



# STADT OVERATH

**Begründung gemäß § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)**

**zur**

**88. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP)  
„Vilkerath, Lehmbachtal“**

**Teil I „Allgemeiner Teil“**

**Stand: 08.05.2025**

**Bearbeitung:**

**HKS**

Gerhard Kunze  
Dipl.-Ing. Städtebau

STADT - UMWELT

**Freudenberger Straße 383  
57072 siegen**

tel. 0271 / 313621-0  
fax 0271 / 313621-1  
mail: h-k-siegen@t-online.de  
www.hksiegen-städtebauer.de

## Inhaltsverzeichnis

1. Verfahren / Planungsanlass / Durchführung der Planung	1
2. Lage des Änderungsbereiches / Geltungsbereich	2
3. Planungsbindungen / Planungsvorgaben und / -beschränkungen	3
4. Flächennutzungsplanänderung	5
6. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	5
7. Erschließung	6
7.1 Verkehrsflächen	6
7.2 Schmutzwasser	6
7.3 Niederschlagswasser	6
7.4 Entwässerungskonzept	7
7.5 Trinkwasser	7
7.6 Löschwasser	7
8. Gefahrenabwehr in Zusammenhang mit Starkregenereignissen	7
9. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	9
10. Belange des Klimaschutzes	9
11. Bodenschutz	9
12. Denkmalschutz	10
13. Größe und flächenmäßige Gliederung des FNP-Änderungsgebietes	10
14. Vermerk zur Begründung	10

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Übersichtslageplan, ohne Maßstab	2
Abbildung 2: Regionalplan Stand 2018, ohne Maßstab	3
Abbildung 3: Zukünftiger Regionalplan, ohne Maßstab	4
Abbildung 4: Ausschnitt FNP Bestand / Planung	5
Abbildung 5: Starkregengefahren Hinweiskarte	8

## 1. Verfahren / Planungsanlass / Durchführung der Planung

Gemäß § 1 BauGB ist es Aufgabe der Kommune, durch Bauleitplanung die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in ihrem Gebiet vorzubereiten und zu leiten.

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan soll eine geordnete umweltverträgliche, nachhaltige Siedlungs- und Landschaftsentwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung im gesamten Gemeindegebiet gewährleisten sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung sollen

- die *Bevölkerungsentwicklung*,
- die *Wohnbedürfnisse der Bevölkerung* bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen,
- die *Eigentumsbildung* weiterer Kreise der Bevölkerung, insbesondere durch die Förderung kostensparenden Bauens,
- die *Belange der Wirtschaft* auch in ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und
- die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von wohnungsnahen *Arbeitsplätzen*

Berücksichtigung finden.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Overath hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 88. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) „Vilkerath, Lehmbachtal“ beschlossen.

Planungsanlass ist die Umplanung des „Gewerbegebiets in eine „Allgemeines Wohngebiet“ um dort Flächen für den Wohnungsbau und einer „Kindertagesstätte“ bauleitplanerisch zu entwickeln.

Mit dieser 88. Änderung des Flächennutzungsplanes werden somit die städtischen Bedürfnisse für die Entwicklung von Bauflächen für den innerörtlichen Bedarf an Geschosswohnungsbau und die Deckung des Bedarfs an Kindertagesstätten im Bereich von Vilkerath berücksichtigt und planungsrechtlich abgesichert.

Die Förderung der sog. städtebaulichen Entwicklung im Innenbereich ist nachhaltig und aus vielerlei Hinsicht für die Stadt erstrebenswert. So kann beispielsweise der aktuelle und zukünftige Wohnungsbedarf durch die Nutzung und Auslastung von innerörtlichen Potentialflächen gedeckt werden, um dagegen die Inanspruchnahme von unbebauten Flächen in der freien Natur und Landschaft zu schonen. Denn nur durch eine gezielte bauliche Innenentwicklung lässt sich ein attraktiver, von Jung und Alt bewohnter Ortskern mit der öffentlichen Infrastruktur erhalten und entwickeln.

Das Plangebiet ist über die vorhandenen öffentlichen Straßen bereits erschlossen.

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen als „gewerbliche Bauflächen“ dargestellt. Der FNP wird im Parallelverfahren mit Bezug zum B-Plan geändert (Wohnbaufläche -W-).

Der räumliche Geltungsbereich der 88. Änderung des Flächennutzungsplanes beträgt ca. 0,81 ha.

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortseingang des Ortsteiles Vilkerath und umfasst den Siefenbereich „Lehmichsbach“.

Aufgrund der zu Verfügung stehenden Grundstücksgröße und im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie der Wirtschaftlichkeit ist es städtebaulich sinnvoll für eine Teilfläche ein Allgemeines Wohngebiets unter Freihaltung des Siefenbereiches zu realisieren.

Durch diese Flächennutzungsplanänderung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Es gibt auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Das Planungsbüro **HKS - Stadt ▪ Umwelt ▪ 57072 Siegen** wurde mit der Erstellung der Flächennutzungsplanänderung beauftragt.

Darüber hinaus wird der Umweltbericht (UB) als Teil 2 der Begründung durch das Planungsbüro **HKR ▪ Stephan Müller Landschaftsarchitekten, Waldbröl** des Ursprungsplanes des Bebauungsplanes zur Veröffentlichung der Flächennutzungsplanänderung überarbeitet. Zur frühzeitigen Beteiligung ist der Umweltbericht des Ursprungsbebauungsplanes mit Datum vom 10.05.2023 beigelegt.

## 2. Lage des Änderungsbereiches / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südlich der Ortslage von Overath-Vilkerath an der Landesstraße L 136 („Kölner Straße“ zwischen Overath und Engelskirchen, an den Ortsstraßen „Im Leimbachtal“ und „Rotter Straße“ entlang des Siefens „Leimbachs“.

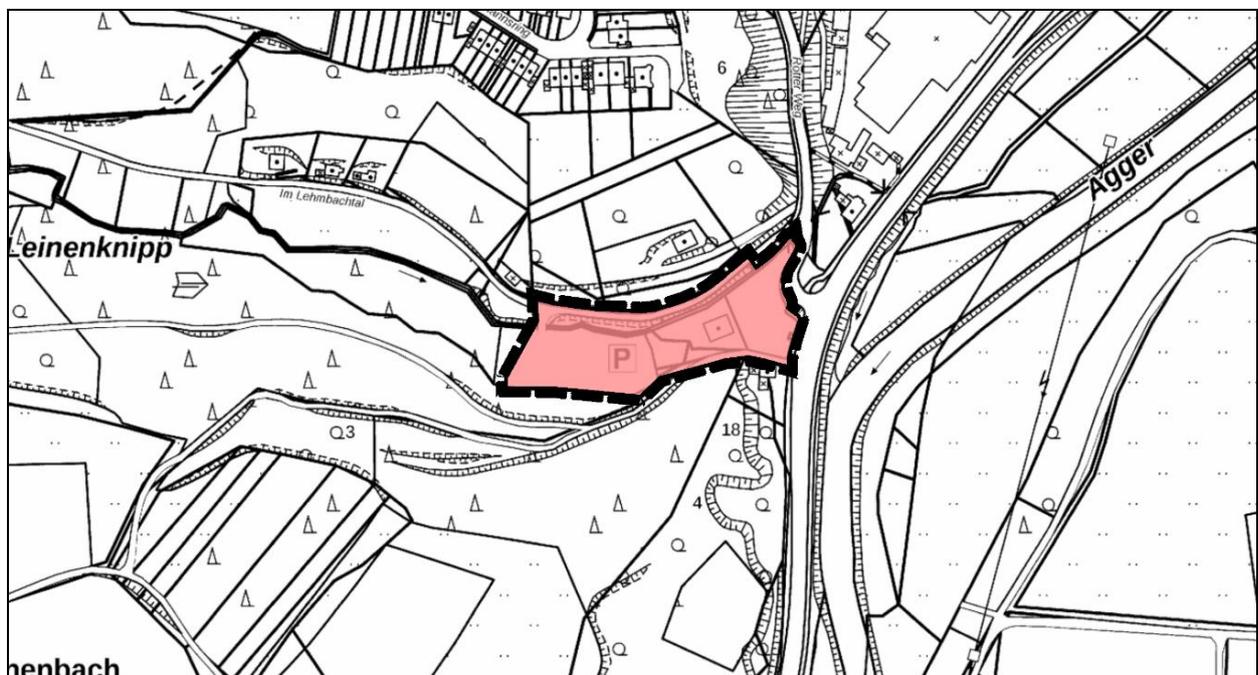


Abbildung 1: Übersichtslageplan, ohne Maßstab

© Geobasisdaten: [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de)



Grenze des Änderungsbereichs

Das Gebiet ist durch eine gewerbliche Bebauung mit großen Stellplatz- und Lagerflächen im vorderen und hinteren Bereich des Grundstückes geprägt.

Das Plangebiet ist im Westen durch die Ortsstraße „Rotter Straße“ an die überregionalen und regionalen Verkehre angeschlossen.

Das Gebiet ist im Südwesten, Westen und Norden von Wald bzw. großen Gehölzstreifen umgeben.

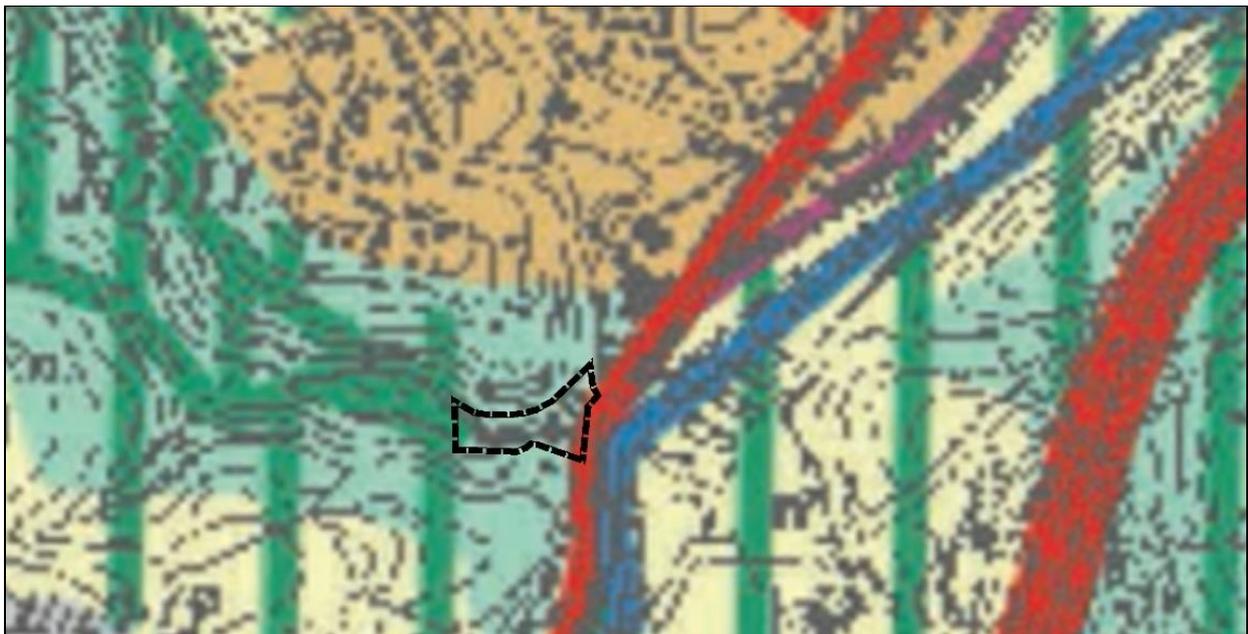
Die mittlere Höhe des Plangebietes liegt bei 100 m über Normalhöhennull und ist als annähernd eben zu bezeichnen.

### 3. Planungsbindungen / Planungsvorgaben und / -beschränkungen

Für das Untersuchungsgebiet sind folgende Planungs- und Zielvorgaben definiert:

#### Regionalplan

Der aktuelle Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln (Stand 2018) stellt das Plangebiet als „Waldbereiche“ mit Überlagerung der Freiraumfunktion „Schutz der Natur und Landschaft“ dar.



**Abbildung 2:** Regionalplan Stand 2018, ohne Maßstab

© Geobasisdaten: [www-tim-online.nrw.de](http://www-tim-online.nrw.de)

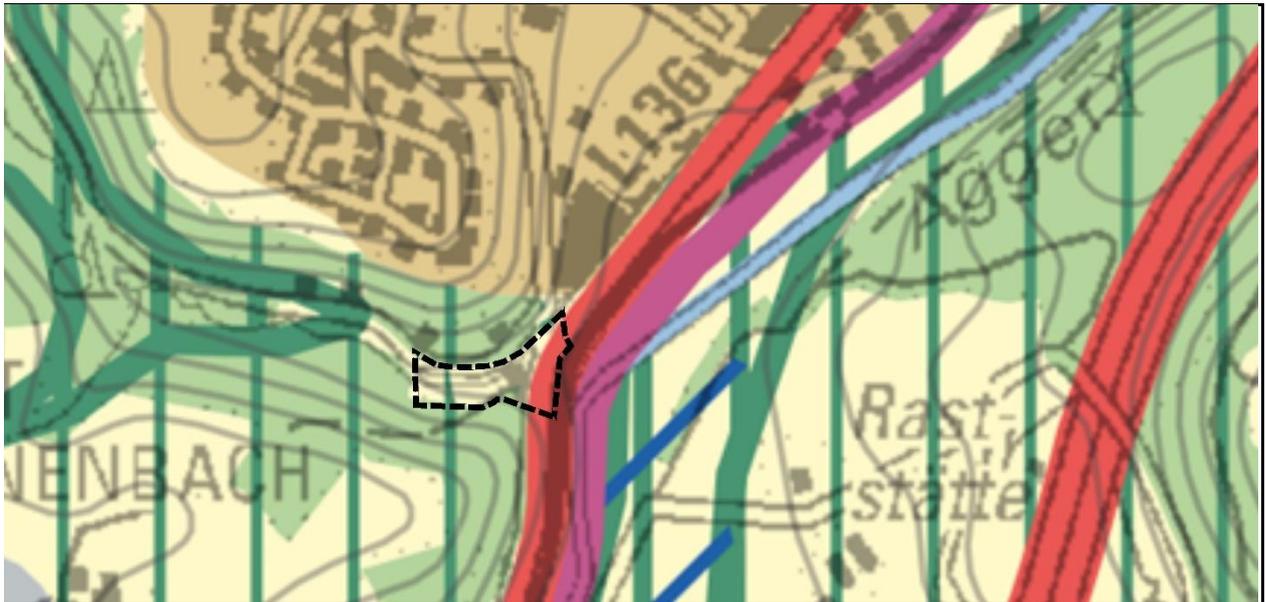
Im zukünftige Regionalplan (z.Zt. 2. Offenlage), Teilabschnitt Region Köln (in Offenlage befindlich) ist für das Plangebiet "Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung" mit tlw. Überlagerung der Freiraumfunktion „Schutz der Natur und Landschaft“ dargestellt.

Die v.g. Flächen zum „Schutz der Natur und Landschaft“ werden im geänderten FNP und B-Plan als Grünflächen dargestellt bzw. festgesetzt.

Gemäß Antwort der Bezirksregierung Köln mit Datum vom 10.02.2025 zur Anfrage nach Landesplanungsgesetz NRW wird dargelegt, dass das Oberverwaltungsgericht Münster mit Urteil vom 21. März 2024 (11 D 133/20.NE) den überwiegenden Teil der Festlegungen des 1. Änderungsverfahrens zum Landesentwicklungsplan (LEP NRW) für unwirksam erklärt hat.

Die Rechtsprechung wirkt sich auf die raumordnungsrechtliche Beurteilung der o.g. Bauleitplanung aus. Die Ausnahmeregelungen zur Inanspruchnahme von regionalplanerisch festgelegtem Freiraum gemäß Ziel 2-3 LEP NRW finden keine Anwendung mehr. Auch unter Berücksichtigung des maßstabsbedingten Interpretationsspielraums regionalplanerischer Festlegungen ("Gebiets bzw. Bereichsschärfe") kann die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung derzeit nicht bestätigt werden.

Sobald die Neuaufstellung des Regionalplans in Kraft tritt, entfällt für nahezu den gesamten Planbereich die Waldfestlegung. Zudem entspricht die Fläche des Gesamtvorhabens in etwa der Gewerbegebietsabgrenzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Der Regionalplanentwurf in der Fassung der zweiten Offenlage sieht zudem eine veränderte zeichnerische Festlegung des ASB Vilkerath vor. Eine Anpassung an die Ziele der Raumordnung kann somit in Aussicht gestellt werden, sobald die Neuaufstellung des Regionalplans in Kraft tritt.



**Abbildung 3:** Zukünftiger Regionalplan, ohne Maßstab  
© Geobasisdaten: [www-tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de)

#### Landschaftsplan

Der Norden des Plangebietes reicht in den Geltungsbereich des Landschaftsplanes „Südkreis“ (Rheinisch-Bergischer Kreis) und in das Landschaftsschutzgebiet 2.2-1 „Bergische Hochfläche um Overath“ (LSG-5009-0002) hinein. Im Westen und Süden grenzt der Vorhabenbereich direkt an beide an. Für das Landschaftsschutzgebiet ist als allgemeines Ziel die „Erhaltung und Entwicklung der Kulturlandschaft als ökologischer Ausgleichsraum, als ländlicher Erlebnisraum so-wie für die Land- und Fortwirtschaft“ angegeben. Zudem ragt das Naturschutzgebiet 2.1-6 „Lehmichsbachtal“ (GL-008) im Nordwesten in den Planbereich hinein.

Die Schutzausweisung erfolgt zur „Erhaltung und Entwicklung eines landschaftsraumtypischen Trockentals mit einem vielgestaltigen Biotopkomplex aus Kalkbuchenwaldbeständen, Steilhängen und aufgelassenen Steinbrüchen in fortgeschrittenen Sukzessionsstadien.“

#### Naturpark

Das Gebiet liegt im Naturpark „Bergisches Land“.

#### Biotopkataster Nordrhein-Westfalen

Im Nordwesten reicht die Biotopkatasterfläche BK 5009-085 „Quellsiefen und Hangzonen des Lehmichsbaches“ in das Planungsgebiet hinein.

### Biotopverbundflächen

Durch das Plangebiet verläuft im nördlichen Teil, entlang des Lehmichsbach, die Biotopverbundfläche herausragender Bedeutung VB-K-5009-013 „Gewässersystem des Lehmichsbaches mit Hangwäldern“. Darüber hinaus grenzt im Osten die Biotopverbundfläche besonderer Bedeutung VB-K-5009-012 „Aggertal zwischen Vilkerath und Overath“ an den Planbereich heran.

### Geschützte Biotope gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 42 Landesnaturschutzgesetz NRW

Der gem. § 30 BNatSchG bzw. § 42 LNatSchG NRW gesetzlich geschützte Biotop BT-GL-02090 (Fließgewässer Lehmichsbach) reicht im äußersten Nordwesten in das Plangebiet hinein.

### Naturschutzgebiete

Das Naturschutzgebiet „Lehmichsbachtal“ (GL-008) reicht im Nordwesten in den Planbereich hinein.

### FFH-Gebiete / Vogelschutzgebiete

Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume liegen für das Plangebiet nicht vor. Das FFH-Gebiet DE-5109-302 „Agger“ liegt in einer Entfernung von ca. 30 m südöstlich des Plangebietes auf der gegenüberliegenden Seite der Kölner Straße.

## 4. Flächennutzungsplanänderung

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das gesamte Plangebiet „Gewerbliche Baufläche“ -G- dar. Der westliche Teilbereich des Plangebietes (bisher -G-) wird als Wohnbaufläche -W- dargestellt.

Zum Schutz des westlich des Plangebietes gelegenen Naturschutzgebietes wurden Teilflächen dieser Darstellung im B-Plan als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Freiflächen- und Gewässerbegleitgrün“ dargestellt.



**Abbildung 4:** Ausschnitt FNP Bestand / Planung ohne Maßstab  
© Geobasisdaten: [www.rio.obk.de](http://www.rio.obk.de)

Der FNP wird im Parallelverfahren mit Bezug zum B-Plan geändert.

## 6. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Gemäß § 2 a BauGB wird der 88. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Veröffentlichung ein **Umweltbericht (UB)** des Büros Planungsbüro **HKR - Stephan Müller Landschaftsarchitekten, Waldbröl** als Teil 2 der Begründung beigefügt.

Im Umweltbericht werden auf Grundlage der Beschreibung der Umwelt die Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Umwelt-Schutzgüter /-funktionen dargestellt und die ggf. verbleibenden erheblichen Umwelt-auswirkungen und Maßnahmen zu deren Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erläutert.

Zur frühzeitigen Beteiligung ist der Umweltbericht des Ursprungsbebauungsplanes mit Datum vom 10.05.2023 beigefügt.

## 7. Erschließung

### 7.1 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die vorhandene Erschließung "Rotter Straße" (öffentliche Straßenverkehrsfläche). Zusätzliche Straßenverkehrsflächen sind nicht geplant.

### 7.2 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal.

### 7.3 Niederschlagswasser

Im Zuge der Planung des Ursprungsbebauungsplanes wurde durch das **Fachbüro GEO CONSULT Overath (Kurzbericht vom 08.03.2023)** die Möglichkeit einer Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Gelände geklärt.

Zur Überprüfung der Versickerungsleistung wurden am 10.02.2023 durch das Büro zwei Bohrungen mit je einem flachen sowie einem tiefen Versickerungsversuch durchgeführt.

Als Ergebnis ist festzuhalten (Auszug v.g. Überprüfung der Versickerungsfähigkeit, Fazit, *kursiv*):

*Aufgrund der ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte  $k_f$  wäre lediglich in den Aggerschottern im Bereich der KRB 2 eine Versickerung möglich. Für eine große zentrale Versickerungsanlage in diesem Bereich ist die Durchlässigkeit allerdings aus unserer Sicht zu gering. Zudem ist eine Versickerung auf dem Gelände wegen der mächtigen Lehmüberdeckung und des vorgefundenen Grundwassers (ca. 2,0 m bis 2,4 m unter GOK) als sehr ungünstig zu bewerten. Gemäß DWA ist ein Mindestabstand von 1,0 m zwischen dem mittleren höchsten Grundwasser und der Unterkante der Versickerungsanlage einzuhalten. Diese Vorgabe ist im Untersuchungsbereich nicht gegeben.*

*Auf Basis der durchgeführten Untersuchungen ist auf dem betrachteten Gelände nach fachgutachterlicher Einschätzung eine Versickerung von Niederschlagswasser daher nicht möglich. Wir empfehlen das künftig auf den Dachflächen und befestigten Flächen (Wege, Terrassen) anfallende Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.*

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt, in Abstimmung mit der Stadt durch Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal.

#### 7.4 Entwässerungskonzept

Gemäß Stellungnahme des **Ingenieurbüros Ennenbach, Lohmar-Wahlscheid (Mail vom 05.05.2023)** ist die Entwässerung von Schmutz- und Regenwasser sichergestellt.

Ein Entwässerungsgesuch ist abhängig von der geplanten Nutzung im Zuge der zu stellenden Bauantragsunterlagen zu beantragen und mit der Unteren Wasserbehörde des Rheinisch-Bergischen-Kreis und dem Aggerverband abzustimmen. Sofern doch eine Einleitung in den „Lehmichsbach“ erfolgt, ist der Bachdurchlass „Rotter Weg“ hydraulisch nachzuweisen.

Aufgrund der exponierten Lage des Erschließungsgebietes ist eine dem Hochwasser- und dem Starkregenschutz angepasste Bauweise bei der Errichtung von Gebäuden zu wählen.

Das Konzept wurde seitens des Rheinisch-Bergischen Kreises, Amt für Umweltschutz durch Mail vom 05.05.2023 bestätigt.

#### 7.5 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung ist über das vorhandene Netz im Umfeld des Plangebiets gesichert.

#### 7.6 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist ausreichend dimensioniert.

### 8. Gefahrenabwehr in Zusammenhang mit Starkregenereignissen

#### a) Überflutungsnachweis:

Die aktuelle Fläche des Erschließungsgebietes beträgt 8.125 m<sup>2</sup>. Im Sinne der Gefahrenabwehr bzw. des Objektschutzes sollte im Baugenehmigungsverfahren ein Überflutungsnachweis auf der Grundlage der gültigen DIN-Vorschriften (u. a. DIN 1986-100) erarbeitet werden.

#### Hinweis:

Der Überflutungsnachweis soll dazu dienen, für den Fall eines „sintflutartigen“ Starkregenereignisses die schadlose Überflutung des Grundstücks nachweisen zu können.

Hintergrund hierzu ist, dass bei solchen Starkregenereignissen die auf den überbauten und befestigten Flächen des Grundstücks anfallenden Regenwassermengen nicht immer vollständig von den Entwässerungssystemen der Kommunen – wie z.B. Kanalnetze, oberirdische Gewässer oder eine Versickerung im Untergrund (Grundwasser) – aufgenommen werden können, so dass es zu Überflutungen von Gelände, Straßen und Gebäuden kommen kann. Hiergegen muss sich der Grundstückseigentümer bzw. Nutzer des Grundstücks durch fachgerechte Planung und Wartung der Entwässerungsanlage schützen. Im Überflutungsfall liegt die Haftung alleinig beim Grundstückseigentümer (ggf. auch beim Planer).

Beim Überflutungsnachweis muss geprüft werden, wie das Regenwasser, das bei einem 30-jährigen Regenereignis kurzzeitig nicht in den Vorfluter (Kanalisation oder Gewässer) entwässern kann, schadlos auf dem Grundstück zurückgehalten werden kann. Für die Erbringung des Überflutungsnachweises ist gemäß DIN 1986-100:2008-05 der Grundstückseigentümer bzw. Nutzer des Grundstücks verantwortlich.

Auch im Bestand hat er dafür Sorge zu tragen, dass die schadloße Rückhaltung des Niederschlagswassers ( $V_{\text{Rück}}$  in  $\text{m}^3$ ) jederzeit gewährleistet ist und von seinem Grundstück weder für das eigene noch für andere Objekte Gefahren ausgehen können.

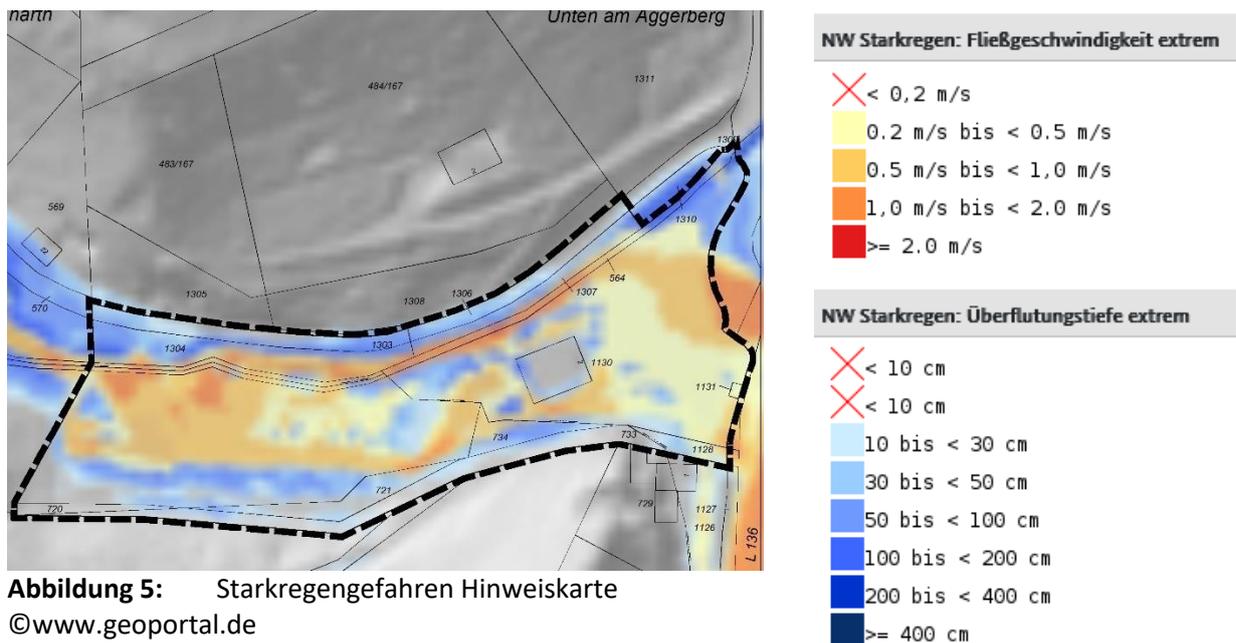
Erfahrungsgemäß wird es i.d.R. auf Grundstücken mit bereits bestehenden Gebäuden und vorhandenen befestigten bodennahen Flächen das Erfordernis geben, mittels der Durchführung baulicher Maßnahmen noch geeignete Rückhaltebereiche bzw. -volumina zu errichten. Dem Bauherrn sollte der damit verbundene bauliche sowie auch finanzielle Aufwand unbedingt vor Beginn der Hochbaumaßnahme bekannt sein, damit er diese im Rahmen der Gesamtmaßnahme berücksichtigen kann!

#### b) Notwasserwege

Aufgrund der gegebenen Lage des geplanten Baugebietes wird im Hinblick auf die Belange des Überflutungsschutzes darauf hingewiesen, gegebenenfalls entsprechende Notwasserwege für besondere Starkregenereignisse vorzusehen, über welche die anfallenden Niederschlagswassermengen gezielt und möglichst schadlos abgeführt werden können.

Zur Notwendigkeit, Ausbildung und Lage der Notwasserwege sollte unbedingt eine entsprechende Detailabstimmung mit dem Straßenbaulastträger (z.B. Tiefbauamt) erfolgen.

#### Ausschnitt Starkregengefahren Hinweiskarte



**Abbildung 5:** Starkregengefahren Hinweiskarte  
©www.geoportal.de

Für die Fließgeschwindigkeit sind im Plangebiet Werte zwischen 0,2 m/s bis 2,0 m/s in der Starkregengefahrenhinweiskarte eingetragen.

Für die Wasserhöhe sind im Plangebiet Werte zwischen 10 cm bis 200 cm in der Starkregengefahrenhinweiskarte eingetragen.

Dier v.g Karte kann eingesehen werden unter: [https://geoportal.de/map.html?map=tk\\_04-starkregengefahrenhinweise-nrw](https://geoportal.de/map.html?map=tk_04-starkregengefahrenhinweise-nrw)

## 9. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Vorhabenbereich ist schon jetzt teilweise baulich genutzt und als solches vorbelastet. Zudem ist er visuell relativ abgeschirmt. Die in das Plangebiet hineinreichenden Schutzgebiete werden nicht negativ beeinträchtigt.

Insgesamt gesehen handelt es sich um eine geeignete Fläche für das Planvorhaben. Dies wird dadurch bestätigt, dass sich aus der Planung nach jetzigem Kenntnisstand nur unerhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter ergeben. Das Plangebiet ist darüber hinaus bereits erschlossen.

Deshalb wurde hier auf eine Alternativenprüfung verzichtet.

## 10. Belange des Klimaschutzes

Mit der Neufassung des Baugesetzbuches kommt der verbindlichen Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine besondere Verantwortung zu. Insbesondere ist eine klimagerechte Stadtentwicklung zu fördern.

Als Empfehlung für eine klima- und umweltschonende Stadtentwicklung können z.B. die folgenden Maßnahmen in der Planung (Festsetzungsmöglichkeit im Bebauungsplan) herangezogen werden:

- PV-Anlagen u. Wärmepumpen (Geothermie) u. Solarthermie nutzen (Neigungswinkel der Kollektoren zur Horizontalen 35°-45° oder zentrale Energieversorgung für das Gebiet)
- Gründächer,
- Geringe Flächenversiegelungen,
- Kompakte Baukörper A/V-Verhältnis < 0,65 m<sup>2</sup>,
- Platzierung von Pflanzen im Garten (Verschattung).

Bei der Neuplanung wird den Schutzgütern dahingehend Rechnung getragen, dass die Anforderungen an den Klimaschutz durch Maßnahmen nach dem neusten Stand der Technik im Baugenehmigungsverfahren eingehalten werden. Ebenfalls werden bei Flachdächern Dachbegrünungen und die Vermeidung von Schottergärten vorgeschrieben.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB i.V.m. § 42a und 48 Abs. 1a BauO NRW sind im Baugebiet erneuerbare Energien zu nutzen. Hierzu wird auch auf § 4 (Mindestgröße der Photovoltaikanlagen auf Gebäuden) der Verordnung zur Umsetzung der Solaranlagen-Pflicht nach § 42a und § 48 Absatz 1a der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen verwiesen.

Gemäß Vorgaben der Stadt soll eine klima- und umweltschonende Stadtentwicklung realisiert werden, indem erneuerbare Energien genutzt werden sowie mit Energie- und Wasservorräten schonend umgegangen wird. Zu diesem Zweck ist der Einsatz erneuerbarer Energien der Nutzung nicht-regenerativer Energien vorzuziehen.

## 11. Bodenschutz

Nach den §§ 9 und 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene humose Oberboden sollte im Plangebiet verbleiben, um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte nach BBodSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen. Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist der § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz zu beachten. Hiernach ist das Einbringen von Materialien, die von den oberen Bodenschichten anderen Orts abgetragen wurden, auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 cbm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen.

Ein Massenausgleich hat bei dieser Neubaumaßnahme Vorrang vor der Entsorgung von Bodenaushub. Sofern doch anfallender überschüssiger Bodenaushub anfällt, ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu beseitigen.

## 12. Denkmalschutz

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalschutzbehörde und/oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel. 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22 unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

## 13. Größe und flächenmäßige Gliederung des FNP-Änderungsgebietes

	Bestand	Planung
Gewerbliche Bauflächen -G-	ca. 8.125 m <sup>2</sup>	-
Wohnbauflächen -W-	-	ca. 4.705 m <sup>2</sup>
Grünflächen	-	ca. 3.420 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 8.125 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 8.125 m<sup>2</sup></b>

## 14. Vermerk zur Begründung

Der Rat der Stadt Overath hat in seiner Sitzung am ..... beschlossen, die vorstehende Begründung der 88. Änderung des Flächennutzungsplanes beizufügen.

Overath, den .....

.....  
-Bürgermeister-