisch fällt das Gelände von Richtung Osten in Richtung Westen zum Vichtbach hin um bis zu ca. 10 m ab. Von Süden nach Norden fällt das Gelände um ca. 20 m ab. Durch das Plangebiet verlaufen die asphaltierten Straßen Brunnenweg und Hahnbruch. Die Straße Hahnbruch endet mit einer Wendeanlage. Das Verbindungsstück zwischen den befestigten Teilen der beiden Straßen Hahnbruch und Brunnenweg ist eine unbefestigte, für den landwirtschaftlichen Betrieb vorgesehene Wegefläche. Zusätzlich verläuft durch das Plangebiet ein namenloses Gewässer. Im südlichen Bereich des Gewässers befindet sich lokaler Gehölzbestand.

Das Landschaftsbild im Plangebiet stellt sich mit Blick nach Westen und Norden als vielgestaltig, reich strukturiert und für die Naherholung geeignet dar. Die Kulissen im Süden und Osten sind im Gegensatz dazu von neuer Einfamilienhaus-Wohnbebauung geprägt, wobei sich der Übergang nach Osten abrupt vollzieht, nach Süden durch zwischengelagerte Grünlandflächen und Gehölzstrukturen sanfter.

Das Plangebiet bzw. die querenden landwirtschaftlichen Wege werden für die Feierabenderholung am Rand der Wohnbebauung genutzt. Ein ausgewiesener Wanderweg besteht im Gebiet nicht.

Prognose bei der Durchführung der Planung

Das Plangebiet wird durch die Maßnahmen der Planung in seinem Erscheinungsbild verändert und baulich überformt. Das Plangebiet ist zukünftig durch Wohnbebauung geprägt. Die bisherigen landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Auf sieben Baufeldern soll die zukünftige wohnbauliche Entwicklung gesichert werden. Das namenlose Gewässer wird über den Bebauungsplan gesichert und ist damit ein wesentliches Element des zukünftigen Landschaftsbildes.

Das bisher nicht asphaltierte Verbindungsstück zwischen den beiden Straßen Hahnbruch und Brunnenweg wird für das Plangebiet straßentechnisch ertüchtigt. Der bisherige Wirtschaftsweg geht in seiner heutigen Ausprägung verloren.

Die Bebauung der Plangebietsgrundstücke soll durch die Festsetzungen 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. Deshalb soll der Bebauungsplan die Anlage von Hecken mit den heimischen Arten Rot- oder Hainbuche an allen Grundstücksgrenzen zulassen; ergänzt werden dürfen sie mit nicht geschlossenen Zaunelementen. Die maximale Höhe dieser grenzbegleitenden Einfriedungen wird auf 1,5 m festgesetzt, um den Blick in die Landschaft freizuhalten.

Mit den Festsetzungen wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes minimiert und ein homogener Übergang in den angrenzenden Freiraum gesichert. Dazu tragen die positiven Aspekte der geplanten Ausgleichs- und Begrünungsmaßnahmen bei.

Maßnahmen

Es ist geplant, die Freiflächen innerhalb des Plangebietes so zu gestalten, dass sie den Eingriff in das Landschaftsbild minimieren und dem inneren ökologischen Ausgleich dienen. Pflanzmaßnahmen sind außerdem zur Eingrünung des Plangebietes vorgesehen. Die Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität für die Öffentlichkeit sowie das Landschaftsbild werden damit insgesamt minimiert. Die ausführliche Darstellung der Maßnahmen erfolgt im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zur 11. Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan Nr. 33 „Hahnbruch / Brunnenweg“ der Gemeinde Roetgen.

7.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme / Basisszenario

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Kultur- und Sachgüter. Kenntnisse über archäologische Funde liegen nicht vor.

Im Ortsteil Rott befinden sich in der Denkmalliste der Gemeinde Roetgen fünf Denkmäler auf der Bergstraße, vierzehn Denkmäler auf der Quirinusstraße, ein Denkmal auf der Lammersdorfer

Straße und jeweils ein Denkmal im Kreuzungsbereich Bergstraße / Quirinusstraße bzw. im Kreuzungsbereich Lammersdorfer Straße / Quirinusstraße.

Im Ortsteil Rott befindet sich ein im Landschaftsplan eingetragenes Naturdenkmal (Ziffer 2.3-12 „Eiche im Schnickevenn“).

Prognose bei der Durchführung der Planung

Durch die Planung sind keine Ein- und Auswirkungen auf die oben genannten Denkmäler zu erwarten. Im Bebauungsplan wird ein Hinweis zum Umgang mit möglichen Bodenfundstellen im Zuge von Bauarbeiten mit dem Hinweis des zu benachrichtigenden Fachamtes aufgenommen werden. Durch die unter den Hinweisen erfassten Maßnahmen bei etwaigen Bodenfunden werden erhebliche Beeinträchtigungen auf die Kultur und Sachgüter verhindert.

Maßnahmen

Vorsorglich wird im städtebaulichem Vertrag zum Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass im Falle von Funden oder Hinweisen auf Bodendenkmäler während der Bautätigkeiten die zuständige Behörde gem. §§ 15, 16 DSchG (Denkmalschutzgesetz) einzuschalten ist.

7.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch, Tier, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft und Klima, bzw. Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

7.2.10 Baubedingte Wirkungen

Flächenbeanspruchung

Durch baubedingte Flächenbeanspruchungen, z.B. Nutzungen als Baustreifen, Bau-, Lager- oder Rangierflächen kann es zu Zerstörungen oder Beeinträchtigungen von Nutzungs- und Lebensräumen über die anlagebedingt (durch die Bebauung) beanspruchten Flächen hinaus kommen. Diese Nutzungen bzw. Eingriffe sind zeitlich auf die Bauphase und räumlich auf die Baustellenbereiche beschränkt. Grundsätzlich ist eine Wiederherstellung betroffener Strukturen nach Beendigung der Baumaßnahmen möglich.

Stoffeinträge

Die Bautätigkeit ist mit Erdbewegungen verbunden. In bestimmten Fällen kann es in diesem Zusammenhang zu Veränderungen von Nutzungs- und Lebensräumen im Umfeld der Baustellen durch Einträge von Nährstoffen kommen (Ruderalisierung).

Baubedingte akustische und optische Störwirkungen

Die Bautätigkeit ist mit Maschinenbetrieb und daraus resultierenden Lärmemissionen verbunden, weiterhin mit visuellen Störwirkungen auf Nutzungs- und Lebensräume im Umfeld der Baustelle, durch Fahrzeuge und Maschinen sowie durch die Anwesenheit von Baupersonal. Diese Wirkungen sind zeitlich auf die Bauphase beschränkt. Bei der Bewertung der Beeinträchtigungen sind die vorhandenen Vorbelastungen (hier v.a. durch die östlich angrenzende Wohnbebauung sowie ferner durch die landwirtschaftliche Nutzung) zu berücksichtigen.

Erschütterungen

Mit der Bewegung von Boden und der geplanten Neubebauung sind auch Erschütterungen verbunden. Diese könnten temporäre Auswirkungen auf Mensch und Tier haben.

Unmittelbare Gefährdung

Unmittelbare Gefährdungen durch baubedingte Wirkungen können bei Einhaltung der vorhandenen Gesetze und Richtlinien ausgeschlossen werden.

7.2.11 Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen

Flächeninanspruchnahme / Lebensraumverlust

Anlagebedingte Flächenbeanspruchungen sind generell mit einem dauerhaften Verlust von Vegetationsflächen bzw. -strukturen mit ihren Lebensraumfunktionen für Mensch und Tier verbunden.

Im vorliegenden Fall kommt es zu anlagebedingten Flächeninanspruchnahmen von ca. 1,7 ha genutzter landwirtschaftlicher Fläche. Es ist von einem überwiegenden Verlust der Vegetationsflächen im Plangebiet auszugehen, auch wenn mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes (maximale Grundfläche, Sicherung von Freiflächen über die Festsetzung von privaten Grünflächen) der zu erwartende Eingriff minimiert wird.

Anlage- und betriebsbedingte akustische und optische Störwirkungen

Derzeit sind die akustischen und optischen Störwirkungen, die durch die Nutzung und Bewirtschaftung der Flächen des Geltungsbereiches entstehen als gering anzusehen, auch wenn hier die Nutzung durch Erholungssuchende sowie der landwirtschaftliche Betrieb zu berücksichtigen sind. Die wesentlichen Störwirkungen gehen von den östlich und südlich gelegenen Wohnbebauungen aus. Trotz dieser vorhandenen Störwirkungen muss davon ausgegangen werden, dass durch die Entwicklung von Wohnbauflächen die akustischen und optischen Wirkungen voraussichtlich gesteigert werden. Diese Zunahme von Störwirkungen ist vor allem innerhalb des Geltungsbereiches abzusehen, auch in den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist eine Zunahme von akustischen und optischen Störwirkungen nicht auszuschließen.

Zu einer wesentlichen Steigerung der optischen Störwirkungen könnte der Einsatz von künstlichem Licht führen. Je nach Art, Intensität, Dauer und Lichtspektrum könnte die Beleuchtung von Gebäuden und Verkehrswegen zu Anlockwirkungen auf Wirbellose, Amphibien und Vogelarten führen sowie zu einem Meideverhalten bei Fledermäusen. Dadurch sind wiederum Störungen vorstellbar, die sich in Irritationen und Fehlorientierungen, der Aufgabe von Teillebensräumen bis hin zur unmittelbaren Gefährdung äußern können.

Auswirkungen auf Lebensraumvernetzung und -verbund

Beeinträchtigung von Vernetzungs- und Verbundbeziehungen treten z.B. auf, wenn funktionale Zusammenhänge von Lebensräumen gestört werden (z.B. Trennung von Brut- und Nahrungsräumen einer Tierart, Verlust wichtiger Teilhabitate, z.B. Nahrungsräume), wenn Tierwanderwege unterbrochen oder miteinander in Kontakt stehende Teilpopulationen durch ein Vorhaben voneinander getrennt werden (Barriereeffekte). Dies kann z.B. Fledermausarten betreffen, etwa wenn Eingriffe in Leitstrukturen für Flüge zwischen Quartieren und Nahrungsgebieten erfolgen oder auch Amphibien, wenn Teilhabitate (z.B. Landlebensräume im Umfeld von Gewässern) oder Wanderkorridore durch Barrieren unterbrochen werden.

Im vorliegenden Fall ist keine Zerschneidungswirkung zu befürchten.

Unmittelbare Gefährdung von Individuen

Eine unmittelbare Gefährdung von Individuen geschützter Arten könnte auch betriebsbedingt eintreten, etwa im Zusammenhang mit der verstärkten Frequentierung von Zuwegungen durch KFZ. Mögliche Betroffenheiten könnten diesbezüglich für Arten mit bodengebundener

Lebensweise (z.B. Amphibien, Reptilien) entstehen. Für flugfähige Arten wie Vögel und Fledermäuse besteht in der Regel bei geringen Fahrgeschwindigkeiten (unter 50 km/h) kein nennenswertes Konfliktpotenzial. Als weitere mögliche Wirkung ist eine potenzielle Gefährdung von Vogelarten anzusehen, die durch Kollisionen von Individuen mit Glaselementen an Gebäuden entstehen können. Das Risiko des Vogelschlags, der für die Tiere oft tödlich endet, wird vor allem hervorgerufen, wenn Scheiben „durchfliegbar“ wirken oder sich Gehölzbestände darin spiegeln. Die unmittelbare Gefährdung durch Vogelschlag kann aber ggf. durch entsprechende Maßnahmen vermieden bzw. erheblich gemindert werden.

7.2.12 Emissionen

Weitere Emissionen von Licht, Wärme, Strahlung und Erschütterungen sind in der Betriebsphase wohngebietstypisch und gehen nicht erheblich über das ortsübliche Maß hinaus.

7.2.13 Abfall

Der Umgang mit Abfällen und Abwasser erfolgt satzungsgemäß und geht in der Betriebsphase wohngebietstypisch nicht erheblich über das ortsübliche Maß hinaus.

7.2.14 Risiken

Risiken (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) für die menschliche Gesundheit, für die Umwelt und / oder für das kulturelle Erbe können im Rahmen dieses Bebauungsplanes ausgeschlossen werden, wenn bei der Realisierung und dem anschließenden Betrieb der zukünftigen Nutzungen die einschlägigen Gesetze, Normen, Verordnungen und Richtlinien eingehalten werden.

Da es sich um einen Angebotsplan handelt, können keine Aussagen zu einer möglichen Kumulierung mit den Auswirkungen auf Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen, der Auswirkungen der zukünftigen Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels gemacht werden.

Ebenso können keine Aussagen auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der zukünftigen Vorhaben beschrieben werden. Bei den zukünftigen Zulassungsverfahren der Betriebe wird den festgelegten Entwicklungszielen beziehungsweise Umweltschutzziele auf Europäischer-, Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene Rechnung getragen.

7.2.15 Erneuerbare Energien

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33 sind auch Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zulässig.

7.3 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

7.3.1 Bei der Durchführung der Planung

Mit der Durchführung der Planung werden die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen. Mit der Realisierung der Planung soll ein gering verdichteter Ortsrand als Siedlungsabschluss im Ortsteil Rott realisiert werden. Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Wohnbebauungen geschaffen. Durch die Bebauung wird eine städtebauliche Einbindung der östlich des Plangebietes gelegenen Wohnbebauung angestrebt.

Die Planung führt insgesamt zu einer Erhöhung des Anteils von versiegelten Flächen (Wohnbebauung, Stellplätze, Garagen, Zufahrten etc.). Insgesamt können ca. 3.000 m² durch die öffentliche Verkehrsfläche und durch die Wohnbauflächen mit ihren Gebäuden und Erschließungsanlagen neu versiegelt werden. Bisher unversiegelte Flächen gehen durch die Inanspruchnahme verloren und sind zukünftig anthropogen geprägt. Mit der Planung verändert sich auch das bisherige wahrnehmbare Landschaftsbild.

Durch die Planung erhöht sich das bisherige Verkehrsaufkommen auf den Straßen Brunnenweg und Hahnbruch geringfügig. Diese Straßen sind ausreichend leistungsfähig, um die zusätzlichen Verkehre aufzunehmen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind für die umliegenden Wohnbebauungen, östlich und südlich des Plangebietes gewährleistet.

7.3.2 Nullvariante

Die Betrachtung der Nullvariante ist die Prognose für die Entwicklung des Umweltzustandes ohne die Durchführung der Planung.

Der überwiegende Teil des Plangebietes könnte weiter als landwirtschaftliche Ackerflächen genutzt werden. Die bestehenden Freiflächen bleiben erhalten und die zuvor beschriebenen Umweltauswirkungen bleiben aus.

Gleichzeitig geht bei einer Nichtdurchführung der Planung die Nutzung eines attraktiven Wohnstandortes verloren. Der Nachfrage nach Wohnraum würde nicht entsprochen. Ein gering verdichteter Ortsrand als Siedlungsabschluss kann nicht realisiert werden, so dass eine städtebauliche Abrundung des Bestands nicht erreicht wird. Die angestrebte Bebauung kann ohne einen Bebauungsplan nicht umgesetzt werden.

7.3.3 Alternativprüfung / wesentliche Gründe für die getroffene Wahl

Auf der Ebene der Bebauungsplanung können alternative Planungsmöglichkeiten die Festsetzung einer höheren Grundfläche bzw. größere Gebäudehöhen sein. Alternativ können andere Festsetzungen getroffen werden, die eine höhere Versiegelung zulassen. Auch könnten größere Baugrenzen und einer daraus resultierende höhere Inanspruchnahme von Freiflächen die Folge sein. Im Bebauungsplan könnte zudem eine andere Erschließung mit abweichender Lage vom bisherigen Bestand an asphaltierten Straßen und Wirtschaftswegen festgesetzt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 33 wird an dieser Stelle aufgestellt, um die Realisierung eines attraktiven Wohnstandortes am Ortsrand planungsrechtlich zu sichern. Mit dem Bebauungsplan Nr. 33 soll dem Bedarf nach Wohnbauflächen Rechnung getragen werden. Mit der Realisierung der Planung soll ein gering verdichteter Ortsrand als Siedlungsabschluss realisiert werden, so dass eine städtebauliche Abrundung des Bestands erreicht wird.

8 Hinweise

Nach der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden Hinweise in die textlichen Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan aufgenommen, entsprechend der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung. Die Hinweise betreffen den Umgang mit einem Bodendenkmal, die Kampfmittelräumung, die Hinweis auf die Erdbebenzone sowie den Artenschutz. Des Weiteren enthalten die Festsetzungen Hinweise zum Umgang mit Gehölzbestand während der Bauphase, den Umgang mit Mutterboden und Bodenaushub und den Umgang mit dauerhaften Hausdrainagen und Baudrainagewasser. Den Bauherren werden auch Hinweise zum Umgang mit dem erforderlichen Kreuzen des Gewässers in Form von Überfahrten bzw. Brücken und notwendigen Versorgungsleitungen gegeben. Die textlichen Festsetzungen enthalten ebenfalls einen Hinweis zum externen Ausgleich.

9 Auswirkungen der Planung

Durch die Festsetzung der Planung wird eine Ortsrandabrundung im Roetgener Ortsteil Rott erreicht. Mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, die städtebaulichen Ziele zu erreichen. Eine bisher unbebaute Fläche soll aufgrund der Nachfrage nach Wohnbauflächen der Wohnnutzung zugeführt werden. Mit der Abgrenzung des Plangebietes wird der Siedlungsrand zur offenen Landschaft abgeschlossen und klar definiert.

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 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.

Der große Abstand der Baufenster von der Verkehrsfläche auf den westlichen Grundstücken ergibt sich aus dem notwendigen Abstand der Bebauung von dem dort verlaufenden Gewässer. Im Bereich der östlichen Plangebietsgrenze des Brunnenwegs wird für das Flurstück 598 eine Baugrenze festgesetzt, die das darauf befindliche Gebäude planungsrechtlich sichert.

10 Plandaten

Nutzung	Größe in m²
Plangebiet	ca. 19.487 m²
Wohnbauflächen	ca. 10.945 m ²
davon überbaubare Grundstücksflächen	ca. 2.000 m ²
<i>Bestandsgebäude</i>	ca. 210 m ²
<i>davon Gartenhäuser</i>	ca. 135 m ²
private Grünfläche	ca. 6.942 m ²
Wasserfläche (Graben, Stillgewässer)	ca. 226 m ²
Verkehrsfläche	ca. 1.370 m ²
davon öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1.146 m ²
davon Landwirtschaft	ca. 91 m ²
davon Landwirtschaft privat	ca. 139 m ²

Roetgen, den 12.02.2019