

Der Bau-, Planungsausschuss der Stadt Overath hat in seinen Sitzungen am 05.12.2023 die Aufstellung der **Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes**, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß den Bestimmungen des Baugesetzbuches beschlossen.

Der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung wurde am 23.02.2024 bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung wurden in der Zeit vom 04.03.2024 bis einschließlich 10.05.2024 im Amt für Bauplanung und Bauordnung der Stadt Overath, Hauptstr. 10, 1. Obergeschoss während der Dienststunden öffentlich ausgelegt.

Es wurde um Stellungnahme innerhalb eines Monats, spätestens bis zum 05.04.2024 gebeten.

Anlage ... zur Vorlage Nr. Abwägung der eingegangenen Anregungen von Bürgern, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Neuaufstellung des Flächennutzungsplans

- Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurden 74 Vorschläge, Hinweise oder Anregungen von Bürgern vorgebracht.

1. Stellungnahme mit Schreiben vom 26.02.2024
2. Stellungnahme mit Schreiben vom 23.02.2024
3. Stellungnahme mit Schreiben vom 06.01.2024
4. Stellungnahme mit Schreiben vom 12.01.2024
5. Stellungnahme mit E-Mail vom 04.03.2024
6. Stellungnahme mit E-Mail vom 04.03.2024
7. Stellungnahme mit E-Mail vom 05.03.2024
8. Stellungnahme mit E-Mail vom 05.03.2024
9. Stellungnahme mit E-Mail vom 05.03.2024
10. Stellungnahme mit Schreiben vom 06.03.2024
11. Stellungnahme mit E-Mail/Schreiben vom 07.03.2024
12. Stellungnahme mit E-Mail vom 04.03.2024
13. Stellungnahme mit E-Mail vom 13.03.2024
14. Stellungnahme mit E-Mail vom 14.03.2024
15. Stellungnahme mit Schreiben vom 10.03.2024
16. Stellungnahme mit E-Mail vom 16.03.2024 sowie Nachtrag per E-Mail vom 30.03.2024
17. Stellungnahme mit E-Mail vom 18.03.2024
18. Stellungnahme mit E-Mail vom 18.03.2024 sowie Nachtrag per E-Mail vom 02.04.2024
19. Stellungnahme mit E-Mail vom 20.03.2024
20. Stellungnahme mit E-Mail vom 21.03.2024

21. Stellungnahme mit E-Mail vom 21.03.2024
22. Stellungnahme mit E-Mail vom 25.03.2024
23. Stellungnahme mit E-Mail/Schreiben vom 26.03.2024
24. Stellungnahme mit E-Mail vom 27.03.2024
25. Stellungnahme mit E-Mail vom 28.03.2024
26. Stellungnahme mit E-Mail vom 28.03.2024
27. Stellungnahme mit E-Mail vom 01.04.2024
28. Stellungnahme mit E-Mail vom 02.04.2024
29. Stellungnahme mit E-Mail/Schreiben vom 02.04.2024
30. Stellungnahme mit E-Mail vom 03.04.2024
31. Stellungnahme mit E-Mail vom 03.04.2024
32. Stellungnahme mit E-Mail/Schreiben vom 04.04.2024
33. Stellungnahme mit E-Mail vom 04.04.2024
34. Stellungnahme mit E-Mail/Schreiben vom 04.04.2024
35. Stellungnahme mit E-Mail/Schreiben vom 05.04.2024
36. Stellungnahme mit E-Mail vom 05.04.2024
37. Stellungnahme mit E-Mail vom 11.04.2024
38. Stellungnahme mit Schreiben vom 25.03.2024
39. Stellungnahme mit Schreiben vom 21.03.2024
40. Stellungnahme mit E-Mail vom 17.04.2024
41. Stellungnahme mit E-Mail vom 20.04.2024
42. Stellungnahme mit E-Mail vom 22.04.2024
43. Stellungnahme mit E-Mail/Schreiben vom 24.04.2024
44. Stellungnahme mit Schreiben vom 25.04.2024
45. Stellungnahme mit Schreiben vom 25.04.2024
46. Stellungnahme mit Schreiben vom 29.04.2024
47. Stellungnahme mit E-Mail vom 02.05.2024
48. Stellungnahme mit E-Mail/Schreiben vom 05.05.2024
49. Stellungnahme mit E-Mail vom 06.05.2024
50. Stellungnahme mit E-Mail/Schreiben vom 03.05.2024
51. Stellungnahme mit Schreiben vom 06.05.2024
52. Stellungnahme mit Gemeinschaftseingabe vom 06.05.2024
53. Stellungnahme mit E-Mail/Schreiben vom 06.05.2024
54. Stellungnahme mit E-Mail/Schreiben vom 07.05.2024
55. Stellungnahme mit E-Mail/Schreiben vom 07.05.2024
56. Stellungnahme mit E-Mail/Schreiben vom 09.05.2024

57. Stellungnahme mit E-Mail vom 09.05.2024
58. Stellungnahme mit E-Mail/Schreiben vom 09.05.2024
59. Stellungnahme mit E-Mail vom 09.05.2024
60. Stellungnahme mit E-Mail vom 09.05.2024
61. Stellungnahme mit E-Mail vom 09.05.2024
62. Stellungnahme mit E-Mail vom 09.05.2024
63. Stellungnahme mit E-Mail/Schreiben vom 10.05.2024
64. Stellungnahme mit E-Mail/Schreiben vom 10.05.2024
65. Stellungnahme mit E-Mail/Schreiben vom 10.05.2024
66. Stellungnahme mit E-Mail/Schreiben vom 10.05.2024
67. Stellungnahme mit E-Mail vom 10.05.2024
68. Stellungnahme mit E-Mail/Schreiben vom 10.05.2024
69. Stellungnahme mit E-Mail vom 10.05.2024
70. Stellungnahme mit E-Mail/Schreiben vom 10.05.2024
71. Stellungnahme mit E-Mail vom 10.05.2024
72. Stellungnahme mit Schreiben vom 05.05.2024
73. Stellungnahme mit Schreiben vom 04.05.2024
74. Stellungnahme mit Schreiben vom 08.05.2024

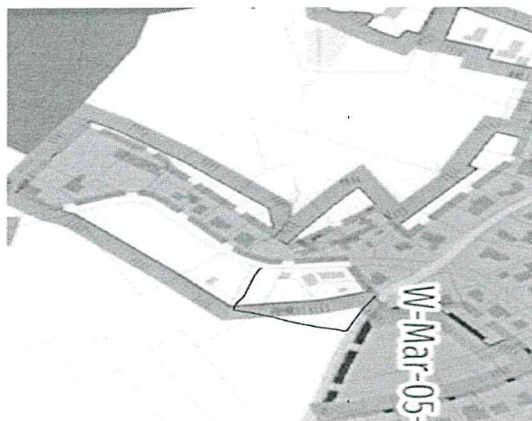
1. <u>Stellungnahme mit Schreiben vom 26.02.2024</u>	<u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung,</u> <u>Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u>
Antrag auf Einbeziehung des Grundstücks Gemarkung: Löderich, Flur: 8, Flurstück: 580 in den neuen Flächennutzungsplan als Grundstück zur Innenentwicklung/ Baulücke Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit reiche ich [REDACTED] Gemarkung: Löderich, Flur: 8, Flurstück: 580 den Antrag ein, dieses Grundstück in den neuen Flächennutzungsplan der Stadt Overath aufzunehmen. Unser Anliegen ist es, das genannte Grundstück als potenzielle Fläche für die Innenentwicklung bzw. zur Bebauung von Baulücken zu berücksichtigen. Die Gründe für diesen Antrag sind vielfältig und tragen zur nachhaltigen Stadtentwicklung bei: 1. Potenzial zur verdichteten Bebauung: Das genannte Grundstück bietet die Möglichkeit zur optimalen Nutzung des bereits erschlossenen urbanen Raums. Durch die Bebauung dieser Fläche kann die städtebauliche Verdichtung gefördert und damit einer Zersiedelung entgegengewirkt werden. 2. Infrastrukturelle Anbindung: Das Grundstück befindet sich in einem Bereich, der bereits über eine gute infrastrukturelle Anbindung verfügt. Dies umfasst unter anderem die Anbindung an das Straßennetz sowie die Versorgung mit Wasser, Strom und anderen notwendigen Versorgungsleitungen. 3. Beitrag zur Schaffung von Wohnraum: Angesichts der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt ist die Schaffung von neuem Wohnraum von großer Bedeutung. Die Bebauung des genannten Grundstücks kann dazu beitragen, den Bedarf an Wohnraum in der Stadt Overath zu decken und somit zur Entlastung des Wohnungsmarktes beizutragen. 4. Förderung der Innenentwicklung: Die Nutzung bereits vorhandener Baulücken und innerstädtischer Flächen entspricht dem Grundsatz der nachhaltigen Stadtentwicklung. Durch die Bebauung dieses Grundstücks kann die Stadt Overath ihre Innenentwicklungspotenziale besser ausschöpfen und dabei gleichzeitig Grünflächen und landwirtschaftliche Flächen schonen. Aufgrund dieser Gründe ersuche ich Sie höflich, das Grundstück mit der Gemarkung: Löderich, Flur: 8, Flurstück: 580 in den neuen	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Eine Darstellung als Wohnbaufläche bzw. als Gemischte Baufläche ist in mehrfacher Hinsicht städtebaulich nicht verträglich. Zum einen steht eine Änderung der Darstellung dem gültigen Regionalplan entgegen, welcher den in Rede stehenden Bereich als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich darstellt. Zum anderen ist die Lage unmittelbar an der Autobahn aus immissionsschutzrechtlicher Sicht kritisch zu bewerten und eine weitere Siedlungsentwicklung an dieser Stelle würde ein ungewolltes Vordringen in die Landschaft und eine Verfestigung von Siedlungssplittern begünstigen.

Flächennutzungsplan der Stadt Overath aufzunehmen und es als potenzielle Fläche für die Innenentwicklung/Baulücke zu kennzeichnen. Laut den mir vorliegenden Unterlagen hat das von Ihnen beauftragte Architekten- und Stadtplanerbüro (postweltlers + partner mbB) im „Räumlichen Entwicklungskonzept Overath 2040“, welches der Stadt Overath als Entscheidungsgrundlage dienen sollte, die Fläche bereits zur Innenentwicklung bzw. als mögliche Baulücke ausgewiesen. Für Rückfragen oder weitere Informationen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Wir danken Ihnen im Voraus für die Prüfung unseres Antrags und verbleiben. Mit freundlichen, Grüßen,	
---	--

2. <u>Stellungnahme mit Schreiben vom 23.02.2024</u>	<u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung,</u> <u>Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u>
Antrag auf Flächennutzungsplanänderung Grundstück Löderich Flur: 1 Flurstück: 3312 Sehr geehrte Frau Steves, [REDACTED] [REDACTED] Löderich Flur: 1 Flurstück: 3312. [REDACTED] [REDACTED] Ich möchte mich an dem weiteren Prozess des neuen Flächennutzungsplanes beteiligen und bereits an dieser Stelle mitteilen, dass mein Interesse für eine zeitnahe Bebauung der Fläche Flur 3312 durch mich besteht. Sofern im formalen Weg der weiteren Abläufe Abstimmung mit mir erwünscht ist, bitte ich um Rückmeldung. Vielen herzlichen Dank für Ihr Engagement in meiner Angelegenheit. Mit freundlichen Grüßen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine Einwände oder Anregungen geäußert.

3. <u>Stellungnahme mit Schreiben vom 06.01.2024</u>	<u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung,</u> <u>Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u>
Antrag auf Flächenumwandlung Sehr geehrte Damen und Herren, Gemarkung: Oderscheid Flur: 5 Flurstück: 10 Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beantragen wir hiermit die Umwandlung der derzeitigen Nutzungsart „Landwirtschaftliche Fläche“ in die Nutzungsart „Für die Bebauung vorgesehene Fläche“. Es ist unsererseits ebenfalls beabsichtigt, bei Neuaufstellung des Landschaftsplanes „Südkreis“ einen Antrag auf Herausnahme des Flurstücks aus dem Landschaftsschutzgebiet beim Landrat des Rheinisch-Bergischen Kreises zu stellen. Wir bedanken uns für Ihre Bemühungen und bitten um Übersendung einer Eingangsbestätigung.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Das Flurstück befindet sich außerhalb der angrenzenden Innenbereichssatzung »Federath« und wird daher weiterhin als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Darüber hinaus würde eine Änderung der Darstellung dem geltende Regionalplan widersprechen, welcher den in Rede stehenden Bereich als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich darstellt. Jenseits der zuvor genannten rechtlichen Gründe, würde eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich zu einer ungewollten Verfestigung einer spornartigen Entwicklung in die Landschaft führen und eine Verfestigung von Siedlungssplittern begünstigen.
4. <u>Stellungnahme mit Schreiben vom 12.01.2024</u>	<u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung,</u> <u>Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u>
Betr.: Änderungsantrag zum Flächennutzungsplan, Bebauungsplan BP 149 Marialinden, Dahler Str. , Stand 23.11.2023 Sehr geehrte Mitglieder des Planungsamtes, hiermit möchten wir einen Änderungsvorschlag zur Aufstellung des Bebauungsplanes im Bereich Marialinden, Dahler Straße betreffend die Grundstücke Gemarkung Miebach, Fl.7, Flurstücke 100 und 143 einbringen. Wir beantragen deren vollständige Übernahme in den Bebauungsbereich. Nach der derzeit vorliegenden Fassung liegen beide Grundstücke nicht erkennbar innerhalb des Bebauungsgebietes. Beide Grundstücke liegen jedoch innerhalb der bestehenden Ortsgrenze an der Straße mit eigener Zuwegung	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Das Flurstück befindet sich außerhalb der angrenzenden Innenbereichssatzung »Linde« und wird daher weiterhin als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Darüber hinaus würde eine Änderung der Darstellung dem geltende Regionalplan widersprechen, welcher den in Rede stehenden Bereich als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich darstellt. Jenseits der zuvor genannten rechtlichen Gründe, würde eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich zu einer ungewollten Verfestigung einer spornartigen Entwicklung in die Landschaft führen und eine Verfestigung

und sind komplett inklusive Strom, Wasser, Erdgas und Kanalanschluß erschlossen. Eine Bebauung wäre daher kurzfristig ohne zusätzliche Kosten für die Stadt Overath möglich. Die gegenüberliegende Straßenseite ist bereits bebaut (Dahler Str.) oder soll im Rahmen der aktuellen Planung bebaut werden (Vilkerather Str.). Einen Kartenauszug mit eingezeichnetem Änderungsvorschlag liegt diesem Schreiben bei.
Mit freundlichen Grüßen



von Siedlungssplittern begünstigen.

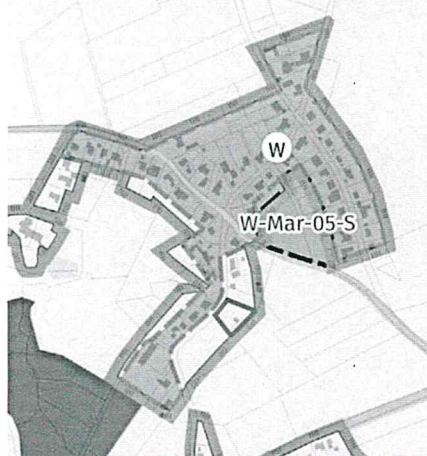
5. Stellungnahme mit E-Mail vom 04.03.2024

Betr: Gemarkung Eschbach Flur 2 Flurstück 2242.
Sehr geehrte Damen und Herrn,
Ich beantrage die Aufnahme des Flurstückes 2242 in die Wohnbaufläche aufzunehmen

Abwägungsvorschlag der Verwaltung,
Beschlussvorschlag mit Erläuterung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Teile des Flurstücks süd-östlich entlang der Brüderstraße sind bereits im Vorentwurf des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Erweiterung der Darstellung für das restliche Flurstück ist städtebauliche nicht verträglich, da sich hier u.a. Gärten der benachbarten Wohnbebauung sowie zum Teil schützenswerter Baumbestand befindet. Aus diesem Grund wird der nord-westliche Teil des Flurstücks weiterhin als Grünfläche dargestellt.

6. <u>Stellungnahme mit E-Mail vom 04.03.2024</u>	<u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung,</u> <u>Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u>
Es geht mir um den Ortsteil Marialinden Linde, Teilbereich W-Mar-05-S im FNP Vorentwurf. Die hier ersichtliche grüne Linie zur Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes grenzt gleichzeitig auch die Ortslage ab. Außerhalb der Ortslage und damit innerhalb des Landschaftsschutzgebietes soll nun ein neuer Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Jedoch gibt es innerhalb dieser Ortslage Bereiche, welche bisher nicht als Wohnbaufläche ausgewiesen sind. Das lässt mich zu der Frage kommen, warum nicht zunächst einmal die vorhandenen und bereits erschlossenen Grundstücke innerhalb der Ortslage als Wohnbaufläche hinterlegt werden. Mir geht es da im speziellen Fall um mein Grundstück (siehe Planausschnitt im Anhang): Dahler Straße (gegenüber Haus Nr. 21) Gemarkung: Miebach Flur: 007 Flurstücke: 98 und 107 Im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung des Ortsteiles Linde scheint es mir sinnvoll, die bereits vorhandenen und erschlossenen Grundstücke zu nutzen. Ich bitte darum, das oben genannte Grundstück im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche vorzusehen. 	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Das Flurstück befindet sich außerhalb der angrenzenden Innenbereichssatzung »Linde« und wird daher weiterhin als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Darüber hinaus würde eine Änderung der Darstellung dem geltende Regionalplan widersprechen, welcher den in Rede stehenden Bereich als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich darstellt. Jenseits der zuvor genannten rechtlichen Gründe, würde eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich zu einer ungewollten Verfestigung einer spornartigen Entwicklung in die Landschaft führen und eine Verfestigung von Siedlungssplittern begünstigen.

7. Stellungnahme

In Bezug auf vorangegangene Korrespondenz, stelle ich hiermit den Antrag, die Fläche im Verfahren auf Änderung und Erlass des neuen Flächennutzungsplans aufzunehmen, so dass die Fläche in die Mischgebiet Darstellung mit hinein genommen wird.

In Bezug auf Fragen zu gestalterischen Aspekten einer evtl. Nutzung durch Bebauung, sowie der Bewertung und den Vorteilen einer geregelten Versickerung bei Starkregenereignisse für die vorhandene Bebauung, und den Anschluss der Niederschlagsmengen von der Scheune bitte ich nochmal um Terminvorschläge.

Im Anhang sende ich Ihnen die Auszüge vorgänger Korrespondenz, rsp. das Gutachten zur Entwässerung.



Für die Erstellung der Aktenvermerke im Volltext
Weitere Anlagen
Hydrologischer Bericht
Auszug A3
Bestandsplan
Wasser 15 Aktenvermerk
Wasser 15 Aktenvermerk 2

Abwägungsvorschlag der Verwaltung,
Beschlussvorschlag mit Erläuterung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Eine Darstellung als Gemischte Baufläche ist aufgrund der angrenzenden Nutzungen städtebaulich nicht verträglich. Darüber hinaus würde eine Änderung der Darstellung dem geltende Regionalplan widersprechen, welcher den in Rede stehenden Bereich als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich darstellt.

Jenseits der zuvor genannten rechtlichen Gründe, würde eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich zu einer ungewollten Verfestigung einer spornartigen Entwicklung in die Landschaft führen und eine Verfestigung von Siedlungssplittern begünstigen.

8. <u>Stellungnahme mit E-Mail vom 05.03.2024</u>	<u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung,</u> <u>Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u>
Sehr geehrte Damen und Herren, anbei übersende ich Eckdaten des Grundstücks, dessen Nutzungsart wir ändern möchten. Die derzeitige Nutzungsart ist die Land-und Forstwirtschaft. Wir haben vor, das Grundstück gewerblich zu nutzen, z.B. Installation der Solaranlagen. Ich möchte erfahren, ob es überhaupt möglich wäre, die Nutzungsart zu ändern, welche Unterlagen dafür erforderlich sind und wie lange es ungefähr dauern könnte. Für die Information haben Sie vielen Dank im Voraus Mit besten Grüßen	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die in Rede stehende Fläche ist im Vorentwurf des Flächennutzungsplans überwiegend als Waldfläche dargestellt. Da bisher keine konkrete Umsetzungsplanung noch ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan vorliegt, kann die Planzeichnung des Flächennutzungsplans nicht entsprechend angepasst werden.
9. <u>Stellungnahme mit E-Mail vom 05.03.2024</u>	<u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung,</u> <u>Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u>
Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Sehr geehrte Frau Steves, Victoria ich nehme Bezug auf Ihr Schreiben vom 13. Februar 2024, für das ich sehr herzlich danke. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung beantrage ich, wie bereits mit meinem Antrag vom 26.10.2022 geschehen, weitere Baulandflächen in Verlängerung der beiden nördlichen Stichstraßen „Kielsberg“ auf den Flurstücken Gemarkung Immekeppel Flur Nrn. 2245, 2248 und 914/94 auszuweisen. Der Erschließungsaufwand für diese Flächen ist sehr gering. Ebenso verhält es sich mit dem Eingriff in die Landschaft. Die beschriebenen Flächen werden heute als Weideland genutzt. Im Übrigen verweise ich gerne noch einmal auf den Antrag vom 26.10.2022. Bei Fragen sprechen Sie mich gerne an. Freundliche Grüße aus Bergisch Gladbach	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Eine Darstellung als Wohnbaufläche bzw. als Gemischte Baufläche ist städtebaulich nicht verträglich, da sich das in Rede stehende Flurstück im Außenbereich gem. § 35 BauGB befindet. Darüber hinaus würde eine Änderung der Darstellung dem geltende Regionalplan widersprechen, welcher den in Rede stehenden Bereich als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich darstellt. Jenseits der zuvor genannten rechtlichen Gründe, würde eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich dem aktuell abgerundeten Ortsrand städtebaulich aufbrechen und eine weitere Entwicklung in Richtung Zusammenwachsen von Bergisch Gladbach und Overath begünstigen.

10. <u>Stellungnahme mit Schreiben vom 06.03.2024</u>	<u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung,</u> <u>Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u>
Sehr geehrte Frau Steves, Sehr geehrter Herr Latus, wir beziehen uns auf unser gemeinsamen Termin am 01.03.2024 um 16.20 Uhr und danken Ihnen für das konstruktive Gespräch. Nachfolgend möchten wir folgende Eingabe zur Entwicklung des aktuellen Flächennutzungsplanes der Stadt Overath machen: Gemarkung Löderich, Flur 10, Flurstück 1 Neben den bereits vorgesehenen Potenzialfläche Wohnen für die Flurstücken 3 und 5 schlagen wir folgendes vor: Eine erweiterte Potenzial Fläche Wohnen für ein Teilstück des Flurstück 1 gemäß beigefügter Flurkarte (schwarz schraffierte Fläche) auszuweisen. Das mit „G“ beschriftet vordere Stück würde sich für eine Begrünung anbieten und somit als Emissionsschutz zum Sportplatz eignen. Die Grundstückseigentümer ([REDACTED]) der Flurstücke 1,3 und 5 unterstützen diese Eingabe. Die entsprechenden Bestätigungen werden in Kürze nachgereicht. p.s. Wie in unserem Gespräch vereinbart, erhalten Sie in der Anlage das Schreiben der Stadt Overath über die Einstellung des Umlageverfahren Nr. 13 (Bebauungsplan	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Eine Darstellung als Wohnbaufläche ist in Anbetracht der Nähe zu den benachbarten sportlichen Einrichtungen städtebaulich nicht verträglich. Eine Darstellung von Bauflächen über die Potenzialfläche W-Hei-06-S hinaus entspräche zudem nicht den Vorgaben der Regionalplanung, welche hier einen Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich vorgibt.

Umlegungsausschuss
der
Gemeinde Overath



Flurstück 1363, 5063 Overath, Gemeindeumsetzung

Frau
Helga Daubenbüchel geb. Becker
Bensberger Strasse 25
5063 Overath-Heiligenhaus

Aus 230
Verordnungsgebäude
Hauptstr. 10
Hauptstr. 25
Waldstr. 18

Herr Lukas
Zimmerei
Hauptstr. 10
Hauptstr. 25
Waldstr. 18

Datum und Zeichen ihres Schreibens: 28.12.1982

Sehr geehrte Frau Daubenbüchel !

Mit Schreiben vom 25.4.1981 haben Sie Widerspruch gegen die Einleitung des Umlegungsverfahrens Nr. 13 eingelegt. Nachdem der Bebauungsplan nicht in der den Einleitungsbeschluss zugrunde gelegenen Form rechtskräftig geworden ist, wurde die Umlegungsanordnung vom Rat der Gemeinde Overath zurückgezogen. Der Umlegungsausschuss hat daraufhin am 21.12.1982 das Umlegungsverfahren Nr. 13 - Overath-Heiligenhaus-Heideweg - eingestellt. Ich sehe Ihren Widerspruch somit als erledigt an.

Mit freundlichen Grüßen
Der Geschäftsführer
gez.: Heilig
Verm.-Direktor
Beglaubigt:
VA Lukas

Beteiligungen:
Kommunale Gemeinde Overath
Komm. Nr. 30/2001/1
BLZ 373 302 25

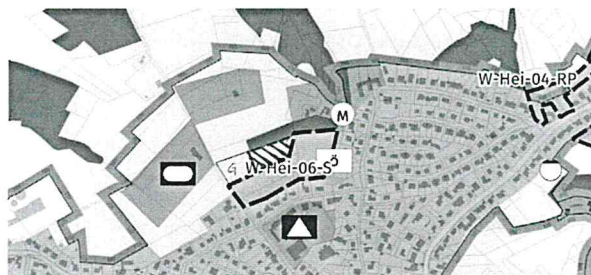
Kommunale Gemeinde Overath
Komm. Nr. 30/2001/1
BLZ 373 302 25

Komm. und Dorfparlament Himmelpfort
Komm. Nr. 30/2001/1
BLZ 373 302 25

Komm. und Dorfparlament Himmelpfort
Komm. Nr. 30/2001/1
BLZ 373 302 25

Komm. und Dorfparlament Himmelpfort
Komm. Nr. 30/2001/1
BLZ 373 302 25

Anlage zur Eingabe Flächennutzungsplan 06.03.2024



Gemarkung Lüdernich

Flurstück 1,3,5

11. <u>Stellungnahme mit E-Mail/Schreiben vom 07.03.2024</u>	<u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung,</u> <u>Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u>
Als Dorfgemeinschaft Niedergrützenbach beantragen wir 1.) die Vervollständigung des Flächennutzungsplanes im Bereich Niedergrützenbach (aktuell als „nicht-genehmigte Teilfläche ausgewiesenes Gebiet) als gemischte Baufläche im Sinne des § 5 Abs. 1 BauGB und 2.) darauf aufbauend die Wiederherstellung der innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB — Dorfgebiet nach § 5 BauNVO, ausgenommen § 5 Abs. 3 BauNVO. Begründung: Bis Ende 2017 gingen wir als Dorfgemeinschaft davon aus, dass die Innenbereichssatzung vom 13.1.1.1973 (siehe Anlage 1) nach wie vor gültig ist. Im Rahmen einer Vorberatung zu Errichtung einer baulichen Anlage teilte die Bauverwaltung mit, dass besagte Satzung aufgehoben wurde und aktuell § 35 BauGB — Außenbereich Anwendung findet. Wann genau und aus welchen Gründen die Satzung aufgehoben wurde ist nicht bekannt. Dies führt zu der fragwürdigen Situation, dass auf einer freien Grundstücksfläche zwar im Rahmen einer Baulückenschließung ein Ein- oder Zweifamilienhaus errichtet werden dürfte, ein größeres Gartenhaus zum Lagern von Gartenmöbeln und Geräten aber nicht. Der aktuell gültige Flächennutzungsplan weist für die Ortschaft Niedergrützenbach „nicht-genehmigte Teilfläche aus. Nach § 5 Abs. 1 Halbs. 1 BauGB können Flächen aus dem Flächennutzungsplan ausnahmsweise ausgenommen werden, wenn dadurch die darzustellenden Grundzüge für das gesamte Gemeindegebiet nicht berührt werden und die Gemeinde beabsichtigt, die Darstellung zu einem späteren Zeitpunkt vorzunehmen. Die Gemeinde hat eine Rechtspflicht zur alsbaldigen Vervollständigung des Flächennutzungsplanes. Weiterhin muss die Gemeinde nach § 5 Abs. 1 Satz 2 Halbs. 2 BauGB begründen, warum Sie die Darstellung zunächst unterlässt. — vgl. S. 1.37 Rdn. 5 bis 7 Jäde Dirnberger Weiss, Kommentar BauGB, 8. Auflage. Der Flächennutzungsplan ist bereits sehr alt, wir bitten daher darum, dass die Stadt Overath nun dieser Rechtspflicht nachkommt und die tatsächlichen Verhältnisse bauplanungsrechtlich festlegt.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Eine Darstellung als Gemischte Baufläche ist städtebaulich nicht verträglich, da sich das in Rede stehende Flurstück im Außenbereich gem. § 35 BauGB befindet. Darüber hinaus würde eine Änderung der Darstellung dem geltende Regionalplan widersprechen, welcher den in Rede stehenden Bereich als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich darstellt. Die Darstellung als Gemischte Baufläche würde zudem die ungewollte Verfestigung von Siedlungssplittern im Stadtgebiet begünstigen.

Nach dem BauGB ist eine Ausnahme von Teilflächen unter dem Aspekt von Nutzungskonflikten, bei Untersuchungsflächen oder bei Flächen, WQ noch eine Fachplanung aussteht, angebracht. Hierzu müsste der Erläuterungsbericht des ursprünglichen Flächennutzungsplanes Auskunft geben. Aus unserer Sicht spricht nichts gegen eine Festlegung als gemischte Baufläche.

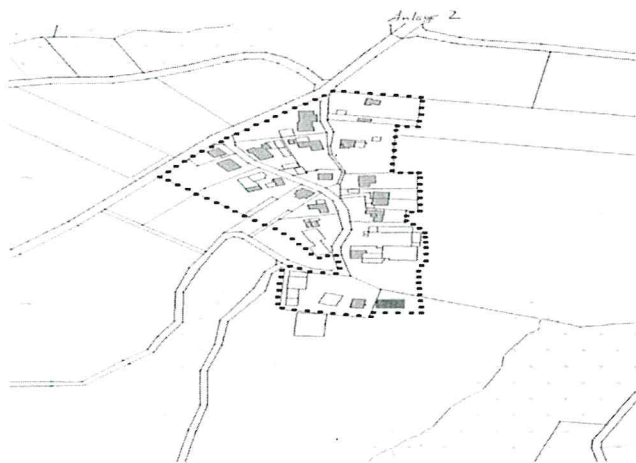
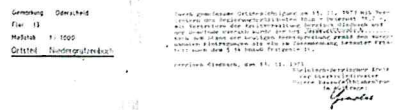
Da es sich um eine nachträgliche Vervollständigung im Sinne des § 5 Abs. 1 BauGB handelt, sollte bei Ausräumen der vorgenannten Gründe aus dem Erläuterungsbericht, einer kurzfristigen Festlegung nichts im Wege stehen.

Die Ortschaft Niedergrützenbach ist als im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB erkennbar und besitzt 16 zusammenhängend bebaute Wohngrundstücke sowie zwei landwirtschaftliche Betriebe (Milchviehhaltung). Die Bebauung ist in sich geschlossen. Es bestehen zwei Stichstraßen von der K37 die je beidseitig bebaut sind. Die beiden landwirtschaftlichen Betriebe liegen am südlichen Ortsrand. Ein Wohngebäude ist die ehemalige Dorfschule Niedergrützenbach. Ebenso ist die Erschließung (Wasser, Abwasser, Straße) gesichert.

Die Klassifizierung als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO entspricht ebenfalls den tatsächlichen Verhältnissen vor Ort und soli in Abgrenzung zum Kleinsiedlungsgebiet nach § 2 BauNVO den Betrieb der beiden landwirtschaftlichen Betriebe sichern. Im Rahmen der vollständigen planungsrechtlichen Festsetzung bitten wir um Ausschluss des § 5 Abs. 3 BauNVO für das Dorfgebiet, da sonst auch Vergnügungsstätten zulässig sein könnten.

Als Anlage 2 ist eine aktuelle Flurkarte mit der beantragten Satzungsgrenze beigelegt.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.



12. <u>Stellungnahme mit E-Mail vom 04.03.2024</u>	<u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung,</u> <u>Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u>
Sehr geehrte Damen und Herren, Ziel des neuen FNP nach meinem Verständnis soll es auch sein, Klarheit in der Zuordnung bis auf den letzten Quadratmeter des Stadtgebiets hinunter zu erhalten. Für mein traditionelles Flurstück 1132, Balken, Blatt 429, gilt die Klarheit. Für die im Jahre 2020 zusätzlich erworbenen kleinen Flurstücke 1032 und 1035 sehe ich diese Klarheit nicht. Die unterschiedlichen Bewertungsansätze sind: BORIS: Landschaftsschutzgebiet Kaufpreis 2020: Hälfte aus Gartenlandpreis (10 % von Bauland) und Baulandpreis, darauf dann auch die Grunderwerbssteuer gezahlt Bescheid über Grundsteuermessbetrag und Bescheid über die Feststellung des Grundsteuerwerts zum 01.01.2022: Baulandpreis wie 1132 Es wäre schön, mit dem neuen FNP hier zu einer Klarstellung und Vereinheitlichung zu kommen. Das wäre dann vermutlich Bauland, das würde auch die nur noch in höchster Auflösung darstellbare Verschwenkung der Linie zum Landschaftsschutzgebiet vermeiden.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Wie in der Begründung zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans erwähnt (Kapitel 1.1 »Aufgabe der Flächennutzungsplanung, S. 13), sind die Darstellungen des Flächennutzungsplanes »grundsätzlich nicht als parzellenscharf aufzufassen«. Konkretere Regelungen für die einzelnen Bauparzellen werden erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen.

13. <u>Stellungnahme mit E-Mail vom 13.03.2024</u>	<u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung,</u> <u>Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u>
die [REDACTED] hatte als Verwalter für die Liegenschaft Weißenstein, Gemarkung Heiliger, Flur 12, Flurstück 149, den Antrag gestellt, diese Parzelle in die Bearbeitung des Flächennutzungsplans mit aufzunehmen. Mit Schreiben vom 13.02.2024 haben Sie uns in einem standardisierten Schreiben mitgeteilt, dass diese Fläche nicht in die Vorentwurfsplanung mit aufgenommen wurde. Im Rahmen der Veranstaltung zum Flächennutzungsplan letzte Woch im Kulturbahnhof Overath haben wir Sie noch einmal auf diesen Vorgang angesprochen. Sie hatten uns mitgeteilt, dass wir formell einen Widerspruch einlegen können. Dies möchten wir mit diesem Schreiben auch formell umsetzen. Unseren Widerspruch möchten wir wie folgt begründen: Wie Sie aus dem beiliegenden Auszug aus dem Liegenschaftskataster ersehen können, ist das Grundstück aktuell voll erschlossen. Vor 20 Jahren haben im Rahmen der damaligen Bauaktivitäten von 11 Einfamilienhäusern die Straße Weißenstein neu bauen lassen. In diesem Zusammenhang wurde Kanal, Wasser, Strom und Telekom neu verlegt. Somit kann man das Baugrundstück als Lückenschließung einstufen, mit dem Hinweis, dass eine komplette Erschließung vorhanden ist und keine zusätzlichen Kosten für die Kommune verursacht. Bitte prüfen Sie noch einmal, ob man die Fläche nicht doch in die Überarbeitung des Flächennutzungsplans mit aufnehmen kann. Oder besteht evtl. aus Ihrer Sicht die Möglichkeit, diese Fläche im Rahmen eines bauvorhabenbezogenen B-Plans zu erschließen. In beiden Fällen wäre die Grundargumentation die gleiche. Wir würden uns freuen, wenn Sie den Vorgang noch einmal prüfen würden.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Das betroffene Flurstück befindet sich außerhalb der dargestellten Innenbereichssatzung »Büschlerhöfchen«. Eine Erweiterung der Darstellungen über den Geltungsbereich hinaus ist städtebaulich nicht verträglich, da hierdurch ein ungewolltes Vordringen in die freie Landschaft begünstigt würde. Der gültige Regionalplan sieht an der in Rede stehenden Stelle zudem einen Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich vor.



Rheinisch-Bergischer Kreis
Katasteramt

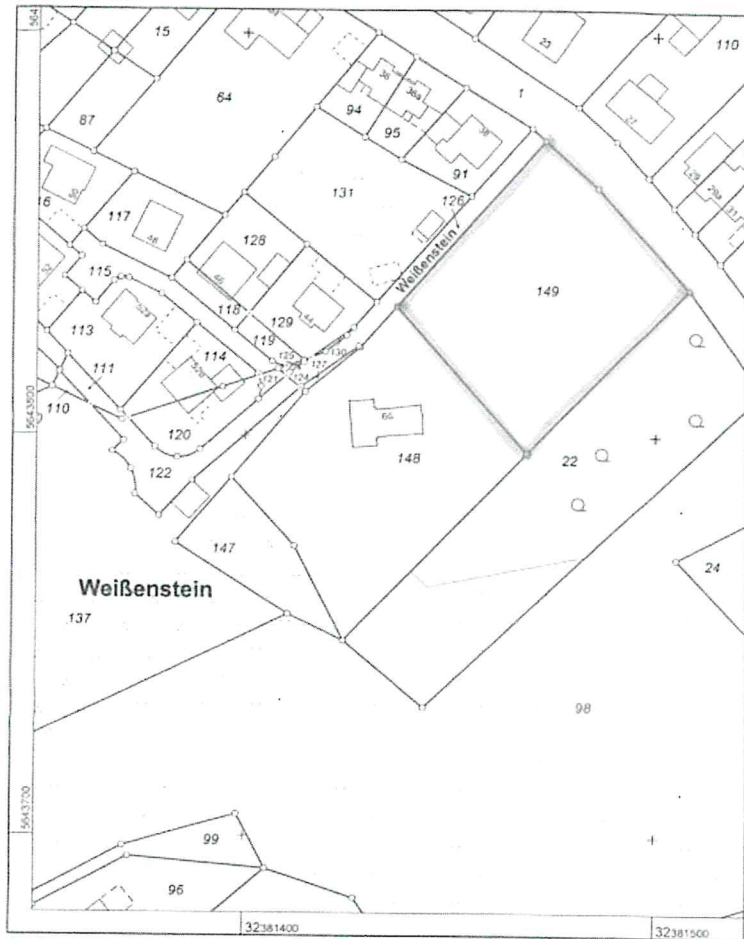
Am Rübezahlwald 7
51469 Bergisch Gladbach

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 1000

Flurstück 148
Flur 6
Gemarkung Heßiger
Weidenstein 66, Overath

Erstellt: 29.11.2017
Zeichen: C-2251/17



Maßstab 1 : 1000

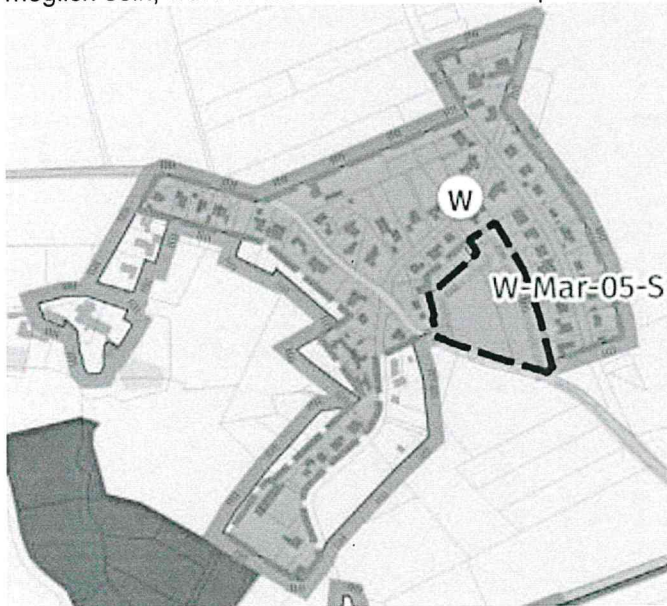
© Rheinisch-Bergischer Kreis

14. Stellungnahme mit E-Mail vom 14.03.2024

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum aktuellen FNP-Verfahren bitten wir um Einbeziehung unseres Grundstücks in der Dahler Straße (Gemarkung Miebach, Flur 7, Flurstück 68) und der angrenzenden Grundstücke innerhalb der grünen Markierung der Ortschaft Marialinden-Linde in die vorhandene Wohnbaufläche.

Da auf der gegenüberliegenden Straßenseite in den vergangenen Jahren fünf Häuser neu gebaut wurden, sehen wir eine vollständige Bebauung auf beiden Straßenseiten zur Abrundung der Ortlage als sinnvoll an. Unserer Kenntnis nach hat unsere Grundstücksnachbarin ebenfalls Interesse an einer konkreten Bebauung.

Sollte eine Bebauung aus Ihrer Sicht auch ohne Einbeziehung in den FNP möglich sein, würden wir uns über einen entsprechenden Hinweis freuen



Abwägungsvorschlag der Verwaltung, Beschlussvorschlag mit Erläuterung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

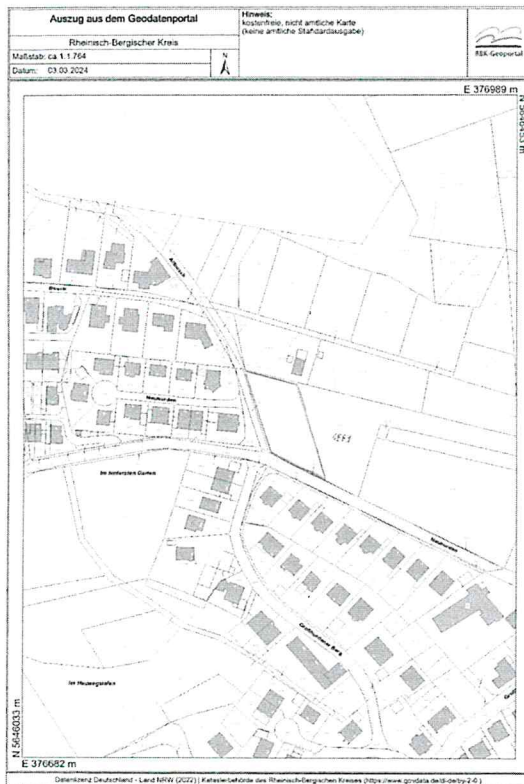
Das Flurstück liegt außerhalb der angrenzenden Innenbereichssatzung »Linde« und wird daher weiterhin als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Darüber hinaus würde eine Änderung der Darstellung dem geltende Regionalplan widersprechen, welcher den in Rede stehenden Bereich als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich darstellt.

Jenseits der zuvor genannten rechtlichen Gründe, würde eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich zu einer ungewollten Verfestigung einer spornartigen Entwicklung in die Landschaft führen und eine Verfestigung von Siedlungssplittern begünstigen.

15. Stellungnahme mit Schreiben vom 10.03.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 13.02.2024 und mein Schreiben vom 28.03.1999 stelle ich hiermit erneut den Antrag einen Teil der Parzelle 1889, Gemarkung Löderich, Flur 1, im Bereich der Straßen Altbusch — Neuhurden wieder in den Prozess zur Entwicklung des neuen Flächennutzungsplans aufzunehmen.



Abwägungsvorschlag der Verwaltung, Beschlussvorschlag mit Erläuterung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Das Flurstück befindet sich außerhalb der angrenzenden Innenbereichssatzung »Busch« und wird daher weiterhin als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Darüber hinaus würde eine Änderung der Darstellung dem geltende Regionalplan widersprechen, welcher den in Rede stehenden Bereich als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich darstellt.

Jenseits der zuvor genannten rechtlichen Gründe, würde eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich zu einer ungewollten Verfestigung einer weiteren Entwicklung in die freie Landschaft führen und wäre daher städtebaulich nicht verträglich.

16. <u>Stellungnahme mit E-Mail vom 16.03.2024 sowie Nachtrag per E-Mail vom 30.03.2024</u>	<u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung,</u> <u>Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u>
Nachtrag per E-Mail vom 30.03.2024 Sehr geehrte Damen und Herren, im Nachtrag bemängle ich die Ausweisung eines Mischbetriebs M im reinen Siedlungsbereich Rappenhohn. Dieses ist mE nicht zulässig, zumal nicht in der derzeit ausgestalteten Form. „Als Mischgebiet werden im Bauplanungsrecht Baugebiete bezeichnet, in denen sowohl Wohnungen als auch Gewerbebetriebe angesiedelt sind. Die gesetzliche Definition von Mischgebieten erfolgt in § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Demzufolge sind die Nutzungsarten Wohnen und Gewerbebetriebe gleichberechtigt vertreten, das wesentliche Merkmal eines Mischgebiets ist die Nutzungsmischung. Keine der beiden Hauptnutzungen darf in optischer Hinsicht insgesamt dominieren, obgleich in Teilbereichen eine der beiden Nutzungsarten durchaus überwiegen kann. Allerdings sieht das Gesetz vor, dass die in einem Mischgebiet untergebrachten gewerblichen Einrichtungen das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen.“ Das Wohnen wird wesentlich gestört durch die vielen Baubetriebe. Siehe auch Mails anderer Anwohner aus den letzten Jahren Ich bitte um eine Eingangsbestätigung. Sehr geehrte Damen und Herren, gegen die Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) in Rappenhohn ‚Im Hagen‘ (Bebauungsplan 147) bringe ich folgende Einwände vor: 1. Umweltauswirkungen Es steht zu befürchten, dass durch die geplante Änderung Vögel und Wildtiere weiter verdrängt werden. Ebenso steigt durch eine weitere Versiegelung von Flächen die Gefahr von Hochwasser. Vor Ort leben Rotmilane, die durch diese Änderung Ihr Gebiet verlieren könnten. Auch hiesige Fledermäuse würden vertrieben werden.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die in Rede stehende Fläche wird im weiteren Verfahren wieder als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

2. Verkehr

Durch die Änderung käme es zu einer erhöhten Verkehrsbelastung, für eine solche sind die bestehenden Straßen nicht ausgelegt. Durch das Fehlen von Bürgersteigen müssen Fußgänger und Wanderer auf den Straßen laufen, dies würde zunehmend gefährlicher.

3. Stadtplanung

In der geplanten Änderung des FNP liegt ein Verstoß gegen das Entwicklungsgebot. Dieser Verstoß ist beachtlich, weil die sich aus dem FNP ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt wird. Im Norden, Westen und Süden ist der westliche Rand des Gemeindegebiets Rappenhohn nach dem FNP jeweils von einem dünnen "Streifen" für die landwirtschaftliche Nutzung umgrenzt. Diese Flächen für die Landwirtschaft sind ihrerseits begrenzt durch Waldflächen. Der FNP ist demnach erkennbar von dem Leitbild getragen (ohnehin nur in geringem Maße vorhandene) Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung bereitzustellen und zu erhalten. Durch die Planung wird die typische Landschaft weiter zerstört. Zudem käme es zu einer Splittersiedlung, die der Stadtplanung widerspricht.

4. Eine Bebauung nach § 13 b BauGB ist nicht mehr möglich (höchststrichterlich entschieden). Daher müsste eine erweiterte Umweltprüfung vorgenommen werden.

5. Verschlechterung der Lebensqualität

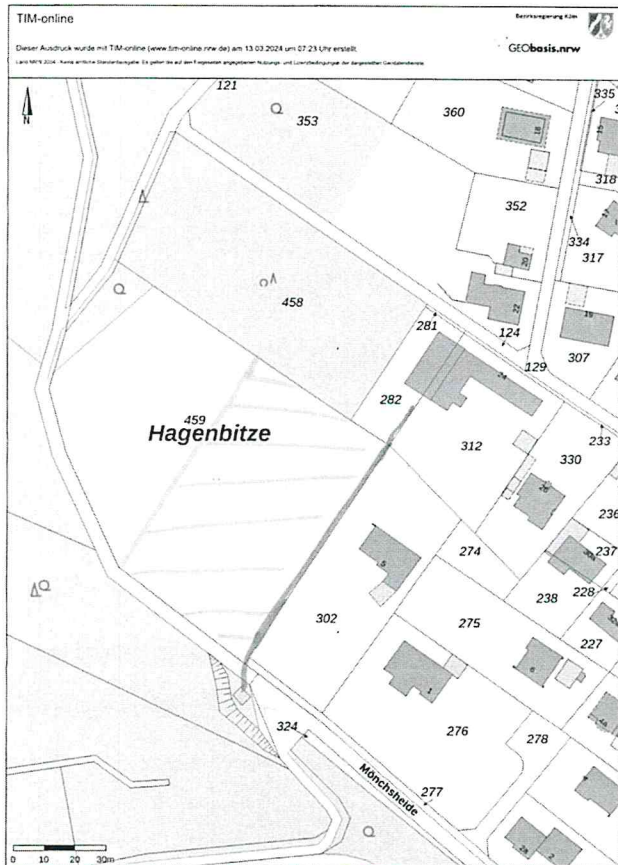
Durch die Änderung des FNP wäre eine Bebauung möglich, die eine erhebliche Verschlechterung des Wohn- und Lebensqualität der jetzigen Anwohner bewirken würde und den Eindruck des Einmauerns vermittelt.

17. <u>Stellungnahme mit E-Mail vom 18.03.2024</u>	<u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung,</u> <u>Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u>
die IBF-Rheinland GmbH hatte im Auftrag der Familie [REDACTED] für die Liegenschaft Mönchsheide, Gemarkung Heiliger, Flur 12, Flurstück 283, den Antrag gestellt, diese Parzelle in die Bearbeitung des Flächennutzungsplans mit aufzunehmen. Mit Schreiben vom 13.02.2024 haben Sie uns in einem standardisierten Schreiben mitgeteilt, dass diese Fläche nicht in die Vorentwurfsplanung mit aufgenommen wurde. Im Rahmen der Veranstaltung zum Flächennutzungsplan letzte Woche im Kulturbahnhof Overath haben wir Sie noch einmal auf diesen Vorgang angesprochen. Sie hatten uns mitgeteilt, dass wir formell einen Widerspruch einlegen können. Dies möchten wir mit diesem Schreiben auch formell umsetzen. Unseren Widerspruch möchten wir wie folgt begründen: Zunächst möchten wir noch einmal darauf hinweisen, dass gemäß dem beiliegenden Plan, aus Geobasis.nrw, die betroffene Parzelle zwischenzeitig mit dem Flurstück 459 geführt wird. Die Umbenennung der Parzelle hat möglicherweise damit zu tun, dass auch die Parzelle 458 neu vermessen und veräußert wurde. Unabhängig von der formellen Definition der Parzelle würden wir unseren Antrag noch einmal wie folgt anpassen und begründen: Unseren Antrag würden wir auf eine Teilfläche der Parzelle 459 reduzieren (siehe die orange schraffierte Fläche im beiliegenden Plan). Wir halten die Fläche nach wie vor für sehr gut bebaubar und würde dem gesamten Ortstern Overath-Eulenthal in der Gesamtbetrachtung abrunden. Wir haben in dieser Parzelle mit der Farbe blau einen neu verlegten Abwasserkanal eingezeichnet, der im vergangenen Jahr, in Abstimmung mit den Stadtwerken Overath, neu errichtet wurde. Diese Kanaltrasse sieht bereits vor, dass evtl. Erschließungsergänzungen mit aufgenommen werden können. Dieser blau eingezeichnete Kanal führt direkt in die Hebestation für die Entwässerung der Stadtwerke Overath.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Eine Darstellung von Wohnbauflächen an der in Rede stehenden Stelle ist regionalplanerisch nicht vorgesehen. Demnach ist der Höhenrücken zwischen Naafbach- und Aggereinzugsgebiet in besonderer Weise von Zersiedlung betroffen, welcher dem Landschafts- und Flächenverbrauch Vorschub leistet und den Naturhaushalt belastet. Eine Darstellung von Bauflächen über die Bestandsbebauung hinaus ist daher städtebaulich nicht vertretbar.

Da alle anderen Erschließungsmedien bis zur Parzelle 302 bereits liegen, würde eine Erschließung der Teilfläche aus unserer Sicht kein großes Problem darstellen.

Bitte prüfen Sie noch einmal, ob man die Fläche nicht doch in die Überarbeitung des Flächennutzungsplans mit aufnehmen kann. Oder besteht evtl. aus Ihrer Sicht die Möglichkeit, diese Fläche im Rahmen eines bauvorhabenbezogenen B-Plans zu erschließen. In beiden Fällen wäre die Grundargumentation die gleiche.

Wir würden uns freuen, wenn Sie den Vorgang noch einmal prüfen würden.



18. <u>Stellungnahme mit E-Mail vom 18.03.2024 und Nachtrag per E-Mail vom 02.04.2024</u>	<u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung,</u> <u>Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u>
Nachtrag per E-Mail vom 02.04.2024 Sehr geehrte Damen und Herren des Overather Stadtrates, sehr geehrter Herr Bürgermeister, im Nachtrag zu meinem Einspruch vom 18.03.2024 bemängle ich die Ausweisung eines Mischbetriebes/Mischgewerbes M im Siedlungsbereich Rappenhohn. Hier handelt es sich um einen Gewerbebetrieb, der unterschiedliche Aktivitäten ausübt, die das Wohnen wesentlich stören. Die Baumaschinen und Gerätschaften, sowie deren ständige Transporte stören erheblich. Unter anderem aufgrund der Straßenbreite, die für derartige Fahrzeuge nicht ausgelegt ist – ein ausweichen von Fußgängern ist wegen der Straßenbreite als auch dem fehlenden Bürgersteig kaum möglich. Sehr geehrte Damen und Herren des Overather Stadtrates, sehr geehrter Herr Bürgermeister, bedauerlicherweise beschäftigen Sie sich erneut mit der Bebauung "Im Hagen" im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplan. Daher lege ich hiermit erneut dagegen Einspruch ein. Dieses ist in diesem Fall jedoch nicht gegeben, es gibt genügend Alternativen ! a. dass das seit Jahren geforderte Baulücken Kataster immer noch nicht existiert, stattdessen neue Baugebiete freigegeben werden. b. eine Fläche bebauen zu lassen, aufgrund eines Handels mit dem Eigentümer, welches "mehr als nur fraglich" ist und den „Beigeschmack von Klüngel“ hat c. eine weitere Fläche zu versiegeln, obgleich jedwede Analysen weitere ökologische Bedrohungen und Schäden prognostizieren d. den Klimaschutz und den Umweltschutz, auch den Tierschutz einfach ignorieren Ich wohne seit Jahren in Rappenhohn. Damals wurde Rappenhohn als reines Wohngebiet erstellt. Daraus folgt, es gab weniger Autos als heutzutage und damit weniger Verkehr. Bereits jetzt sind die Straßen in Rappenhohn oftmals zu eng.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Der in Rede stehende Siedlungsbereich wurde unverändert aus dem wirksamen Flächennutzungsplan übernommen.

Tagtäglich gibt es in den Straßen bereits jetzt kritische Situationen, wenn sich zwei PKWs auf der Rappenhohner Str. begegnen. Wie soll das erst nach der weiteren Bebauung werden ? Die aktuelle Infrastruktur ist und wurde niemals dafür ausgelegt. Hier wird deutlich, dass eine Erweiterung zu keinem Zeitpunkt als sinnvoll zu erachten war, weder von der Topographie noch von der Umwelt. Klimaentwicklung, Umweltpolitik, Städtebau, Naturschutz und vieles mehr sprechen eindeutig gegen die weitere Bebauung dieser Fläche. Zudem käme es zu einer Splittersiedlung, die der Stadtplanung widerspricht.

Neben der Veränderung durch den weltweiten Klimawechsel gibt es doch eine Vielzahl von einzelnen kleinen Maßnahmen. Sicherlich gibt es einige unter Ihnen, die im Garten oder auf dem Balkon einen bienenfreundlichen Bereich angelegt haben. Gleichzeitig wollen Sie einen wesentlichen Teil einer ökologisch wertvollen Wiese in Bauland umwandeln, obgleich es Alternativen gibt ? Eine der wesentlichen Maßnahmen Natur, Umwelt und Menschen zu schützen ist u.a. die Bebauung dieser Wiese zu untersagen. Im Vordergrund Ihres Handelns sollten keine Partikularinteresse stehen, sondern dass Gemeinwohl, insbesondere auch in der heutigen gesellschaftspolitischen Zeit. Es gibt immer mindestens eine Alternative des Handelns und diese sollten Sie jetzt ergreifen, um weiteren Schaden abzuwenden. Ich wehre mich hiermit gegen die geplante Bebauung „im Hagen“

Im Vordergrund Ihres Handelns sollten keine Partikularinteresse stehen, sondern dass Gemeinwohl, insbesondere auch in der heutigen gesellschaftspolitischen Zeit. Es gibt immer mindestens eine Alternative des Handelns und diese sollten Sie jetzt ergreifen, um weiteren Schaden abzuwenden.

Mit freundlichen Grüßen

19. <u>Stellungnahme mit E-Mail vom 20.03.2024</u>	<u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung,</u> <u>Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u>
hiermit beantrage ich die erneute Prüfung der Anträge vom 04.12.2017 und 09.08.2018 auf Aufnahme der Grundstücke Gemarkung Immekeppel, Flur 5, Flurstücke 1057 und 1082 als Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan. (Anlage 1) Begründung: Die Grundstücke bilden eine dreieckige Fläche, die mit zwei von drei Seiten von der vorhandenen Wohnbebauung eingeschlossen werden. Die öffentliche Straße -5m breit in der Örtlichkeit- mit Versorgungsleitungen für Gas, Wasser, Abwasser, Strom, Internet, Telefon sowie Kabelfernsehn sind bereits vorhanden und ausreichend dimensioniert. Der Faktor Nachhaltigkeit sollte hierbei unbedingt mitberücksichtigt werden. (Anlage 2) Infrastruktur wie Kindergärten, Schule, Busanbindung und Nahversorgung sind wie für den ländlichen Raum üblich in entsprechender Reichweite vorhanden. Hierbei sollte die Generationenfrage mit jungen Familien ein schweres Gewicht erhalten. Gerade junge Familien suchen Wohnraum und die Möglichkeit Eigentum zu schaffen im ländlichen Raum. Die Nutzung der bisher landwirtschaftlichen Grünlandflächen würde entfallen. Die Einwilligung des Landwirts und die Unbedenklichkeitserklärung der Landwirtschaftskammer hierzu liegen mit Schreiben vom 27.02.2019 bereits vor. (Anlage 3) Der Landschaftsschutz ragt „zungenartig“ in die Bebauung hinein und dürfte mit einer herauszunehmenden Fläche von 1070m² eine untergeordnete Größe im Landschaftsbild vor Ort darstellen und in der Auswirkung auf das Ökosystem. Es befinden sich keinerlei schützenswerte Naturmerkmale auf dieser Fläche, so dass die Entwidmung an dieser Stelle sicherlich abgewogen ist. Grundsätzlich ist zu der Entstehungsgeschichte des Verbleibs dieses zungenartigen Einschnitts zu bemerken: Vor der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 H – Overath, Brombacherberg-Süd-der Gemeinde Overath vom 02.11.1977 und vor der kommunalen Neugliederung 1975 befanden sich diese Parzellen im Geltungsbereich der Stadt Bensberg und konnten aus	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Eine Darstellung als Wohnbaufläche bzw. als Gemischte Baufläche ist in mehrfacher Hinsicht städtebaulich nicht verträglich. Zum einen liegen die Flurstücke im Landschaftsschutzgebiet »Bergische Hochfläche um Overath« (LSG-5009-0002), wodurch eine Bebauung nur in Ausnahmefällen gestattet werden kann. Des Weiteren befinden sich in rund 40 Meter südlicher Entfernung Anlagen zur Pferdehaltung, wodurch mit entsprechenden Geruchsimmissionen zu rechnen ist, was wiederum einer Wohnbebauung auf den benannten Flurstücken entgegensteht. Hinzu kommt, dass eine Änderung der aktuellen Darstellung im Flächennutzungsplan dem geltenden Regionalplan widersprechen würde, welcher den in Rede stehenden Bereich als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich darstellt.

verfahrenstechnischen Gründen nicht mit in das Gesamtkonzept aufgenommen werden. Diese Lücke könnte hier klar abgegrenzt geschlossen werden. (Anlage 4)

Die anschließende Erweiterung des Bebauungsplans durch eine vereinfachte Änderung sollte eine abschließende Wirkung erzeugen und dem Verdacht einer Zersplitterung entgegenzutreten können. Die Stadt Overath hat dies zu einem früheren Zeitpunkt schon für die Parzelle Flur 5, Flurstück 1057 mit der 3. vereinfachter Änderung des B-Plans vom 07.12.1983 bereits praktiziert. Die damaligen Kennzeichnungen entsprechen nicht der Wirklichkeit. (Anlage 5)

Im Protokoll Ortsteilwerkstatt Brombach/Immekeppel vom 09.08.2022 wird unter dem Punkt Siedlungsentwicklung im 1. Abschnitt darauf hingewiesen: „Die Teilnehmenden sehen auch Potentiale bei den Baulücken im Außenbereich und einer Entwicklung dieser.“

Die Entwicklung der vorgenannten Parzellen als Lückenschluss ist somit ausdrücklich gewünscht. Auch die Innenentwicklung in Brombach sei für einzelne Baulücken möglich.

Die Entwicklung der Grundstücke ist zukunftsorientiert, nachhaltig und ökologisch sinnvoll und fügt sich in die Ortslage ein.

Politischer und gesellschaftlicher Wille ist es, vor Ausweisung neuer Baugebiete die Zersiedelung der Landschaft zu verhindern, den Landschaftsschutz weitestgehend zu wahren und Kosten einzusparen. Bei Nutzung von vorhandenen Flächen in oder an bestehender Wohnbebauung ist die Beeinträchtigung minimal. Dies ist hier mit Sicherheit gegeben.

Ich bitte um Aufnahme und Berücksichtigung meines Anliegens.

Mit freundlichen Grüßen

Anlagen: 5

20. <u>Stellungnahme mit E-Mail vom 21.03.2024</u>	<u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung,</u> <u>Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u>
Sehr geehrte Damen und Herren, wir nehmen Bezug auf unser persönliches Gespräch am Montag mit Frau Steves in Ihrem Haus. Auf der Grundlage dieses Gespräches bitten wir Sie, folgende Flurstücke als gemischte Baufläche und/oder Wohnbaufläche bei der Planung mit zu berücksichtigen: 1. Gemeinde Overath, Gemarkung Vilkerath, Flur 8, Flurstück 413/65 2. Gemeinde Overath, Gemarkung Vilkerath, Flur 8, Flurstück 1015  Das folgende Flurstück, welches sich nicht in unserem Besitz befindet, sollte auf Anraten von Frau Steves bei der Eingabe ebenfalls genannt/berücksichtigt werden: Gemeinde Overath, Gemarkung Vilkerath, Flur 8, Flurstück 1195 Sollten Sie noch Rückfragen haben, melden Sie sich bitte.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Eine Darstellung als Wohnbaufläche bzw. als Gemischte Baufläche ist in mehrfacher Hinsicht städtebaulich nicht verträglich. Zum einen liegen die Flurstücke im Landschaftsschutzgebiet »Bergische Hochfläche um Overath« (LSG-5009-0002), wodurch eine Bebauung nur in Ausnahmefällen gestattet werden kann. Zum anderen ist eine Bebauung der genannten Flurstücke aufgrund der topografischen Verhältnisse mit erheblichen Umständen verbunden. An dieser Stelle wird darauf verwiesen, dass eine Bebauung an anderer Stelle im Stadtgebiet sinnvoller und nachhaltiger erscheint und die Flurstücke im Flächennutzungsplan daher weiterhin als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden.

21. <u>Stellungnahme mit E-Mail vom 21.03.2024</u>	<u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung,</u> <u>Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u>
Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren, Im Rahmen der Beteiligung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Overath nehme ich im folgenden Stellung. Im Ortsteil Federath entlang der Straße Federath bietet sich das Flurstück 76 auf Flur 4 Gemarkung Oderscheid für eine Bebauung von bis zu drei Einfamilienhäusern an. Entlang der Straße Federath besteht sowohl oberhalb als auch unterhalb des Grundstücks sowie auf der gegenüberliegenden Straßenseite eine durchgehende Bebauung. Aus meiner Sicht stellt das Grundstück daher eine Baulücke dar. Schmutzwasserkanal, Wasser, Strom, Telefon sowie in Kürze Glasfaser liegen bereits unter der Straße am Grundstück. Mir liegt eine schriftliche Bestätigung der Stadtwerke Overath vor, dass dem Anschluss von bis zu 3 zusätzlichen Häusern in der Ortslage Federath an den vorhandenen Schmutzwasserkanal aus Sicht der Stadtwerke nichts im Wege steht. Das Grundstück liegt derzeit mehr oder weniger brach, da es von landwirtschaftlicher Seite aufgrund der geringen Größe und der Lage im Ort kaum wirtschaftlich genutzt werden kann und die Nachbarn durch Lärm- und/oder Geruchsbelästigung gestört werden würden. Im Hinblick auf die von der Stadt Overath gewünschte Verdichtung innerhalb des Ortes sowie die allgemein immer wieder geforderte Bereitstellung von Baugrundstücken für Familien wäre die Ermöglichung einer Bebauung an dieser Stelle meines Erachtens auch im Interesse der Stadt Overath. Die Kosten für die Erweiterung der „34er Satzung Federath“ würde ich übernehmen. Ich wäre Ihnen dankbar wenn Sie mir eine Eingangsbestätigung meiner Stellungnahme zusenden würden. Mit freundlichen Grüßen	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Das Flurstück befindet sich außerhalb der angrenzenden Innenbereichssatzung »Federath« und wird daher weiterhin als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Darüber hinaus würde eine Änderung der Darstellung dem geltende Regionalplan widersprechen, welcher den in Rede stehenden Bereich als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich darstellt. Jenseits der zuvor genannten rechtlichen Gründe, würde eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich zu einer ungewollten Verfestigung einer spornartigen Entwicklung in die Landschaft führen und eine Verfestigung von Siedlungssplittern begünstigen.

22. Stellungnahme mit E-Mail vom 25.03.2024

Hiermit möchten wir uns erneut für die Änderung im Flächennutzungsplan unter Berücksichtigung zwischen Vilshoven 6 und An der Sonne 15 bewerben.

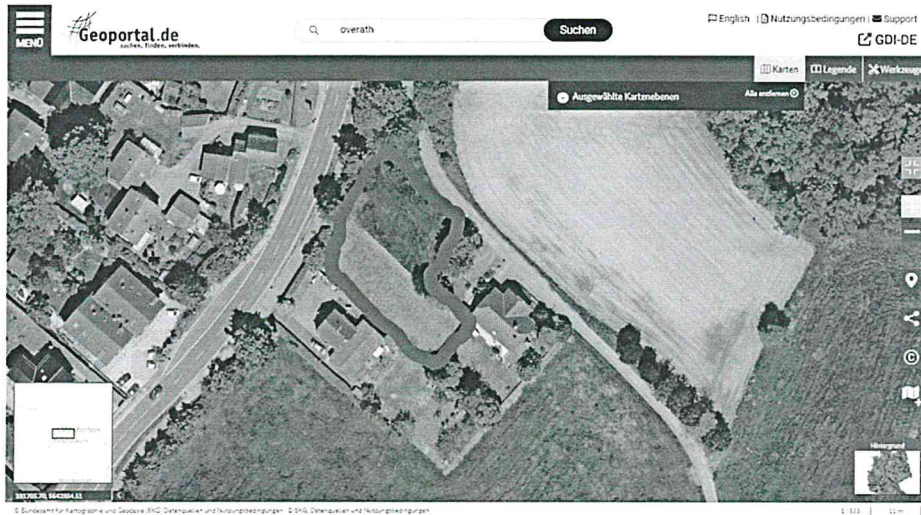
Gemarkung: Heiliger

Flur: 24

Flurstück: 104 (teilweise), (106 (teilweise), 108 (teilweise)

Ich bitte zu berücksichtigen, dass bereits im direkten Anschluss an die Flurstücke Wohnhäuser, an der Sonne 15 und Vilshoven 6 die im Landschaftsschutzgebiet stehen (siehe Anlagen). Aus unserer Sicht ist dies lediglich eine Schließung einer Baulücke.

Wir bitten höflichst um Prüfung, ob die o.g. Flurstücke in Ihren neuen Planungen als Bauland ausgewiesen werden können.



Abwägungsvorschlag der Verwaltung, Beschlussvorschlag mit Erläuterung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Eine Darstellung als Wohnbaufläche bzw. als Gemischte Baufläche ist in mehrfacher Hinsicht städtebaulich nicht verträglich. Zum einen liegen die Flurstücke im Landschaftsschutzgebiet »Bergische Hochfläche um Overath« (LSG-5009-0002), wodurch eine Bebauung nur in Ausnahmefällen gestattet werden kann. Darüber hinaus würde eine Änderung der aktuellen Darstellung im Flächennutzungsplan dem geltenden Regionalplan widersprechen, welcher den in Rede stehenden Bereich als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich darstellt.

Jenseits der zuvor genannten rechtlichen Gründe, würde eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich zu einer ungewollten Verfestigung einer weiteren Entwicklung in die freie Landschaft führen und wäre daher städtebaulich nicht verträglich.

23. <u>Stellungnahme mit E-Mail/Schreiben vom 26.03.2024</u>	<u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung,</u> <u>Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u>
Sehr geehrte Damen und Herren, ich bewirtschafte in Overath einen kleinen landwirtschaftlichen Betrieb mit Mutterkuhhaltung. Sie haben geplant, ca. 2 ha im Rahmen des Flächennutzungsplans Overath-Steinenbrück (W-Ste-01-FNP) als Wohnbebauungsfläche auszuweisen. Mit dieser Ausweisung als Wohnbebauungsflächen bin ich nicht einverstanden, da ich die Flächen für meinen landwirtschaftlichen Betrieb benötige. Zudem habe ich , die in absehbarer Zeit die Bewirtschaftung des Betriebes bzw. der vom Flächennutzungsplan betroffenen Flächen übernehmen und für die weitere betriebliche Entwicklung auf diese 2 ha Grünlandflächen angewiesen sind. Insofern fordere ich Sie auf, die Ausweisung von Wohnbebauungsflächen über den o. g. Flächennutzungsplan zurückzunehmen bzw. meine Eigentumsflächen davon herauszunehmen. Wenn erforderlich, kann ich Ihnen gerne noch die entsprechenden Flurstücksbezeichnungen zukommen lassen. Ich gehe aber davon aus, dass Sie diese selber über das Liegenschaftskataster ermitteln können. Ihrer baldigen Rückmeldung sehe ich mit großem Interesse entgegen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die betroffenen Flächen sind bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen bzw. als Gemischte Bauflächen dargestellt.

24. <u>Stellungnahme mit E-Mail vom 27.03.2024</u>	<u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung,</u> <u>Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u>
Sehr geehrte Damen und Herren, wir, [REDACTED], Flurstücke 2123 und 2124 in der Gemarkung Löderich, Flur 1, in Overath Müllenholz, in dem Kirchweg ehemals Zur Friedenskirche. Die beiden v. g. sind bereits seit Jahrzehnten mit einem landwirtschaftlich genutzten Betriebsgebäude bebaut und zwar mit einem Stall und einer Scheune. Wir möchten diese umbauen und dann als Einfamilienhaus nutzen. Es wurde bereits von einem Architekten eine Bauvoranfrage am 07.07.2014 erfolglos gestellt. Man riet uns im Zuge der Neuerstellung des Flächennutzungsplanes erneut anzufragen. Ob eine beidseitige Bebauung dann möglich würde. Rundum der Scheune ist erschlossenes Wohngebiet und es handelt sich um ein zuverlässigerweise genehmigtes und errichtetes Bestandsschutzgebäude. Es dürfte auch im öffentlichen Interesse sein, die ungenutzte Scheune in ein vernünftiges und zukunftsorientiertes Gebäude umzuwandeln, um sie vor dem Verfall zu bewahren. Nach hinten raus befand sich derzeit ein Kuhstall als Hindernis zum Bauvorhaben, jedoch handelt es sich inzwischen um einen Pferdestall mit Einstellern. In diesem Sinne bitten wir Sie, unseren Antrag neu zu überarbeiten und eine neue Genehmigung zu überprüfen. Entsprechend bestehende Anträge und Unterlagen reichen wir Ihnen gerne persönlich nach. Vielen Dank und mit freundlichen Grüßen	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Das Flurstück 2124 wird in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans bereits durch die Innenbereichssatzung »Müllenholz« als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Darstellung über den Geltungsbereich der Satzung hinaus ist regionalplanerisch nicht erwünscht, um den Flächenverbrauch zwischen Sülz und Holzbachtal nicht weiter zu begünstigen.

25. <u>Stellungnahme mit E-Mail vom 28.03.2024</u>	<u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung,</u> <u>Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u>
Sehr geehrte Damen und Herren, wir möchten hiermit Bezug zur aktuellen Planung bzgl. der Neuaufstellung des Flächennutzungsplan nehmen. Seit einigen Jahren stehen wir bereits mit Herrn Latus und anderen Mitarbeitern der Stadt Overath in Kontakt, da wir eine Erweiterung unseres bestehenden Betriebsgeländes in Marialinden anstreben. Diese Erweiterung ist für unser Unternehmen von existenzieller Bedeutung und zwingend notwendig. Wir müssen zum Einen durch unsere bestehenden Händlerverträge mit den Herstellern eine zus. Auslieferungshalle für Fahrzeuge nachweisen und zum Anderen benötigen wir grundsätzlich mehr Depotfläche für unsere Fahrzeuge. Auf Grund der aktuellen Gegebenheiten und der nicht vorhandenen Stellflächen, müssen wir mit unseren Fahrzeugen in die anliegenden Straßen Schöne Feder und Büscherfeld sowie angrenzende Nachbargrundstücke und sogar den Ortsteil Landwehr ausweichen. Dies führt bereits seit längerem zu zus. Belastungen und einer großen Verärgerung in der Nachbarschaft. Bürgerbeschwerden zu den gelagerten Fahrzeugen in Landwehr 26 sollten Ihnen ebenso bekannt sein. Aus genannten Gründen würden wir eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets, wie im aktuellen Entwurf des FNP unter der Markierung G-Mar-01-S dargestellt, sehr begrüßen. Ohne Erweiterungspotenzial ist eine Zukunftssicherung für uns am jetzigen Standort Overath nicht gewährleistet.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Es erfolgt weiterhin eine Darstellung der Fläche G-Mar-01-S als gewerbliche Baufläche.

26. <u>Stellungnahme mit E-Mail vom 28.03.2024</u>	<u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung,</u> <u>Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u>
Sehr geehrte Damen und Herren, das Starkregenereignis im Juli 2021 hatte wieder einmal deutlich gezeigt, daß die Verrohrung des Vilkerather Bachs (Kaltenbach) am Einlauf unter die "Kölner Straße" zu klein dimensioniert ist. Da ich selber an diesem Tag die Gullydeckel entlang der L 136 in meinem Bereich von Unrat befreit habe, bin ich - sowie auch einige Nachbarn - von größeren Schäden verschont geblieben. Andere Anwohner entlang der "Kölner Straße" hatten da weniger Glück und auch keine Chance. Eine Ursache der Überflutung des Vilkerather Ortskerns ist neben der nicht ausreichenden Leistungsfähigkeit der Verrohrung sicherlich auch die zunehmende Versiegelung der Flächen entlang des Vilkerather Bachs. Nun sehe ich beim Aktuellen Vorentwurf des Flächennutzungsplans, das man beabsichtigt, einen großen Teil rechts entlang der K37 (Kreuzgarten) oberhalb des Friedhofs als Wohnbaufläche auszuweisen. Gleiches soll auch auf einer noch viel größeren Fläche links der K37 geschehen. Im Ortsteilentwicklungskonzept von Vilkerath & Umgebung sind diese Flächen als Kreuzgarten 1 und 2 bezeichnet, mit einer Gesamtfläche von 18,1 ha. Das Niederschlagswasser dieser Fläche würde wohl größtenteils auch in den Vilkerather Bach geleitet werden müssen. Wie stellt man sich unter diesen Bedingungen und den zu erwartenden zunehmenden Starkregenereignissen einen wirksamen Schutz unseres Ortskerns vor Flutkatastrophen vor? Beste Grüße	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Flächen G-Vil-02-S und W-Vil-03-RP werden im weiteren Verfahren verkleinert. Darüber hinaus werden die Aspekte der Starkregengefährdung der Flächen sowie die technische Entwässerung im Rahmen der Flächensteckbriefe eingehender untersucht. Konkrete Vorkehrungen zur Starkregenvorsorge bzw. zur Entwässerung der dargestellten Flächen erfolgen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

27. <u>Stellungnahme mit E-Mail vom 01.04.2024</u>	<u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung,</u> <u>Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u>
Sehr geehrte Damen und Herren, bezugnehmend auf den Flächennutzungsplan aus Dezember 2023 sowie auf das geführte Informationsgespräch vom 1. März 2023 mit Herrn Latus möchte ich als Eigentümer ergänzend Stellung nehmen. Im Hinblick auf den offensichtlichen Bedarf des Autohaus Clever halte ich aus logistischen Gründen sowie auf Grund zur Vermeidung von Geräusch- und Schadstoffexpositionen durch Anlieferverkehr (LKW 40 t mehrmals pro Woche) und Kundenverkehr auch im Sinne der Anwohner des Wohngebietes Schöne Feder sowie Büscherfeld die Anordnung der geplanten Gewerbefläche parallel zur Pilgerstraße für zweckmäßig (siehe beigefügte Zeichnung*). Gemäß Aussage von Herrn Latus wäre eine Zufahrt über die Pilgerstraße hier denkbar. Insbesondere die in den Gewerbeeinheiten wohnenden Familien mit Kindern würden durch diesen Vorschlag profitieren. Zudem wäre die sich in der Schönen Feder befindliche Wendeanlage dann wieder für Anwohner frei nutzbar und stünde möglichen Rettungsfahrzeugen für das Gewerbegebiet zur Verfügung.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Es erfolgt weiterhin eine Darstellung der Fläche G-Mar-01-S als gewerbliche Baufläche. Die konkrete Erschließung der Fläche wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geregelt.

28. <u>Stellungnahme mit E-Mail vom 02.04.2024</u>	<u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung,</u> <u>Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u>
gegen die Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) in Rappenhohn, Im Hagen' (Bebauungsplan 147) bringe ich folgende Einwände vor: 1. Umweltauswirkungen Es steht zu befürchten, dass durch die geplante Änderung Vögel und Wildtiere weiter verdrängt werden. Ebenso steigt durch eine weitere Versiegelung von Flächen die Gefahr von Hochwasser. Vor Ort leben Rotmilane, die durch diese Änderung Ihr Gebiet verlieren könnten. Auch hiesige Fledermäuse würden vertrieben werden. 2. Verkehr Durch die Änderung käme es zu einer erhöhten Verkehrsbelastung, für eine solche sind die bestehenden Straßen nicht ausgelegt. Durch das Fehlen von	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die in Rede stehende Fläche wird im weiteren Verfahren wieder als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Bürgersteigen müssen Fußgänger und Wanderer auf den Straßen laufen, dies würde zunehmend gefährlicher. 3. Stadtplanung In der geplanten Änderung des FNP liegt ein Verstoß gegen das Entwicklungsgebot. Dieser Verstoß ist beachtlich, weil die sich aus dem FNP ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt wird. Im Norden, Westen und Süden ist der westliche Rand des Gemeindegebiets Rappenhohn nach dem FNP jeweils von einem dünnen "Streifen" für die landwirtschaftliche Nutzung umgrenzt. Diese Flächen für die Landwirtschaft sind ihrerseits begrenzt durch Waldflächen. Der FNP ist demnach erkennbar von dem Leitbild getragen (ohne nur in geringem Maße vorhandene) Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung bereitzustellen und zu erhalten. Durch die Planung wird die typische Landschaft weiter zerstört. Zudem käme es zu einer Splittersiedlung, die der Stadtplanung widerspricht. 4. Eine Bebauung nach § 13 b BauGB ist nicht mehr möglich (höchststrichlich entschieden). Daher müsste eine erweiterte Umweltprüfung vorgenommen werden. 5. Verschlechterung der Lebensqualität. Durch die Änderung des FNP wäre eine Bebauung möglich, die eine erhebliche Verschlechterung des Wohn- und Lebensqualität der jetzigen Anwohner bewirken würde und den Eindruck des Einmauern vermittelt.	
--	--

29. <u>Stellungnahme mit E-Mail/Schreiben vom 02.04.2024</u>	<u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung,</u> <u>Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u>
Sehr geehrte Damen und Herren, gegen die Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) in Rappenhohn, Im Hagen (Bebauungsplan 147) bringe ich folgende Einwände vor: 1. Umweltauswirkungen Es steht zu befürchten, dass durch die geplante Änderung Vögel und Wildtiere weiter verdrängt werden. Ebenso steht durch eine weitere Versiegelung von Flächen die Gefahr von Hochwasser. Vor Ort leben Rotmilane, die durch diese Änderung Ihr Gebiet verlieren könnten. Auch hiesige Fledermäuse würden vertrieben werden.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die in Rede stehende Fläche wird im weiteren Verfahren wieder als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

2. Verkehr

Durch die Änderung käme es zu einer erhöhten Verkehrsbelastung, für eine solche sind die bestehenden Straßen nicht ausgelegt. Durch das Fehlen von Bürgersteigen müssen Fußgänger und Wanderer auf den Straßen laufen, dies würde zunehmend gefährlicher.

3. Stadtplanung

In der geplanten Änderung des FNP liegt ein Verstoß gegen das Entwicklungsgebot. Dieser Verstoß ist beachtlich, weil die sich aus dem FNP ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt wird. Im Norden, Westen und Süden ist der westliche Rand des Gemeindegebiets Rappenhohn nach dem FNP jeweils von einem dünnen "Streifen" für die landwirtschaftliche Nutzung umgrenzt. Diese Flächen für die Landwirtschaft sind ihrerseits begrenzt durch Waldflächen. Der FNP ist demnach erkennbar von dem Leitbild getragen (ohnehin nur in geringem Maße vorhandene) Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung bereitzustellen und zu erhalten. Durch die Planung wird die typische Landschaft weiter zerstört. Zudem käme es zu einer Splittersiedlung, die der Stadtplanung widerspricht.

4. Eine Bebauung nach § 13 b BauGB ist nicht mehr möglich (höchststrichlich entschieden). Daher müsste eine erweiterte Umweltprüfung vorgenommen werden.

5. Verschlechterung der Lebensqualität Durch die Änderung des FNP wäre eine Bebauung möglich, die eine erhebliche Verschlechterung des Wohn- und Lebensqualität der jetzigen Anwohner bewirken würde und den Eindruck des Einmauerns vermittelt.

30. <u>Stellungnahme mit E-Mail vom 03.04.2024</u>	<u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung,</u> <u>Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u>
Die Fläche W-Mar-05-5 DahlerStr. wurde am 24.9.19 in der öffentlichen Sitzung im Aufstellungsbeschluß als Bauland erklärt. Am 14.10.19 wurde die Änderung dieser Planung von der Bezirksregierung abgelehnt mit der Begründung: 1. kein Ortskonzept, keine Infrastruktur (Ortskern ca 2,5 km), 2. Konflikte bezügl. Grund- u. Oberflächenwasser 3. liegt innerhalb des Achtungsabstandes eines Störfallbetriebes. Am 7.1.2020 habe ich eine Eingabe beim Bürgermeister Weigt gemacht. Darin habe ich darauf hingewiesen, das an der Dahler Str., der felsige Untergrund schon zu erheblichen Schäden an meinem Haus geführt hat. Durch Erdwärmeh Bohrungen am 28.8.2005 an der Dahler Str.28 a wurden in meinem Haus im Keller in der Bodenplatte gravierende Risse verursacht. siehe Bericht vom 7.1.2020. Ich befürchte nun, das durch die Bebauung an angrenzendem Grundstück erneut Schäden entstehen können. Es ist bekannt, das Regen- und Oberflächenwasser, so wie Schichten- und Hangwasser, dazu der Fels, schon früher, aber auch jetzt noch in Linde Probleme verursachen. Diese Probleme werden noch größer, wenn hier ein Siedlungsgebiet entstehen soll und weiter große Flächen versiegelt werden. Auch die untere Naturschutzbehörde schließt Konflikte mit Grund- und Oberflächenwasser nicht aus. Ich bitte Sie, dies ernst zu nehmen und von der Bebauung abzusehen.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Fläche W-Mar-05-S wird im weiteren Verfahren aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zurückgenommen.

31. <u>Stellungnahme mit E-Mail vom 03.04.2024</u>	<u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung,</u> <u>Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u>
Guten Tag, gegen die Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) in Rappenhohn ‚Im Hagen‘ (Bebauungsplan 147) bringe ich folgende Einwände vor: 1. Umweltauswirkungen Es steht zu befürchten, dass durch die geplante Änderung Vögel und Wildtiere weiter verdrängt werden. Ebenso steigt durch eine weitere Versiegelung von Flächen die Gefahr von Hochwasser. Vor Ort leben Rotmilane, die durch diese Änderung Ihr Gebiet verlieren könnten. Auch hiesige Fledermäuse würden vertrieben werden. 2. Verkehr Durch die Änderung käme es zu einer erhöhten Verkehrsbelastung, für eine solche sind die bestehenden Straßen nicht ausgelegt. Durch das Fehlen von Bürgersteigen müssen Fußgänger und Wanderer auf den Straßen laufen, dies würde zunehmend gefährlicher. 3. Stadtplanung In der geplanten Änderung des FNP liegt ein Verstoß gegen das Entwicklungsgebot. Dieser Verstoß ist beachtlich, weil die sich aus dem FNP ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt wird. Im Norden, Westen und Süden ist der westliche Rand des Gemeindegebiets Rappenhohn nach dem FNP jeweils von einem dünnen "Streifen" für die landwirtschaftliche Nutzung umgrenzt. Diese Flächen für die Landwirtschaft sind ihrerseits begrenzt durch Waldflächen. Der FNP ist demnach erkennbar von dem Leitbild getragen (ohnehin nur in geringem Maße vorhandene) Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung bereitzustellen und zu erhalten. Durch die Planung wird die typische Landschaft weiter zerstört. Zudem käme es zu einer Splittersiedlung, die der Stadtplanung widerspricht. 4. Eine Bebauung nach § 13 b BauGB ist nicht mehr möglich (höchststrichterlich entschieden). Daher müsste eine erweiterte Umweltprüfung vorgenommen werden. 5. Verschlechterung der Lebensqualität Durch die Änderung des FNP wäre eine Bebauung möglich, die eine erhebliche Verschlechterung des Wohn- und Lebensqualität der jetzigen Anwohner bewirken würde und den Eindruck des Einmauerns vermittelt.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die in Rede stehende Fläche wird im weiteren Verfahren wieder als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

32. <u>Stellungnahme mit E-Mail/Schreiben vom 04.04.2024</u>	<u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung,</u> <u>Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u>
gerne möchte ich Ihr Angebot nutzen und mich an der Planung und Vorbereitung des neuen FNP für die Stadt Overath beteiligen. Als Anwohner von Rappenhohn () möchte ich mich besonders auf die im Betreff genannte, landwirtschaftlich genutzte Fläche beziehen. Der FNP in seiner derzeitigen Ausgestaltung sieht eine weitere Wohnbebauung im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Flächen vor. Es handelt sich hierbei um das tatsächliche Ende der geschlossenen Wohnbebauung. Daran anschließend folgen nur noch einzelne freistehende Einfamilienhäuser die umgeben sind von Wald und Wiesen. Tatsächlich endet die geschlossene Bebauung an der Ecke Eschental und Rappenhohn. Die geplante Errichtung eines bzw. mehrerer weiteren Gebäudes, beeinträchtigt den landschaftlichen Gesamteindruck der Umgebung in erheblichem Ausmaß. Derzeit ziehen sich die Wiesen, Felder und Wälder in einem langen Streifen von der Weberhöhe über Kotten und den Kottenbach bis zur Rappenhohner Straße und weiter über Höderath bis runter nach Overath. Dieses durchgehende Stück Natur vermittelt den in Overath so angesehenen Eindruck von Weite, geschlossener Natur und Großzügigkeit. Die derzeit vorgesehene Bebauung durchkreuzt diese zusammenhängende Natur und macht aus der großzügig angelegten Natur einen Startschuss für weitere Bebauungen, zum einen in Richtung Kotten / Weberhöhe, zum anderen in Richtung Ferrenberg und Overath. Das ist aus meiner Sicht dringend zu vermeiden. Das Gesamtbild wird hier nach meiner Auffassung empfindlich gestört. Die Bebauung steht daher in keinem Verhältnis zu dem Schaden der in diesem Bereich durch die Bebauung angerichtet wird. Sollte die Bebauung aus Ihrer Sicht zwingend erforderlich sein, rege ich an, diese weiter unten, in direktem Anschluss an die untere Bebauung (Rappenhohn 5), vorzunehmen. Hier liegt die Bebauung tiefer und stört das wertvolle Gesamtbild deutlich weniger. Aber auch das halte ich lediglich für eine Notlösung.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die in Rede stehende Fläche wird im weiteren Verfahren wieder als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Insgesamt bitte ich die Bebauung aber auch unter dem Gesichtspunkt der unkontrollierten Zersiedlung kritisch zu prüfen. Die geplante Bebauung würde die bestehende Zersiedlung unserer Umgebung weiter vorantreiben, was langfristig zu einer Fragmentierung von Naturräumen und einer Verschlechterung des Landschaftsbildes führen würde. Auch wenn es hier nur um „eine“ Ecke von Overath geht. Betroffen ist das Gesamtbild das hier Schaden nimmt. Dies bitte ich in die Überlegungen einzubeziehen.

Der avisierte Standort befindet sich in einem Bereich, der potenziell naturschutzrelevant ist und durch die weitere Bebauung unwiederbringlich beeinträchtigt würde. Die Bebauung in diesem Bereich würde nicht nur die Lebensqualität der Anwohner von Rappenhohn deutlich verringern, sondern auch sensible ökologische Lebensräume schädigen. Statt die Natur zu schützen und nachhaltige Entwicklung zu fördern, würden wir einer weiteren Versiegelung von Flächen und dem Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere Vorschub leisten.

In Anbetracht all dieser schwerwiegenden Bedenken bitte ich Sie dringend, den vorgeschlagenen Flächennutzungsplan gewissenhaft zu überdenken und alternative Standorte zu prüfen, die den Naturschutz respektieren, die Zersiedlung unserer Umgebung vermeiden und die Lebensqualität der Anwohner bewahren.

33. Stellungnahme mit E-Mail vom 04.04.2024

hiermit beantragen wir im Namen der Eigentümergemeinschaft [REDACTED] und im Zuge der Verabschiedung des neuen FNP der Stadt Overath die Erweiterung des Satzungsgebietes Meegener Str. in Overath-Marialinden nach angehängtem Lageplan.

Begründung:

Im neuem FNP der Stadt Overath wird im oberen Teil hinter Meegener Str. 23 und 21 eine neue Fläche als mögliche bebaubare Fläche (Bauerwartungsland) ausgewiesen. Die Stadt Overath muss ja weiteres Bauerwartungsland ausweisen und mögliches unbebautes Bauland überprüfen und die Eigentümer auf eine mögliche Bebauung hinweisen, was Sie ja auch schon getan hat.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung, Beschlussvorschlag mit Erläuterung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich würde zu einer ungewollten Verfestigung einer spornartigen Entwicklung in die Landschaft führen und wäre daher städtebaulich nicht verträglich. Der Siedlungsraum würde entgegen der Intention des Regionalplans armförmig in die Landschaft zum kleinen Naaftbach hin erweitert werden. Darüber hinaus sind Konflikte mit dem nahegelegenen FFH-Gebiet möglich, weshalb der Bereich weiterhin als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt wird.

Die oben genannte Fläche im neuen FNP ist auch im Besitz der EGTG [REDACTED] und auch der [REDACTED].

Da eine Ausweisung von neuem Bauerartungsland bis zum Aufstellen eines neuen Bebauungsplanes in den meisten Fällen 10 Jahre dauern kann, erscheint der EGTG [REDACTED] die beantragte Satzungserweiterung zum Erstellen neuen Wohnraumes sinnvoller und zeitnaher.

Vorteile:

Auf den Flurstücken 8 ([REDACTED]) und 148 ([REDACTED]) würde die EGTG ein Doppelhaus mit 4 WE bauen. Dahinter könnte eine sogenannte Energiescheune mit einer Jahresleistung von 60.000 KWh gebaut werden, die bis zu 5-7 Haushalte in der Direktversorgung mit Ökostrom beliefert.

Auf dem Flurstücke 153 (Eigentümer unbekannt) könnte ebenfalls ein Doppelhaus mit bis zu 4 WE entstehen, welches ebenfalls von der Energiescheune mit Ökostrom versorgt wird.

Fazit

Durch die Erweiterung könnten zeitnah 8 Wohneinheiten für junge Familien oder altersgerechtes, barrierefreies Wohnen umweltfreundlich entstehen und die Stadt Overath würde einen vom Bund vorgeschriebenen Beitrag zur Energiewende (Wärmeplan 2024) und der Wohnungsnot realisieren.

Haben Sie Fragen zur Energiescheune, dann schauen Sie unten einfach mal auf der Internetseite. Gerne stellen wir das Konzept der Energiescheune auch persönlich dem Stadt Planungsausschuss in einer Sitzung vor. Herr Latus kennt das Konzept schon aus einer Präsentation beim RBK. Auch der neuen Energiegenossenschaft Overath würden wir das Konzept gerne vorstellen, vielleicht könnten Sie ja einen Kontakt herstellen.

34. <u>Stellungnahme mit E-Mail/Schreiben vom 04.04.2024</u>	<u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung,</u> <u>Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u>
Sehr geehrter Herr Bürgermeister Nicodemus, vielen Dank für die Möglichkeit, im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Overath eine Stellungnahme abzugeben. Hiervon möchten wir im Hinblick auf die von uns geplante PV Freiflächenanlage Obermiebach Gebrauch machen. Der Flächennutzungsplan regelt verbindlich die vorhandene beziehungsweise geplante Bodennutzung. Unter anderem hat es sich die Stadt Overath zur Aufgabe gesetzt, erneuerbare Energien aktiv zu fördern und Schritte zu einer klimaneutralen Energie-und Wärmeversorgung zu gehen. Bei den Ortsteilwerkstätten, die in zahlreichen Ortsteilen vor der Erstellung des Planentwurfs stattfanden, kam der Wunsch von Bürgern zum Ausdruck, den Ausbau erneuerbarer Energien entlang der Autobahn voranzutreiben. Wir sind davon überzeugt, dass unser PV-Freiflächenprojekt in der Gemarkung Miebach diesen Anforderungen gerecht wird und die Ziele der Stadt Overath unterstützt. Gemeinsam mit den Flächeneigentümern vor Ort werden wir einen Teil zur Energiewende beitragen. Durch den § 6 EEG und den sich hieraus ergebenden vertraglichen Vereinbarungen mit der Stadt Overath wird auch die Gemeinde direkt an den Erträgen der PV-Freiflächenanlage profitieren. Seit nunmehr zwei Jahren bereiten wir gemeinsam mit den Flächeneigentümern vor-Ort den Bauantrag vor. Diesen werden wir noch in diesem Monat einreichen und sind optimistisch, dass wir parallel zum laufenden Prozess der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes eine Baugenehmigung erhalten werden. Eine zügige Umsetzung des Projekts fördert das gemeinsame Ziel, den Ausbau erneuerbarer Energien voranzutreiben. In diesem Sinne begrüßen wir den Planentwurf, insofern wir mit Erhaltung der Baugenehmigung für unsere PV-Freiflächenanlage wie abgestimmt im FNP Berücksichtigung finden. ANLAGE	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Da zum Zeitpunkt der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans noch kein genehmigter Bauantrag besteht, kann der in Rede stehende Bereich gegenwärtig nicht als Neudarstellung aufgenommen werden.

35. <u>Stellungnahme mit E-Mail vom 05.04.2024</u>	<u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung,</u> <u>Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u>
Im Vorentwurf des neuen Flächennutzungsplans der Stadt Overath ist entlang des heutigen Feldwegs zwischen den Straßen Lorkenhöhe und Krampenhöhe ein neues Wohngebiet vorgesehen. Hier sind beidseitig des heutigen Feldwegs, der parallel zur L 360 verläuft, Flächen für Wohnbebauung geplant. Diese Flächen befinden sich in den Gärten der Häuser Landwehr 30, 32, 32a, 34, 34a, 36, 40a und 42, sowie auf der gegenüberliegenden landwirtschaftlichen Fläche. (Siehe Anlage schwarzgestrichelt umrahmt) Dieses Vorhaben erfüllt die Bürgerinnen und Bürger von Lorkenhöhe mit erheblicher Sorge, denn sie haben in der Vergangenheit sehr negative Erfahrungen mit Flächen für neue Wohnbebauung machen müssen. Vor 25 Jahren sind in Lorkenhöhe bereits einmal neue Flächen zur Wohnbebauung geschaffen worden, für die zunächst eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern geplant war. Diese Ankündigungen wurden jedoch nicht umgesetzt, sondern es wurden sechs 2,5- bzw. 3- geschossige Mehrfamilienhäuser des sozialen Wohnungsbaus mit jeweils sechs Wohneinheiten errichtet. Dadurch wurde die Anzahl der Bewohner von Lorkenhöhe mit einem Schlag verdoppelt. Andererseits unterblieben selbst kleinste Anpassungen der Infrastruktur, wie zum Beispiel die Errichtung eines Spielplatzes für die zahlreichen Kinder im Ort. Über Jahre hinweg kam es mit den neuen, häufig wechselnden, Bewohnern der Mehrfamilienhäuser immer wieder zu Problemen. Durch diese Überlastung haben die Dorfgemeinschaft und das Sozialgefüge im Ort erheblich gelitten, auch das Vertrauen in die Vorgehensweise der Stadt Overath wurde deutlich gestört. Lorkenhöhe ist bereits jetzt überfrachtet mit sozialem Wohnungsbau, während andere, wesentlich größere Stadtteile von Overath mit deutlich geeigneterer Infrastruktur keinen sozialen Wohnungsbau aufweisen. Nach den gemachten Erfahrungen befürchten die Bürgerinnen und Bürger von Lorkenhöhe und Landwehr nun eine Wiederholung des Vorgehens der Stadt. Denn Lorkenhöhe mit seiner Stadtrandlage, der jetzt vorhandenen Bebauung, den relativ geringen Bodenpreisen und der niedrigen Einwohnerzahl könnte dem ein oder anderen, der nicht aus den Fehlern der Vergangenheit lernen will, als attraktiver Standort für viergeschossige Wohnhäuser erscheinen. Auch die Vorgehensweise der Stadt, den Vorentwurf des neuen Flächennutzungsplans nur für vier Wochen (davon zwei Wochen in den	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Fläche W-Mar-07-S wird im weiteren Verfahren aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zurückgenommen.

Osterferien) vormittags für täglich vier Stunden im Amt auszulegen, ist sehr unglücklich. Eine direktere Information der Bürgerinnen und Bürger in den betroffenen Ortsteilen wäre wünschenswert gewesen. In einem Gespräch mit Lorkenhöher Bürgern am 27.03.2024 hat der örtliche Vertreter im Stadtrat, Alexander Willms, jedoch zugesichert, dass die Frist für Eingaben im Bauausschuss verlängert wurde. Er sagte, dass diese Eingabe gewertet würde, auch wenn sie nach dem 05.04.2024 eingehen würde. Eine Eingabe bis spätestens zum 15.04.2024 wurde von den Bürgern avisiert. Die unterzeichnenden Bürgerinnen und Bürger von Lorkenhöhe und Landwehr sind nicht grundsätzlich gegen ein neues Wohngebiet an der im neuen Flächennutzungsplan vorgesehenen Stelle. Sie fordern jedoch von der Stadt die klare Zusage, dass damit nur eine kleinteilige, anderthalbgeschossige Bebauung mit Einfamilienhäusern oder Doppelhaushälften verbunden ist, um eine weitere Überforderung des Ortsteils zu vermeiden. ANHANG UNTERSCHRIFTENLISTE	
---	--

36. <u>Stellungnahme mit E-Mail vom 05.04.2024</u>	<u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung,</u> <u>Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u>
Widerspruch zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für den Bereich „G-Vil-02-S, Kölner Straße“. Der Entwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sieht vor, den Bereich „G-Vil-02-S, Kölner Straße“, in eine gewerbliche Baufläche umzuwandeln. Als Eigentümerin von ca. 2/3 der angesprochenen Fläche lege ich hiermit Widerspruch gegen die geplante Umwandlung ein. Begründung: Die gesamte Fläche einschließlich der oberhalb liegenden Grünflächen wird aktuell als Weidefläche für Rinder (Kuhherde) genutzt. Der Eigentümer steht kurz vor dem Abschluss seiner Ausbildung zum Landwirt und wird neben Flächen in Schalken und Umgebung (Hof) auch unsere Flächen im Bereich Vilkerath bewirtschaften. Die aktuelle und auch zukünftige landwirtschaftliche Nutzung in Vilkerath wird auch dadurch untermauert, dass im Januar 2024 ein größerer Viehunderstand neben unserem Wohnhaus (Hof) genehmigt wurde.	Der Stellungnahme wird in Teilen gefolgt. Die Fläche G-Vil-01-S wird im weiteren Verfahren verkleinert.

Würde die angesprochene Fläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen, würde die Zuwegung von der L 136 zum gesamten Hang entfallen. Da sich eine langfristige Beibehaltung der Landwirtschaft auch in Vilkerath abzeichnen, habe ich keinerlei Absicht, diese Weide zu verkaufen. Darüber hinaus befürchte ich, dass eine Umwandlung in eine gewerbliche Baufläche mit der damit verbundenen Wertsteigerung zu massiven finanziellen Nachteilen führt. Sollte die schon oft diskutierte Grundsteuer „C“ kommen, werde ich erheblich höhere steuerliche Belastungen haben, denn, wie oben beschrieben, steht ein Verkauf oder gewerbliche Nutzung für mich außer Frage. Ich beantrage daher, die geplante Umwandlung für den Bereich G-Vil-02-S, Kölner Straße ersatzlos zu streichen. Mit freundlichem Gruß	
---	--

37. <u>Stellungnahme mit E-Mail vom 05.04.2024</u>	<u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung,</u> <u>Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u>
Sehr geehrte Damen und Herren, im Zusammenhang mit der Aufstellung des Flächennutzungsplans für den Ortsteil Vilkerath möchten wir folgende Hinweise geben und Sie bitten, diese in Ihre weiteren Entscheidungen einzubeziehen. 1. Im Planbereich W-Vil-02-RP, auf der Wiese oberhalb der Schule und der Genossenschaftshäuser, befinden sich bei länger anhaltendem Regen und Starkregen viele Quellen. Überdies sind dort seit Jahrzehnten immer wieder tiefe Wasserlöcher mit einem Durchmesser von ca. 1,0 m und entsprechender Tiefe anzutreffen. 2. Auch im Planbereich W-Vil-03-RP befinden sich etwa in Höhe der Einmündung des Feldweges bei der "Schwarzen Madonna" auf der gegenüberliegenden Wiese in östlicher Richtung unterhalb der K 37 ebenfalls seit Jahrzehnten immer wieder tiefe Wasserlöcher. Wir sind seit über 60 Jahren im Ortsteil Unterheide ansässig und daher in der Lage die vorstehend dargestellte dauerhafte Situation über einen langen Zeitraum zu bewerten. Ohnehin ist der gesamte Hang in Unterheide auch oberhalb des skizzierten Bereiches stark wasserführend. Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes in den o.a. Bereichen, gerade auch im Hinblick auf	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Entwässerung der Flächen wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkret geregelt. Darüber hinaus erfolgt basierend auf den Untersuchungen der Stadtwerke Overath eine vorläufige Bewertung der potenziellen Entwässerungsmöglichkeiten der Potenzialflächen im Rahmen der Flächensteckbriefe.

Vorsorgemaßnahmen für eine evtl. spätere Bebauung, halten wir diese Hinweise für wichtig.	
---	--

38. <u>Stellungnahme mit Schreiben vom 25.03.2024</u>	<u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung,</u> <u>Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u>
Hiermit möchten wir uns erneut für die Änderung im Flächennutzungsplan unter Berücksichtigung zwischen Vilshoven 6 und An der Sonne 15 bewerben. Gemarkung: Heiliger Flur: 24 Flurstück: 104 (teilweise), (106 (teilweise), 108 (teilweise) Ich bitte zu berücksichtigen, dass bereits im direkten Anschluss an die Flurstücke Wohnhäuser, an der Sonne 15 und Vilshoven 6 die im Landschaftsschutzgebiet stehen (siehe Anlagen). Aus unserer Sicht ist dies lediglich eine Schließung einer Baulücke. Wir bitten höflichst um Prüfung, ob die o.g. Flurstücke in Ihren neuen Planungen als Bauland ausgewiesen werden können.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Eine Darstellung als Wohnbaufläche bzw. als Gemischte Baufläche ist in mehrfacher Hinsicht städtebaulich nicht verträglich. Zum einen liegen die Flurstücke im Landschaftsschutzgebiet »Bergische Hochfläche um Overath« (LSG-5009-0002), wodurch eine Bebauung nur in Ausnahmefällen gestattet werden kann. Darüber hinaus würde eine Änderung der aktuellen Darstellung im Flächennutzungsplan dem geltenden Regionalplan widersprechen, welcher den in Rede stehenden Bereich als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich darstellt. Jenseits der zuvor genannten rechtlichen Gründe, würde eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich zu einer ungewollten Verfestigung einer weiteren Entwicklung in die freie Landschaft führen und wäre daher städtebaulich nicht verträglich.

39. <u>Stellungnahme mit Schreiben vom 21.03.2024</u>	<u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung,</u> <u>Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u>
Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Latus, in Vilkerath, Flur 6, FlStk. 1790. Dieses FlStk. liegt in einem Bereich, dass in den unbeplanten Innenbereich hineinragt, aber als Außenbereich ausgewiesen ist. Um hier den unbeplanten Innenbereich abzurunden bitten wir darum, das in unserem Eigentum stehende FlStk. im Zuge einer Abrundungssatzung o.ä. dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Zudem möchte ich anmerken, dass im Schreiben vom Corinna Neumann an das Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Rolf Apel der Flächennutzungsplan auf diesem Flurstück hauptsächlich „landwirtschaftliche Fläche sowie Mischgebiet“ darstellt.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Der in Rede stehende Bereich befindet sich im Einzugsbereich des Vilkerather Bachs, dessen angrenzenden Bachtal- und Gewässerlebensräume besonders schutzwürdig sind und durch eine Bebauung negativ beeinflusst werden könnten. Darüber hinaus würde eine Bebauung aufgrund der topografischen Verhältnisse insbesondere östlich und südlich des Vilkerather Friedhofs erhebliche Eingriffe in den Boden und die Geländegestalt erfordern.

40. <u>Stellungnahme mit E-Mail vom 17.04.2024</u>	<u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung,</u> <u>Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u>
Sehr geehrter Frau Bahne, mein Name ist [REDACTED], ich möchte mich auf diesem Wege an Sie bzw. die Politik in Overath wenden. Ich habe mich mit den Flurstücken zwischen Vilshoven 6 und An der Sonne 15 bei der Stadt Overath für eine Änderung im Flächennutzungsplan beworben. Gemarkung: Heiliger Flur: 24 Flurstück: 104 (teilweise), (106 (teilweise), 108 (teilweise) Dies wurde am 13.02.2024 (siehe Anlage) abgelehnt. Bei einem persönlichen Termin mit Herrn Latus, wurde mir als Begründung: Landschaftsschutzgebiet, Splittersiedlungen genannt. In direktem Anschluss an meine Flurstücke, stehen bereits Wohnhäuser (An der Sonne 15 u. Vilshoven 6. Diese Wohnhäuser stehen auch im Landschaftsschutzgebiet (siehe Anlage). Aus meiner Sicht ist dies nicht nachvollziehbar, ich sehe lediglich eine Schließung einer Baulücke. Ich würde gerne neuen Wohnraum schaffen, da dieser ja bekanntlich in Overath sehr knapp ist. Ich bitte Sie höflichst um Prüfung, ob die o.g. Flurstücke in Ihren neuen Planungen als Bauland ausgewiesen werden können.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Eine Darstellung als Wohnbaufläche bzw. als Gemischte Baufläche ist in mehrfacher Hinsicht städtebaulich nicht verträglich. Zum einen liegen die Flurstücke im Landschaftsschutzgebiet »Bergische Hochfläche um Overath« (LSG-5009-0002), wodurch eine Bebauung nur in Ausnahmefällen gestattet werden kann. Darüber hinaus würde eine Änderung der aktuellen Darstellung im Flächennutzungsplan dem geltenden Regionalplan widersprechen, welcher den in Rede stehenden Bereich als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich darstellt. Jenseits der zuvor genannten rechtlichen Gründe, würde eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich zu einer ungewollten Verfestigung einer weiteren Entwicklung in die freie Landschaft führen und wäre daher städtebaulich nicht verträglich.

41. <u>Stellungnahme mit E-Mail vom 20.04.2024</u>	<u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung,</u> <u>Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u>
Hiermit möchte ich eine Stellungnahme zu meiner bereits am 20.02.2024 genommenen Aussage abgeben, dass ich nicht bereit bin, k Flur 9 Stück 129, welches bei Ihnen unter W-Hei-06-S läuft, als Baugrundstücke zu verkaufen. s. Der Boden in diesem Bereich hat sehr viele Quellen, weshalb wir mindestens einmal pro Jahr Überschwemmungen haben; besonders sichtbar ist das im Bereich der Straße am Sportplatz, wo regelmäßig das Wasser herunterläuft. Dazu muss ich erwähnen, dass wir mit Hochwasser erst seit der Bebauung von Birken Probleme haben. Bei einer Bebauung würde eine so starke Verdichtung stattfinden, dass wir noch viel stärker von Überschwemmungen betroffen sein werden. Darüber hinaus liegt unser Haus in einer Talsenke und würde bei der Bebauung des Hangs im Winter kaum noch Sonne abbekommen. Die Lebensqualität würde für uns immens sinken. Wir haben vor zwei Jahren das z (Gemarkung Löderich, Flur 9, Flurstück 116) abgerissen und hätten uns damals an das Bauamt gewendet, mit der Bitte, das Land als Bauland zu erhalten. Uns wurde damals eine Abfuhr erteilt, mit der wortwörtlichen Begründung, dass die Kühe auch noch etwas zu fressen bräuchten. Generell teile ich diese Meinung, obgleich man ein vorhandenes bebautes Grundstück als Bauland hätte erhalten können. Ich möchte das Land Flur 9 Stück 129 definitiv als landwirtschaftliches Gebiet erhalten und stehe daher mit der NABU für zukunftssträchtige Landwirtschaft in Kontakt. Daher möchte ich Sie nochmals bitten, das Flurstück als W-Hei-06-S herauszunehmen. Darüber hinaus bin ich der Ansicht, dass die Infrastruktur von Overath ein Bevölkerungswachstum kaum standhält. Der Stadtkern ist die meiste Zeit dermaßen überfüllt, dass ich und viele Bekannte mittlerweile in anderen Orten einkaufen gehen. Ich finde, die Lebensqualität ist in den letzten Jahren in Overath gesunken und ich möchte mir nicht ausmalen, wie es in 10 Jahren in Overath aussieht. Dieses Problem kann man nicht mit noch mehr Wohngebieten und noch mehr	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Das in Rede stehende Flurstück (Gemarkung Löderich, Flur 9, Flurstück 129) befindet sich nicht innerhalb der Potenzialfläche W-Hei-06-S. Weiterhin wird die Entwässerung der Flächen erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkret geregelt.

Gewerbegebieten lösen. Satt dessen sollten die vorhandenen infrastrukturellen Probleme gelöst werden, davon ist jedoch leider in Ihrem Plan wenig ersichtlich. Eigentlich geht es bei der ganzen Sache nur ums Bebauen. Daher macht für mich auch die Teilnahme an einem Ihrer Termine keinen Sinn.	
---	--

42. <u>Stellungnahme mit E-Mail vom 22.04.2024</u>	<u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung,</u> <u>Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u>
Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit nehmen wir Stellung zur geplanten Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für den Ortsteil Lorkenhöhe und möchten Einspruch gegen einige der geplanten Änderungen einlegen. am Ortsrand und im angrenzenden Außenbereich einen Milchviehbetrieb, eine Pferdehaltung und eine Biogasanlage zur Strom- und Warmegewinnung. Im geplanten Entwurf des FNP soll das bisherige Mischgebiet in Lorkenhöhe zu reinem Wohngebiet umgewandelt werden. Hiermit sind strengere Grenzwerte für Lärm- und Geruchsbelastung verbunden. Dies hätte für unseren gesamten Betrieb gravierende Auswirkungen, da wir sehr dicht an der nächsten Wohnbebauung liegen. Ob Auswirkungen auf den genehmigten Ist-Zustand zu erwarten sind können wir nicht einschätzen, allerdings ist eine weitere Entwicklung des Betriebes mit den Grenzwerten eines Wohngebietes nahezu unmöglich. Dies ist für einen über Generationen geführten landwirtschaftlichen Familienbetrieb nicht zu akzeptieren, hier muss zum Schutz unseres Betriebes die bisherige Deklaration als Dorf-/Mischgebiet beibehalten werden. Des Weiteren müssen wir einen weiteren Konfliktpunkt aufführen. versorgen seit ein paar Jahren einen Großteil der Häuser in Lorkenhöhe mit Wärme aus unserer Biogasanlage. Das errichtete Wärmenetz liegt zu großen Teilen im öffentlichen Bereich/Straßenbereich, hierzu liegt eine Genehmigung der Stadt Overath vor und die Lage der Leitungen ist ebenfalls bekannt. Dies trifft auch auf den Wirtschaftsweg zwischen Lorkenhöhe und Landwehr zu, der durch die neu ausgewiesenen Bauflächen verläuft. Mit diesen Wärmeleitungen werden die Wohnhäuser bis fast an die K37 zwischen Landwehr und Krampenhöhe versorgt. Sollten diese Leitungen im Rahmen der Erdarbeiten verlegt werden müssen, wären zum einen die angeschlossenen Häuser nicht mehr beheizt und nicht mit Brauchwasser	Der Stellungnahme wird gefolgt. Der in Rede stehende Bereich, welcher im wirksamen Flächennutzungsplan bislang als gemischte Baufläche dargestellt war, wird im weiteren Verfahren wieder als solche dargestellt. Zudem wird die Fläche W-Mar-07-S im weiteren Verfahren wieder als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

versorgt, zum anderen entstehen sehr hohe Kosten für die Entsorgung/Wiederherstellung der Wärmeleitungen. Diese müssten von der Stadt übernommen werden. Wir hoffen, dass die oben beschriebenen Einsprüche Berücksichtigung finden und verbleiben	
--	--

43. <u>Stellungnahme mit E-Mail/Schreiben vom 24.04.2024</u>	<u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung,</u> <u>Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u>
Sehr geehrte Damen und Herren, im Zuge der Anhörung zur Offenlegung des Flächennutzungsplanes reiche ich im Auftrag und im Namen meines Bauherrn, [REDACTED] nachfolgende Anregungen zur Erweiterung der bebaubaren Flächen ein. Das Grundstück des [REDACTED] besteht aus den Flurstücken 126, 233, 234, 235, 101 + 97. Diese sollen als Baugrundstück dem Innenbereich zugewiesen werden. • Dies ist Inhalt des Planes Nr. 1) der Anlage • Im Zuge der Bearbeitung habe ich noch einen Plan Nr. 2) erarbeitet, der eine Anregung zur Ausweisung eines neuen Baugebietes auf der Fläche „Auf dem neuen Feldchen“ bieten soll. (ebenfalls in der Anlage) Begründung: Das Grundstück ist Direktanlieger an der Talstraße und aus hiesiger Sicht gehört es in den bebauten Innenbereich der Talstraße. Dieses Grundstück ist für eine „Baulückenschließung“ durchaus geeignet. Die Talstraße stellt für diverse Grundstücke die Erschließung sicher. Zum einen über die direkte Zufahrt als gewidmete Straße, zum anderen, weil die Talstraße auch Ver- und entsorgende Medien wie Wasser, Abwasser aber auch Strom beinhaltet, so dass alle wesentlichen Merkmale der Erschließung vorhanden sind. Eine Erschließung ist (wäre) also gesichert. Eine Zuweisung des Grundstückes zum Innenbereich würde hier die bestehende Siedlungsstruktur abrunden und einen zusätzlichen Bauplatz schaffen, um den angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten. Aufgrund der guten Erschließungslage bedeutet dies für die Stadt Overath keine zusätzlichen Kosten! Weitere Erläuterungen: Das Grundstück liegt an der Talstraße im Bereich zusammenhängender	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Fläche wird in die Darstellungen des Flächennutzungsplans aufgenommen und im Rahmen von Flächensteckbriefen untersucht.

Bebauung. Die gegenüberliegenden Grundstücke sind voll bebaut und ebenfalls über die Talstraße erschlossen. Das angedachte „neue“ Baugrundstück liegt auf Straßenniveau, dass ähnliche Bedingungen wie für die benachbarten Grundstücke vorliegen.

Üblicherweise würde man im Zuge einer Abrundungssatzung diesen Bereich in den Innenbereich aufnehmen und damit zu dem Bereich der zusammenhängenden Bebauung der Talstraße zuordnen. Dies würde die Beurteilung von Bauvorhaben nach §34 zulassen — also unter dem Gesichtspunkt des „sich Einfügens“ in die ortsübliche Bebauung.

Dies war auch schon 2014 einmal der Fall, wo eine eingereichte Bauvoranfrage für ein Doppelhaus am 29.01.2014 positiv beschieden wurde. Hier hieß es: „class die Voranfrage grundsätzlich zulässig sei“.

Als Architekt bin ich der Meinung, dass die Talstraße in diesem Bereich durchaus optische Verbesserungen erfahren sollte und diese auch bräuchte. Dies ließe sich auch mit überschaubarem Aufwand herstellen. So sollte m.E. der Straßenrandbereich im Straßenverlauf -ohne geplante Bebauung- mit heimischen Solitärbäumen und Heckenpflanzen gefasst werden.

Für den Bereich des Grundstückes meines Bauherrn würde er dies auch selbst veranlassen, so dass alle Grundstücksbereiche ohne Bebauung ortsbildfördernd mit geeigneten Baum- und Heckenpflanzungen aufgewertet würden. Zur Zeit ist hier eine „aufgegebene Fläche“ anzutreffen, die ungepflegt sich selbst überlassen leider keinen Beitrag zu einem positiven Ortsbild bietet.

Beabsichtigt ist, hier eine Bebauung mit einem Doppelhaus zu errichten nebst Garagen, um hier für etwas Entlastung auf dem angespannten Wohnungsmarkt zu sorgen. Dieses Projekt soll und muss sich nach §34 LBauO in den baulichen Bestand der Talstraße einfügen, so dass ein homogenes Ortsbild sichergestellt ist. Die „neue“ Bebauung und die damit verbundenen Investitionen sichern auch die Herrichtung und Gestaltung der verbleibenden Grünflächen in vorbeschriebener Form.

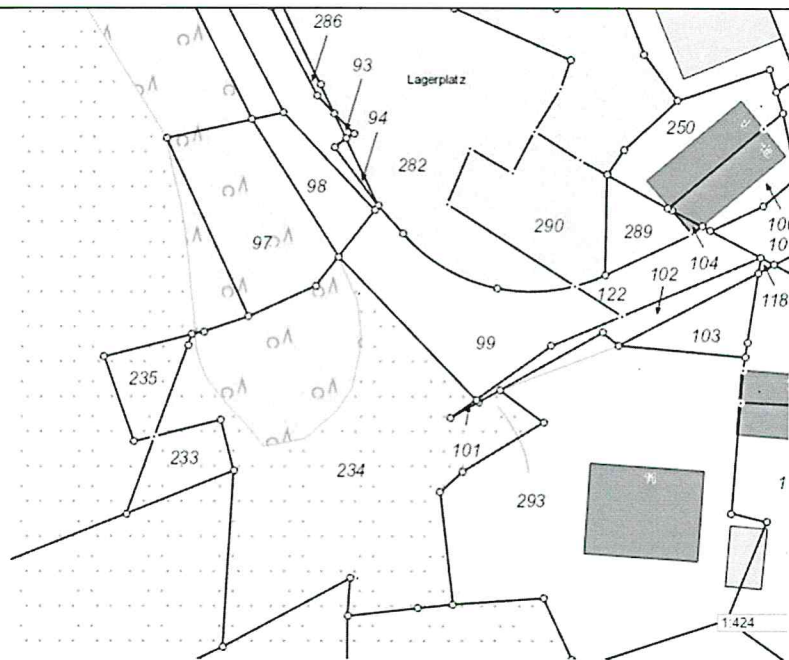
Insgesamt soll hier eine deutliche Aufwertung des Ortsbildes erreicht werden. An dieser will und wird sich der Bauherr auch gerne angemessen beteiligen.

Wir bitten um objektive Prüfung des Anliegens und würden uns sehr freuen, auch im Sinne der Gemeinde einen sach- und Fachbeitrag zur

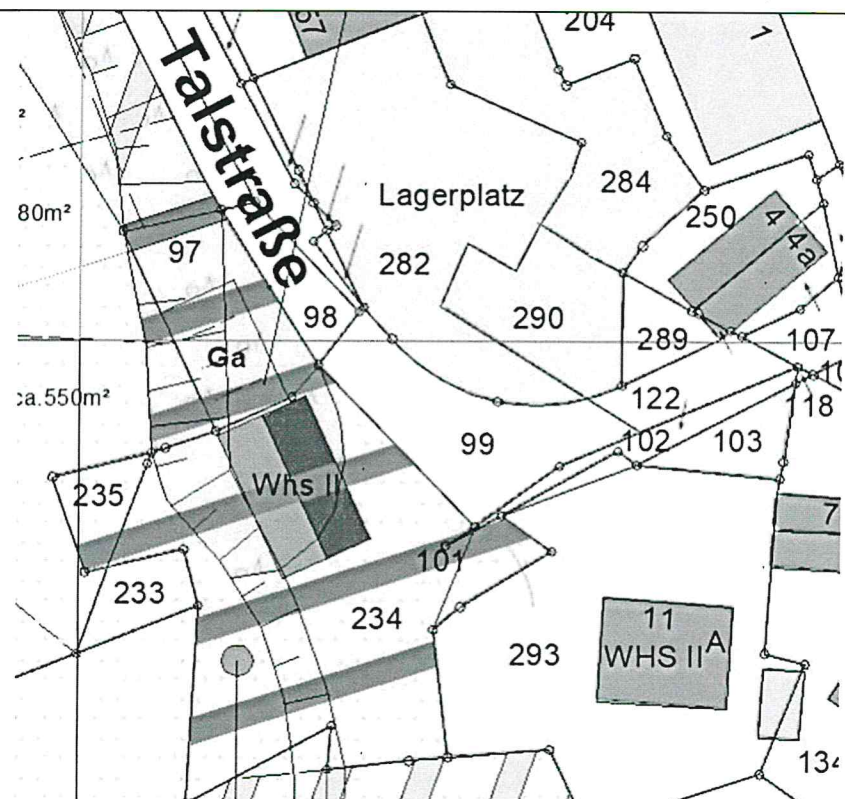
Ortsbildverbesserung leisten zu dürfen.



Kartenausschnitt für den betreffenden Bereich der Talstraße als Übersicht



Hier der konkrete Bereich der Flurstücke 126, 233, 234, 235, 101 + 97, die in den „Innenbereich Talstraße“ mit aufgenommen werden sollen



Hier: Ausschnitt der geplanten Bebauung im erweiterten „Innenbereich“
 Insgesamt soll hier eine deutliche Aufwertung des Ortsbildes erreicht werden.
 Wir bitten um objektive Prüfung des Anliegens und würden uns sehr freuen,
 auch im Sinne der Gemeinde einen sach- und Fachbeitrag zur
 Ortsbildverbesserung leisten zu dürfen.

Mit freundlichen Grüßen

Vorschlag für eine Änderung im Flächennutzungsplan:

Da ich mich (als Architekt) mit dem Thema Talstraße näher beschäftigt habe,
 möchte ich hier auch eine Anregung zur Änderung des Flächennutzungsplanes
 zu geben: (ich bitte dies als Fachbeitrag zu verstehen, ohne persönliches
 Interesse)

Grundsätzlich gehe ich davon aus, dass auch die Stadt Overath Bedarf an der Ausweisung zusätzlicher Bauplätze hat, um den Wohnraumbedarf abdecken zu können, ohne die Stadt in erheblich Vorleistung treten zu lassen.

Der Bereich „Auf dem neuen Feldchen“ könnte hierfür als Ausweisung eines neuen Baugebietes durchaus interessant sein.
Aus der Sichtweise eines Architekten wäre hier die Ausweisung eines qualitativ hochwertigen Wohnbaugebietes mit „geringem Aufwand“ möglich, bei gleichzeitiger Berücksichtigung vieler „moderner“ Aspekte für gesundes wie nachhaltiges Wohnen.

In der Stichstraße -Talstraße- liegt bereits die Erschließung der Anliegergrundstücke vor. Die Talstraße selber ist eine ausgebaute Erschließungsstraße, in der alle Medien anliegen, auch Kanal. Die Erschließung ist (wäre) also auch hier gesichert. - und bedeutet für die Stadt Overath keine zusätzlichen Kosten!

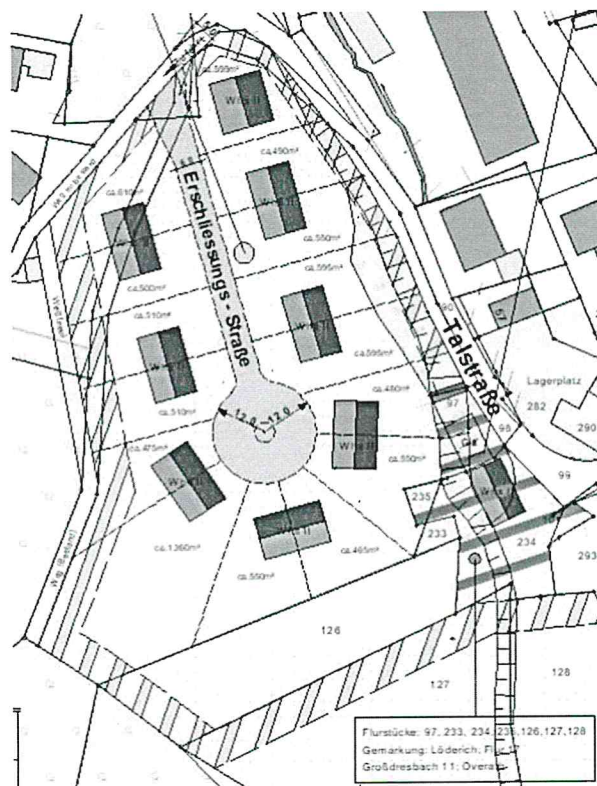
Für das „neue“ Baugebiet wäre sowieso eine eigene Versickerung der Niederschlagswasser vorzusehen, so dass es sich „nur“ um zusätzliche Schmutzwasser Anschlüsse handeln würde. Ausgleichsflächen und Versickerungsanlagen ließen sich in Richtung „Boederberg“ hin organisieren, um auch den Höhenunterschied ein wenig auszugleichen.

Ich denke, dass in einer "Kulturlandschaft" auch der gestaltete Ortsrand eine wichtige Bedeutung hat und auch wieder an Bedeutung gewinnen sollte. So wäre der Bereich der Ausgleichsflächen ideal dafür geeignet, durch Ostwiesen-Baumpflanzungen und Wildwiesenfläche eine optisch wie ökologisch wertvolle Ortsrandabgrenzung zu schaffen.

Ich habe die Fläche in einem Planausschnitt mal gekennzeichnet dargestellt, um den Vorschlag einmal zu bildlich vorzutragen. (siehe bitte Anlage 2) B-Plan-Variante)

In der Sachargumentation geht es wie ich finde darum, der Stadt Overath eine Möglichkeit vorzutragen, zusätzliche Baulandflächen auszuweisen, die mit „geringerem“ Aufwand umzusetzen wäre und die Stadt kostentechnisch nicht oder nur in geringen Umfang zu belasten. Es soll aber auch „erschwingliches Bauland“ geschaffen werden, z.B. für junge Familien, um diese zu fördern.

Mit freundlichen Grüßen



Anlage: Planskizze (Ausschnitt aus der Plananlage 2) hier ohne Maßstab
ZWEI WEITERE ANLAGEN VORHANDEN!

44. <u>Stellungnahme mit Schreiben vom 25.04.2024</u>	<u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung,</u> <u>Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u>
Befürchtung Gewässer / Oberflächenwasser: Durch die Hanglage des Plangebiets ist die Gefahr groß, dass das nicht mehr versickerungsfähige Wasser (bei Versiegelung durch Neubau) in die Grundstücke an der Dahler Straße und Florianstraße laufen. Die Thematik Oberflächenwasser muss spätestens auf Ebene des Bebauungsplans abschließend geklärt werden. Anschließung an Dahler Straße Das Plangebiet sollte durch die Vilkerather Straße und nicht durch die Dahler Straße verkehrlich erschlossen werden. Dies reduziert unter anderem die Lärmbelastung und Schadstoffbelastung der Anwohnenden der Dahler Straße. Emission der Straße (Wochenende) Am Wochenende, bei gutem Wetter, wird die Vilkerather Straße bis hin in das Naturschutzgebiet (ausgewiesen durch Beschilderung) durch vermehrten Motorradverkehr belastet. Nicht nur wird dadurch die mögliche Wohnbebauung beeinträchtigt, es hat auch enorme Auswirkungen auf das ausgewiesene Naturschutzgebiet. Infrastruktur (Entfernung) Die Entfernungsangaben in den Steckbrief Wohnen S. 28 und S. 29, gerade im Themenblock Infrastruktur, sind fehlerhaft und müssen überprüft werden. EINE WEITERE ANLAGEN VORHANDEN!	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Fläche W-Mar-05-S wird im weiteren Verfahren aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zurückgenommen. Zudem werden die untersuchten Parameter in den Flächensteckbriefen erneut überprüft und bei Bedarf angepasst.

45. <u>Stellungnahme mit Schreiben vom 25.04.2024</u>	<u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung,</u> <u>Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u>
Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit beantragen wir die Aufnahme in den Flächennutzungsplan als Wohn- bzw. Mischgebiet (siehe anliegende Übersicht) DREI WEITERE ANLAGEN VORHANDEN!	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich würde zu einer ungewollten Verfestigung einer spornartigen Entwicklung in die Landschaft führen und wäre daher städtebaulich nicht verträglich. Der Siedlungsraum würde entgegen der Intention des Regionalplans armförmig in die freie Landschaft erweitert werden.

46. <u>Stellungnahme mit E-Mail vom 29.04.2024</u>	<u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung,</u> <u>Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u>
Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter ist fehlerhaft bzw. nicht abschließend. Es fehlt die Erwähnung von: Grünlandverbrauch des zu erwartenden Verlusts der Streuobstwiese der aktiv betriebenen Landwirtschaft (rot schraffierte Flächen) der Nutzung der Flächen durch Wildtiere: z.B. Fuchs, Hase, Reh, Dachs, Marder, Fledermäuse, Rotmilan und weitere Greifvögel Andere Steckbriefe zählen das als Wertung mit auf z.B. W-STE-03-RP. Wasserhaushaltung: Bei Versiegelung und baulicher Beanspruchung der Fläche ist vorbereitend zur Planung (Bebauungsplanebene) die Fragestellungen zur ausreichenden Beseitigung des Oberflächenwassers sowie der ausreichenden Dimensionierung der vorhandenen Kanäle zu klären. Gerade beim Thema des Oberflächenwassers sieht man die Dringlichkeit der Lösungsfindung bereits JETZT (ohne Beanspruchung) z.B. im Bereich Sportplatz und der Metzgerei Höck Römerstraße/Olper Straße. Verkehrsführung: Bei Versiegelung und baulicher Beanspruchung der Fläche ist vorbereitend zur Planung (Bebauungsplanebene) die Fragestellungen verkehrlichen Infrastruktur zu beantworten. Bereits jetzt sind die vorhandenen Straßen (Römerstraße/	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Im Rahmen der Umweltprüfung hat für die Einzelflächen eine individuelle Prüfung stattgefunden, welche gemäß einem einheitlichen Prüfschema mit identischen Prüfkriterien vollzogen wurde. So ist für die in Rede stehende Fläche W-Ste-01-FNP u.a. auch festgehalten worden, dass es im Nordteil der Fläche eine junge Obstwiese gibt, mit dessen Verlust im Falle einer baulichen Entwicklung zu rechnen ist. Weiterhin wurde u.a. das Vorkommen planungsrelevanter Arten sowie die derzeitige Flächennutzung geprüft. Überdies werden die weiteren Anregungen und Hinweise zur Wasserhaushaltung und zur Verkehrsführung zur Kenntnis genommen. Sie werden, wie auch schon in der Stellungnahme erwähnt, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, also im Rahmen eines Bebauungsplans, konkret geregelt.

Bücheler Straße) sehr stark beansprucht. Gerade zu den Stoßzeiten (Schule) liegt eine Überbeanspruchung vor. Die fußläufige Erschließung (Lauscherstraße) soll bestehen bleiben und nicht für den motorisierten Verkehr geöffnet werden um die Sicherheit für die Schulkinder/ FußgängerInnen sicherzustellen. Aufgrund der dargelegten Aspekte ist die Ausweisung als Wohnbaufläche nicht zielführend und die Darstellung als landwirtschaftliche Fläche notwendig.	
---	--

47. <u>Stellungnahme mit E-Mail vom 02.05.2024</u>	<u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung,</u> <u>Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u>
Sehr geehrte Damen und Herren, wir regen an, die rückwärtigen Grundstücksteile des Flurstück 234, Gemarkung Heiliger, Flur 234 zur Schaffung von Wohnbauland und der Errichtung einer Regenwasserversickerungsmulde als Wohnbaufläche im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Overath darzustellen. Begründung: Die unmittelbar angrenzend zum bestehenden Siedlungsbereich der Ortslage Wasser gelegene Fläche bietet eine grundsätzlich geeigneten Lage für eine wohnbauliche Entwicklung. Mit der Errichtung einer (notwendigen) Regenwasserversickerungsmulde, kann ein Betrag zum Schutz vor Starkregenereignissen für den Siedlungskörper bzw. einen Beitrag zur Entlastung nachfolgender Vorfluten geleistet werden. Wir verweisen auf das beigefügte Gutachten des Büros Umwelt und Baugrund Consult (UBC), Overath, welches in der Anlage beigefügt ist sowie die bereits erfolgten Planungsschritte: 17.11.2021 Termin BM Nikodemus Ab Mitte Juni 2022 Klärung planungsrechtliche Situation (Vorgaben Regionalplan, Landschaftplan, Flächennutzungsplan) August 2022 Erstellung eines Lageplans M 1: 500, ÖbVI Fiebig & Jurek, Wermelskirchen	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Eine Darstellung als Gemischte Baufläche ist aufgrund der angrenzenden Nutzungen städtebaulich nicht verträglich. Darüber hinaus würde eine Änderung der Darstellung dem geltende Regionalplan widersprechen, welcher den in Rede stehenden Bereich als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich darstellt. Jenseits der zuvor genannten rechtlichen Gründe, würde eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich zu einer ungewollten Verfestigung einer spornartigen Entwicklung in die Landschaft führen und eine Verfestigung von Siedlungssplittern begünstigen.

Bis Mitte Oktober 2022:	– Klärung planerischer Grundlagen: – Ortstermin mit Fachplanungsbüros – Normann Landschaftsplanung, Part-GmbH, Düsseldorf – IPL Consult, Ingenieurgesellschaft, Köln – Stadtplanung Zimmermann GmbH, Köln – Erarbeitung Vorentwurf Planstraße/ Entwässerung/ Regenwasserversickerungsmulde (RWVM) M 1: 250 (Machbarkeitsprüfung) als Diskussionsgrundlage; Büro IPL Consult) – Rheinisch-Bergischer Kreis (telefonische Abfrage Herr Guder, RBK): – vorderer Teile der Fläche nicht vom Landschaftsplan erfasst/ soweit keine Planungsschranke – Landwirtschaftskammer Rheinland, Zweigstelle Lindlar (telefonische Abfrage): – keine Tierhaltung in der Scheune (keine Lärm- und Geruchsimmissionen); soweit keine Planungsschranke	
27.10.2022	– Termin Stadtplanungsamt: – Bericht Ergebnisse planerische Vorprüfung – Aufgrund Bedeutung einer RWVM für Starkregenereignisse entwässerungstechnische Prüfung – Landschaftsökologische Bewertung	
13.01.2023	Termin Stadtplanungsamt – Erörterung Vorüberlegung Entwässerung (Büro IPL Consult) – Ergänzende Untersuchung (z. B. Bestimmung kf-Wert, Ermittlung Bodenaufbau, Geländeschnitte).	
Februar 2023:	Versickerungsgutachten, Umwelt & Baugrund Consult, Overath (UBC)	
11.04.2023	Termin Amt für Tiefbau und Grünflächen, Stadt Overath – Erörterung Planvorhaben und Entwässerung (Büro IPL Consult)	

– Wesentliche Ergebnisse: – Der Kanal in der Straße „Wasser“ hat noch Potential für den Anschluss weiterer Schmutzwasserspanden. – Regenwasserbeseitigung vor Ort würde begrüßt werden (Stichwort „Schwammstadt“). Wegen Topographie und ungünstige Bodenverhältnisse weitergehende Aspekte für eine schadlose Ableitung zu berücksichtigen. – Beteiligung Untere Wasserbehörde und Untere Naturschutzbehörde 29.11.2023 Versickerungsgutachten, Umwelt & Baugrund Consult, Overath (UBC), 1. Überarbeitung WEITERE ANLAGEN VORHANDEN!	
--	--

48. <u>Stellungnahme mit E-Mail/Schreiben vom 05.05.2024</u>	<u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung, Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u>
Anwohnereingabe zum Vorentwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) 2040 der Stadt Overath; hier Plangebiet W-Mar-05-S Dahler Straße Sehr geehrter Herr Bürgermeister Nicodemus, über die hiesige Nachbarschaft haben wir am letzten Wochenende von dem aktuellen Sachstand zum o. g. Bauplanverfahren gehört. Diesbezüglich möchten wir hierzu ebenfalls Stellung nehmen und uns grundsätzlich den bereits angeführten und Ihnen von anderen Bürgern bekannt gegebenen Gründen anschließen, die wir nachstehend vorsorglich erneut darlegen. Im Aufstellungsbeschluss vom 24.09.2019 wurde u. a. die o. g. Fläche als Bauland ausgewiesen. Die Bezirksregierung Köln hat diese Änderung der Planung mit Schreiben vom 14.10.2019 insbesondere aus den nachfolgenden Gründen abgelehnt: - Kein Ortsteilkonzept	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Fläche W-Mar-05-S wird im weiteren Verfahren aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zurückgenommen.

- Kein Nachweis über die Tragfähigkeit der Infrastruktur
- Massive Konflikte betreffend Grund- und Oberflächenwasser
- Lage innerhalb des Achtungsabstandes eines Störfallbetriebes
- Auch die untere Naturschutzbehörde hat 2019 Konflikte mit dem Grund- und Oberflächenwasser nicht ausgeschlossen.

Diese Bedenken wurden sodann in dem Bau-, Planungs- und Umweltausschuss am 12.11.2019 erneut angeführt. Folglich kam es nach hiesigem letzten Kenntnisstand zu keiner wirksamen Bauplanaufstellung des seinerzeitigen Plangebiets im Rahmen des § 13b BauGB a.F.

Der weitere Verlauf des Bauleitverfahrens kann hier leider nicht mehr nachvollzogen werden, weil die gesamten vergangenen Ausschusstermine auf der Internetseite der Stadt Overath nicht mehr zur Verfügung stehen, obwohl nach der Hauptsatzung der Stadt Overath öffentliche Bekanntmachungen grundsätzlich im Internet erfolgen und mit dem Tag der Veröffentlichung wirksam werden. Auf Grund dessen, dass die Frist zu einer möglichen Äußerung bereits am 10.05.2024 ausläuft, ist eine genaue Einsicht der Unterlagen beim Bauplanungsamt nicht mehr realistisch.

Deshalb möchten wir auf einige Aspekte eingehen, die für uns weiterhin widersprüchlich, unklar und offen sind und im weiteren Verlauf in einer neuen Ausschusssitzung dargestellt, erörtert und entsprechend bewertet werden sollten.

Eine Google-Recherche hat ergeben, dass am 20.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 149, „Marialinden-Dahler Straße“ mit einem Übersichtsplan nach § 13b BauGB beschlossen und öffentlich bekannt gemacht wurde. Dies scheint auch noch aktuell zu sein, weil auf der Internetseite der Stadt Overath der Hinweis steht: In Aufstellung. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind uns nicht bekannt.

Die Gründe für die Beschlussfassung trotz der Ablehnung durch die Bezirksregierung erschließt sich uns nicht. Wie kann ein Bebauungsplan erstellt werden, wenn das Plangebiet weder durch einen übergeordneten FNP noch durch den Regionalplan gedeckt ist.

Darüber hinaus wurde inzwischen der § 13b BauGB durch das BVerwG am 18.07.2023 (Az. 4 CN 3.22) für europarechtswidrig erklärt. Die Norm wurde zum 01.01.2024 aufgehoben.

Konnte der Bebauungsplan aus den vorgenannten Gründen wirksam beschlossen werden?

Bereits in der Vergangenheit hat die BezReg Köln zudem moniert, dass verschiedene Planzeichnungen mit unterschiedlichen Darstellungen der Wohnbauflächen vorlägen.

Die aktuelle Darstellung im o. g. FNP deckt sich nicht mit der Zeichnung des oben beschlossenen B-Plans (siehe Anhang), wobei uns – wie gesagt – die genauen Festsetzungen nicht bekannt sind. Müssten die Plangebiete nicht deckungsgleich sein? Wie wird das obige Plangebiet erschlossen; über die Kreisstraße? Bleibt der andere Bereich vom Ortsteil Linde abgegrenzter Innenbereich?

Und wie verhält es sich mit dem seinerzeitigen Einwand der BezReg Köln hinsichtlich des Achtungsabstandes eines Störfallbetriebes (Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie i. V. m. § 50 BImSchG?), der bei der Planung zu berücksichtigen sei. Wir können den jeweiligen Steckbriefen Wohnen und Umwelt sowie den sonstigen aktuell zugänglichen Unterlagen zum FNP keine Stellungnahmen diesbezüglich entnehmen. Wird ferner die Störfallbetriebsproblematik überhaupt im Bebauungsplan (zukünftig) berücksichtigt?

Bei der Planung dieses neuen Siedlungsgebietes werden schließlich erneut größere Flächen versiegelt und führen zu weiteren massiven Problemen wie zB die von der unteren Naturschutzbehörde in 2019 bewerteten möglichen Konflikte mit dem Oberflächen- und Grundwasser. Da wir keine Experten der Bauleitplanung sind, stellen wir uns dennoch die Frage bei den ganzen neuen Plangebieten, ob nicht dafür trotzdem Ausgleichsflächen zu schaffen sind. Die Wiese auf dem o. g. Plangebiet wird seit Jahrzehnten von einem Pächter genutzt, um Heu zu machen, welches der Versorgung der Nutztiere seines landwirtschaftlichen Betriebs in Lorkenhöhe dient.

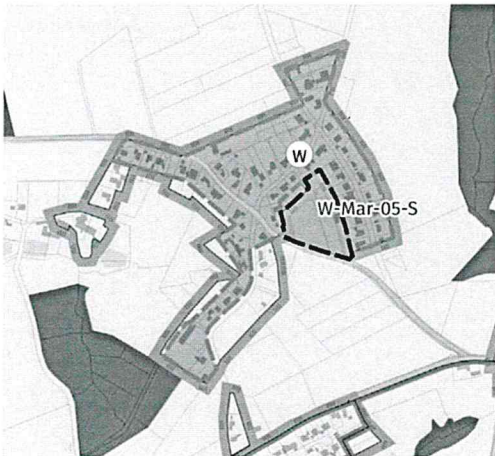
Es kann unsererseits auch nicht abschließend beurteilt werden, ob ein Ortsteilkonzept für den Ortsteil Linde nunmehr mit dem obigen Entwurf des FNPs vollständig vorliegt. Es fällt nur auf, dass die städtebauliche Betrachtung im Steckbrief „Wohnen“ gröbere Mängel aufweist. Die Entfernungsangaben stimmen aus hiesiger Sicht größtenteils nicht zB zum Nahversorger sind es tatsächlich 2 km, zur Sportstätte 900m, zum Kindergarten/zur Grundschule

2,2km, zu den weiterführenden Schulen nach Much und Overath sind es ca. 7km. Eine direkte Anbindung für das Plangebiet an das Straßennetz dürfte ebenfalls nicht gegeben sein, weil der Bereich noch nicht erschlossen ist.

Wir bitten um erneute Prüfung des Sachverhalts und nach entsprechender Beratung um Nichtberücksichtigung des o. g. Plangebiets im FNP sowie um Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 149.

Mit freundlichen Grüßen

Nach FNP



Nach B-Plan?

Bebauungsplan - BP 149 Marialinden, Dahler Straße



in Kraft getreten am: in Aufstellung!

← Zurück zur Planübersicht

49. Stellungnahme mit E-Mail vom 06.05.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich möchte Sie darauf hinweisen, das im Steckbrief für das neue Wohngebiet W-Mar-07-S Krampenhöhe vermerkt ist, das es in 1-2 km Entfernung zum Bau- gebiet eine weiterführende Schule gibt. Dies ist jedoch nicht der Fall. Ich bitte das zu berichtigen und bei Ihrer Beurteilung entsprechend zu Berücksichtigen. Die nächsten weiterführenden Schulen in Much und Cyriax sind über 5 km Luft- linie entfernt. Bitte senden Sie mir eine schriftliche Bestätigung, dass sie diese Eingabe erhalten haben.

Mit freundlichen Grüßen

ZWEI WEITERE ANLAGEN VORHANDEN!

Abwägungsvorschlag der Verwaltung, Beschlussvorschlag mit Erläuterung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Die Fläche W-Mar-07-S wird im weiteren Verfahren aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zurückgenommen.

50. <u>Stellungnahme mit E-Mail/Schreiben vom 03.05.2024</u>	<u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung,</u> <u>Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u>
Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Nicodemus, hiermit lege ich Widerspruch gegen die Änderung des Flächennutzungsplan Auf'm Steinacker ein. Begründung: Dieses wunderschöne Weideland befindet sich im Landschafts- und Wasserschutzgebiet. Alleine diese zwei Wörter sollten schon reichen diesen Bereich nicht zu missbrauchen. Es sind erhebliche Auswirkungen auf Tiere wie z.B. Wildschweine, Rehe, Füchse, Greifvögel, Fledermäuse, Insekten etc., Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten. Die nachteiligen Auswirkungen in Bezug auf Boden und Wasser können nicht ausgeglichen werden. Die Infrastruktur für das kleine Marialinden kann einen solch hohen Zuwachs an neuen Einwohnern nicht verkraften. Es fehlt jetzt schon erheblich an Kindergartenplätzen, an Schulräumen, an Ärzten, an Geschäften für den täglichen Bedarf und vieles mehr. Für die Dorfstraße wird eine wesentlich höhere Belastung für Mensch und Umwelt entstehen. Nach Berechnungen, die Im Internet nachgelesen werden können, besteht zu dein kein Bedarf an neuem Bauland. Die Bevölkerungszahlen stagnieren bzw. gehen zurück. Es stehen hier im Umfeld hunderte von Häusern zum Verkauf, warum dann noch mehr auf der grünen Wiese entstehen lassen? Auch die Partei der Grünen ist dieser Meinung und hat gegen ihren Antrag gestimmt. Die ganze Welt redet über Naturschutz und Nachhaltigkeit. Und genau da müssen wir auf dein Land Vorbilder für alle sein um unseren Kindern und Enkelkindern eine funktionierende Welt mit einer großen Artenvielfalt zu hinterlassen. Zusammenfassend ist zu sagen, dass es zu erheblichen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt des angrenzenden Naafbachtals kommen wird. Die nachteiligen Auswirkungen in Bezug auf Boden und Wasser	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Fläche W-Mar-02-S stellt aus städtebaulicher Sicht aufgrund ihrer guten infrastrukturellen Lage im Stadtteil Marialinden ein erhebliches Flächenpotenzial dar und birgt nach eingehender Untersuchung nur ein »mäßiges« ökologisches Konfliktpotenzial (vgl. Umweltsteckbriefe). Letzteres kann durch entsprechende Maßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gemindert bzw. ausgeglichen werden. Die in Rede stehende Fläche wird daher weiterhin als Wohnbaufläche dargestellt.

können selbst mit neuen ausgewiesenen Grünflächen, die eh schon vorhanden sind und natürlich nicht auf einmal neu da sind, ausgeglichen werden. Von daher fordere ich Sie im Namen der Natur und des gesunden Menschenverstandes auf von dieser Maßnahme Abstand zu nehmen. Mit freundlichen Grüßen	
--	--

51. <u>Stellungnahme mit Schreiben vom 06.05.2024</u>	<u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung,</u> <u>Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u>
Bürgereingabe zur Neuaufstellung des Vorentwurfes des Flächennutzungsplanes W — Mar —05 — 5 Dahler Straße im Aufstellungsbeschluss vom 24.9.2019 wurde die vorgenannte Fläche als Bauland ausgewiesen. Die Bezirksregierung Köln hat diese Änderung der Planung mit Schreiben vom 14.10.2019 abgelehnt. Die Begründung zur Ablehnung ist wie folgt:Kein Ortskonzept, Keine Infrastruktur, Massive Konflikte betreffend Grund- und Oberflächenwasser, Lage innerhalb des Achtungsabstandes eines Störfallbetriebes. Auch die untere Naturschutzbehörde hat 2019 Konflikte mit dem Grund- und Oberflächenwasser nicht ausgeschlossen. Es ist mir nicht erklärlich und auch total unverständlich, dass diese vorgenannten Punkte in der nun aufgesetzten Planung in keinsten Weise Einfluss gefunden haben. Bei der Planung dieses neuen Siedlungsgebietes werden erneut größere Flächen versiegelt und führen zu weiteren massiven Problemen. Auch die städtebauliche Betrachtung weist bei der Ausweisung der vorhandenen Situation schwere Mängel aus. Die dargestellten Abstände wegen der Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial) sind größtenteils falsch. Wir bitten Sie, diese Punkte in die weitere Beratung aufzunehmen und die vorgesehene Ausweisung im Flächennutzungsplan wieder zu korrigieren.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Fläche W-Mar-05-S wird im weiteren Verfahren aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zurückgenommen.

52. <u>Stellungnahme mit Gemeinschaftseingabe vom 06.05.2024</u>	<u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung,</u> <u>Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u>
Bürgereingabe zur Neuaufrstellung des Vorentwurfes des Flächennutzungsplanes W — Mar —05 — 5 Dahler Straße Sehr geehrter Herr Bürgermeister Nicodemus, Im Aufstellungsbeschluss vom 24.9.2019 wurde die vorgenannte Fläche als Bauland ausgewiesen. Die Bezirksregierung Köln hat diese Änderung der Planung mit Schreiben vom 14.10.2019 abgelehnt. Die Begründung zur Ablehnung ist wie folgt: Kein Ortskonzept Keine Infrastruktur Massive Konflikte betreffend Grund- und Oberflächenwasser Lage innerhalb des Achtungsabstandes eines Störfallbetriebes. Auch die untere Naturschutzbehörde hat 2019 Konflikte mit dem Grund- und Oberflächenwasser nicht ausgeschlossen. Es ist mir nicht erklärlich und auch total unverständlich, dass diese vorgenannten Punkte in der nun aufgesetzten Planung in keinsten Weise Einfluss gefunden haben. Bei der Planung dieses neuen Siedlungsgebietes werden erneut größere Flächen versiegelt und führen zu weiteren massiven Problemen. Auch die städtebauliche Betrachtung weist bei der Ausweisung der vorhandenen Situation schwere Mängel aus. Die dargestellten Abstände wegen der Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial) sind größtenteils falsch. Wir bitten Sie, diese Punkte in die weitere Beratung aufzunehmen und die vorgesehene Ausweisung im Flächennutzungsplan wieder zu korrigieren. Eine Stellungnahme bestehend aus mehreren Schreiben!	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Fläche W-Mar-05-S wird im weiteren Verfahren aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zurückgenommen.

53. <u>Stellungnahme mit E-Mail/Schreiben vom 06.05.2024</u>	<u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung,</u> <u>Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u>
Einspruch gegen die Aufnahme der Fläche W-Mar-02-RP/Auf'm Steinacker in den Flächennutzungsplan der Stadt Overath Sehr geehrte Damen und Herren, als Anwohner der ausgewiesenen Fläche möchten wir unsere tiefe Besorgnis über den vorgeschlagenen Flächennutzungsplan zum Ausdruck bringen. Die vorgesehene Ausdehnung der Fläche ist unverhältnismäßig groß und bedroht die Artenvielfalt sowie den Charme unseres Dorfes. Unsere Ortschaft ist stolz auf ihr reiches ökologisches Erbe und die engagierte Gemeinschaft von Bürgern und Vereinen, die sich leidenschaftlich für den Erhalt unserer Natur einsetzen. Wir Anwohner haben uns auf einer von der Stadt ausgezeichneten Fläche für die Artenvielfalt engagiert und wurden dafür 2023 mit dem Heimatpreis der Stadt Overath ausgezeichnet. Unser Artenvielfaltprojekt ist in unmittelbarer Nähe von dem ausgewiesenen Flächennutzungsplan. Eine Umsetzung dieses Flächennutzungsplanes würde unser Engagement für Landschaft, Natur und Artenvielfalt ad absurdum führen. Weiterhin bestehen in direkter Nachbarschaft zu dem Gelände zwei wichtige Quellen, die es zu schützen gilt. In Zeiten des Klimawandels werden Quellen als bedeutsame Ressourcen für die Anpassung an veränderte Niederschlagsmuster und der Bewältigung von Dürren und Wasserknappheit immer wichtiger. Der Schutz ist daher ein wesentlicher Bestandteil der Klimaanpassungsstrategien. Die Wiese liegt zudem im Wasserschutzgebiet. Sollte es trotz der guten Einwände dennoch zu einer Umsetzung als Baugebiet kommen, schlagen wir vor, dass zumindest der südliche Teil der Fläche entlang des unteren Wanderweges für die Anlage Pflege von Obstbäumen und den Schutz der lokalen Artenvielfalt reserviert wird. Auch hierfür könnten wir uns engagieren und Bürger und Naturschützer begeistern. Die Wiese ist ein Ausflugsziel für Marialindener Bürger, Pilger (2 Wegekreuze), Wanderer und für die hiesigen Kindergärten und die Grundschule. Hier wird den Kindern Natur nahe gebracht, in dem sie in dem Naturraum frei spielen können. Durch das Artenvielfaltsgelände werden die Besucher für den Erhalt	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Fläche W-Mar-02-S stellt aus städtebaulicher Sicht aufgrund ihrer guten infrastrukturellen Lage im Stadtteil Marialinden ein erhebliches Flächenpotenzial dar und birgt nach eingehender Untersuchung nur ein »mäßiges« ökologisches Konfliktpotenzial (vgl. Umweltsteckbriefe). Letzteres kann durch entsprechende Maßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gemindert bzw. ausgeglichen werden. Die in Rede stehende Fläche wird daher weiterhin als Wohnbaufläche dargestellt.

der Natur sensibilisiert. Viele Eltern kommen mit ihren Kindern zum Drachensteigen. Die Fläche ist gut erreichbar und wichtig für das Dorf. Des Weiteren sind wir skeptisch, ob ein Bedarf für eine entsprechende Wohnflächennutzung besteht. Eine unüberlegte Ausweitung der Siedlungsfläche würde die bereits fragile Infrastruktur überlasten. Ökologisch sinnvoll ist eine energetische Sanierung des Bestandes, sowie eine Nachverdichtung vorhandener Bauflächen und nicht ein weiterer Ausbau in der Breite. Wir wünschen eine Bürgerbeteiligung, falls es zu einem Bebauungsplan kommen sollte und eine Bebauung, die dem dörflichen Charakter entspricht. Wir bitten um kurze Bestätigung des Eingangs dieses Schreibens. Mit freundlichen Grüßen	
--	--

54. <u>Stellungnahme mit E-Mail/Schreiben vom 07.05.2024</u>	<u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung,</u> <u>Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u>
Stellungnahmen zum Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans Overath, Fläche W-Mar-02-RP/Auf'm Steinacker Sehr geehrte Damen und Herren, als Anwohner möchte ich gerne meine Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Overath und gegen die Neuaufnahme der oben genannten Fläche als Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan zum Ausdruck bringen. Bei der städtebaulichen Betrachtung wurden die gewählten Prüfkriterien falsch bewertet, welche die Fläche W-Mar-02-RP/Auf'm Steinacker als gut geeignet für die Siedlungsflächenentwicklung bewertet: 1. Städtebauliche Betrachtungen 1.1. Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial) Die „Nähe zu weiterführenden Schulen“ ist angegeben mit <1000m und Bewertung „gut“. Allerdings sind die nächsten weiterführenden Schulen die Leonardo-da-Vinci Sekundarschule, sowie das Paul-Klee Gymnasium (Pérenchiesstraße 3, 51491 Overath) (siehe FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2040, Vorentwurf, 3.5.1 Betreuungseinrichtungen und Schulen, Weiterführende	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Fläche W-Mar-02-S stellt aus städtebaulicher Sicht aufgrund ihrer guten infrastrukturellen Lage im Stadtteil Marialinden ein erhebliches Flächenpotenzial dar und birgt nach eingehender Untersuchung nur ein »mäßiges« ökologisches Konfliktpotenzial (vgl. Umweltsteckbriefe). Letzteres kann durch entsprechende Maßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gemindert bzw. ausgeglichen werden. Die in Rede stehende Fläche wird daher weiterhin als Wohnbaufläche dargestellt. Die angegebenen Parameter im Flächensteckbrief werden im weiteren Verfahren geprüft und bei Bedarf korrigiert.

Schulen)



Abbildung 1 Abstand W-Mar-02-RP/Auf'm Steinacker zur nächsten weiterführenden Schule

Die Entfernung beträgt >3500m und daher ist der Punkt „Nähe zu weiterführenden Schulen“ mit mäßig zu bewerten (Abbildung 1).

2. Relevante Abstände

2.1. Gewerbe

Der Abstand zu „Gewerbe“ ist mit >200m angegeben und als „gut“ bewertet. Das nächste Gewerbe ist allerdings Glas Kemper (Pilgerstraße 76, 51491 Overath). Der Abstand beträgt <200m und ist mit „durchschnittlich“ zu bewerten (Abbildung 2).



Abbildung 2 Abstand W-Mar-02-RP/Auf'm Steinacker zum nächsten Gewerbe

2.2. Landwirtschaft

Der Abstand zu „Landwirtschaft“ ist mit >200m angegeben und als „gut“ bewertet. Wie in der Sparte „Umgebung“ beschrieben, ist die Potentialfläche von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben bzw. unmittelbar angrenzend. Folglich beträgt der Abstand <100m und ist mit „mäßig“ zu bewerten (Abbildung 3).



Abbildung 3 Abstand W-Mar-02-RP/Auf'm Steinacker zur nächsten landwirtschaftlichen Fläche

Der geringe Abstand zu landwirtschaftlichen Flächen ist zudem durch die - im Steckbrief beschriebenen - Punkte „aktuelle Nutzung“ als auch „Umgebung“ angezeigt. Somit können sich Konflikte mit bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben ergeben.

In der Gesamtbeurteilung sei die Fläche W-Mar-02-RP/Auf'm Steinacker für die Siedlungsflächenentwicklung gut geeignet. Unter Betrachtungen der korrigierten Situanonen ergibt sich jedoch eine durchschnittliche bis mäßige Eignung der städtebaulichen Kriterien (Tabelle 1).

Kriterium	Vorhandene Situation	Korrigierte, vorhandene Situation	Farbskala	Korrigierte Farbskala
Infrastruktur (Nahversorgung/ Soziale)				
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	< 300 m			
Nähe zu Kindertagesstätte	< 500 m			
Nähe zur Grundschule	< 750 m			
Nähe zu weiterführenden Schulen	< 1.000 m	> 2.000 m		
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)				
Direkt Anbindung an das Straßennetz	Gegeben			
Nähe zu ÖPNV-Anbindung	< 300 m			
Qualität der ÖPNV-Anbindung	Eine Linie			
Nähe zur SPNV-Anbindung	> 2.000 m			
Lage im Stadtgefüge				
Einbindung in Ortsstruktur	Bedingt gegeben			
Relevante Abstände				
Gewerbe	> 200 m	< 200 m		
Landwirtschaft	> 200 m	< 100 m		
Hauptverkehrsstraße	< 100 m			
Sportstätten	> 200 m			

Tabelle 1 Vergleichende Darstellung der städtebaulichen Betrachtung zwischen angegebenen und korrigierten Situationen.

Zudem verläuft eine Mittelspannungsfreileitung, die eine potentiell emittierende Infrastruktur darstellt, auf der Fläche. Der Umgang mit dieser Anlage muss auch im weiteren Verfahren geklärt werden.

Über die Abstandsmessung hinaus stellen sich weitere unmittelbare und offensichtliche infrastrukturelle Fragen. Bei einer geplanten Wohnbaufläche von 2,4ha, 30 Wohneinheiten pro ha, sowie zwei Personen pro Wohneinheit (siehe FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2040, Vorentwurf, 3.1.3 Wohnbauflächenbedarfe) ergeben sich 144 Personen, die auf der potentiellen Fläche geplant sind. Dies entspricht der Hälfte des Einwohneranspruchs Marialindens im Zeitraum 2000-2022 (siehe FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2040, Vorentwurf, 2.1 Allgemeine Rahmenbedingungen).

Dies stellt eine Belastung der vorhandenen Betreuungseinrichtungen und der Grundschule dar, da die Einrichtungen bereits voll ausgelastet sind und für Tageseinrichtungen keine Neueröffnungen geplant sind („Darüberhinausgehende Schließungen oder Neueröffnungen von Standorten sind aktuell nicht in Planung“ (siehe FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2040,

Vorentwurf, 3.5.1 Betreuungseinrichtungen und Schulen)).

Zudem bringen weitere Bewohner die vorhandene Verkehrsinfrastruktur über ihre Grenzen. Da der ÖPNV nur schwach ausgebaut ist, wird der Autoverkehr samt Lärm und Emissionen zunehmen, und Mensch und Umwelt vor Probleme stellen. Die emigrierenden Infrastrukturen werden zunehmen.

Außerdem befindet sich nur eine Nahversorgungseinrichtung in Marialinden zur Versorgung von aktuell über 4.000 Einwohner. Auch sind nur zwei Ärzte in Marialinden für die Gesundheitsversorgung in Marialinden ansässig. Insgesamt müsste die Infrastruktur in Marialinden mittelfristig ausgebaut werden, um ein nachhaltiges Wachstum erreichen zu können.

Obwohl die Einschätzung naturschutzfachlich relevanter Belange sowie die Überprüfung der verschiedenen Schutzgüter noch ausstehend sind, sollten folgende Punkte in Betracht gezogen und Teil der Abwägungen sein.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan wurden verschiedene Entwicklungsziele (EWZ) definiert. Im Zusammenhang mit der Fläche W-Mar-02-RP/Auf'm Steinacker sind die Entwicklungsziele 1.1.2 »Erhaltung naturnaher Lebensräume« und 1.1.3 »Erhaltung Bergische Landschaft« von Bedeutung. Gemäß dem EWZ 1.1.2 sollen naturnahe Laubwälder, Bruchwälder, Moore und Heidegebiete mit Vorkommen seltener und gefährdeter Arten, deren Lebensräume sowie Gebiete mit seltenen Böden erhalten und entwickelt werden. Die Fläche W-Mar-02-RP/Auf'm Steinacker liegt unmittelbar an naturnahen Laubwäldern. Das Vorkommen seltener und gefährdeter Arten muss im Verfahren geklärt werden.

Gemäß dem EWZ 1.1.3 soll die typische Bergische Landschaft mit grünlandreichen Hochflächen, bewaldeten Siefen mit naturnahen Bächen und mit Landschaftsraum typischen Ortschaften erhalten und entwickelt werden. Auch hier grenzt die Fläche W-Mar-02-RP/Auf'm Steinacker unmittelbar an einen bewaldeten Siefen mit naturnahen Bächen. Eine Bebauung der Fläche W-Mar-02-RP/Auf'm Steinacker wird diese typische Bergische Landschaft gefährden.

Wasser

Die Fläche W-Mar-02-RP/Auf'm Steinacker ist direkt an einer Quelle gelegen. Naturnahe Quellen und die zugehörigen Quellbereiche bieten einen besonderen Lebensraum für hochspezialisierte Arten und Lebensgemeinschaften. Daher ist dieses Biotop in besonderer Weise

schützenswert.

Flora/Fauna/Biodiversität

Neben dem beschriebenen, schutzwürdigen Quellenbiotop bieten die angrenzenden Waldflächen zusammen mit der Fläche W-Mar-02-RP/Auf'm Steinacker ein diverses und artenreiches Biotop. Beispielhaft ist die Bürgerinitiative Steinacker, die für ihre Arbeit zur Stabilisierung des regionalen Ökosystem durch die Förderung der Artenvielfalt auf dieser Fläche mit dem Heimatpreis der Stadt Overath 2023 bedacht worden. Hiermit hat die Stadt Overath ein zukunftsorientiertes Projekt ausgelobt. Eine wohnbauliche Nutzung der Fläche wirkt diesem zukunftsorientierten Projekt nicht nur entgegen, sondern gefährdet das Projekt und damit auch Flora, Fauna und Biodiversität.

Boden

Hier sind weitergehende Informationen wie etwa eine Auswertung der aktuellen Starkregenuntersuchung der Stadt Overath von Interesse, da die Fläche W-Mar-02-RP/Auf'm Steinacker Wasser in den anliegenden Siefen einleitet. Wie dieses Biotop durch bauliche Maßnahmen beeinträchtigt wird, sollte geklärt werden.

Landschaftsbild/Erholung

Für die Bürger von Marialinden bietet die Siedlungsrandfläche Auf'm Steinacker eine lokale Erholungsmöglichkeit. Zum einen ergibt sich eine günstige Freiraumversorgung durch die Nähe zu Grün- und Freiflächen sowie durch die Nähe zu offenen Landschaften. Zum anderen steht die landschaftsbezogene Erholung durch natürlich vorkommende Landschaftsformen und -elemente im Vordergrund. Eine mögliche Bebauung der Fläche W-Mar-02-RP/Auf'm Steinacker würde das Landschaftsbild beschädigen und die lokalen Erholungsmöglichkeiten beschränken.

Kultur-/Sachgüter

Auf der Fläche W-Mar-02-RP/Auf'm Steinacker befindet sich mit dem 1734 errichteten Fußfall ein Baudenkmal (Nr. 05378024 A 095). Dieses Kulturgut zählt zum historisch-kulturellen Erbe im Land Nordrhein-Westfalen, daher wird das Denkmalschutzgesetz zu tragen kommen bei einer möglichen wohnbaulichen Erschließung der Fläche W-Mar-02-RP/Auf'm Steinacker.

Zusammenfassend ist die städtebauliche Betrachtung nicht mit den richtigen Entfernungswerten durchgeführt worden, wodurch falsche Beurteilungen ausgesprochen wurden. Darüber hinaus sind weitergehende Untersuchungen

über die Qualität der vorhandenen Infrastruktur durchzuführen. Dadurch kann es möglich sein, Engpässe zu identifizieren und Maßnahmen zu ergreifen, die ein nachhaltiges Wachstum in Marialinden ermöglichen. Eine ergänzende und ökologische Maßnahme zur Änderung des Flächennutzungsplans sollte die (energetische) Sanierung des Bestandes sowie eine effizientere Nutzung vorhandener Bauflächen sein. Dies könnte auch aus ökonomischer Sicht attraktiver sein als eine Neuerschließung von Wohnbauflächen. Ich hoffe sehr, Sie nehmen die Bedenken und Einwände der Bürger ernst und überdenken dementsprechend Ihre Beurteilung im Hinblick auf die Eignung der Fläche als Wohnbaufläche.	
---	--

55. <u>Stellungnahme mit E-Mail/Schreiben vom 07.05.2024</u>	<u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung,</u> <u>Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u>
Stellungnahme Flächennutzungsplan Fläche W-Mar-02-RP/Auf'm Steinacker Sehr geehrte Damen und Herren, Im Folgenden möchte ich Ihnen gerne meine Bedenken gegen eine Neuaufnahme der oben genannten Fläche als Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan erläutern: 1. Fehler im Steckbrief Uns sind zunächst einmal Angaben im Steckbrief der betroffenen Fläche aufgefallen, die so nicht korrekt sind, aber eine Aufnahme der Fläche als Wohnbaufläche in den FNP befürworten. Zum einen wird die Entfernung zu einer weiterführenden Schule mit unter 1000 Metern angegeben, was nicht stimmt, es sind fast vier Kilometer. Zum anderen sind landwirtschaftliche Flächen auch nicht weniger als 200 Meter entfernt sondern unmittelbar angrenzend. Durch die Korrektur dieser Punkte ergibt sich insgesamt eine veränderte Beurteilung der Eignung der Fläche als Wohnbaufläche. 2. Infrastruktur/Kapazitäten Eine Aufnahme von 8 neuen Flächen allein in Marialinden führt hier vielfach zu Besorgnis im Hinblick auf die Infrastruktur eines vergleichsweise kleinen Ortes, die durch den damit verbundenen Zuwachs stark strapaziert würde. Im Ort gibt es zwei Kindertagesstätten, von denen eine erst vor vier Jahren mit einem Neubau erheblich vergrößert wurde. Die offene Ganztagesgrundschule des Ortes hat ebenfalls kürzlich erst angebaut. Gespräche mit den Leitungen beider	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Fläche W-Mar-02-S stellt aus städtebaulicher Sicht aufgrund ihrer guten infrastrukturellen Lage im Stadtteil Marialinden ein erhebliches Flächenpotenzial dar und birgt nach eingehender Untersuchung nur ein »mäßiges« ökologisches Konfliktpotenzial (vgl. Umweltsteckbriefe). Letzteres kann durch entsprechende Maßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gemindert bzw. ausgeglichen werden. Die in Rede stehende Fläche wird daher weiterhin als Wohnbaufläche dargestellt.

Einrichtungen ergaben, dass die maximalen Kapazitäten derzeit ausgeschöpft sind und eine derartige Ortserweiterung mit großer Sorge zu betrachten ist. Dazu kommen die Versorgung des Ortes durch die ansässigen Ärzte und den Supermarkt, deren Angebot ebenfalls begrenzt ist sowie Parksituation und zunehmender Verkehr, welche an ihre Grenzen gebracht würden. Zu klären bleibt ebenfalls die Sicherstellung von Energie- und Wasserversorgung im Falle von Zuwachs sowie eine Abschätzung der Kosten für einen nötigen Ausbau der Infrastruktur, die auf die Gemeinde zukommen werden. All dies gilt es zu beachten bevor einem Ort dieser Größe eine potentielle Erweiterung in einem solchen Maß zugemutet wird.

3. Freizeitwert/Naherholung/Landschaftsschutz

Die Wiese trägt zur Schönheit und Vielfalt der Landschaft bei, eine Bebauung würde das Ortsbild negativ verändern. Die freie Fläche hat für Touristen wie auch für Einwohner gleichermaßen hohen Freizeit- und Naherholungswert. Dass für Wanderer direkt am Pilgerkreuz die Natur beginnt, macht die Gegend und ihre Wanderwege extrem attraktiv für Besucher von weither. Die Wiese wird von Marialindenern oft und gerne genutzt für Spaziergänge, Picknick, Drachensteigen und im Winter als Schlittenhügel. Die Kindergärten nutzen die Nähe der Natur wöchentlich für Ausflüge und auch den Kindern der in unmittelbarer Nähe wohnenden Familien sowie den hier ansässigen und engagierten Naturliebhabern wird die Natur mit einer Bebauung der Fläche wieder ein Stück weiter entfernt. Eine solche Zerstörung des Dorfcharakters würde sich somit negativ auf die Lebensqualität vieler Einwohner auswirken.

4. Naturschutz/Artenvielfalt/Erhaltung von Grünflächen

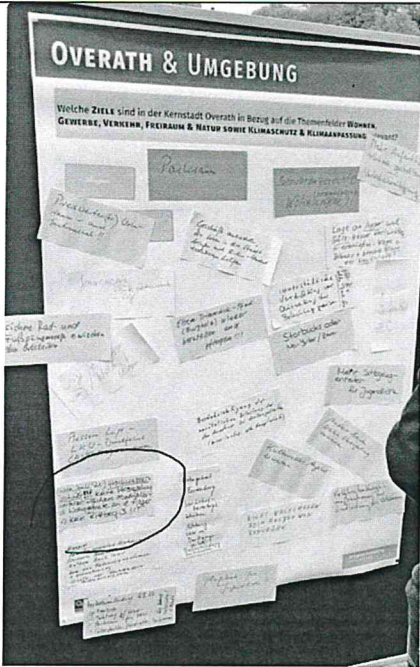
Eine nötige Überprüfung naturschutzrechtlicher Belange fehlt bisher, ist aber für eine Beurteilung der Eignung als Wohnbaufläche unabdingbar. Die Wiese ist ein wichtiger Lebensraum für Tiere und Pflanzen, die durch eine Bebauung gefährdet wären. Durch die Mischung aus Wiese, Wald und Quellgebiet ergibt sich ein Biotop von einer maßgeblichen Artenvielfalt, das unsere Gegend so besonders, liebenswert und vor allem schützenswert macht. Auf gerade dieser Fläche sind beinahe täglich Rehe zu beobachten, Füchse wohnen dort, sogar Silberreier wurden schon gesehen. Wir haben viele Fledermäuse hier, auch viele Reptilien- und Amphibienarten sowie verschiedene Vögel wären von einer Bebauung der Fläche betroffen und deren Lebensraum weiter eingeschränkt. Zudem sind Grünflächen wichtig für das lokale Ökosystem, die Luftqualität und das Mikroklima und sollten daher geschützt werden.

5. Trinkwasserschutzgebiet/Quellen

Nicht zuletzt liegt die besagte Fläche im Trinkwasserschutzgebiet. Eine Bebauung solcher Gebiete sowie die weitere Versiegelung von Flächen ist gerade im Zuge des Klimawandels äußerst kritisch zu betrachten. Der Erhalt von Wiesen als Grünflächen ist nachgewiesenermaßen relevant für Hochwasserschutz und Grundwasserneubildung. Zudem entspringt in dem betroffenen Gelände eine Quelle, die für das gesamte Ökosystem von Bedeutung ist und die Quellen des Naturschutzgebietes Naaftal speist. Eine Störung dieser durch Bauarbeiten könnte empfindliche Folgen haben. Vor diesem Hintergrund würden wir gerne die Berechnung des angeblichen Wohnbedarfs hinterfragen, der eine Bebauung solch sensibler Flächen rechtfertigt. Zieht man zudem in Betracht wie viele Flächen in bereits ausgewiesenen Wohnbauflächen noch unbebaut sind und wie viele unbewohnte Bestandsbauten existieren scheint die Neuaufnahme von Flächen wie dieser als Wohnbaufläche unverhältnismäßig und durchaus verzichtbar. Ich hoffe sehr, Sie nehmen die gerechtfertigten Bedenken und Einwände der Einwohner ernst und überdenken dementsprechend Ihre Beurteilung im Hinblick auf die Eignung der Fläche als Wohnbaufläche noch einmal. Mit freundlichen Grüßen	
--	--

56. <u>Stellungnahme mit E-Mail vom 09.05.2024</u>	<u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung,</u> <u>Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u>
Oderscheid Flur 10 - Flurstück 20 Hiermit bejahe ich als (Eigentümerin / Besitzerin), dass ich grundsätzlich eine mögliche Umwandlung der oben genannten Fläche in Bauland begrüßen würde. Mein Sohn, [REDACTED], als zukünftiger Eigentümer / Besitzer der Fläche schließt sich dem an. Da es noch keine weiteren Details gibt, dient dieses Schreiben lediglich der Information und ist rechtlich nicht bindend.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine Einwände oder Anregungen geäußert.

57. <u>Stellungnahme mit E-Mail vom 09.05.2024</u>	<u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung,</u> <u>Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u>
Sehr geehrte Verantwortliche der Stadt Overath, wir haben bereits auf der Auftaktveranstaltung am 29.04.2022, an der wir als Bürger der Stadt Overath, Ortsteil Rittberg, teilgenommen haben, auf die mangelnde Berücksichtigung des Hochwasserschutzes bei der geplanten Versiegelung weiterer Flächen oberhalb der Agger hingewiesen, siehe das angehängte Foto. Die markierte Karteikarte stammt von uns. Bei dem Unwetter im Juli 2021 sind die Wohngebiete im Aulhof nahezu „abgesoffen“. Wenn nun oberhalb, also zwischen Rittberg und der Wohnbebauung Kram/Aulhof/An der Brücke die Acker- und Wiesenflächen zugunsten weiterer versiegelter Flächen = Wohnbebauung weichen müssen, wird das bei dem nächsten Stark-/Dauerregen unausweichlich zur Katastrophe führen. Das Hochwasser an der Agger zum Jahreswechsel 2023/2024 hat gezeigt, dass der Starkregen im Juli 2021 kein Ausreißer war. Vergleichbare Wetterlagen werden sich wiederholen. Und sollte dabei durch „Rittberg 3“ ein Mensch zu Schaden kommen, werden Sie sich nicht darauf hinausreden können, dass das nicht vorhersehbar gewesen sei. Als im Bereich des Strafrechts aktiv praktizierende Volljuristin vermag ich, [REDACTED] sehr wohl unter den Begriff der (bewussten) Fahrlässigkeit zu subsumieren. Und ich werde diese E-Mail aufbewahren, auch wenn natürlich - wie immer - die Hoffnung zuletzt stirbt, in diesem Fall die auf Ihre Vernunft. In diesem Sinne verbleiben wir mit freundlichen, aber besorgten Grüßen -	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Bedenken hinsichtlich des Risikos bei Starkregenereignissen sind im Rahmen der Umweltprüfung zum FNP-Vorentwurf bereits erfasst und im entsprechenden Steckbrief als Hinweis dokumentiert worden. Darüber hinaus äußern die Stadtwerke Overath im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geringe Bedenken hinsichtlich der künftigen Entwässerung der Fläche. Konkretere Regelungen zur Entwässerung der Fläche bzw. zum Umgang im Falle von Starkregenereignissen werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bearbeitet.

	
---	--

58. <u>Stellungnahme mit E-Mail/Schreiben vom 09.05.2024</u>	<u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung,</u> <u>Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u>
Sehr geehrte Damen und Herren, mit großer Sorge haben wir erfahren, dass es eine Diskussion über ein mögliches Baugebiet im Umfang von fast 12 Hektar auf dem Rittberg gibt. Welche Bedenken wir dazu haben, möchten wir im Folgenden darstellen. Wir bitten alle Beteiligten, der Versorgung der Bürger:innen (Medizin, Bildung, Ver- und Entsorgung) oberste Priorität einzuräumen. Mit an erster Stelle sollte die Frage stehen, wie Overath klimasicher gemacht werden kann (zunehmende Temperaturen, extremer werdende Niederschläge etc.).	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Ein Neubaugebiet mit hunderten Wohneinheiten würde spürbare Auswirkungen auf alle in Overath lebenden Menschen haben – vor allen auf die, die zwischen Rittberg/Kram und Agger wohnen. Die unternehmerischen Interessen müssen den o.g. Gesichtspunkten untergeordnet werden. Sollte das Ziel tatsächlich darin bestehen, Familien in Overath Wohnraum zur Verfügung zu stellen, so gibt es bessere Möglichkeiten als die Versiegelung so großer Grünflächen wie auf dem Rittberg.

Unsere Bedenken haben wir im Einzelnen als Fragen formuliert:

b.w.

1. Regenwasser-Problematik

Wegen des zu geringen Fassungsvermögens der Kanalisation und des Overather Klärwerkes dürfen wir Bewohner:innen des Rittberg das auf unseren Grundstücken anfallende Regenwasser nicht in die Kanalisation ableiten. Stattdessen wurden wir verpflichtet, sehr kostenintensive eigene Systeme (Rigolen, Verrieselung o.ä.) auf unseren Grundstücken zu verbauen.

- Wohin mit dem Regenwasser, wenn die bisher dafür genutzten Flächen durch eine mögliche Bebauung plötzlich versiegelt sind?
- Würde ein neues Baugebiet auch zum Neubau der Kanalisation führen?
- Wären wir damit verpflichtet, nicht nur unser Ab- sondern auch unser Regenwasser in die Kanalisation zu leiten?
- Welche Kosten kämen auf uns (pro qm) zu?
- Was wird unternommen, um ein zweites „Katzenbach-Problem“ (Hochwasser auf der Overather Hauptstraße) zu vermeiden und wer trägt dafür dann die Kosten?
- Muss am Ende gar die Overather Kläranlage erweitert oder an anderer Stelle neu errichtet werden, da die Kapazitäten endgültig erschöpft sein werden?

2. Kindergarten- und Schulplatz-Problematik

Schon jetzt reicht die vorhandene Anzahl an Kita-Plätzen nicht aus, um jedem Kind in Overath einen angemessenen Kindergarten-Platz zuweisen zu können.

Die Entwässerung der Fläche wird erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (sprich, in einem Bebauungsplan) konkret geregelt. Die gestellten Fragen können an dieser Stelle somit nicht beantwortet werden.

Die Stadtwerke Overath haben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung jedoch bereits eine vorläufige Untersuchung der Fläche vorgenommen und diesbezüglich geringe Bedenken geäußert.

Die Anzahl der Wohneinheiten und der daraus resultierenden künftigen Bewohnerschaft sowie deren Bedarfe (Punkt 2 und 3 der Stellungnahme) und die sich daraus ergebenden neuen Verkehrsbewegungen (Punkt 4 der Stellungnahme) können auch erst auf Ebene der verbindlichen

Die Grundschule ist stark sanierungsbedürftig, eine Turnhalle fehlt, der Zustand der Toiletten ist untragbar. Räume für die OGS fehlen, sodass Klassenräume bereits umfunktioniert worden sind.

- Wie viele Neubau-Vorhaben sind für den Rittberg im Gespräch und von welcher Anzahl an Neu-Overather:innen im schulpflichtigen bzw. im Kindergartenalter wird ausgegangen?
- Was ist an Neubauten für Schulen und Kitas in Planung? Wo würden diese realisiert werden?
- Welche Kosten werden dafür veranschlagt und wie sollen diese getragen werden?

3. Problem der medizinischen Versorgung

Die Notarzt-Praxis in Overath ist schon vor längerer Zeit geschlossen worden. Die Kinderärzte können bereits heute kaum noch neue Patient:innen aufnehmen. Kinderarztpraxen im Umkreis sind ebenfalls ausgelastet, sodass bereits jetzt viele Eltern mit ihren kranken Kindern zu Allgemeinmediziner:innen gehen müssen.

- Wird diese Problematik mit bedacht?
- Welche Lösungsansätze sind diesbezüglich in der Diskussion?

4. Verkehrsproblematik

Von „Stoßzeiten“ kann kaum noch gesprochen werden, da die Hauptstraße in Overath fast immer verstopft ist. Ähnliches gilt für die A4 in Richtung Köln. Die Grenzwerte für Stickoxid-Emissionen konnten in der Vergangenheit schon öfters nicht eingehalten werden. Angesichts der Einspurigkeit auf der Bahnstrecke Köln-Gummersbach ist an dieser Stelle keine Lösung zu erwarten.

- Ist diese Problematik mit im Blick?
- Von wie vielen zusätzlichen Autos/Verkehrsteilnehmer:innen wird bei einer Bebauung des Rittberg ausgegangen?

Bauleitplanung konkret geregelt werden. Die Hinweise zur Auslastung der bestehenden Infrastrukturen werden jedoch zur Kenntnis genommen.

5. Problem des Wohnklimas in Overath Hochaktuell wird zur Zeit überall die Problematik diskutiert, dass das zu erwartende wärmere Klima erhebliche Folgen gerade in Wohngebieten hat. Neben der Abgasbelastung (s.o.) wird es zu längeren und stärkeren Hitze-Perioden kommen, die in begrünten Gebieten weniger drastisch ausfallen werden als in bebauten und versiegelten Arealen. Begrünte Flächen sorgen an heißen Tagen hingegen für 5°C – 7°C Abkühlung. • Eine Bebauung des Rittberg würde die Grünflächen um den Ortskern von Overath noch weiter schrumpfen lassen. Sind Untersuchungen zu den möglichen Folgen für alle Overather Bürger:innen durchgeführt worden? • Zu welchen Ergebnissen sind diese gekommen? Wir appellieren an alle Verantwortlichen, Alternativen zu einer Bebauung des Rittberg zu eruieren und der Stadt so viel Grün wie möglich zu erhalten. Anstatt den Rittberg zu bebauen, sollte vielmehr über eine Aufforstung nachgedacht werden. Mit freundlichen Grüßen	Im Rahmen der Umweltprüfung zu den Einzelflächen hat auch eine Erfassung bzw. Beurteilung des Schutzguts Klima und Luft stattgefunden. Dabei wurden entsprechende Hinweise und Maßnahmenvorschläge formuliert, welche im Falle einer Bebauung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.
---	--

59. <u>Stellungnahme mit E-Mail vom 09.05.2024</u>	<u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung,</u> <u>Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u>
Sehr geehrte Damen und Herren, als Einwohner von Overath-Immekeppel möchten wir uns zu o. g. Vorschlag für ein von Ihnen geplantes Gewerbegebiet äußern. Wir halten es aus folgenden Gründen für ungünstig bzw. nicht geeignet: - Die starke Hanglage und häufige Feuchte und Wasserstellen stellen ungünstige Bedingungen dar, die erheblichen baulichen Eingriff in die Landschaft bedeuten würden - Das Gebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet und am Waldrand, das gerade hier im Bergischen Land wertvolle Ökosysteme beheimatet, welche durch	Der Stellungnahme wird in Teilen gefolgt. Die in Rede stehende Fläche (G-Imm-01-S) wird im weiteren Verfahren entsprechend verkleinert.

Versiegelung und Lärm gestört und zurückgedrängt werden, was noch unbekannte Folgen haben wird für Klima, Umwelt und Menschen

- Schon jetzt zeigt sich im angrenzenden Wald bzw. Gehölzbestand starke **Vermüllung**, was sich potenziell durch ein Gewerbegebiet verschlimmern wird, siehe zahlreiche illegale Müllstellen in der Natur an anderen Gewerbegebieten der Region

- Der bereits jetzt starke **Berufsverkehr** durch die Tallage der Lindlarer Straße in Overath, nebst Verlängerung der Straße Haus Thal (L284), würde sich durch zusätzliches Gewerbe verstärken. Die Folge sind noch häufigere und längere Staus, mit all seinen Effekten auf Gesundheit, Wirtschaft und Umwelt (mehr Abgase / Schadstoffe, mehr Stress, Staukosten)

Fazit:

Das geplante Gewerbegebiet in Immekeppel wird einen weiteren Flächenverbrauch und Verlust an naturnahen Flächen nach sich ziehen. Die Verkehrsinfrastruktur ist ungünstig und es verstärkt sich das Müllproblem am Standort.

Prüfen Sie bitte bestehende Alternativen, wie Overath Hammermühle, Burghof, Diepenbroich, die auch wesentlich näher an der Autobahn liegen und bessere Verkehrswege besitzen. Dort wäre die Alltagsstörung aller Beteiligten wesentlich geringer als in der engen Tallage in Immekeppel.

Bitte prüfen Sie also nochmal "G-Imm-01-S | Haus Thal" und bestenfalls verzichten Sie dort auf Gewerbe!

Mit freundlichen Grüßen

60. <u>Stellungnahme mit E-Mail vom 09.05.2024</u>	<u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung,</u> <u>Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u>
Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit möchten wir Ihre Pläne zur Wohnbauflächenentwicklung bezüglich des Gebietes Rittberg mit 11,6ha ablehnen. Unsere Beweggründe legen wir Ihnen im folgenden dar: Ein Neubaugebiet in der von Ihnen geplanten Größe würde unserer Ansicht nach massive Auswirkungen auf alle am und unterhalb des Rittbergs lebenden Menschen haben – vor allen auf die, die zwischen Rittberg/Kram und Agger wohnen. 1. Regenwasser-Problematik. Wegen des zu geringen Fassungsvermögens der Kanalisation und des Overrather Klärwerkes kam es in der Vergangenheit zu erheblichen Problemen bei stärkeren Regenfällen und Starkregen. Diese Problematik ist mit einer minimalen Lösung aktuell ein Stück weit behoben. Eine Versiegelung der von Ihnen geplanten Fläche von fast 12 ha würde die Problematik erneut entflammen und es kommt zu den bekannten erheblichen Problemen für die Wohneinheiten am Fuße des Rittbergs sowie für die Wohngebiete diesseits der Agger. Welche Lösung haben Sie hinsichtlich der technischen und finanziellen sowie auf das Wasservolumenbezogenen Aspekte? 2. Kindergarten- und Schulplatz-Problematik Schon jetzt reicht die vorhandene Anzahl an Kita-Plätzen nicht aus, um jedem Kind in Overath einen angemessenen Kindergarten-Platz im passenden Alter zuweisen zu können. Die Grundschule ist stark sanierungsbedürftig, eine Turnhalle fehlt, der Zustand der Toiletten ist untragbar. Räume für die OGS fehlen, sodass immernoch Container als Klassenräume dienen müssen. Wie gehen Sie mit diesen Aspekten der Infrastruktur um? 3. Straßenverkehr „Stoßzeiten“ zu denen man mit Stau auf der Hauptstraße in Overath rechnen muss, gibt es nicht mehr. Die Hauptstraße ist an Wochentagen fast durchgängig verstopft. Noch dramatischer gilt dies für die A4 in Richtung Köln. Die Grenzwerte für Stickoxid-Emissionen konnten in der Vergangenheit schon öfters nicht eingehalten werden. Angesichts der Einspurigkeit auf der Bahnstrecke Köln-Gummersbach ist an dieser Stelle keine Lösung zu erwarten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Entwässerung der Fläche wird erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (sprich, in einem Bebauungsplan) konkret geregelt. Die gestellten Fragen können an dieser Stelle somit nicht beantwortet werden. Die Stadtwerke Overath haben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung jedoch bereits eine vorläufige Untersuchung der Fläche vorgenommen und diesbezüglich geringe Bedenken geäußert. Die Anzahl der Wohneinheiten und der daraus resultierenden künftigen Bewohnerschaft sowie deren Bedarfe und die sich daraus ergebenden neuen Verkehrsbewegungen (Punkt 2 bis 4 der Stellungnahme) können auch erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkret geregelt werden. Die Hinweise zur Auslastung der bestehenden Infrastrukturen werden jedoch zur Kenntnis genommen.

Eine Wohnbauflächenentwicklung mit einer derart starken Fokussierung auf 1 Gebiet ist hier nicht sinnvoll. Eine stärkere Aufgliederung und Verteilung ist dringend anzuraten.

Welche Lösungsansätze für die Verkehrsproblematik haben Sie?

4. Medizinische Versorgung

Die Kinderärzte können bereits heute kaum noch neue Patient:innen aufnehmen. Kinderarztpraxen im Umkreis sind ebenfalls ausgelastet, sodass bereits jetzt viele Eltern mit ihren kranken Kindern zu Allgemeinmediziner:innen gehen müssen.

Wie stellen Sie sich vor diesem Hintergrund eine Erweiterung der von Ihnen angedachten Wohnbauflächenentwicklung mit entsprechender medizinischer Infrastruktur vor?

5. Problem des Wohnklimas in Overath

Hochaktuell wird zur Zeit überall die Problematik diskutiert, dass das zu erwartende wärmere Klima erhebliche Folgen gerade in Wohngebieten hat. Neben der Abgasbelastung (s.o.) wird es zu längeren und stärkeren Hitze-Perioden kommen, die in begrünten Gebieten weniger drastisch ausfallen werden als in bebauten und versiegelten Arealen. Begrünte Flächen sorgen an heißen Tagen hingegen für 5°C – 7°C Abkühlung.

Der Rittberg mit seinen Grünflächen Grünflächen so dicht am Ortskern von Overath ist für das Klima in Overath unbedingt zu erhalten.

Mit welcher Begründung streben Sie eine derartige Fokussierung auf ein Großgebiet bezüglich der Wohnflächenerweiterung an?

Dies ist für die Region Overath als Wohnort absolut kontraproduktiv.

Wir lehnen Ihre Pläne zur Wohnbauflächenentwicklung bezüglich des Gebietes auf dem Rittberg mit 11,6ha grundlegend ab und werden uns den Klagen unserer Nachbarn anschließen.

Vielen Dank.

Viele Grüße

Im Rahmen der Umweltprüfung zu den Einzelflächen hat auch eine Erfassung bzw. Beurteilung des Schutzguts Klima und Luft stattgefunden. Dabei wurden entsprechende Hinweise und Maßnahmenvorschläge formuliert, welche im Falle einer Bebauung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

EINE ANLAGE VORHANDEN!	
------------------------	--

63. <u>Stellungnahme mit E-Mail/Schreiben vom 10.05.2024</u>	<u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung,</u> <u>Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u>
Stellungnahme zum Vorentwurf Flächennutzungsplan Overath, hier: Flächen G-Imm-01-S Haus Thal" und „W-Imm-02-S Stadtgrenze Bergisch Gladbach“ Sehr geehrte Damen und Herren, ich möchte zu o. a. Flächennutzungsvorschlag meinen Einwand äußern. Die Stadt Overath möchte u. a. Flächen, Klima und Luft, Landschaft und Erholung sowie Mensch und menschliche Gesundheit schützen: https://www.overath.de/aktuelles/24746/flaechennutzungsplan-der-stadt-overath- Durch weitere Bebauung im Außengebiet, an Wald- und Hanglage erreichen Sie meiner Meinung nach das Gegenteil: ☐ Störung von Natur und all ihren Lebenwesen durch Bodenverdichtung und -versiegelung, Emissionen und unterbrechen von Nahrungsketten ☐ An den genannten Flächen sind hohe Vorkommen, seltener Tier und Pflanzenarten ☐ Verstärken des Klimawandels durch Verlust von Temperatur- und Feuchteregulierung durch fehlende Pflanzen, verminderte Lufthygiene ☐ Das Landschaftsbild Bergisches Land wird durch jede zusätzliche Bebauung	Der Stellungnahme wird in Teilen gefolgt. Die Fläche W-Imm-02-S wird im weiteren Verfahren aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zurückgenommen. Die Fläche G-Imm-01-S wird im weiteren Verfahren verkleinert.

am

Siedlungsrand verändert und weiter beeinträchtigt

- ☐ Freiräume werden verringert (Versiegelung)
- ☐ Verringerung von Sickerflächen bei Regen und Starkregen, mit der Folge beispielsweise volllaufender Keller
- ☐ Alte, nicht kartierte Stollen könnten einbrechen und das Eigentum und das Leben der Bürger gefährden

Warum muss gerade im ländlichen Raum immer mehr von kostbarer nicht besiedelter Fläche zu Lasten von Pflanzen und Tieren verbraucht werden? Ich bitte Sie, diese und weitere Flächen am Rand der Gemeinde Overath im Entwurf der Planung nicht als Wohnbaufläche sondern wie bisher als Landschaftsschutzfläche festzusetzen.

Durch Industriegebiete entsteht deutlich mehr Müll welcher sich durch unachtsamkeit verteilt und somit deutliche Schäden hinterlässt. Des weiteren wäre es zu wünschen dass man das Ursprüngliche Bild unserer wundervollen Heimat in der wir aufgewachsen sind erhält. Nicht umsonst sind gerade die Ruhe und Natur der Grund für ein beliebtes Ausflugsziel vieler Wanderer. Entwicklung von Siedlungen kann in heutigen Zeiten auch nach „innen“ erfolgen. Da bin ich jetzt kein Experte, solche Konzepte finde ich jedoch logischer und nachhaltiger, wenn wir besser im Einklang mit der uns umgebenen Natur leben wollen.

Ein Beispiel aus der Schweiz:

<https://www.are.admin.ch/are/de/home/agglomerationen-laendliche-raeume/strategie-und-planung/siedlungsentwicklung-nach-innen.html>

Es finden sich viele dieser Ansätze. Schauen Sie bitte auch hier im Dokument des Beirats für Raumentwicklung beim Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI):

https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/themen/heimat-integration/raumordnung/beirat/bfr-empfehlung-siedlungsentwicklung.pdf?__blob=publicationFile&v=2

Mit freundlichen Grüßen

64. <u>Stellungnahme mit E-Mail/Schreiben vom 10.05.2024</u>	<u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung,</u> <u>Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u>
Eingabe der CDU zum FNP – weitere Wohnbauflächen ausweisen Sehr geehrter Herr Latus, wir bitten Sie als CDU Fraktion die nachfolgende Anregungen als Eingabe zum FNP zu berücksichtigen: 1.) Folgende Bereiche bitten wir als Wohnbaufläche im Entwurf des FNP zu berücksichtigen: a. Der gesamte ASB nord-östlich von Rappenhohn, erschlossen über das B-Plan Gebiet „Rappenhohn 2“ b. „Potentialfläche Fahn“ südwestlich der L360 von Fahn sowie süd- und nordöstlich der L360. c. Erweiterung des Gebietes „W-Ove-05-RP“ nach Südosten parallel zur bestehenden Ortslage Rittberg. d. Die Fläche nördlich der Straße Neuhurden (gegenüber der bereits im südlichen Teil bestehende Bebauung) von Einmündung der Straße Altbusch bis zum Ende der südlich bestehenden Bebauung. 2.) Die übrigbleibenden Bedarfe an Wohnbaufläche ist auf die größeren Weiler und Splittersiedlungen zu verteilen, um deren Kernbereiche aus dem Außenbereich zu nehmen. Begründung: Auf den Bürgerversammlungen am 24. und 25.04.2024 teilte die Verwaltung mit der beauftragten Büro post-welters + partner mit, dass der aktuelle Entwurf des FNP lediglich 73ha der ermittelten 84ha Wohnflächenbedarf dargestellt hat. Weiterhin teilte die Verwaltung mit, dass im Laufe des Verfahrens mit einer Reduzierung der dargestellten Flächen durch die Bezirksregierung zu rechnen sei. Als CDU Fraktion ist uns eine nachhaltige, aber am Bedarf orientierte Wohnflächenausweisung sehr wichtig. Overath benötigt nachweislich Zuzug junger Paare und Familien von außen, damit auf Dauer Infrastruktur wie Grundschulen und Kindergärten ausgelastet sind. Die Überalterung der ortsansässigen Bevölkerung ist anderweitig nicht zu verhindern.	<u>Der Stellungnahme wird in Teilen gefolgt.</u> <u>Zu 1a):</u> Eine Darstellung der in Rede stehenden Flächen ist regionalplanerisch nicht erwünscht. Der ASB wird an dieser Stelle bereits vollständig ausgereizt. <u>Zu 1b):</u> Eine Darstellung der in Rede stehenden Flächen ist regionalplanerisch nicht erwünscht und zudem städtebaulich nicht verträglich, da hierdurch die Entstehung weiterer Siedlungssplitter begünstigt und ein weiteres Vordringen in die freie Landschaft begünstigt werden würde. <u>Zu 1c):</u> Die Fläche W-Ove-05-RP wird im weiteren Verfahren entsprechend vergrößert. <u>Zu 1d):</u> Eine Darstellung der in Rede stehenden Flächen ist regionalplanerisch nicht erwünscht. Demnach soll die bandartige Entwicklung auf dem Höhenrücken nicht weiter verstärkt und dem weiteren Vorrücken des Siedlungsbereiches in die Landschaft Vorschub geleistet werden. <u>Zu 2:</u> Die Bedarfe, welche nicht verteilt wurden, verfallen nicht. Sie wurden durch die Bezirksregierung offiziell genehmigt und werden im weiteren Verfahren in der Begründung zum Flächennutzungsplan schriftlich fixiert.

Insoweit regen wir als CDU an, dass die vorgenannten Flächen a – d im Entwurf Berücksichtigung finden und der verbleibende Rest an Wohnbaufläche auf die größeren Weiler und Splittersiedlungen im Stadtgebiet aufgeteilt wird. Hier besteht die Möglichkeit viele Konflikte der letzten Jahre zu lösen, welche auf Grund der planungsrechtlichen Einordnung als 35er Gebiete entstanden sind. Sofern möglich sollte ab einer Richtgröße von 15 – 20 Wohnhäusern eine Ausweisung als Wohnbaufläche (Kernbereich, als hintere Kante der Gebäude plus 3m für Terrassenüberdachung u.ä.) umgesetzt werden. Auf den mündlichen Vortrag der CDU Fraktion im BPA vom 05.12.2023 wird hier Bezug genommen.

Mit freundlichen Grüßen

Sehr geehrter Herr Latus,

ergänzend zur Eingabe unserer Fraktion v. 09.05.2024 darf ich Ihnen beigefügt noch als weitere Eingabe den anliegenden Plan betreffend den bisherigen Planbereich Durbuscher Str. in Heiligenhaus übersenden. Die dortige schraffierte Fläche soll ebenfalls als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. In der Eingabe v. 09.05.2024 wurde dieser Bereich versehentlich nicht mit aufgenommen.

Mit freundlichen Grüßen

EINE WEITERE ANLAGE!

65. <u>Stellungnahme mit E-Mail/Schreiben vom 10.05.2024</u>	<u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung,</u> <u>Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u>
Stellungnahme im Rahmen der frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB zum Flächennutzungsplanentwurf hier: „Immekeppel W-Imm-02-Stadtgrenze Bergisch Gladbach“ Sehr geehrter Herr Latus, sehr geehrte Damen und Herren, wir zeigen an, die rechtlichen Interessen von _____ _____ zu vertreten. Zum Nachweis ordnungsgemäßer Beauftragung überreichen wir anliegende Vollmacht. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB nehmen wir namens und im Auftrag unseres Mandanten Stellung zum Flächennutzungsplanentwurf der Stadt Overath, insbesondere zu der Fläche „Immekeppel W-Imm-02-Stadtgrenze Bergisch Gladbach“. Laut der Begründung zum Flächennutzungsplanentwurf wird die vorgenannte Fläche als Suchraum qualifiziert, was bedeutet, es handelt sich um eine Potenzialfläche, die aufgrund ihrer Lage grundsätzlich für eine künftige Wohnsiedlungsentwicklung geeignet sein soll (S. 61 des Flächennutzungsplanentwurfs). Nachfolgend wird dargelegt, dass die Fläche „Immekeppel W-Imm-02-Stadtgrenze Bergisch Gladbach“ aufgrund der gesetzlichen Vorgaben insbesondere des Baugesetzbuchs nicht als Potenzialfläche für eine künftige Wohnsiedlungsentwicklung geeignet ist: 1. Ungeeignet ist die Fläche „Immekeppel W-Imm-02-Stadtgrenze Bergisch Gladbach“ bereits deshalb, weil in der gemäß § 11 BNatSchG in Verbindung mit § 1 Abs. 7 BauGB notwendige Abwägung zu berücksichtigen ist, dass sie in einem Landschaftsschutzgebiet liegt: Aus dem Steckbrief Wohnen (S. 18) ergibt sich, dass es sich bei dem Bereich, der im Flächennutzungsplanentwurf mit „W-Imm-02-S Stadtgrenze Bergisch Gladbach“ beschrieben ist, laut des Landschaftsplans um ein Landschaftsschutzgebiet handelt (Flächenkennung laut Festsetzungskarte - Teil Overath: L 2.2-04).	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Fläche W-Imm-02-S wird im weiteren Verfahren aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zurückgenommen.

Diese Charakterisierung ist nach § 11 Abs. 3 BNatSchG in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen, weil es sich gemäß § 1 Abs. 2 BauGB bei einem Flächennutzungsplan um einen vorbereitenden Bauleitplan handelt.

Die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB umfasst öffentliche und private Belange. Die öffentlichen Belange ergeben sich insbesondere aus § 1 Abs. 5 und 6 BauGB (Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 15. Auflage 2022, § 1 Rn. 101).

Für einen Erhalt des Landschaftsschutzgebietes und gegen die Festsetzung als potenzielles Wohngebiet sprechen im Rahmen der Abwägung die folgenden in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Grundsätze, wonach eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende Bodennutzung gewährleistet sowie Förderung von Klimaschutz und Klimaanpassung in der Stadtentwicklung zu sichern. Ferner sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Hierbei ist insbesondere die Nähe des Gebiets zu dem angrenzenden Naturschutzgebiet (Lage am Rand des Naturschutzgebietes Objektkennung GL-067, LP- Nr. OV_2.1-04, Volbachtal) angemessen zu berücksichtigen.

Durch die derzeitige Festsetzung des Gebiets „W-Imm-02-S Stadtgrenze Bergisch Gladbach“ als landwirtschaftliche Fläche wird auch das anliegende Naturschutzgebiet geschont und in seiner Vielfalt erhalten. Hier wurden von unserem Mandanten und seiner Nachbarschaft die folgenden Tiere im Jahresverlauf beobachtet: Gartenrotschwanz, Mäusebussard, Milan, Rotmilan, Wildgänse, Fischreiher, Waldohreule, Uhu, verschiedene Spechte, Turmfalke, verschiedene Fledermausarten, Füchse, Rehe, verschiedene Frosch- und Unkenarten, Ringelnattern und Blindschleichen.

Eine Bebauung des Grundstücks würde diese Tiere, die sich offensichtlich auch an den Rändern des Naturschutzgebietes eingerichtet haben, zurückdrängen und ihnen den Lebensraum nehmen oder zumindest verkleinern.

Dabei gehört ein großer Teil der vorkommenden Tiere (insbesondere die fett gedruckten) zu den geschützten Tierarten des Umweltberichts zum Flächennutzungsplanentwurf (Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Overath Begründung Teil B Umweltbericht, S. 27).

Des Weiteren halten sich auch Grasfrösche, die nach dem Bundesnaturschutzgesetz und der Bundesartenschutzverordnung sogar „besonders geschützt“ sind, nachweislich in dem Gebiet auf.

Diese Gründe sprechen insgesamt für den Erhalt des im Landschaftsplan als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesenen Gebiets als solches und gegen eine Einordnung als Potenzialfläche für Wohnbebauung.

Deshalb dürfte es zweckmäßig sein, wenn der Kreistag des Rheinisch-Bergischen-Kreises als Träger der Landschaftsplanung, der das Gebiet als Landschaftsschutzgebiet im Landschaftsplan festgesetzt hat, der Überplanung durch den Flächennutzungsplan widerspricht, um die automatische Aufhebung des Gebiets als Landschaftsschutzgebiet zu verhindern, § 20 Abs. 4 S. 1 LNatSchG NRW. Unser Mandant wird dies deshalb anregen.

2. Darüber hinaus widerspräche die Versiegelung des Gebietes der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB, welche ebenfalls in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB Beachtung finden muss, § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB):

Nach der Bodenschutzklausel soll unter anderem bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Battis/Krautzberger/Löhr, a.a.O., § 1a Rn. 3).

Dem Bereich der Innenentwicklung sind dabei Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen, zuzuordnen (Battis/Krautzberger/Löhr, a.a.O., § 13a Rn. 4).

Um auf der „W-Imm-02-S Stadtgrenze Bergisch Gladbach“ benannten Fläche zu bauen, wäre eine Bodenversiegelung allerdings erforderlich. Eine Versiegelung der Flächen für die Wohnbebauung wäre mit enormen Belastungen für den Boden verbunden. Dies gilt umso mehr als hier die Erschließung nur hinsichtlich einer Grundstücksseite gesichert ist.

Die Versiegelung der Fläche widerspricht dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Es handelt sich um eine vergleichsweise kleine Fläche, die keinen nennenswert großen Wohnraum schafft.

Ferner müsste dann eine landwirtschaftliche Fläche versiegelt werden, was sich zusätzlich negativ auf das angrenzende Naturschutzgebiet auswirken kann, vor allem auf das komplexe Ökosystem des Waldrandes mit seinen natürlichen Nahrungsnetzen.

Auch die verkehrliche Erschließung ist nicht vollständig durch die bereits bestehende Erschließungsstraße gesichert, da diese nur an einer Seite des Grundstücks verläuft. Um also die gesamte Fläche erschließen zu können, müsste eine weitere Erschließungsstraße errichtet werden. Dadurch entsteht eine wesentlich intensivere und nicht bodenschonende Nutzung, die den Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB widerspricht.

Dabei ist überdies zu beachten, dass die bestehenden Trinkwasserleitungen bereits marode sind und deshalb keinesfalls für zusätzlichen Wohnraum nutzbar gemacht werden können.

Auch ist völlig unklar, ob die Kapazität der bestehenden Abwasserleitungen einer zusätzlichen Belastung durch weitere Wohnbebauung ohne weiteres standhalten würden. Es entspricht aber dem Grundsatz der Innenentwicklung, bereits vorhandene Strukturen, wie intakte Trinkwasserleitungen und Kanalisation sowie Erschließung vorrangig für die Wohnbebauung zu nutzen, also den bereits bebauten Innenbereich intensiver zu nutzen, bevor neue Flächen bebaut und versiegelt werden.

Deswegen bieten sich andere Gebiete innerhalb des Flächennutzungsplanentwurfs an, in denen diese Strukturen bereits in ausreichendem Maße vorhanden sind und die darüber hinaus nicht unmittelbar an einem Naturschutzgebiet liegen.

Schließlich ist zu berücksichtigen, dass die Erhebung Kielsberg Wasser in Form von unterirdischen Quellen im Felsgestein führt. Die Vergangenheit hat bereits gezeigt, dass es bei Eingriffen in den Boden zu erheblichen Schäden in den angrenzenden Immobilien kam. So entstanden Wasseransammlungen in Kellerräumen, in denen sich zuvor nie Wasser gesammelt hat. Aber auch Risse in der Bausubstanz machten sich nach Eingriffen in den Boden in den umliegenden Immobilien bemerkbar. Darüber hinaus besteht bei Starkregen die

Gefahr für darunterliegende Grundstücke zu überfluten, da das Wasser nicht in den Grund absickern kann.

Die Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB spricht im Ergebnis gegen eine Umwidmung des Gebiets in ein Potenzialgebiet für die Wohnbebauung.

3. Im Übrigen spricht auch die aktuell im Flächennutzungsplan bestehende Festsetzung des Gebietes als landwirtschaftliche Fläche gegen eine Festsetzung als Potenzialfläche für Wohnbebauung. Denn hierzu stellt die Umwidmungssperre nach § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB klar, dass landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang genutzt werden sollen:

Das heißt, hier besteht eine besondere Abwägungs- und Begründungspflicht, wenn von diesem Grundsatz bzw. der festgelegte Nutzungsart abgewichen werden soll. Diese Regelung ist ebenfalls in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen (Battis/Krautzberger/Löhr, a.a.O., § 1a Rn. 9).

Erst recht gilt dies wegen des angrenzende Naturschutzgebiets. Auch der Umweltbericht setzt als Entwicklungsteilziel für die Landschaft in Overath die folgenden Ziele fest: „Erhaltung und Entwicklung der typischen bergischen Landschaft mit grünlandreichen Hochflächen, bewaldeten Siefen mit naturnahen Bächen, mit landschaftsraumtypischen Ortschaften umgeben von Obstwiesen mit Vorkommen seltener und gefährdeter naturraumtypischer Pflanzen und Tiere und deren Lebensräumen.“ (Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Overath Begründung Teil B Umweltbericht, S. 16, Entwicklungsteilziel 1.3).

Nicht als gewichtiges Planziel hingegen kann die Potenzialfläche für Wohnraumbesiedlung im Hinblick auf den relativ geringen Gewinn an Wohnraum geltend gemacht werden. Auf diesem Gebiet steht eben nur begrenzter Platz zur Verfügung, der diesen Eingriff nicht rechtfertigen kann. Denn der Aufwand, der betrieben werden muss, um Wohnraum zu schaffen, steht nicht im Verhältnis zu dem möglichen Zugewinn an Wohnraum, da eben nur begrenzt Platz zur Verfügung steht.

So spricht auch die Umwidmungssperre nach § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB gegen eine Qualifizierung des Gebiets als Potenzialfläche für Wohnbebauung.

4. Daneben steht auch der Grundsatz der klimagerechten Stadtentwicklung gemäß § 1a Abs. 5 BauGB der Festsetzung einer Potenzialfläche für Wohnbebauung entgegen, wenn eine solche vergleichsweise kleine Wohnfläche in der unmittelbaren Nähe zu einem Naturschutzgebiet geplant wird:

Auf der Homepage der Stadt Overath heißt es zu dem Flächennutzungsplanentwurf: „Auch der Klimawandel muss vermehrt Berücksichtigung finden. Hinzu kommen die geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen, insbesondere im Umweltrecht. Vor diesem Hintergrund bietet die Flächennutzungsplanung als gesamtstädtische, übergeordnete Planungsebene die Chance, wichtige Beiträge zu liefern, um die Weichen für eine zeitgemäße und nachhaltige Stadtentwicklung zu stellen.“

Der Aufwand, der betrieben werden muss (Versiegelung des Bodens, Erschließung und Bau der Gebäude), steht in keinem Verhältnis zu dem Nutzen, der durch die geringe Erweiterung der Wohnbebauung geschaffen wird.

Die erforderlichen Ressourcen können viel effektiver in ein Gebiet verwendet werden, bei dem dann auch nennenswerter Wohnraum für eine Vielzahl von Menschen entsteht und bei dem die Erschließung gesichert und nicht problematisch ist.

Dieses Ziel könnte bei einer Intensivierung der vorhandenen Bebauung erreicht werden. Damit wird Wohnraum geschaffen, ohne zusätzlich freie Landschaft zu verbrauchen. Außerdem können so vorhandene Infrastruktureinrichtungen besser genutzt werden – das spart Ressourcen und Energie.

Ferner ist zu beachten, dass auch die Lärmimmissionen, die durch den Bau und auch danach von der zusätzlichen Wohnfläche entstehen würden, eine erhebliche Belastung für das angrenzende Naturschutzgebiet bzw. das Waldrandökosystem darstellen würden.

Deswegen sollte es auch im Sinne der Stadt Overath sein, dieses kleine Fläche nicht als mögliches Wohngebiet im Flächennutzungsplan festzusetzen, sondern diese vielmehr vor dem Hintergrund der klimagerechten Stadtentwicklung zu schützen.

5. Der geplanten Festsetzung einer Potenzialfläche für Wohnbebauung stehen

auch die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB entgegen.

In diesem Zusammenhang sind insbesondere entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a) BauGB die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt zu beachten. Hierbei geht es um Erhaltung und Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen (Battis/Krautzberger/Löhr, a.a.O., § 1 Rn. 64).

Die Tiere des angrenzenden Naturschutz- bzw. Waldrandgebiets, könnten durch eine Bebauung gestört werden und ihren Lebensraum verlieren.

Wie bereits ausgeführt, wurden insbesondere die folgenden geschützten Tiere beobachtet: Gartenrotschwanz, Mäusebussard, Rotmilan, Waldohreule, Uhu, Turmfalke und der Grasfrosch. Aber auch zahlreiche andere Tiere wie zum Beispiel Milane, Wildgänse, Fischreiher, verschiedene Spechte und Fledermäuse sowie Füchse und Rehe, die hier vermutlich ihren natürlichen Laufwegen folgen.

Damit hat das Gebiet „W-Imm-02-S Stadtgrenze Bergisch Gladbach“ aller Voraussicht nach zumindest eine Relevanz als Anbindung an Quartiere und Nahrungshabitate, wenn nicht sogar teilweise auch als Lebensraum. Daher ist es unbedingt notwendig, dass das Gebiet in der jetzigen Form und Ausprägung vollständig erhalten bleibt.

Die konkreten Ergebnisse der natur- und artenschutzfachlichen Prüfung stehen noch aus. Sollten sich die vorstehend beschriebenen Beobachtungen bestätigen, müsste die Fläche aus umweltschutzrechtlichen Gründen geschützt werden und dürfte nicht zu einer Potenzialfläche für Wohnbebauung werden.

6. Weiterhin ergibt sich aus dem Steckbrief Wohnen (S. 19), der Teil des Flächennutzungsplanentwurfs ist, dass das genannte Gebiet als lediglich durchschnittlich geeignet für die Siedlungsflächenentwicklung betrachtet wird:

Nach der dort dargestellten städtebaulichen Betrachtung ist diese Fläche aufgrund der Entfernung zu Nahversorgungseinrichtungen, zu weiterführenden Schulen und zur SPNV-Anbindung nur mäßig geeignet. Darüber hinaus wird auch die Verfügbarkeit einer ÖPNV- Anbindung (Bus) und die Einbindung in die Ortsstruktur lediglich als durchschnittlich geeignet angesehen.

Laut des Steckbriefs Wohnen führt eine unzureichende Erschließung, die in der

Regel mit einer Zusatzbelastung vorhandener Wohngebiete einhergeht, zu einer Abwertung der Flächenbewertung.

Eine solche ist hier zu bejahen, da die Erschließung lediglich auf einer Seite der Fläche besteht.

Des Weiteren sind hier die aktuell maroden Trinkwasserleitungen und die zusätzliche Belastung der Abwasserleitungen zu bedenken.

In diesem Zusammenhang sind entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, zu berücksichtigen. So stellt sich vor allem die Entfernung von weiterführenden Schulen sowie die fehlenden bzw. weiter entfernten Anbindungen an den SPNV und den ÖPNV (Bus) als problematisch dar.

Insbesondere Familien mit mehreren Kindern sind darauf angewiesen, dass örtliche Verkehrsmittel vorhanden sind. Wenn aber weder die weiterführenden Schulen in der Nähe, noch die Erreichbarkeit anhand öffentlicher Verkehrsmittel gewährleistet ist, stellt sich dies als problematisch dar.

Insgesamt sprechen gewichtige Gründe aus dem Steckbrief Wohnen gegen eine Einordnung des Gebiets als Potenzialraum für Wohnbebauung.

7. Aufgrund dieser Tatsachen schlagen unsere Mandanten folgende Änderung des Flächennutzungsplanentwurfs vor:

Das Gebiet „Immekeppel W-Imm-02-Stadtgrenze Bergisch Gladbach“ erhält keine neue Nutzungszuweisung und wird entsprechend des bestehenden Landschaftsplans insgesamt als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt.

Mit freundlichen Grüßen

66. <u>Stellungnahme mit E-Mail vom 05.03.2024</u>	<u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung,</u> <u>Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u>
Einspruch gegen die Aufnahme der Fläche W-Mar-02-RP / Auf'm Steinacker in den Flächennutzungsplan der Stadt Overath Sehr geehrte Damen und Herren, als Anwohner der ausgewiesenen Fläche möchten ich meine tiefe Besorgnis über den vorgeschlagenen Flächennutzungsplan zum Ausdruck bringen. Die vorgesehene Ausdehnung der Fläche ist unverhältnismäßig groß und bedroht die Artenvielfalt sowie den Charakter unseres Dorfes/ Stadtteil. Folgende Punkte sind bitte zu prüfen und zu beachten: a) Die Kilometerangaben, die zu vorhandenen Infrastruktur gemacht worden ist, stimmt nicht mit den realen Gegebenheiten überein! Z.B. Die Entfernung der mgl. Fläche zur weiterführenden Schule oder zum Bahnhof. Daher ist eine „gute Eignung der Fläche“ nicht nur in diesem Punkt sehr fragwürdig! b) Der Lebensraum für heimische Tiere als auch der Naherholungsraum für Anwohner wird über ein nötiges Maß eingeschränkt. Im angrenzenden Wald mit Bauchlauf und Quelle, leben u.a. Rehe, Füchse, Uhu und Waldkauz. Die Rehe als auch die Fischreiher nutzen die Wiese als Futterstelle. Overath als auch Marialinden gelten als „naturnah“, wie sehr kann und darf diese „Nähe“ durch neue Versiegelungsflächen eingeschränkt werden? c) Mit dem Bewusstsein, dass die Klimakrise weiter voranschreitet, ist dringend zu beachten das Trinkwasserschutzgebiete auch als solche behandelt werden sollten. Der Schutz solcher noch vorhandener und schon bereits geschädigter Ökosysteme mit Wald, Quellbereich und Bachlauf ist eine bedeutsame Ressourcen für die Anpassung an veränderte Niederschlagsmuster und kann zur Bewältigung von Dürren mit Wasserknappheit immer wichtiger werden. Gesehen auf eine Zeitspanne von 20 – 30 Jahren ! Der Schutz solcher Gebiete ist daher ein wesentlicher Bestandteil der Klimaanpassungsstrategien. Und darf von Overath und den umliegenden Stadtteilen nicht verpasst werden. Daher ist bei einem mgl. Baugebiet Auf'm Steinacker eine Ausgleichsfläche mit einer neu angelegte Streuobstwiese als Gemeinschaftsprojekt der Anwohner unbedingt zu begrüßen. Die Anwohner haben bereits Erfahrung mit der	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Fläche W-Mar-02-S stellt aus städtebaulicher Sicht aufgrund ihrer guten infrastrukturellen Lage im Stadtteil Marialinden ein erhebliches Flächenpotenzial dar und birgt nach eingehender Untersuchung nur ein »mäßiges« ökologisches Konfliktpotenzial (vgl. Umweltsteckbriefe). Letzteres kann durch entsprechende Maßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gemindert bzw. ausgeglichen werden. Die in Rede stehende Fläche wird daher weiterhin als Wohnbaufläche dargestellt.

„Initiative Artenvielfalt am Steinacker“ gesammelt und haben den Heimatpreis 2023 als Anerkennung erhalten. Diese Wiese mit zwei alten Obstbäumen ist ein Ausflugsziel für Marialindener Bürger, Wanderer und für die hiesigen Kindergärten. Das neue mögliche Baugebiet würde sehr nahe an diese Fläche reichen.	
--	--

67. <u>Stellungnahme mit E-Mail vom 10.05.2024</u>	<u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung,</u> <u>Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u>
Stellungnahme/Eingabe zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Overath Rittberg Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit möchten wir folgende Stellungnahme abgeben: 1.) Unser Hinterland Bei der ersten Planung war unser Hinterland und das der Nachbarn, ebenfalls im Flächennutzungsplan als Bebauungsland enthalten. Im aktuellen Plan jedoch nicht mehr. Dies stellt eine große Benachteiligung für die ansässigen Bewohner dar. Wir werden erhebliche Einschränkungen durch ein derart großes Neubaugebiet haben. Erheblicher Lärm und Dreck über mehrere Monate/Jahre und auch ein Wertverlust meines Eigentums. Im Gegenzug haben unsere Kinder keine Möglichkeit, auf unserem Hinterland bauen zu dürfen. Sollte daher der Flächennutzungsplan trotz meiner unten aufgeführten Stellungnahme und Bedenken so erfolgen, wie er jetzt geplant ist, fordern wir, dass auch das Hinterland unseres Grundstücks (Lagebezeichnung Auf dem Hagen, Gemarkung Heiliger, Gemarkungsnummer 054922 Flur 21, Flurstück 380) in den Flächennutzungsplan als Bebauungsland aufgenommen wird.	Der Stellungnahme wird in Teilen gefolgt. Wie in der Begründung zum Flächennutzungsplan geschildert, sind die Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht als allgemeinverbindlich anzusehen, sondern gelten zunächst lediglich behördenintern (vgl. Kapitel 1.1 Aufgabe der Flächennutzungsplanung). Somit ergeben sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans auch keine Baurechte. Erst durch die Aufstellung von verbindlichen Bauleitplänen (qualifizierte und einfache Bebauungspläne sowie vorhabenbezogenen Bebauungspläne) ergibt sich eine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber der Bürgerschaft oder konkret den Eigentümerinnen und Eigentümern der überplanten Grundstücke. Des Weiteren werden erst in diesen Plänen Art und Maß der baulichen Nutzung für die einzelnen Plangebiete und damit die Bebaubarkeit jeder einzelnen Parzelle festgesetzt. Der Flächennutzungsplan trifft hierzu demnach keine Aussagen. Im Rahmen der FNP-Neuaufstellung gab es zur Identifikation möglicher Reserveflächen im Stadtgebiet einen umfangreichen, mehrstufigen Analyse- und Abwägungsprozess (vgl. zum Beispiel Kapitel 3.1.4 Flächenauswahl Potenzialflächen Wohnen). Die im FNP-Vorentwurf enthaltenen Potenzialflächen sind somit sowohl fachlich als auch

2.) Zur Info:

Meine Familie lebt nun schon seit einigen Generationen auf dem Rittberg. Nun soll hier eine Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen, um ein Bauungsgebiet zu erschaffen, das nach meiner Info über 400 Wohneinheiten umfassen soll.

Ich verstehe, dass Wohnraum sehr knapp ist und ich weiß sehr wohl zu schätzen, dass ich hier bauen konnte und mit meiner Familie hier leben darf.

Aber das hier jetzt ein mit über 11,6 ha großes Neubaugebiet entstehen soll, sprengt den Rahmen. Es wird ein 2. Ferrenberg entstehen, was erhebliche Konsequenzen für die Stadt, die Einwohner und für die Natur haben wird. Sind folgende Einflüsse, die ein so großes Baugebiet mit sich bringt, eingeplant worden?

Mir wurde eine Zahl von ca. 400 Wohneinheiten bei der Sprechstunde am 01.03.24 mitgeteilt.

In der Ortswerkstatt, die gegründet wurde, um Meinungen der Bürger aufzunehmen, wurde der Wunsch geäußert, keine großen neuen Flächen zu entwickeln, sondern im »Gießkannenprinzip« im Ortsteil Overath an vielen verschiedenen Stellen eine kleinteilige Entwicklungen vorzunehmen. So bestünde kein Anpassungsbedarf an Infrastrukturnetzen. Die große Reservefläche am Rittberg (11,6 ha) wäre davon nicht betroffen.

3.) Verkehr:

400 Wohneinheiten ziehen mit Sicherheit mindestens 400 Autos (eher das Doppelte) mit Stellfläche und mehr nach sich. Wohin mit diesen Autos? Etwa in ein Parkhaus und von dort mit den Einkäufen, Baumaterialien und Wohnungseinrichtungen zu Fuß in die Wohnungen oder Häuser? Wohl eher nicht, denn jeder Hausbesitzer, denn ich nehme an, dass es sich nicht nur um Hochhäuser handelt, möchte sein Auto auf seinem Stellplatz haben und selber entscheiden, wo man parkt. Man wird den neuen Eigentümern ja dieses Parken am Haus nicht verbieten können. Oder glauben Sie, dass keiner mit dem Auto einkaufen und zur Arbeit pendeln wird, sondern alle Bahn und Bus nutzen?

Für den Berufsverkehr stehen jetzt schon keine ausreichenden Plätze auf dem Park & Ride-Parkplatz zur Verfügung. Geschweige denn der Feierabendverkehr von der A4 oder aus Heiligenhaus über die Brücke Richtung Marialinden/Much. Teilweise steht man von der Abfahrt A4/Bauhof oder aus Richtung Heiligenhaus kommend bis zum Ortseingang Overath über 20 Minuten lang im Stau.

Wo sollen so viele neue Mitbürger (und ich spreche hier von min. 800 Personen) einkaufen? Alle Supermärkte in Overath liegen entweder mitten in der Stadt oder Richtung Schwimmbad. Alle müssen durch den Overather Ortskern.

politisch abgestimmte Empfehlungen, welche durch den Stadtrat beschlossen wurden und mögliche Gestaltungsspielräume für die kommunale Entwicklung der nächsten 15-20 Jahre darstellen.

Aspekte, wie die in der Stellungnahme unter Punkt 2 bis 8 genannten, sind somit bereits Teil des o.g. Analyse- und Abwägungsprozesses gewesen (siehe hierzu auch Flächensteckbriefe und Umweltbericht im Anhang der Begründung) oder werden nachgelagert erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkret geregelt.

Die Fläche W-Ove-05-RP wird somit weiterhin dargestellt und u.a. um das unter Punkt 1 genannte Flurstück erweitert.

Es gibt keine Möglichkeit einer Umgehungsstraße. Auf der einen Seite ist der Auel komplett zugebaut worden und auf der anderen Seite der Ferrenberg, der geographisch keine Möglichkeit bietet (außer man baut einen Tunnel durch den Berg).

Ist im Vorfeld eine Verkehrszählung zu den Stoßzeiten vorgenommen worden, um abzuschätzen, wie stark der Verkehr bei solch einer Bebauung in Richtung Marialinden /Much zunehmen wird? Ist dieser Verkehr über die Brücke Marialinden/Much überhaupt machbar? Hinzu kommt hier noch, dass die Taktung der Bahn und die damit verbundene Beschränkung auch auf 20 min erhöht werden soll.

4.) Verdichtung von Wiesen/Feldern/Wald:

In den letzten Jahren ist es vermehrt zu Überschwemmungen durch Starkregen gekommen.

Mehrfach wurden durch den Starkregen vom Rittberg aus, Häuser und Garagen im Bereich An der Brücke / Ringmauer überflutet. Zwar wurde der Bachlauf am Kinderheim erneuert, doch bei einer solchen Verdichtung des Bodens, wird es zwangsweise zu größeren Überflutungen kommen. Hier muss man sich doch im Vorfeld überlegen, ob man eine solche Verdichtung vornehmen kann. Ist mit der unteren Wasserbehörde gesprochen worden, um evtl. große Regenrückhaltebecken zur Sicherheit der Bewohner zu schaffen?

Im Zuge des Klimawandels werden die Städte immer wärmer im Sommer. Grünland, Felder und Wald halten unsere Stadt kühl. Wenn eine solche Fläche bebaut wird, nützt das mit Sicherheit nicht unseren Klimazielen.

5.) Verunreinigung der Flussläufe/Wasserschutzgebiet:

An der Mucher Straße vorbei fließt der Bach Tiefer Siefen. Ein Zufluss der Agger, der immer schon eine Vielzahl von Amphibien, Vögeln, Wasserinsekten und natürlich die heimische Bachforelle beheimatet. Wie wollen Sie bei dieser Bebauung dieses Biotop schützen? Werden diese Arten ebenfalls aussterben bei einer Begradigung oder Kanalisierung? Werden Verunreinigungen durch ein Neubaugebiet verursacht?

6.) Schulen, Kindergärten, Ärzte

Wie stellen Sie sich bei einer Entstehung von 400 Wohneinheiten die ärztliche Versorgung der Bevölkerung vor?

Overath hat einen Kinderarzt, Hautarzt, Orthopäden und die übrigen Ärzte sind jetzt schon ausgelastet. Werden Sie diese ärztliche Versorgung sicherstellen können?

Zur Vorplanung muss doch erstmal überlegt werden, wo Flächen für

Kindergärten, Spielplätze und Schulen entstehen. Haben Sie diese Flächen mit eingeplant?

Ihre veröffentlichten Angaben zur Städtebauliche Betrachtung sind nach Luftlinie geplant. Zu Fuß beträgt die Entfernung zum Kindergarten 1,5km, Grundschule 1,9km, Schulzentrum Cyriax 2,2km zum nächsten Gewerbe Holz Rottländer 700m. Diese Entfernungen müssen nach den tatsächlichen Bedingungen einfließen.

Das Schulzentrum Cyriax ist in einem maroden Zustand. Wird es so viele neue Kinder auffangen können oder wird die Klassenstärke auf 40 erhöht? Wo werden neue Grundschulen entstehen? Kindergartenplätze sind bereits jetzt Mangelware.

7.) Umgestaltung des alten Baugebietes Rittberg: Straßenbau, Kosten für die alten Anwohner

Wie soll der Verkehr zum neuen Baugebiet geleitet werden? Etwa durch das alte Baugebiet Rittberg oder am Hundeplatz vorbei? Unser Grundstück zieht sich auf über 100m, dicht anliegend am Flächennutzungsplan vorbei. Werde ich mit dem Neubau von Straßen hinzugezogen? Das wäre für mich und viele Rittberger finanziell nicht zu stemmen. Das Gleiche gilt für die Erschließung mit Wasser, Strom und Gas. Werden die Rittberger dafür finanziell mit eingebunden? Diese Kosten, falls Sie entstehen, möchte ich nicht tragen. Alle Anschlüsse sind bei mir zufriedenstellend.

8.) Versorgung mit Hausanschlüssen Neubaugebiet

Sie ändern einen Flächennutzungsplan, obwohl noch nicht einmal ein Heizkonzept vorhanden ist!

Wie sollen diese ganzen Wohneinheiten beheizt werden? Bevor Sie ein solches Gebiet planen, sollte doch überlegt werden, wo ein neues Blockheizkraftwerk (Fernwärme) entstehen soll (Wärmeplanung bis 2028) oder heizen wir weiter mit Gas und Öl oder Wärmepumpen?

Wird das alte Baugebiet Rittberg, falls ein neues Blockkraftwerk (Fernwärme) entsteht, mit einbezogen? Wie sieht es mit dem Abwasser aus, kann das vorhandene Klärwerk die Kapazitäten aufnehmen oder muss ein neues Klärwerk gebaut werden.

Wer kommt dann, wenn es so wäre, für die Kosten auf? Die Grundsteuer A/B liegt ja jetzt schon bei enormen 850 Punkten. Weitere Steuern sind kaum noch zu stemmen.

68. <u>Stellungnahme mit E-Mail/Schreiben vom 10.05.2024</u>	<u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung,</u> <u>Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u>
Sehr geehrte Damen und Herren, ich möchte zum o. a. Flächennutzungsvorschlag meinen Einwand äußern. Die Stadt Overath möchte u. a. Flächen, Klima und Luft, Landschaft und Erholung sowie Mensch und menschliche Gesundheit schützen: https://www.overath.de/aktuelles/24746/flaechennutzungsplan-der-stadt-overath- Durch weitere Bebauung im Außengebiet, an Wald- und Hanglage erreichen Sie meiner Meinung nach das Gegenteil: • Störung von Natur und all ihren Lebewesen durch Bodenverdichtung und -versiegelung, Emissionen und unterbrechen von Nahrungsketten • An den genannten Flächen sind hohe Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten • Verstärken des Klimawandels durch Verlust von Temperatur- und Feuchteregulierung durch fehlende Pflanzen, verminderte Lufthygiene • Das Landschaftsbild Bergisches Land wird durch jede zusätzliche Bebauung am Siedlungsrand verändert und weiter beeinträchtigt • Freiräume werden verringert (Versiegelung) • Verringerung von Sickerflächen bei Regen und Starkregen, mit der Folge beispielsweise volllaufender Keller • Alte, nicht kartierte Stollen könnten einbrechen und das Eigentum und das Leben der Bürger gefährden Warum muss gerade im ländlichen Raum immer mehr von kostbarer nicht besiedelter Fläche zu Lasten von Pflanzen und Tieren verbraucht werden? Ich bitte Sie, diese und weitere Flächen am Rand der Gemeinde Overath im Entwurf der Planung nicht als Wohnbaufläche sondern wie bisher als Landschaftsschutzfläche festzusetzen. Durch Industriegebiete entsteht deutlich mehr Müll welcher sich durch Unachtsamkeit verteilt und somit deutliche Schäden hinterlässt. Des weiteren wäre es zu wünschen dass man das ursprüngliche Bild unserer wundervollen Heimat in der wir aufgewachsen sind erhält. Nicht umsonst sind gerade die Ruhe und Natur der Grund für ein beliebtes Ausflugsziel vieler Wanderer.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Vorrang der Innenentwicklung gegenüber der Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich ist gesetzlich durch § 1 Absatz 5 BauGB in Verbindung mit § 1a BauGB vorgeschrieben. Im Ansatz der Bezirksregierung Köln sind kleinteilige Siedlungsflächenreserven (Baulücken) erst ab einer Größenordnung von 2.000 m² in Ansatz gebracht. Kleinere Reserveflächen in den Ortslagen stehen somit auch weiterhin uneingeschränkt für eine Bebauung und Nachverdichtung auch in den nicht durch Allgemeine Siedlungsbreite (ASB) gesicherten Ortslagen zur Verfügung.

Entwicklung von Siedlungen kann in heutigen Zeiten auch nach „innen“ erfolgen. Da bin ich jetzt kein Experte, solche Konzepte finde ich jedoch logischer und nachhaltiger, wenn wir besser im Einklang mit der uns umgebenen Natur leben wollen. Ein Beispiel aus der Schweiz: https://www.are.admin.ch/are/de/home/agglomerationen-laendliche-raeume/strategie-und-planung/siedlungsentwicklung-nach-innen.html Es finden sich viele dieser Ansätze. Schauen Sie bitte auch hier im Dokument des Beirats für Raumentwicklung beim Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI): https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/themen/heimat-integration/raumordnung/beirat/bfr-empfehlung-siedlungsentwicklung.pdf?__blob=publicationFile&v=2	
---	--

69. <u>Stellungnahme mit E-Mail vom 10.05.2024</u>	<u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung,</u> <u>Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u>
Sehr geehrte Damen und Herren, ich verfolge mit Interesse die Erstellung des Flächennutzungsplanes und möchte zu o. a. Flächennutzungsvorschlag hiermit Stellung nehmen. Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt (Wiese bzw. Weide), befindet sich direkt am Waldrand, ist Teil eines Landschaftsschutzgebietes und in Nähe eines Naturschutzgebietes. Tiere, Pflanzen und weitere Lebensformen haben sich hier über sehr langen Zeitraum angesiedelt und ihre Plätze im Gleichgewicht der Natur eingenommen. Durch eine mögliche Umwidmung in Wohngebiet würde das empfindliche Ökosystem gestört und zurückgedrängt, zusätzliche Bodenfläche versiegelt und kein positiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Hier leben viele, auch seltene und schützenswerte Tiere (Amphibien, Vögel, Säugetiere), die ohnehin bereits durch den Klimawandel gestresst sind. In Deutschland wird laut Experten immer noch zu viel Fläche verbraucht (siehe	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Fläche W-Imm-02-S wird im weiteren Verfahren aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zurückgenommen.

Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung, vgl. BMUV: Flächenverbrauch – Worum geht es? Das führt auch zu Problemen bei Starkregen, reduziert natürliche Kohlenstoff-Senken und führt zu Erwärmung. Zusätzliche Bebauung bedeutet auch Zunahme von Emissionen – Stoffe, Gase, Geräusche. Ich bitte Sie daher um Abwägung, ob gerade dieses kleine Gebiet einen wirklichen Nutzen für alle Ziele der Gemeinde Overath bietet oder ob es nicht doch eher eine ungünstige Schieflage für Umwelt, Natur und Klima bedeutet. Zeitgemäße Wohnbauplanung scheint mir sog. Innenentwicklung, also die Bebauung mit Gebäuden im Inneren von bestehenden Siedlungen, anstatt auf ökologisch wertvollen Flächen am Siedlungsrand. Vielleicht mal einen vorhandenen Parkplatz überbauen oder Stockwerke aufsatteln – so wird es doch anderswo bereits erfolgreich praktiziert. Bitte stärken Sie Frei- und Grünflächen als Erholungsraum für alle Menschen sowie Lebensraum für Tiere und Pflanzen!	
---	--

70. <u>Stellungnahme mit E-Mail/Schreiben vom 10.05.2024</u>	<u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung,</u> <u>Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u>
Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit möchten wir folgende Stellungnahme abgeben: 1.) <u>Unser Hinterland</u> Bei der ersten Planung war unser Hinterland und das der Nachbarn, ebenfalls im Flächennutzungsplan als Bebauungsland enthalten. Im aktuellen Plan jedoch nicht mehr. Dies stellt eine große Benachteiligung für die ansässigen Bewohner dar. Wir werden erhebliche Einschränkungen durch ein derart großes Neubaugebiet haben. Erheblicher Lärm und Dreck über mehrere Monate/Jahre und auch ein Wertverlust meines Eigentums. Im Gegenzug haben unsere Kinder keine Möglichkeit, auf unserem Hinterland bauen zu dürfen. Sollte daher der Flächennutzungsplan trotz meiner unten aufgeführten Stellungnahme so erfolgen, wie er jetzt geplant ist, fordern wir, dass auch	Die Stellungnahme wird in Teilen gefolgt. Wie in der Begründung zum Flächennutzungsplan geschildert, sind die Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht als allgemeinverbindlich anzusehen, sondern gelten zunächst lediglich behördenintern (vgl. Kapitel 1.1 Aufgabe der Flächennutzungsplanung). Somit ergeben sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans auch keine Baurechte. Erst durch die Aufstellung von verbindlichen Bauleitplänen (qualifizierte und einfache Bebauungspläne sowie vorhabenbezogenen Bebauungspläne) ergibt sich eine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber der Bürgerschaft oder konkret den Eigentümerinnen und Eigentümern der überplanten Grundstücke. Des Weiteren werden erst in diesen Plänen Art und Maß der baulichen Nutzung für die einzelnen Plangebiete und damit die Bebaubarkeit jeder einzelnen Parzelle

das Hinterland unseres Grundstücks (Lagebezeichnung Auf dem Hagen, Gemarkung Heiliger, Gemarkungsnummer 054922 Flur 21, Flurstück 380 s. Bild) in den Flächennutzungsplan aufgenommen wird.



2.) Zur Info:

Meine Familie lebt nun schon seit einigen Generationen auf dem Rittberg. Nun soll hier eine Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen, um ein Bauungsgebiet zu erschaffen, das nach meiner Info über 400 Wohneinheiten umfassen soll.

Ich verstehe, dass Wohnraum sehr knapp ist und ich weiß sehr wohl zu schätzen, dass ich hier bauen konnte und mit meiner Familie hier leben darf.

Aber das hier jetzt ein mit über 11,6 ha großes Neubaugebiet entstehen soll, sprengt den Rahmen. Es wird ein 2. Ferrenberg entstehen, was erhebliche Konsequenzen für die Stadt, die Einwohner und für die Natur haben wird. Sind folgende Einflüsse, die ein so großes Baugebiet mit sich bringt, eingeplant worden?

Mir wurde eine Zahl von ca. 400 Wohneinheiten bei der Sprechstunde am 01.03.24 mitgeteilt.

In der Ortswerkstatt, die gegründet wurde, um Meinungen der Bürger aufzunehmen, wurde der Wunsch geäußert, keine großen neuen Flächen zu entwickeln, sondern im »Gießkannenprinzip« im Ortsteil Overath an vielen verschiedenen Stellen eine kleinteilige Entwicklungen vorzunehmen. So bestünde kein Anpassungsbedarf an Infrastrukturnetzen. Die große Reservefläche am Rittberg (11,6 ha) wäre davon nicht betroffen.

festgesetzt. Der Flächennutzungsplan trifft hierzu demnach noch keine Aussagen.

Im Rahmen der FNP-Neuaufstellung gab es zur Identifikation möglicher Reserveflächen im Stadtgebiet einen umfangreichen, mehrstufigen Analyse- und Abwägungsprozess (vgl. zum Beispiel Kapitel 3.1.4 Flächenauswahl Potenzialflächen Wohnen). Die im FNP-Vorentwurf enthaltenen Potenzialflächen sind somit sowohl fachlich als auch politisch abgestimmte Empfehlungen, welche durch den Stadtrat beschlossen wurden und mögliche Gestaltungsspielräume für die kommunale Entwicklung der nächsten 15-20 Jahre darstellen.

Aspekte, wie die in der Stellungnahme unter Punkt 2 bis 8 genannt, sind somit bereits Teil des o.g. Analyse- und Abwägungsprozesses gewesen (siehe hierzu auch Flächensteckbriefe und Umweltbericht im Anhang der Begründung) oder werden nachgelagert erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkret geregelt.

Die Fläche W-Ove-05-RP wird somit weiterhin dargestellt und u.a. um das unter Punkt 1 genannte Flurstück erweitert.

3.) Verkehr:

400 Wohneinheiten ziehen mit Sicherheit mindestens 400 Autos (eher das Doppelte) mit Stellfläche und mehr nach sich. Wohin mit diesen Autos? Etwa in ein Parkhaus und von dort mit den Einkäufen, Baumaterialien und Wohnungseinrichtungen zu Fuß in die Wohnungen oder Häuser? Wohl eher nicht, denn jeder Hausbesitzer, denn ich nehme an, dass es sich nicht nur um Hochhäuser handelt, möchte sein Auto auf seinem Stellplatz haben und selber entscheiden, wo man parkt. Man wird den neuen Eigentümern ja dieses Parken am Haus nicht verbieten können. Oder glauben Sie, dass keiner mit dem Auto einkaufen und zur Arbeit pendeln wird, sondern alle Bahn und Bus nutzen?

Für den Berufsverkehr stehen jetzt schon keine ausreichenden Plätze auf dem Park & Ride-Parkplatz zur Verfügung. Geschweige denn der Feierabendverkehr von der A4 oder aus Heiligenhaus über die Brücke Richtung Marialinden/Much. Teilweise steht man von der Abfahrt A4/Bauhof oder aus Richtung Heiligenhaus kommend bis zum Ortseingang Overath über 20 Minuten lang im Stau.

Wo sollen so viele neue Mitbürger (und ich spreche hier von min. 800 Personen) einkaufen? Alle Supermärkte in Overath liegen entweder mitten in der Stadt oder Richtung Schwimmbad. Alle müssen durch den Overather Ortskern. Es gibt keine Möglichkeit einer Umgehungsstraße. Auf der einen Seite ist der Auel komplett zugebaut worden und auf der anderen Seite der Ferrenberg, der geographisch keine Möglichkeit bietet (außer man baut einen Tunnel durch den Berg).

Ist im Vorfeld eine Verkehrszählung zu den Stoßzeiten vorgenommen worden, um abzuschätzen, wie stark der Verkehr bei solch einer Bebauung in Richtung Marialinden /Much zunehmen wird? Ist dieser Verkehr über die Brücke Marialinden/Much überhaupt machbar? Hinzu kommt hier noch, dass die Taktung der Bahn und die damit verbundene Beschränkung auch auf 20 min erhöht werden soll.

4.) Verdichtung von Wiesen/Feldern/Wald:

In den letzten Jahren ist es vermehrt zu Überschwemmungen durch Starkregen gekommen.

Mehrfach wurden durch den Starkregen vom Rittberg aus, Häuser und Garagen im Bereich An der Brücke / Ringmauer überflutet. Zwar wurde der Bachlauf am Kinderheim erneuert, doch bei einer solchen Verdichtung des Bodens, wird es zwangsweise zu größeren Überflutungen kommen. Hier muss man sich doch im Vorfeld überlegen, ob man eine solche Verdichtung vornehmen kann.

Ist mit der unteren Wasserbehörde gesprochen worden, um evtl. große Regenrückhaltebecken zur Sicherheit der Bewohner zu schaffen?

Im Zuge des Klimawandels werden die Städte immer wärmer im Sommer. Grünland, Felder und Wald halten unsere Stadt kühl. Wenn eine solche Fläche bebaut wird, nützt das mit Sicherheit nicht unseren Klimazielen.

5.) Verunreinigung der Flussläufe/Wasserschutzgebiet:

An der Mucher Straße vorbei fließt der Bach Tiefer Siefen. Ein Zufluss der Agger, der immer schon eine Vielzahl von Amphibien, Vögeln, Wasserinsekten und natürlich die **heimische Bachforelle** beheimatet. Wie wollen Sie bei dieser Bebauung dieses Biotop schützen? Werden diese Arten ebenfalls aussterben bei einer Begradigung oder Kanalisierung? Werden Verunreinigungen durch ein Neubaugebiet verursacht?

6.) Schulen, Kindergärten, Ärzte

Wie stellen Sie sich bei einer Entstehung von 400 Wohneinheiten die ärztliche Versorgung der Bevölkerung vor?

Overath hat **einen** Kinderarzt, Hautarzt, Orthopäden und die übrigen Ärzte sind jetzt schon ausgelastet. Werden Sie diese ärztliche Versorgung sicherstellen können?

Zur Vorplanung muss doch erstmal überlegt werden, wo Flächen für Kindergärten, Spielplätze und Schulen entstehen. Haben Sie diese Flächen mit eingeplant?

Ihre veröffentlichten Angaben zur Städtebauliche Betrachtung sind nach Luftlinie geplant. Zu Fuß beträgt die Entfernung zum Kindergarten 1,5km, Grundschule 1,9km, Schulzentrum Cyriax 2,2km zum nächsten Gewerbe Holz Rottländer 700m. Diese Entfernungen müssen nach den tatsächlichen Bedingungen einfließen.

Das Schulzentrum Cyriax ist in einem maroden Zustand. Wird es so viele neue Kinder auffangen können oder wird die Klassenstärke auf 40 erhöht? Wo werden neue Grundschulen entstehen? Kindergartenplätze sind bereits jetzt Mangelware.

7.) Umgestaltung des alten Baugebietes Rittberg: Straßenbau, Kosten für die alten Anwohner

Wie soll der Verkehr zum neuen Baugebiet geleitet werden? Etwa durch das alte Baugebiet Rittberg oder am Hundeplatz vorbei? Unser Grundstück zieht sich auf über 100m, dicht anliegend am Flächennutzungsplan vorbei. Werde

ich mit dem Neubau von Straßen hinzugezogen? Das wäre für mich und viele Rittberger finanziell nicht zu stemmen. Das Gleiche gilt für die Erschließung mit Wasser, Strom und Gas. Werden die Rittberger dafür finanziell mit eingebunden? Diese Kosten, falls Sie entstehen, möchte ich nicht tragen. Alle Anschlüsse sind bei mir zufriedenstellend.

8.) Versorgung mit Hausanschlüssen Neubaugebiet

Sie ändern einen Flächennutzungsplan, obwohl noch nicht einmal ein Heizkonzept vorhanden ist!

Wie sollen diese ganzen Wohneinheiten beheizt werden? Bevor Sie ein solches Gebiet planen, sollte doch überlegt werden, wo ein neues Blockheizkraftwerk (Fernwärme) entstehen soll (Wärmeplanung bis 2028) oder heizen wir weiter mit Gas und Öl oder Wärmepumpen?

Wird das alte Baugebiet Rittberg, falls ein neues Blockkraftwerk (Fernwärme) entsteht, mit einbezogen? Wie sieht es mit dem Abwasser aus, kann das vorhandene Klärwerk die Kapazitäten aufnehmen oder muss ein neues Klärwerk gebaut werden.

Wer kommt dann, wenn es so wäre, für die Kosten auf? Die Grundsteuer A/B liegt ja jetzt schon bei enormen 850 Punkten. Weitere Steuern sind kaum noch zu stemmen.

Mit freundlichen Grüßen

71. Stellungnahme mit E-Mail vom 10.05.2024

Guten Abend,

mit Bezug auf die beiden großen neuen Siedlungsflächen im Ortsteil Vilkerath (Kreuzgarten) oberhalb des Friedhofes ist im Falle einer tatsächlichen Bebauung dafür Sorge zu tragen, dass der Abwasserkanal der in der Straße liegt, entsprechend angepasst und vergrößert wird oder ein anderes Entwässerungskonzept (2. Entwässerung über Noldenweg/Luisenhöhe) erarbeitet und durchgeführt wird.

Aktuell ist der Kanal im Kreuzgarten bereits durch weitere Anschlüsse aus Hohkeppel etc. an den Grenzen seiner Aufnahmekapazität angekommen. In der Vergangenheit ist es bereits mehrfach vorgekommen, dass Anwohnern nach

Abwägungsvorschlag der Verwaltung, Beschlussvorschlag mit Erläuterung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Entwässerung der Flächen wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkret geregelt. Darüber hinaus werden die Themen Starkregengefährdung und technische Entwässerung in den Flächensteckbriefen zu den Potenzialflächen geprüft.

starken Regenfällen durch Rückstau Wasserschäden in ihren Häusern/Kellern entstanden sind.

72. Stellungnahme mit Schreiben vom 05.05.2024

Einspruch gegen die Aufnahme der Fläche W-Mar-02-RP/Aufm. Steinacker in den Flächennutzungsplan der Stadt Overath

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir wenden uns als Anwohner der betroffenen Fläche an Sie, um unsere ernststen Bedenken hinsichtlich des vorgeschlagenen Flächennutzungsplans zu äußern. Die vorgesehene Ausdehnung der Fläche ist unverhältnismäßig groß und bedroht nicht nur die Artenvielfalt, sondern auch die Lebensqualität und den Charakter unseres Dorfes.

Ein entscheidender Aspekt, den wir ansprechen möchten, betrifft die Belastung der Infrastruktur durch erhöhtes Verkehrsaufkommen. Die geplante Erweiterung des Baugebiets würde zweifellos zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens führen, was die bereits vorhandenen Verkehrsprobleme im Mündungsbereich Aufm Steinacker / Franziskanerstraße / Pilgerstraße weiter verschärfen würde.

Des Weiteren möchten wir die Bedeutung der Erhaltung des landschaftlichen Charakters und der Identität unseres Dorfes hervorheben. Die vorgeschlagene Bebauung würde nicht nur wertvolle Grünflächen und Naturräume zerstören, sondern auch das einzigartige Erscheinungsbild und den Charme unserer Gemeinde beeinträchtigen. Die ländliche Umgebung und die natürliche Schönheit sind nicht nur für die Bewohner, sondern auch für Besucher und Touristen von großer Bedeutung. Der Erhalt dieser landschaftlichen Merkmale ist entscheidend für die Attraktivität unseres Dorfes und trägt wesentlich zur Lebensqualität bei.

Wir bitten dringend darum, diese Argumente bei der Überprüfung des Flächennutzungsplans sorgfältig zu berücksichtigen. Wir sind davon überzeugt, dass eine nachhaltige Entwicklung, die den Schutz der Umwelt und die Bewahrung des ländlichen Charakters priorisiert, im besten Interesse aller

Abwägungsvorschlag der Verwaltung, Beschlussvorschlag mit Erläuterung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Die Fläche W-Mar-02-S stellt aus städtebaulicher Sicht aufgrund ihrer guten infrastrukturellen Lage im Stadtteil Marialinden ein erhebliches Flächenpotenzial dar und birgt nach eingehender Untersuchung nur ein »mäßiges« ökologisches Konfliktpotenzial (vgl. Umweltsteckbriefe). Letzteres kann durch entsprechende Maßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gemindert bzw. ausgeglichen werden. Die in Rede stehende Fläche wird daher weiterhin als Wohnbaufläche dargestellt.

Bewohner und zukünftiger Generationen liegt. Wir bitten um eine kurze Empfangsbestätigung dieses Schreibens.

73. Stellungnahme mit Schreiben vom 04.05.2024

Anwohnereingabe zum Vorentwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) 2040 der Stadt Overath; hier Plangebiet W-Mar-05-S Dahler Straße

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Nicodemus,

mein Sohn, _____, hat mich in den letzten Tagen über den aktuellen Sachstand zum o. g. Bauplanverfahren in Kenntnis gesetzt.

Ich möchte mich zu der o. g. Angelegenheit auch äußern.

Mein Sohn erklärte mir, dass die o. g. Fläche im Aufstellungsbeschluss vom 24.09.2019 als Bauland ausgewiesen wurde.

Die Bezirksregierung Köln habe diese Änderung der Planung mit Schreiben vom 14.10.2019 insbesondere aus den nachfolgenden Gründen abgelehnt:

Kein Ortsteilkonzept

Kein Nachweis über die Tragfähigkeit der Infrastruktur

Massive Konflikte betreffend Grund- und Oberflächenwasser

Lage innerhalb des Achtungsabstandes eines Störfallbetriebes

Auch die untere Naturschutzbehörde hat 2019 Konflikte mit dem Grund- und Oberflächenwasser nicht ausgeschlossen.

Soweit ich das damals mitbekommen habe, konnte daher das damalige Plangebiet „Dahler Straße - Marialinden“ in dem beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB a. F. nicht berücksichtigt werden. Für mich war die Sache daher erledigt.

Dies scheint nun nicht der Fall zu sein.

Leider kursieren auch Gerüchte in der Nachbarschaft, dass es für das o. g. Plangebiet bereits eine Bauvoranfrage geben soll, was ich leider nicht eruieren

Abwägungsvorschlag der Verwaltung,
Beschlussvorschlag mit Erläuterung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Die Fläche W-Mar-05-S wird im weiteren Verfahren aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zurückgenommen.

kann. Müsste ich nicht, sofern die Angaben zutreffen, als direkt angrenzendes Nachbargrundstück (Flurstück 183; Alleineigentümerin) und ggf. als direkt betroffenes Grundstück (Flurstück 131; bestehende Erbengemeinschaft) persönlich beteiligt werden? Ich bitte insoweit um Aufklärung des Sachverhaltes.

Und wie verhält es sich mit der augenscheinlichen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 149, „Marialinden-Dahler Straße? Wie ist er inhaltlich ausgestaltet und hat dies Auswirkungen auf meine betreffenden Grundstücksflächen?

Weiter irritiert mich der damalige Einwand der BezReg Köln hinsichtlich des Achtungsabstandes eines Störfallbetriebes (Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie i. V. m. § 50 BImSchG?), der bei der (neuen) Planung zu berücksichtigen sei. Mein Sohn erzählte mir in diesem Zusammenhang, dass den jeweiligen Steckbriefen Wohnen und Umwelt sowie den sonstigen aktuell zugänglichen Unterlagen zum obigen FNP keine Stellungnahmen diesbezüglich zu entnehmen sind. Und hat die Tatsache des Vorhandenseins eines Störfallbetriebes in der näheren Umgebung Auswirkungen auf die zukünftige Nutzung der obigen Flurstücke?

Bei der Planung dieses neuen Siedlungsgebietes werden zudem erneut größere Flächen versiegelt und führen zu weiteren massiven Problemen wie zB die von der unteren Naturschutzbehörde in 2019 bewerteten möglichen Konflikte mit dem Oberflächen- und Grundwasser. Müssen bei einer Änderung des FNPs nicht auch Ausgleichsflächen vorgehalten werden? Die Wiese auf dem o. g. Plangebiet wird seit Jahrzehnten genutzt, um Heu zu machen. Mit dem Heu versorgt der aktuelle Pächter seine Nutztiere seines landwirtschaftlichen Betriebs in Lorkenhöhe. Das obige Plangebiet könnte doch eine solche Ausgleichsfläche sein.

Ich bitte Sie um Prüfung des Sachverhalts und die Punkte, die den FNP betreffen in die weitere Beratung aufzunehmen und die vorgesehene Ausweisung im FNP zu korrigieren.

Mit freundlichen Grüßen

74. <u>Stellungnahme mit Schreiben vom 08.05.2024</u>	<u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung,</u> <u>Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u>
Sehr geehrter Herr Bürgermeister Nicodemus, Im Aufstellungsbeschluss vom 24.9.2019 wurde die vorgenannte Fläche als Bauland ausgewiesen. Die Bezirksregierung Köln hat diese Änderung der Planung mit Schreiben vom 14.10.2019 abgelehnt. Die Begründung zur Ablehnung ist wie folgt: Kein Ortskonzept Keine Infrastruktur Massive Konflikte betreffend Grund- und Oberflächenwasser Lage innerhalb des Achtungsabstandes eines Störfallbetriebes. Auch die untere Naturschutzbehörde hat 2019 Konflikte mit dem Grund- und Oberflächenwasser nicht ausgeschlossen. Es ist mir nicht erklärlich und auch total unverständlich, dass diese vorgenannten Punkte in der nun aufgesetzten Planung in keinsten Weise Einfluss gefunden haben. Bei der Planung dieses neuen Siedlungsgebietes werden erneut größere Flächen versiegelt und führen zu weiteren massiven Problemen. Auch die städtebauliche Betrachtung weist bei der Ausweisung der vorhandenen Situation schwere Mängel aus. Die dargestellten Abstände wegen der Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial) sind größtenteils falsch. Wir bitten Sie, diese Punkte in die weitere Beratung aufzunehmen und die vorgesehene Ausweisung im Flächennutzungsplan wieder zu korrigieren. Mit freundlichen Grüßen	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Fläche W-Mar-05-S wird im weiteren Verfahren aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zurückgenommen.