



Bezirksregierung Köln, 50606 Köln

Stadt Overath
Der Bürgermeister
Postfach 1380
51484 Overath

über
Rheinisch-Bergischer Kreis
Der Landrat
Postfach 20 04 50
51434 Bergisch Gladbach

Bauleitplanung der Stadt Overath

hier: Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Overath

Ihr Schreiben vom 01.03.2024, meine Stellungnahme vom 08.07.2024, Ihre erneute Anfrage vom 28.11.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

von der Stadt Overath wurden am 01.03.2024 sowie am 28.11.2024 landesplanerische Anfragen gem. § 34 LPlG NRW zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans gestellt. Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 08.07.2024. Darüber hinaus nimmt die Regionalplanungsbehörde wie folgt Stellung:

1. Bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung

Gemäß Ziel 6.1-1 LEP NRW ist die Siedlungsentwicklung flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotenzialen auszurichten. Bedarfsgerecht bedeutet dabei einerseits, ausreichend Flächen für eine entsprechende Entwicklung zur Verfügung zu stellen, andererseits die Neufestlegung von Flächen auf das erforderliche Maß zu beschränken.

Der LEP NRW sieht landeseinheitliche Methoden zur Ermittlung des Siedlungsflächenbedarfs für die Bereiche Wohnen und Wirtschaft vor, welche im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans für einen 25-jährigen Planungszeitraum (bis 2043) berechnet wurden. In diesem für jede Kommune

Datum: 29. Januar 2025
Seite 1 von 19

Aktenzeichen:
32/62-1.17.06-2024_03

Auskunft erteilt:
Simone Dathe, Pia Lippert
simone.dathe@bezreg-
koeln.nrw.de
pia.lippert@bezreg-
koeln.nrw.de

Scheidtweilerstraße 4
Zimmer: W1.04.105 2905
Telefon: (0221) 147 - 2310
Fax: (0221) 147 -

Postanschrift:
Bezirksregierung Köln,
50606 Köln

Besucheranschrift:
Scheidtweilerstraße 4,
50933 Köln

DB bis Köln Hbf,
U-Bahn 16,18 bis Neumarkt,
U-Bahn 1,7 bis
Aachener Straße/ Gürtel

Besuchstermine nur nach
telefonischer Vereinbarung

Landeshauptkasse NRW:
Landesbank Hessen-Thüringen
IBAN:
DE59 3005 0000 0001 6835 15
BIC: WELADEDXXX
Zahlungssavise bitte an
zentralebuchungsstelle@

Hauptsitz:
Zeughausstr. 2-8, 50667 Köln
Telefon: (0221) 147 – 0
Fax: (0221) 147 - 3185
USt-ID-Nr.: DE 812110859

poststelle@brk.nrw.de
www.bezreg-koeln.nrw.de



des Regierungsbezirks Köln individuell berechneten Flächenkorsett soll sich die kommunale Siedlungsentwicklung vollziehen.

Für die Stadt Overath wurde im Rahmen der Siedlungsbedarfsberechnung ein kommunaler Bedarf in Höhe von 60 ha sowie ein regionaler Bedarf von 37 ha für Wohn- und Mischnutzungen (ASB) sowie von 30 ha für Gewerbenutzungen (GIB) errechnet. Das verfügbare Mengengerüst für die Darstellung zusätzlicher Bauflächen ergibt sich aus der Differenz des ermittelten kommunalen und regionalen Bedarfes (60 ha bzw. 30 ha) und der vorhandenen Flächenreserven zum Zeitpunkt der Genehmigung des Flächennutzungsplans sowie in Bezug auf die regionalen Wohnbauflächenbedarfe (37ha) zum Zeitpunkt der Rechtskraft des neuen Regionalplans.

Die für die raumordnerische Beurteilung maßgeblichen Siedlungsflächenreserven werden über die fortlaufende Raubeobachtung gemäß Siedlungsflächenmonitoring (sfm) nach einem landesweit zugrundeliegenden Kriterienkatalog ab 0,2ha erfasst.

In der Begründung zum FNP wird ausgeführt, dass Flächen einer Überprüfung unterzogen wurden, die mindestens 0,3ha bis 0,5ha Mindestgröße umfassen. Den Ausführungen in der Begründung in Bezug auf eine Abweichung zur landeseinheitlichen Erfassung aufgrund von Parzellenunschärfe auf Ebene des FNP kann nicht gefolgt werden, da die Erfassung im Siedlungsflächenmonitoring landeseinheitlich ab einer Flächengröße von 0,2ha vorzunehmen ist und auch in der Praxis durch alle Kommunen in der Anwendung landesweit erfolgt. Aus Sicht der Regionalplanung lässt sich somit eine Mindestgröße von 0,2ha sowohl auf eine entsprechende Ermittlung der Grundlagendaten im vorliegenden FNP übertragen.

Weiter wird im entsprechenden Kapitel der Begründung ausgeführt, dass kleinere Darstellungen „lediglich Bestandteil der summarischen Betrachtungen in den entsprechenden Darstellungskapiteln/der Gesamtlächenbilanz“ sind. Gemäß den vorliegenden Unterlagen wird daher durch die Regionalplanungsbehörde Köln derzeit davon ausgegangen, dass im Sinne einer bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung, die Bilanzierung auf Basis der Ermittlung aller Flächenreserven/neuen Potentiale im Flächennutzungsplanentwurf ab der Erfassungsschwelle von 0,2ha erfolgte. Eine abschließende Prüfung kann hierzu jedoch aufgrund der fehlenden summarischen Gesamtaufstellung der überprüften/zurückgenommenen Reserveflächen bzw. einer erforderlichen Verifizierung im Hinblick auf das sfm zu den vorhandenen Reserven im sfm derzeit nicht erfolgen.



Es wird daher angeregt, zur Genehmigungsfassung des Flächennutzungsplanes, die abschließende Flächenbilanz im Kapitel 7.14 neben der Gesamtbilanz so vorzunehmen, dass eine Gegenüberstellung:

A) der ermittelten ASB-Bedarfe mit allen im neuen Flächennutzungsplan vorhandenen Flächenpotentiale für die Flächenkategorien:

1. Wohnbauflächen
2. gemischte Bauflächen (ggf. anteilige Zuordnung)
3. Sonderbauflächen EZH

B) der ermittelten GIB-Bedarfe mit allen im neuen Flächennutzungsplan vorhandenen Flächenpotentiale für die Flächenkategorie:

4. gewerbliche Bauflächen sowie ggf. gemischte Bauflächen (anteilige Zuordnung)

gemäß der Reserveflächenermittlung nach den landeseinheitlichen Kriterien des sfm (alle Potentialflächen für die o.g. Flächenkategorien ab 0,2ha im FNP) vorgenommen wird.

Die bedarfsgerechte Siedlungsflächenentwicklung für die Stadt Overath sowie die Vereinbarkeit mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung durch entsprechende zeichnerische Festlegungen aller neuen kommunalen Siedlungsflächenpotentiale in den o.g. Flächenkategorien kann abschließend nur dann zum Zeitpunkt der Genehmigung bestätigt werden, wenn ihre Summe in der Bilanz die hierfür ermittelten Bedarfe nicht überschreitet.

Regionale Wohnbauflächenbedarfe

Zudem kann die Vereinbarkeit mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung für die zusätzlich für die Stadt Overath im neuen Regionalplan verorteten regionalen Bedarfe in Höhe von 37 ha für Wohn- und Mischnutzung (ASBreg) erst dann bestätigt werden, wenn der neue Regionalplan in Kraft getreten ist. Dies ist dadurch begründet, dass es sich hierbei um exogene Bedarfe handelt, deren abschließende regionale Verteilung im gesamten Regierungsbezirk durch den regionalen Planungsträger zunächst beschlossen werden muss.

Den Ausführungen in der Begründung ist zu entnehmen, dass sich diese vor allem auf Potentialflächen in Overath-Mitte sowie in Vilkerath beziehen.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann die landesplanerische Zielvorgabe der bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung auf Basis der eingereichten Unterlagen daher weiterhin nicht abschließend geprüft werden.

Prüfung geplanter Darstellungen:



Mit Verweis auf das Urteil des OVG vom 21. März 2024 wurden in der landesplanerischen Stellungnahme vom 08.07.2024 (Landesplanerische Anfrage der Stadt Overath vom 01.03.2024) in Abstimmung mit der Stadt Overath zunächst diejenigen geplanten Darstellungen des FNP, die von den Auswirkungen des Urteils potentiell betroffen sind, von der vorliegenden Prüfung nach § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG NRW) ausgeklammert.

In der nun vorgelegten Anfrage sind weiterhin Flächendarstellungen enthalten, die aufgrund der aktuellen Rechtslage bzw. der Auswirkungen des o.g. Urteils hinsichtlich weiterer Zielfestlegungen ggf. einer Anpassung bzw. erhöhten Begründungspflicht zum Zeitpunkt der Genehmigung unterliegen könnten. Es handelt sich hierbei insbesondere um neue Flächendarstellungen, die im Rahmen der übersandten Unterlagen zudem nicht als sog. Potentialflächen eindeutig zu identifizieren sind.

Soweit hierzu Betroffenheiten im vorliegenden Planentwurf im Rahmen der landesplanerischen Prüfung - beispielsweise auch aufgrund von Stellungnahmen Dritter - erkennbar waren, enthält die vorliegende Stellungnahme bereits Anmerkungen, so dass die Entwurfsfassung zum Flächennutzungsplan entsprechend angepasst werden kann (s. unter „2.3 Flächen im regionalplanerischen Freiraum“ zudem Ausführungen unter „Sonstige raumordnerische Belange“ sowie entsprechende Hinweise in der bereits vorliegenden Stellungnahme). Dies erfolgte im Sinne einer Grobprüfung.

Hinweis: Die geplanten Darstellungen, gegenüber denen keine sonstigen raumordnerischen Bedenken bestehen werden in den nachfolgenden Kapiteln nicht explizit thematisiert.

Eine abschließende landesplanerische Prüfung ist aus den o.g. Gründen derzeit nicht möglich. Ergänzend wird hierzu auch auf die Ausführungen im Rahmen der Stellungnahme vom 08.07.2024 u.a. unter dem Punkt „Bedarfsgerechte Prüfung von Einzelflächen“ verwiesen. Die nachfolgenden Ausführungen gelten daher insbesondere vorbehaltlich der abschließenden Prüfung bis zur Genehmigung hinsichtlich einer bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung gemäß der oben aufgeführten Bilanzierung.



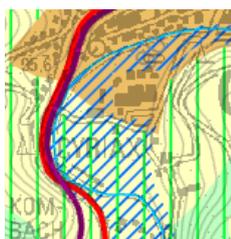
2. Nachfolgende Darstellungen widersprechen nach aktueller Rechtsauslegung den Zielen der Landes- und Regionalplanung:

2.1 Die nachfolgenden geplanten Darstellungen des Vorentwurfes zum Flächennutzungsplan sind derzeit weder an die rechtswirksamen Ziele der Raumordnung angepasst noch kann eine Anpassung an die Ziele der Raumordnung in Aussicht gestellt werden, sofern bzw. sobald die Neuaufstellung des Regionalplans Köln in Kraft tritt. Gegenüber diesen Flächendarstellungen bestehen daher aus raumordnerischer Sicht aktuell Bedenken.

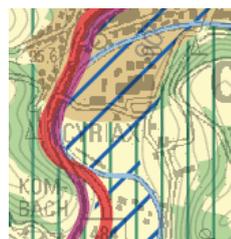
Gemeinbedarfsfläche Cyriax



Ausschnitt „Entwurf FNP“,
Stadt Overath



Ausschnitt aktueller
Regionalplan Köln



Ausschnitt Entwurf
Regionalplan Köln

Die Gemeinbedarfsfläche des Schulzentrums Cyriax wird in südlicher Richtung erweitert und liegt im aktuell rechtswirksamen Regionalplan Köln innerhalb eines „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ (AFAB) und wird von einem Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung (BSLE) sowie von einem Überschwemmungsbereich (ÜB) überlagert. Die geplante Darstellung entspricht daher gegenwärtig nicht den Zielen der Raumordnung.

Erläuterung

Infolge des o.a. Urteils finden die Ausnahmeregelungen zur Inanspruchnahme von regionalplanerisch festgelegtem Freiraum gemäß Ziel 2-3 LEP NRW keine Anwendung mehr. Hierzu verweise ich auf meine Hinweise unter (A) Urteil des OVG NRW vom 21. März 2024. Zudem stehen die Ziele des ÜB der Planung aktuell entgegen.

Hinweis Neuaufstellung Regionalplan Köln:

Die geplante Darstellung liegt z.T. innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) gem. aktuellem Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplans Köln. Für diese Teilfläche kann eine Anpassung an die Ziele der



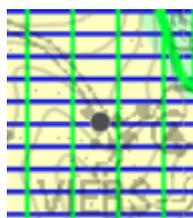
Raumordnung in Aussicht gestellt werden, sofern bzw. sobald die Neuaufstellung des Regionalplans Köln in Kraft tritt.

Für die geplante Darstellung, die über den ASB hinausgeht, gilt gemäß Ziel 27 der textlichen Festlegungen des in Aufstellung befindlichen Regionalplans, dass die Überschwemmungsbereiche (ÜB) als Vorranggebiete festgelegt sind. Sie dienen dem vorbeugenden Hochwasserschutz sind für den Abfluss und die Retention von Hochwasser zu erhalten und zu entwickeln, sowie von hochwasserempfindlichen oder den Abfluss behindernden Nutzungen freizuhalten. Planungen und Maßnahmen, die mit der Funktion Hochwasserschutz nicht vereinbar sind, sind auszuschließen. Eine Inanspruchnahme ist nur möglich, sofern wasserrechtliche Ausnahmen bestehen. Die geplante Darstellung entspricht daher gegenwärtig nicht den Zielen der Raumordnung

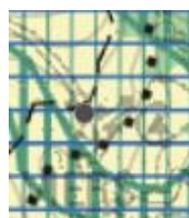
Sondergebiet SO WP - Viersbrücken



Ausschnitt „Entwurf FNP“,
Stadt Overath



Ausschnitt aktueller
Regionalplan Köln



Ausschnitt Entwurf
Regionalplan Köln

Durch das Sondergebiet WP soll der Campingplatz Viersbrücken erstmalig als „Sonderbaufläche – Wochenendhausgebiet“ anstelle von „Fläche für die Landwirtschaft“ bzw. „Fläche für Wald“ dargestellt werden. Das Sondergebiet liegt im aktuell rechtswirksamen Regionalplan Köln innerhalb eines „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ (AFAB) und wird von einem Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung (BSLE) sowie von einem Bereich zum Grundwasser- und Gewässerschutz (BGG) überlagert. Die geplante Darstellung entspricht nicht den Zielen der Raumordnung.

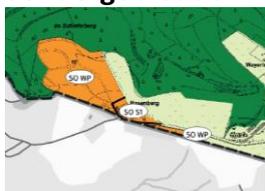
Erläuterung

Die landesplanerische Beurteilung richtet sich somit nach Ziel 6.6-2 LEP NRW (Standortanforderungen für bestimmte Einrichtungen für Erholung, Sport, Freizeit und Tourismus). Neue Ferien- und Wochenendhausgebiete bzw. -bereiche sind dabei unmittelbar anschließend an Allgemeinen Siedlungsbereichen festzulegen. Zudem sind raumbedeutsame, überwiegend durch bauliche Anlagen geprägte Erholungs-, Sport-, Freizeit- und Tourismuseinrichtungen einschließlich neuer Ferien- und



Wochenendhausgebiete umwelt-, sozial- und zentrenverträglich festzulegen. Die geplante Darstellung entspricht daher nicht den Zielen der Raumordnung. Infolge des o.a. Urteils finden die Ausnahmeregelungen zur Inanspruchnahme von regionalplanerisch festgelegtem Freiraum gemäß Ziel 2-3 LEP NRW keine Anwendung mehr. Hierzu verweise ich auf meine Hinweise zum Urteil des OVG NRW vom 21. März 2024.

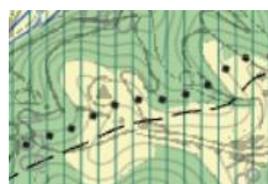
Sondergebiet SO WP -Hasenberg



Ausschnitt „Entwurf FNP“,
Stadt Overath



Ausschnitt aktueller
Regionalplan Köln



Ausschnitt Entwurf
Regionalplan Köln

Durch die Planung soll die Zweckbestimmung „Wochenendhausplatz“ in ein „Wochenendhausgebiet“ geändert werden. Das Sondergebiet liegt im aktuell rechtswirksamen Regionalplan Köln innerhalb eines „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ (AFAB) und wird von einem Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung (BSLE). Die geplante Darstellung entspricht nicht den Zielen der Raumordnung.

Erläuterung

Siehe Erläuterung zu SO Viersbrücken

Sondergebiet CP - Kleinbalken



Ausschnitt „Entwurf FNP“,
Stadt Overath



Ausschnitt aktueller
Regionalplan Köln



Ausschnitt Entwurf
Regionalplan Köln

Das Sondergebiet Camping „Ferienpark Hof Kleinbalken“ soll um 5,9 ha in westlicher Richtung erweitert werden. Die Darstellung liegt im aktuell rechtswirksamen Regionalplan Köln innerhalb eines „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichs“ (AFAB) und wird von einem Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung (BSLE) überlagert. Die geplante Darstellung entspricht gegenwärtig nicht den Zielen der Raumordnung.

Einer Erweiterung des vorhandenen SO Camping kann nur dann die Anpassung an die Ziele der Raumordnung bestätigt werden, wenn im weiteren Verfahren eine Vereinbarkeit mit den landesplanerischen Vorgaben durch entsprechende



Ausführungen in der Begründung nachgewiesen wird. Hier insbesondere, dass der Charakter der bisherigen Standortnutzung als Campingplatz im Wesentlichen erhalten bleibt und die Nutzungserweiterung im funktionalen Zusammenhang mit der bisherigen Standortnutzung steht. Dies gilt auch hinsichtlich der Überprüfung im Sinne einer geringfügigen Erweiterung und ggf. erforderlichen Verkleinerung der zeichnerischen Festlegung. Hierzu wird auch auf die Ausführungen des Kreises verwiesen.

Erläuterung

Siehe Erläuterung zu den Rechtsgrundlagen gem. SO Viersbrücken

Sondergebiet SO3 Hundeübungsplatz „Rittberg“



Ausschnitt „Entwurf FNP“,
Stadt Overath



Ausschnitt aktueller
Regionalplan Köln



Ausschnitt Entwurf
Regionalplan Köln

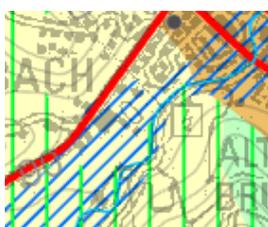
Die Sonderbaufläche wird um ca. 0,2 ha erweitert und liegt im aktuell rechtswirksamen Regionalplan Köln innerhalb eines „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ (AFAB) und wird von einem Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung (BSLE) überlagert.

Einer Erweiterung des vorhandenen SO Hundeübungsplatz kann nur dann die Anpassung an die Ziele der Raumordnung bestätigt werden, wenn im weiteren Verfahren eine Vereinbarkeit mit den landesplanerischen Vorgaben durch entsprechende Ausführungen in der Begründung nachgewiesen wird. Dies gilt in Bezug auf die Ausnahmeregelungen im Ziel 2-3 LEP zweiter Spiegelstrich u.a. für bauliche Anlagen, die im Erscheinungsbild im Verhältnis zur Gesamtfläche der Freizeitanlage eine deutlich untergeordnete Rolle spielen bzw. in einem engen räumlich-funktionalen Bezug zu der umgebenden Freiraumnutzung stehen.



2.2 Die nachfolgenden geplanten Darstellungen sind nicht an die rechtswirksamen Ziele der Raumordnung angepasst. Für diese Flächen bzw. Teile dieser Flächen kann eine Anpassung an die Ziele der Raumordnung in Aussicht gestellt werden, sofern bzw. sobald die Neuaufstellung des Regionalplans Köln in Kraft tritt.

Gemeinbedarfsfläche Untereschbach



Stadt Overath

Ausschnitt Entwurf

Ausschnitt „Entwurf FNP“,
Regionalplan KölnAusschnitt aktueller
Regionalplan Köln

Die Gemeinbedarfsfläche der Sporthalle in Untereschbach wird erweitert und liegt im aktuell rechtswirksamen Regionalplan Köln innerhalb eines „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ (AFAB) und wird von einem Überschwemmungsbereich (ÜB) überlagert. Die geplante Darstellung entspricht daher gegenwärtig nicht den Zielen der Raumordnung.

Erläuterung

Infolge des o.a. Urteils zum OVG NRW finden die Ausnahmeregelungen zur Inanspruchnahme von regionalplanerisch festgelegtem Freiraum gemäß Ziel 2-3 LEP NRW keine Anwendung mehr. Zudem stehen die Ziele des ÜB der Planung aktuell entgegen.

Hinweis Neuaufstellung Regionalplan Köln:

Die geplante Darstellung liegt überwiegend innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) gem. aktuellem Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplans Köln. Für diese Fläche kann eine Anpassung an die Ziele der Raumordnung in Aussicht gestellt werden, sofern bzw. sobald die Neuaufstellung des Regionalplans Köln in Kraft tritt.



**Bauflächen W-Imm-01-S, W-Mar-01-S, G-Imm-01-S, W-Unt-01-FNP W-Ove-02-FNP, W-Mar-01-S**

Für die geplanten Darstellungen kann eine Anpassung an die Ziele der Raumordnung in Aussicht gestellt werden, sofern bzw. sobald die Neuaufstellung des Regionalplans Köln in Kraft tritt. Hierzu verweise ich auf meine Ausführungen in der Stellungnahme vom 08. Juli 2024.

Darüber hinaus gilt für den nördlichen Teil der geplanten Wohnbaufläche W-Imm-01-S hinsichtlich der Neuaufstellung des Regionalplans, dass die Bauleitplanung der Gemeinden so gesteuert wird, dass neue Flächen und Gebiete mit überwiegender Wohnnutzung und schutzbedürftige Einrichtungen nach § 5 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm möglichst in einem ausreichenden Abstand vom Gelände bestehender und geplanter Flugplätze ausgewiesen werden. Ergänzend sind die in Rechtsverordnungen festgesetzten Lärmschutzzonen gemäß Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FlugLärmG) in den Regionalplänen nachrichtlich übernommen worden.

Der nördliche Teil der geplanten Wohnbaufläche W-Imm-01-S liegt einem Bereich, der durch die Erweiterte Lärmschutzzone definiert wird. Zudem wird darauf verwiesen, dass gemäß Ziel 8.1-7 LEP NRW *Schutz vor Fluglärm* in den Bebauungsplänen und -satzungen für Bereiche innerhalb der Erweiterten Lärmschutzzone der Hinweis aufzunehmen ist, dass die Bauwilligen in der Baugenehmigung auf die erhebliche Lärmbelastung durch den Flugverkehr hinzuweisen sind und somit analog zu Grundsatz G. 61 *Schutz vor Fluglärm bei Neuausweisungen* berücksichtigen im neuen Regionalplan dies bei neu geplanten Flächen und Gebieten im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung berücksichtigt werden soll.

Bauflächen W-Ste-03-RP, W-Ste-05-RP, W-Ste-09-S, W-Hei-06-S, W-Hei-02-RP, W-Ove-03-RP, W-Mar-02-RP, W-Mar-04-S, W-Vil-06-S, W-Hei-05-S

Die geplanten Darstellungen liegen im aktuellen und/oder im Entwurf der Neuaufstellung des Regionalplans Köln außerhalb oder nur zum Teil in einem Allgemeinen Siedlungsbereich. Für die geplanten Darstellungen kann eine Anpassung an die Ziele der Raumordnung in Aussicht gestellt werden, sofern der Bedarf entsprechend des Punktes 1. Bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung nachgewiesen wurde.



2.3 Flächen im regionalplanerischen Freiraum

Die nachfolgend geplanten Darstellungen befinden sich im regionalplanerischen Freiraum. Für diese Flächen bzw. Teile dieser Flächen kann eine Anpassung an die Ziele der Raumordnung in Aussicht gestellt werden, sofern die landesplanerischen Voraussetzungen im weiteren Verfahren nachvollziehbar erfüllt werden.

Bauflächen 27, 23, 18, 46, 47, 96, 97, 17, 12, 14, 128, 15, 48, 136, 1, 3, 4, 5, 6, 111, 112, 115, 116, 150, 121, 118, 119, 120, 139, 146, 106 (Nummerierung vgl. Übersicht über die in der Stellungnahme benannten Änderungen außerhalb der Potenzialflächen des Rheinisch-Bergischen Kreises vom 15.01.2025)

Die geplanten Darstellungen liegen im landesplanerischen Freiraum. Das Oberverwaltungsgericht Münster hat mit Urteil vom 21. März 2024 (11 D 133/20.NE) den überwiegenden Teil der Festlegungen des 1. Änderungsverfahrens zum Landesentwicklungsplan (LEP NRW) für unwirksam erklärt. Das vorgenannte Urteil des OVG ist seit Ende Mai 2024 rechtswirksam. Gegenstand des Urteils sind insbesondere auch die LEP-Ziele 2-3 (Siedlungsraum und Freiraum), 6-6.2 (Anforderungen für neue Standorte) und 2-4 (Entwicklung der Ortsteile im Freiraum).

Der isolierten Ausweisung von neuen Bauflächen im Freiraum außerhalb von Ortsteilen steht weiterhin Ziel 6.1-4 LEP NRW (Bandartige Siedlungsentwicklungen entlang von Verkehrswegen sind ebenso zu vermeiden wie Splittersiedlungen) entgegen.

Aufgrund des vorgenannten OVG-Urteils sind für Bauflächendarstellungen innerhalb der im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteile (im Folgenden: Ortsteile im Freiraum) sind die Maßstäbe des Ziels 2-3 LEP 2017 anzusetzen. Demnach kann sich in den Ortsteilen im Freiraum eine Siedlungsentwicklung vollziehen; die Siedlungsentwicklung in diesen Ortsteilen ist unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und des Erhalts der landwirtschaftlichen Nutzfläche auf den Bedarf der ansässigen Bevölkerung und vorhandener Betriebe auszurichten (Eigenentwicklung).

Die durch den LEP NRW vorgegebenen Bedingungen für die Ausweisung von Bauflächen im Freiraum sind bei der vorgelegten Planung entsprechend darzulegen. Hierzu ist u.a. gemäß der aktuellen Rechtslage für die Ortsteile im Freiraum auf dem Gebiet der Stadt Overath der Nachweis zu erbringen, dass die zur Ausweisung empfohlenen Neudarstellungen bezogen auf den jeweiligen Ortsteil in Summe die Anforderungen der Eigenentwicklung erfüllen.



Zum gegenwärtigen Zeitpunkt können die eingereichten Unterlagen bezüglich der Eigenentwicklung nicht abschließend geprüft werden. Dies ist dadurch begründet, dass die in den Ausführungen erwähnte Überprüfung aller Reserven im Siedlungsflächenmonitoring (sfm) bisher nicht in der Anwendung vorgenommen wurden. Somit kann derzeit nicht durch die Regionalplanungsbehörde nachvollzogen werden, ob und in welchem Umfang sich gemäß den landesplanerischen Vorgaben zur bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung bedarfsrelevante Veränderungen im Sinne der Reserveflächenerfassung im sfm ergeben. Bedarfsgerecht bezieht sich hier zum einen auf den Ortsteil selbst. Zum anderen muss die Siedlungsentwicklung dem gesamtstädtischen Siedlungsflächenbedarf gemäß Ziel 6.1-1 LEP NRW entsprechen. Auch ist nicht ersichtlich, ob es sich um eine Übernahme des Bestands oder Erweiterungen handelt.

Es wird daher angeregt, im weiteren Verfahren des Flächennutzungsplanes die vorgenommene Überprüfung der Reserven nachvollziehbar darzulegen sowie die Begründung hinsichtlich aller Ortslagen im Freiraum auf Basis der landesplanerischen Zielvorgaben oder bereits bestehender Satzungen zu ergänzen.

Für die Baufläche mit Nr. 27 (gem. Stellungnahme des Rheinisch-Bergischen Kreises) gilt hinsichtlich der Neuaufstellung des Regionalplans, dass die Bauleitplanung der Gemeinden so gesteuert wird, dass neue Flächen und Gebiete mit überwiegender Wohnnutzung und schutzbedürftige Einrichtungen nach § 5 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm möglichst in einem ausreichenden Abstand vom Gelände bestehender und geplanter Flugplätze ausgewiesen werden. Ergänzend sind die in Rechtsverordnungen festgesetzten Lärmschutzzonen gemäß Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FlugLärmG) in den Regionalplänen nachrichtlich übernommen worden.

Die Fläche liegt in einem Bereich, der durch die Erweiterte Lärmschutzzone definiert wird. Zudem wird darauf verwiesen, dass gemäß Ziel 8.1-7 LEP NRW *Schutz vor Fluglärm* in den Bebauungsplänen und -satzungen für Bereiche innerhalb der Erweiterten Lärmschutzzone der Hinweis aufzunehmen ist, dass die Bauwilligen in der Baugenehmigung auf die erhebliche Lärmbelastung durch den Flugverkehr hinzuweisen sind und somit analog zu Grundsatz G. 61 *Schutz vor Fluglärm bei Neuausweisungen berücksichtigen* im neuen Regionalplan dies bei neu geplanten Flächen und Gebieten im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung berücksichtigt werden soll.

Eine abschließende Prüfung unter Berücksichtigung der landes- und regionalplanerischen Zielfestlegungen kann dann vorgenommen werden.



3. Sonstige raumordnerische Belange

Ergänzend zu den Hinweisen in meiner Stellungnahme vom 08.07.2024 weise ich auf folgende Punkte hin:

Das Dezernat 32 der Bezirksregierung Köln weist auf folgende (hoch-) wasserrechtlichen Aspekte hin:

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes liegt teilweise in festgesetzten Überschwemmungsgebieten der Agger, Lennefe und der Sülz sowie an Abschnitten des Holzbaches. Es wird daher angeregt, dieses Thema im weiteren Verfahren zu überprüfen.

Für einige Potentialflächen legt der Regionalplan einen Bereich zum Grundwasser- und Gewässerschutz (BGG) fest. Es wird daher angeregt, dieses Thema im weiteren Verfahren für folgende Flächen zu überprüfen.

- G-Mar-01-S „Pilgerstraße“ (Trinkwasserschutzzone 2+3)
- W-Mar-02-RP „Auf'm Steinacker“ (Trinkwasserschutzzone 2+3)
- W-Mar-04-S „Meegener Straße“ (Trinkwasserschutzzone 2+3)
- W-Mar-06-S „Pilgerstraße“ (Trinkwasserschutzzone 2)
- SO WP Viersbrücken (Trinkwasserschutzzone 2)

Das Dezernat 32 der Bezirksregierung Köln weist auf folgende Aspekte bezüglich des Großflächigen Einzelhandels hin:

Gegen die geplanten Sondergebiete Einzelhandel bestehen keine landesplanerischen Bedenken, sofern die Sortimente und Verkaufsflächenobergrenzen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, in der Planurkunde mitdargestellt werden.

- Das Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel Steinhauser Auel (E1) befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs. Nach Ziel 6.5-7 LEP NRW dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des §11 Absatz 3 BauNVO außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.



- Das Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel Probsteistraße (E2) stellt eine Einzelhandelsagglomeration mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs dar. Nach Ziel 6.5-8 LEP NRW haben Gemeinden dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

Das Dezernat 35 (Städtebau) der Bezirksregierung Köln weist auf folgende Aspekte bezüglich des Großflächigen Einzelhandels hin:

- Das Sondergebiet E1 („Steinhauser Auel“) befindet sich bislang außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Mit der 40. Änderung des bislang rechtswirksamen FNP, welche im Jahre 2023 genehmigt wurde, wurde als Zweckbestimmung festgelegt: GFEH mit der Zweckbestimmung Lebensmitteldiscounter mit einer max. Verkaufsfläche von 1380 m², davon mind. 90% nahversorgungsrelevante Sortimente und max. 10 % zentrenrelevante Sortimente. Die Angaben zu den prozentualen Anteilen der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente sind auch im neuen FNP entsprechend in die Zweckbestimmung dieses Sondergebietes aufzunehmen.
- Bezüglich des Sondergebiets E3 („Einkaufszentrum am Steinhofplatz“) ist in der Begründung genauer auf die Genehmigungslage einzugehen. Es heißt in der Begründung, dass das Sondergebiet „im Wesentlichen“ der Nahversorgung dient. Hier sollte herausgestellt werden, was „im Wesentlichen“ bedeutet, also beispielsweise welche Anteile der Verkaufsfläche der Nahversorgung dienen und welche anderen Einzelhandelsnutzungen. Außerdem sollte erläutert werden, welches Ziel mit der Aufstellung der 2. Änderung des B-Plans Ortskern-West verfolgt wird.
- Die Verortung des Sondergebietes E4 (GFEH „Baumarkt“) fehlt in der Planzeichnung. Das entsprechende Symbol bzw. die Beschreibung findet sich in der Planzeichenerklärung, in der Planzeichnung ist dieses aber nicht eingezeichnet, so dass nicht erkennbar ist, wo sich das entsprechende Sondergebiet befindet. Das Symbol ist zu ergänzen.
- Zudem sollte noch einmal überprüft werden, ob die Abgrenzung zwischen den beiden Sondergebieten SO E2 und SO E4 tatsächlich korrekt eingezeichnet ist. (Im Plan abgegrenzt durch eine dicke schwarze Linie, welche in der Legende fehlt). Die Abgrenzung verläuft quer durch das Gebäude des HIT-Marktes, der Großteil des



bestehenden HIT-Marktes würde demnach im SO E4 liegen. Die Fläche des SO E2 erscheint für einen 2.799 m² großen Vollsortimenter zudem recht klein.

4. Hinweise

Das Dezernat 54 – Wasserwirtschaft der Bezirksregierung Köln weist auf folgende Aspekte bezüglich des Hochwasserschutzes hin:

Die Ortslage Overath wird durch eine Hochwasserschutzanlage „Overath-Zentrum“ gegen Aggerhochwasser geschützt. Für diese Anlage gilt über die Regelung von § 82 LWG hinaus die in unserem Amtsblatt veröffentlichte „Ordnungsbehördliche Verordnung zum Schutz der Deiche und sonstigen Hochwasserschutzanlagen an den Gewässern erster Ordnung und zweiter Ordnung und jeweils deren Rückstaubereichen im Regierungsbezirk Köln vom 28.10.2022 – Deichschutzverordnung (DSchVO)“.

Diese weist zugehörige Schutzzonen sowohl wasser- wie landseitig aus und regelt innerhalb dieser jeweils Verbote und Genehmigungsvorbehalte, die dem Schutz der Hochwasserschutzanlage zur Sicherstellung der Gebrauchstauglichkeit und Hochwasserschutzfunktion dienen.

Genehmigungen und Befreiungen von den Verboten gem. § 7 DSchVO erteilt im Einzelfall die Obere Wasserbehörde, Dez. 54B der BR Köln („Deichaufsichtsbehörde“), unabhängig von baurechtlichen oder sonstigen Verfahren.

Zur Abgrenzung der Schutzzonen sind Kenntnisse zur Bauweise der Hochwasserschutzanlage erforderlich, weshalb vorhandene GIS-Informationen zu Deichen (als Liniendateien in den Landesnetzwerken) lediglich als Indiz genutzt und gewertet werden können, da die verbindliche Zonenabgrenzung im Detail und relevanten, genauen Maßstabsbereich der Deichaufsicht vorbehalten bleibt. (Eine automatisiert erzeugte GIS-Pufferung als Werkzeug ist somit nicht pauschal möglich.)

Ferner weise ich auf § 8 DSchVO hin:

„Sobald in Verfahren zur Aufstellung oder Änderung von Landschaftsplänen oder deren Festsetzungen, in Verkehrswegeplanungen oder in Verfahren der Bauleitplanung (Satzung, Bebauungsplan, Flächennutzungsplan) eine Schutzzone der Hochwasserschutzanlagen betroffen ist, ist die Deichaufsichtsbehörde und der Unterhaltungspflichtige im Sinne von § 78 LWG im Verfahren zu beteiligen.“



Mir ist bekannt, dass an der Sülz als Gewässer sonstiger Ordnung ebenso qualifizierte Hochwasserschutzanlagen vorhanden sind, für die § 82 LWG einschlägig ist. Die o.g. Deichschutzverordnung ist hier nicht einschlägig. Die zuständige Deichaufsichtsbehörde ist an den Gewässern sonstiger Ordnung die Untere Wasserbehörde des Rheinisch Bergischen Kreises.

Derzeit ist mir nicht bekannt, dass der Rheinisch Bergische Kreis auf Basis von § 82 Abs. 3 LWG für Hochwasserschutzanlagen an den Gewässern sonstiger Ordnung eine vergleichbare ordnungsrechtliche Verordnung (Deichschutzverordnung) erlassen hat. Ich empfehle dringend, eine entsprechende Stellungnahme der UWB des Rheinisch-Bergischen Kreises mit eindeutigen Aussagen zu diesem Themenfeld Deichschutz einzuholen.

Auf dem Gebiet der Stadt Overath gibt es keine Gewässer 1. Ordnung. Für den Vollzug der einschlägigen Regelungen für derzeit gültige, festgesetzte Überschwemmungsgebiete nach § 78 ff WHG in dem Stadtgebiet liegt somit die Zuständigkeit bei der Unteren Wasserbehörde des Rheinisch Bergischen Kreises, der hierzu zu beteiligen ist. Ich weise insbesondere darauf hin, dass es sich bei einem Flächennutzungsplan um einen „Bauleitplan“ im Sinne von § 78 Abs. 1 WHG handelt

und entsprechend die Verfahren nach § 78 Abs. 2 WHG in Zuständigkeit der UWB einschlägig werden können, so dass die FNP-Aufstellung in Teilen ggf. diesem Verbot bzw. erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung durch die UWB des Rheinisch-Bergischen Kreises unterliegt.

Zu einzelnen Gebietsausweisung mit Bezug zu festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist eine Stellungnahme der UWB des Rheinisch-Bergischen Kreises einzuholen. Dennoch habe ich hierzu bereits folgende Anmerkungen:

Das Hochwasserereignis 2021 war auch für das Aggereinzugsgebiet, was die Sülz einschließt, besonders und wird die Statistik und die zugehörige Modellierung von Überschwemmungsflächen beeinflussen. Die Tendenz geht hier absehbar in Richtung Flächenvergrößerung, was insbesondere in Randlagen der aktuellen, festgesetzten Überschwemmungsgebiete fachlich Bedeutung erlangt. Allerdings gelten rechtsverbindlich im Sinne von § 76 ff WHG bis dato noch immer die vorhandenen Festsetzungen. Der fachliche Aspekt, dass eine Ausweitung des Überschwemmungsgebietes realistisch möglich erscheint aufgrund der Berücksichtigung des 2021er HW-Ereignisses ist z.B. relevant die Erweiterung des Gewerbegebietes Brombach innerhalb der Sülzaue – anschließend an vorhandenes Gewerbe: Im zugehörigen GIS-Datensatz ist hier schon ausgeführt: „Aufgrund der Überschwemmungssituation nicht empfehlenswert, sollte aber dennoch dargestellt werden.“

Hochwasserfachlich kritisch können auch die Wohnbauflächen und Gewerbeflächen



Vilkerath – angrenzend hinter dem Bahndamm -- („Durchlass“ Brücke Maarweg) – gesehen werden, da der Bahndamm NICHT als qualifizierte Hochwasserschutzanlage anzusehen ist.

Die vorgesehene Entwicklung in Overath-Brambach kann dazu führen, dass sich die dort in Nähe befindliche Aggerbrücke, die sogenannte „Pferdebrücke“, weiterhin etabliert und festigt. Gleichermäßen ist aber bekannt, dass diese Brücke in Blick auf den Hochwasserabfluss technisch optimiert werden kann und sollte – angesichts der Modellanpassungen anlässlich der Berücksichtigung des 2021er HW-Ereignisses.

Weitere Hinweise zu § 77 WHG sowie der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) bitte ich der beigefügten Stellungnahme des Dez. 54 vom 09.01.2025 zu entnehmen.

Stellungnahme Rheinisch-Bergischer Kreis

Die Stellungnahme des Rheinisch-Bergischen Kreises vom 15.01.2025 sowie eine erläuternde Planzeichnung zur Verortung der in der Stellungnahme benannten Änderungen außerhalb der Potentialflächen ist meinem Schreiben als Anlage beigefügt.

Ergänzende Hinweise zur Begründung/Nachfolgende Textstellen bedürfen nach kursiver Durchsicht einer Überarbeitung im weiteren Verfahren:

Seite 19: unter 1.3.4 letzter Absatz hier gilt:

Das Oberverwaltungsgericht Münster hat mit Urteil vom 21. März 2024 (11 D 133/20.NE) den überwiegenden Teil der Festlegungen des 1. Änderungsverfahrens zum Landesentwicklungsplan (LEP NRW) für unwirksam erklärt. Die Rechtsprechung wirkt sich auf die raumordnungsrechtliche Beurteilung der o.g. Bauleitplanung aus. Die Ausnahmeregelungen zur Inanspruchnahme von regionalplanerisch festgelegtem Freiraum gemäß Ziel 2-3 LEP sowie das Ziel 2-4 LEP NRW finden derzeit keine Anwendung mehr.

Seite 30: Ministerium für Wirtschaft, Industrie, Klimaschutz und Energie des Landes NRW

Seite 31: Träger der Regionalplanung für den Regierungsbezirk Köln ist der Regionalrat. Die Regionalplanungsbehörde bereitet die Entscheidungen des Regionalrats vor und erarbeitet fachlich den Regionalplan.

Seite 34: dito

Seite 49:

Das Gewerbeflächenkonzept für den Rheinisch-Bergischen-Kreis ist in das regionale Gewerbeflächenkonzept eingeflossen.



Seite 62: im Planungsraum der Regierungsbezirk Köln.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

(Simone Dathe)