

Der Bau-, und Planungsausschuss der Stadt Overath hat in seiner Sitzung am 14.06.2022 die Beschlüsse zur Aufstellung und zur Offenlage des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 160 „Overath-Rappenhohn, Im Hagen“ gemäß § 13 b BauGB gefasst. Der Beschluss zur Offenlage wurde am 24.06.2022 bekanntgemacht. Die Offenlage fand in der Zeit vom 04.07.2022 – 05.08.2022 einschließlich statt.

## **Anlage 1 zur Vorlage Nr. XVI/744      Abwägung der eingegangenen Anregungen der Bürger zur Offenlage**

### **Bebauungsplan Nr. 160 „Overath-Rappenhohn, Im Hagen“ gemäß § 13 b BauGB**

Übersicht der während der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Vorschläge, Hinweise und Anregungen

Im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden von folgenden Bürgern Vorschläge, Hinweise oder Anregungen vorgebracht.

1. Bürger mit Anwaltsschreiben vom 14.07.2022
2. Bürger 2 mit Schreiben Eingang vom 26.07.2022
3. Bürger 3 mit Schreiben Eingang vom 27.07.2022
4. Bürger 4 mit Mail vom 27.07.2022
5. Bürger 5 mit Mail/ Schreiben vom 28.07.2022
6. Bürger 6 mit Schreiben vom 26.07.2022
7. Bürger 7 mit Schreiben vom 22.07.2022
8. Bürger 8 mit 2 Schreiben vom 27.07.2022
9. Bürger 9 mit 2 Schreiben vom 26.07.2022
10. Bürger 10 mit Schreiben vom 27.07.2022
11. Bürger 11 mit Schreiben vom 30.07.2022
12. Bürger 12 mit Schreiben vom 22.07.2022
13. Bürger 13 mit Mail vom 05.08.2022
14. Bürger 14 mit Mail vom 06.08.2022
15. Bürger 15 mit Schreiben Eingang vom 15.07.2022
16. Bürger 16 mit Schreiben Eingang vom 28.07.2022
17. Bürger 17 mit Schreiben vom 20.07.2022 (Hinweis: Stellungnahme wurde nicht korrekt eingereicht)

<u>1. Bürger</u> <u>mit Anwaltsschreiben vom 14.07.2022</u>	<u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung,</u> <u>Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u>
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>unter anwaltlicher Versicherung ordnungsgemäßer Bevollmächtigung zeigen wir an, dass uns [REDACTED], Zum Eschental [REDACTED], 51491 Overath, mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt hat. Eine auf unsere Sozietät lautende Vollmacht fügen wir bei (Anlage 1).</p> <p>Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Overath beschloss in seiner Sitzung am 14.06.2022 die Aufstellung sowie die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr.160, „Overath-Rappenhohn, Im Hagen“ (nachfolgend: BP 160). Diesem Bauleitplanverfahren ging das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 (nachfolgend: BP 147) voraus, den das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen mit Urteil vom 10.02.2022 für unwirksam erklärte.</p> <p>Das Plangebiet umfasst Flächen, die unmittelbar an das im Eigentum unserer Mandantin stehenden Grundstücks, Gemarkung Balken, Flur 4, Flurstück 848, angrenzen. Dabei ist der Geltungsbereich des neuen BP 160 identisch mit dem des alte BP 147. Auch die den beiden Bebauungsplänen zugrundeliegenden Planungskonzepte erweisen sich als nahezu deckungsgleich. In der Beschlussvorlage Nr. XVI/602 vom 24.05.2022 heißt es zwar, dass es sich um eine optimierte Planung mit größeren Veränderungen handelt. Im Kern unterscheidet sich die neue Planung allerdings nicht wesentlich von der alten. Dies zeigt sich auch daran, dass die ausgelegten Planunterlagen weitestgehend den Planunterlagen des BP 147 entsprechen. Unterschiede ergeben sich aus den Erwägungen des OVG NRW, die zur Unwirksamkeit des BP 147 führten (Art der baulichen Nutzung, Höhenfestsetzung). Außerdem wurde ein anderer Zuschnitt der Baufenster gewählt, der unsere Mandantin aber nicht weniger beeinträchtigt. Umfang und Ausmaß der Planung, nach der Begründung mindestens 6 Bauplätze zur Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern, sowie die damit einhergehenden Auswirkungen auf unsere Mandantin bleiben hingegen weitestgehend gleich. Die Auswirkungen auf unsere Mandantin verstärken sich sogar noch dadurch, dass nunmehr eine zweigeschossige Bauweise zulässig sein soll.</p>	<p><b>Der Anregung Absatz 1 wird zur Kenntnis genommen</b>  Es handelt sich um eine allgemeine Darlegung, die nicht der Abwägung unterliegt.</p> <p><b>Der Anregung Absatz 2 wird zur Kenntnis genommen</b>  Es handelt sich um eine allgemeine Darlegung, die nicht der Abwägung unterliegt.</p> <p><b>Der Anregung Absatz 3 wird nicht entsprochen</b>  Über die durch das Oberverwaltungsgericht angeführten Mängel hinaus wurde der Bebauungsplan sehr wohl in mehreren Einzelheiten geändert. Hier die hauptsächlichen Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Festsetzung eines Reinen Wohngebiets statt eines Allgemeinen Wohngebiets</li> <li>- Änderung der neuen Erschließung mit Wendehammer, keine Durchfahrt mehr zum rückwärtigen Wiesenbereich,</li> <li>- Änderung der Eingeschossigkeit in eine Zweigeschossigkeit (Nachverdichtung, schonender Umgang mit Fläche),</li> <li>- Ergänzung der Firsthöhe (Gebäude können max. 9.5 m hoch über dem Bestandsgelände werden), hierbei Anpassung an die Firsthöhen der Bebauung an der Straße „Zum Eschenthal“ (Gebäude- und Straßenhöhen wurden in Planzeichnung ergänzt,</li> <li>- Begrenzung der Grundfläche von Einzel- und Doppelhäusern. Die Grundfläche darf bei Einzelhäusern maximal 160 m<sup>2</sup> betragen. Bei Doppelhäusern darf die Grundfläche maximal 120 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte betragen (Vermeidung von langen Gebäudefronten in der offenen Bauweise – hier erlaubt 50 m). Die evtl. Auswirkungen auf die Nachbarbebauung wurden somit minimiert.</li> </ul>

Zu der Aufstellung des BP 160 erheben wir im Rahmen der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB namens und im Auftrag unserer Mandantin folgende Einwendungen:

### **1. Höhenfestsetzung, Geschossigkeit und Abstände zur vorhandenen Bebauung**

Die Höhenfestsetzung, die Festsetzung einer zweigeschossigen Bauweise und die vorgesehenen Abstände der geplanten Baufenster zur bestehenden Bebauung, auch zum Wohnhaus unserer Mandantin führen zu einer Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse!

Zu den abwägungserheblichen Belangen gehören die Aspekte des Gebäudeabstandes, der Höhenfestsetzung und der Geschossigkeit bzw. der Belichtung und Belüftung des Grundstücks unserer Mandantin. Belichtung und Belüftung betreffen die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB und sind daher abwägungserheblich,

vgl. OVG NRW, Beschl. v. 26.03.2020, Az. 7 D 75/17.NE - juris, Rn. 27; OVG NRW, Urt. v. 26.03.2019, Az. 7 D 65/17.NE – juris, Rn.26; OVG NRW, Urt. V. 15.11.2017, Az. 7 D 55/16.NE – juris, Rn. 22; OVG NRW, Urt. v.04.02.1993, Az.7 A 1261/86 -, juris, Rn. 36 ff.

Innerhalb des festgesetzten Reinen Wohngebietes (WR) ergibt sich die maximale Firsthöhe baulicher Anlagen aus der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Oberkante in Meter über Normalhöhennull. Dabei soll eine zweigeschossige Bauweise zulässig sein. Betrachtet man das Höhenniveau der Planstraße als unteren Bezugspunkt, ergeben sich dadurch Gebäudehöhen von etwa 10,00 m. Die in dem WR zulässigen Gebäude sind damit deutlich höher als die Wohngebäude im angrenzenden Siedlungsbereich und dabei ca. 4,00 m höher als das Wohngebäude unsere Mandantin. Zu einer Anpassung an den existierenden Siedlungsbereich trägt dies nicht bei. Vielmehr werden die entstehenden zweigeschossigen Bauten im Vergleich zur vorhandenen eingeschossigen Bebauung deutlich übersetzt wirken.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind für das Plangebiet durch Baugrenzen bestimmt. Aus der zeichnerischen Festsetzung in der Planzeichnung ergibt sich, dass in dem an das Grundstück unserer Mandantin angrenzenden Grundstück eine Bebauung (teilweise) bis auf wenige Meter an die Grundstücksgrenze ermöglicht werden soll.

### **Den Anregungen unter Punkt 1 wird nicht entsprochen**

Bei der Errichtung von zweigeschossigen Gebäuden ist der Sozialabstand (Abstandfläche beträgt mind. 3 m) nach Bauordnung NRW einzuhalten. Der Abstand im Bebauungsplan (Baugrenze zu Grundstücksgrenze Fl.St. 848) beträgt darüber hinaus ca. 3 m im Nordwesten, ca. 7,5 m im Norden -mittig- und ca. 5,0 m im Nordosten des v.g. Grundstückes. Das Wohngebäude Hs. Nr. 19 hat einen Mindestabstand von ca. 6 m zur Grundstücksgrenze. Gesunde Wohnverhältnisse, die Belichtung und Belüftung des Grundstückes sind somit nicht beeinträchtigt. Zudem liegt das Plangebiet nördlich der existierenden Bebauung, sodass es auch nicht zu einer Verschattung kommen kann.

Die Festsetzung der Höhenbegrenzung (Firsthöhen) erfolgt unter Heranziehung der Höhen der Bestandsbebauung der Gebäude „Zum Eschenthal“ Hs. Nrn. 19-13 (Firsthöhen zwischen 203,52 im Osten und 207,86 im Osten). Zudem existieren bereits einige 2-geschossige Bauten in unmittelbarer Nähe (Zum Eschenthal 10, Zum Eschenthal 17 und zum Eschenthal 11).

Ein Heranrücken der neuen Gebäude an die rückwärtigen Grenzen entspricht tlw. den Abständen der Bestandsgebäude zu den rückwärtigen Grenzen und ist als verträglich anzusehen (siehe Erläuterung zum Sozialabstand).

Gemäß Ziffer 1.2.3 der textlichen Festsetzungen können die Baugrenzen ferner mit einzelnen Bauteilen (2.8. Balkonen, Erkern, Eingangsüberdachungen) um bis zu 1,00 m überschritten werden.

Das sich aus der Begründung des Bebauungsplanes ergebende Bebauungskonzept sieht die Schaffung von ca. 6 Baugrundstücken vor, was sich jedoch nicht im Zugschnitt der festgesetzten Baufenster widerspiegelt. Durch die vorgenommene Festsetzung der Baufenster bleiben daher auch andere, insbesondere großzügigere Grundstückszuschnitte möglich. Durch die Festsetzung der offenen Bauweise wird die Durchlässigkeit des Plangebiets nicht gesichert. Vielmehr ist nach § 22 Abs. 2 BauNVO eine Länge der Hausform von 50 m zulässig. Aus Sicht unserer Mandantin steht daher zu befürchten, dass ihrem Grundstück zugewandt, selbst in Ansehung der zurückspringenden, teilweise schräg verlaufenden Baugrenze, ein Gebäuderiegel entsteht, dessen Abriegelungswirkung zu einem unzumutbaren Gefühl des „Eingemauertseins“ führt.

Die Belichtung und Belüftung des Grundstücks unserer Mandantin würde sich durch die geplante Wohnbebauung in erheblicher Weise verschlechtern und sich insoweit nachteilig auf die Grundstücksnutzung auswirken. Außerdem würde der Erholungswert des Garten- und Ruhebereichs durch die zugelassene Bebauung mit ihren Einsichtnahmemöglichkeiten in den privaten Grundstücksbereich erheblich herabgesetzt.

Wenn es der Stadt Overath ausweislich des Begründungsentwurfs tatsächlich um die „städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des Ortsteils“ und das Schließen einer „vorhandenen“ Baulücke“ geht, stellt sich unsere Mandantin die berechnete Frage, warum dieser Lückenschluss nicht weiter abgesetzt von der bestehenden Bebauung erfolgt. Platz wäre ausreichend vorhanden. Aus Sicht unserer Mandantin wirkt der geringe Sozialabstand der herannahenden Bebauung schikanierend.

Bei der Festsetzung ist eindeutig geklärt wie weit z.B. Erkern und Balkone über diese Grenze hinausragen dürfen. In der Baunutzungsverordnung ist dieses planungsrechtliche Instrumentarium unter § 23 (3) BauNVO („Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Absatz 2 Satz 3 gilt entsprechend.“) eindeutig aufgeführt. Die Gebäudeteile wurden hier genau beschrieben.

Nach den Festsetzungen ist eine Hauslänge von 50 m bei einer sehr geringen Gebäudebreite lediglich noch theoretisch denkbar.

Hierzu wurde als Begrenzung der Grundfläche von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt, dass die Grundfläche bei Einzelhäusern maximal 160 m<sup>2</sup> betragen darf. Bei Doppelhäusern darf die Grundfläche maximal 120 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte betragen. Eine Abriegelungswirkung kann hier nicht entstehen.

Eine Beeinträchtigung bzw. Herabsetzung der Belichtung und Belüftung und eine Herabsetzung des Erholungswertes wird nicht gesehen (siehe Punkt 1). Bei der Errichtung von zweigeschossigen Gebäuden ist der Sozialabstand (Abstandfläche beträgt mind. 3 m) nach Bauordnung NRW einzuhalten. Der Abstand im Bebauungsplan (Baugrenze zu Grundstücksgrenze Fl.St. 848) beträgt darüber hinaus ca. 3 m im Nordwesten, ca. 7,5 m im Norden -mittig- und ca. 5,0 m im Nordosten des v.g. Grundstückes, Das Wohngebäude Hs. Nr. 129 hat einen Mindestabstand von ca. 6 m zur Grundstücksgrenze. Gesunde Wohnverhältnisse, die Belichtung und Belüftung des Grundstückes sind somit nicht beeinträchtigt.

Ein weiteres Abrücken der Neubebauung vom Bestand würde dem § 1a (2) BauGB (Bodenschutzklausel - schonender Umgang mit Grund und Boden) entgegenwirken.

## **2.Immissionen**

Daneben sind in der Abwägung auch die privaten Lärmschutzbelange unserer Mandantin zu berücksichtigen. Diese sind voraussichtlich, das in der Planbegründung erläuterte Bebauungskonzept zugrunde gelegt, planbedingt mehr als nur geringfügig betroffen. Dabei ist nicht erkennbar, dass die durch die beabsichtigte Bauleitplanung bewirkte Beeinträchtigung des Wohnbereichs unserer Mandantin sowie der weiteren Anwohner im angrenzenden Siedlungsbereich in der Abwägung bislang hinreichend berücksichtigt wurde.

## **3. Verkehrsinfrastruktur**

Zu den abwägungserheblichen Belangen zählen nach §11 Abs. 6 Nr. 9 BauGB auch die Belange des Verkehrs, was sich im Übrigen auch daraus ergibt, dass die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben eine gesicherte Erschließung voraussetzt. Die Planstraße soll an die Straße Rappenhohn angebunden werden. Hierbei handelt es sich um eine kleine, einspurige Straße. Aus Sicht unserer Mandantin, die seit langer Zeit im Ortsteil Rappenhohn lebt und die dortige Verkehrssituation daher sehr gut vertraut ist, ist die vorhandene Verkehrsinfrastruktur nicht dafür geeignet, die aufgrund des neuen Baugebiets zu erwartenden weiteren Fahrzeugbewegungen aufzunehmen.

## **4. Gemeinbedarf-und Folgeeinrichtungen**

Ausweislich des Entwurfs der Planbegründung soll mit dem Bebauungsplan den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern berücksichtigt werden. Dabei setzt sich die Planbegründung nicht damit auseinander, dass die für die Planverwirklichung erforderlichen Infrastrukturen, d.h. Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen wie Kindertagesstätten und Schulen in Overath nicht ausreichend vorhanden sind. Mit solchen sich abzeichnenden Konflikten muss sich die Plangeberin zur umfassenden Konfliktbewältigung auseinandersetzen. In dem Entwurf der Planbegründung findet sich hierzu nichts.

## **Den Anregungen unter Punkt 2 wird nicht entsprochen**

Lärmschutzbelange sind durch die Neubebauung nicht betroffen. Gemäß Schreiben des Rheinisch-Bergischer Kreis, Amt 67 Planung und Landschaftsschutz mit Schreiben vom 23.04.2021 im Planverfahren zum BP 147 bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen zu o. g. Vorhaben keine Bedenken. Die neue Bebauung wird ggf. sogar eine abschirmende Wirkung im Hinblick auf die 450m entfernte Bundesautobahn haben.

## **Den Anregungen unter Punkt 3 wird nicht entsprochen**

Die verkehrlichen Belange werden nicht unzumutbar beeinträchtigt. Gemäß EAE (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen), Anhang 2 - wurde ersetzt durch RAS 06- kann für Wohngebiete in Orts- und Stadtrandlagen mit unbefriedigender Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr und ohne eigene Arbeitsstätten das Quellverkehrsaufkommen in der morgendlichen Spitzenstunde MGS nach der folgenden Schätzformel „MGS- maximal gleitenden Spitzenstunde- (PKW/h) = 0,35 x PKW-Bestand“ ermittelt werden. Im vorliegenden Fall sind max. 12 Wohneinheiten eingeplant Hier kann pro Wohnung mit max. 1,5 PKW gerechnet werden:  $MGS (PKW/h) = 0,35 \times 12 = 4,2$  PKW. Somit ergibt sich nach der v.g. Schätzformel ein Quellverkehrsaufkommen in der morgendlichen Spitzenstunde im Bereich der Einmündung der Straße „Rappenhohn“ von 4,2 PKW. Bei der Größe des prognostizierten Quellverkehrsaufkommens sind keine verkehrs- und straßenbaulichen Maßnahmen notwendig.

## **Den Anregungen unter Punkt 4 wird nicht entsprochen**

Im Gebiet der Stadt Overath wurde in der Vergangenheit und werden immer noch die Infrastruktureinheiten ergänzt. Inwieweit und ob es durch die neue Ansiedlung von lediglich max. 10 Wohneinheiten zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung bzw. zu einer Konfliktsituation kommt, kann hier nicht gesehen werden, da die Infrastruktureinrichtungen als ausreichend angesehen werden können. Zudem werden die Bauleitplanungen frühzeitig mit dem Overather Jugendamt kommuniziert um den künftigen Bedarf ermitteln zu können.

### **5. Festsetzung eines Reinen Wohngebiets**

Bislang wurde nicht ermittelt, ob der gewählte Standort für die Festsetzung eines WR tatsächlich geeignet ist. Bei der Standortwahl ist die besondere Schutzbedürftigkeit und Schutzwürdigkeit der Wohnruhe zu berücksichtigen.

Nach der Rechtsprechung muss im WR der umfassende Schutz der Wohnruhe nicht nur innerhalb der Wohngebäude, sondern auch zur angemessenen Nutzung der Außenwohnbereiche gewährleistet sein,

vgl. BVerwG, Beschl. v. 20.04.2010, Az. 4BN17/10-juris Rn.5.

Es ist zu bezweifeln, dass der Schutz der Wohnruhe in einem überwiegend landwirtschaftlich geprägten Umfeld wirklich gewährleistet ist, zumal sich in der jüngeren Vergangenheit auf dem an das Plangebiet angrenzenden (ehemaligen) Bauernhof zunehmend, wenn auch materiell illegal, gewerbliche Nutzungen angesiedelt haben. Hierzu zählen etwa ein Dachdecker und ein Zaunbauer, die durch ihre Tätigkeit und den Verkehr mit Baufahrzeugen zu erheblichen Immissionsbelastungen beitragen. Hierzu wurden keine Ermittlungen angestellt, was zu einem Abwägungsfehler führen wird.

### **6. Umwelt- und Artenschutz**

Aus Sicht unserer Mandantin hat keine adäquate Ermittlung und Gewichtung der Belange des Umweltschutzes (g 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) stattgefunden. Aus ihrer Sicht sind erhebliche Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Biotop, Tiere und Pflanzen, Fläche und Boden und damit erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu befürchten. Dies räumt auch das Umweltprotokoll ein.

Das Umweltprotokoll und der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag bewegen sich auf einem Erkenntnisstand aus dem Jahr 2020, der auch dem Verfahren zur Aufstellung des BP 147 zugrunde lag. Dabei gehen beide Gutachten von fehlerhaften Annahmen aus. Wenig nachvollziehbar ist auch, warum in beiden Gutachten von maximal eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern die Rede ist, wenn der Bebauungsplan doch eine Zweigeschossigkeit festsetzt.

Als Abwägungsmaterial sind diese veralteten Gutachten völlig unzureichend.

### **Den Anregungen unter Punkt 5 wird nicht entsprochen**

Das Gebiet am Ortsrand ist für die Einplanung eines Reinen Wohngebiets geeignet. Wie es sich schon an der Gebäude- und Nutzungsstruktur entlang der Straße „Zum Eschenthal“ widerspiegelt ist auch dort die Wohnnutzung maßgeblich vorherrschend.

Die Wohnruhe in den Außenbereichen ist gewährleistet. Inwieweit die angrenzenden gewerblichen Nutzungen illegal sind, kann hier nicht beurteilt werden. Sollten diese illegal sein, müssten diese aufgegeben werden. Die Wohnruhe würde somit nicht beeinträchtigt. Dies wird durch die Bauordnung der Stadt Overath derzeit geprüft.

### **Den Anregungen unter Punkt 6 wird teilweise entsprochen**

Im Umweltbericht vom 07. April 2022 wurden alle Schutzgüter behandelt. Als Ergebnis ist festzuhalten (Auszug Gutachten Ziffer 7, kursiv)

*„Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen sind durch das Vorhaben für die Schutzgüter „Boden“, „Biotop – Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt“ tlw. erhebliche und für das Schutzgut „Fläche“ erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten. Für die anderen Schutzgüter kommt es nicht zu erheblichen Umweltauswirkungen. Die Pflanzung einer Landschaftshecke mit standorttypischen Gehölzen am Rand des geplanten Baugebietes übernimmt eine Ausgleichsfunktion für den Eingriff in das Schutzgut Biotop.“*

*Für alle planungsrelevanten und sonstige national geschützte Tierarten ist unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen aus artenschutzfachlicher Sicht durch das Planvorhaben eine Verschlechterung des Erhaltungszustands lokaler Populationen auszuschließen.“*

Die Flächen im Geltungsbereich des BP 160, stellen nach den regelmäßigen Beobachtungen unserer Mandantin ein wertvolles Terrain für Fledermäuse, Eulen, Rotmilane, Rehe und zahlreiche andere Tiere dar, die dort ihren Lebensraum haben. Zwei Rotmilanpaare nisten in einem angrenzenden Wald und halten sich regelmäßig auf den zu bebauenden Flächen auf. Zuletzt hat unsere Mandantin über dem Plangebiet 12 Rotmilane gesichtet.

Fotografien, die dies belegen, fügen wir bei (Anlage 2). Fledermäuse sind im Garten unserer Mandantin ansässig und nisten in einem Dachvorsprung ihres Wohnhauses'

*Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG konnte für einige der oben aufgeführten potenziell vom Eingriff betroffenen Vogelarten*

*(Greifvögel, Eulenarten) nicht gänzlich ausgeschlossen werden. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises wurden deshalb im Februar 2020 während der laubfreien Zeit zusätzliche Horst- und Baumhöhlenuntersuchungen in einem Radius von 300 m bzw. 50 m um das Vorhabengebiet durchgeführt. Es wurden keine Horste und Baumhöhlen erfasst.*

Die Auswirkungen auf Menschen, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt wurden im Artenschutzbericht und Umweltprotokoll abschließend behandelt und seitens der Unteren Landschaftsbehörde im Verfahren zum BP 147 als nachvollziehbar beurteilt.

Die Sichtung von 12 Greifvögeln ist darauf zurückzuführen, dass zu dem Zeitpunkt des Fotos die landwirtschaftlichen Flächen gemäht wurden. Durch Mahd, Erntearbeiten bzw. Bodenbearbeitungen ergibt sich für einen begrenzten Zeitraum ein Überangebot an Nahrung, welches Greifvögel aus der Umgebung anzieht. Auf dem Boden sind dann Nahrungsquellen verfügbar, die vorher verborgen waren, z.B. Kleinsäuger und Regenwürmer, oder erst entstanden sind, z.B. durch Mahd getötete Tiere. Greifvögel fliegen derart attraktive Nahrungsflächen auch über große Entfernungen an. Beim Schwarzmilan und Rotmilan sind über 20-30 km weite Flüge von den Brutplätzen entfernt festgestellt worden. Essentielle Nahrungshabitate gehen jedoch nicht verloren, da in der ASP I dargelegt wurde, dass Ausweichhabitate in der unmittelbaren Umgebung vorhanden sind.

Eine ASP II wird nicht im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens durchgeführt. Nach Rücksprache mit der Abteilung Artenschutz des RBK wird als Vermeidungsmaßnahme eine Baukranaufstellung in kritischem Zeitraum (01.03-31.07) untersagt. Dieses Vorgehen wurde mit Herrn Knickmeier schriftlich abgestimmt. In die Unterlagen des Bebauungsplanes werden die entsprechenden Hinweise aufgenommen.

Bzgl. der Artengruppe der Fledermäuse wurde das Messtischblatt 5009, Quadrant 4 ausgewertet. In den vom Eingriff unmittelbar betroffenen bzw. direkt angrenzenden Lebensraumtypen „Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken“, „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“, „Gebäude“ und „Fettwiesen, Fettweiden“ wurden als „Planungsrelevante Tierarten“ keine Fledermäuse aufgeführt.

### **7. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Vorrang der Innenentwicklung**

Die ausgelegte Bauleitplanung wird sich auch deswegen als abwägungsfehlerhaft erweisen, weil sie gegen die in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB festgelegten Grundsätze des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie des Vorrangs der Innenentwicklung verstößt.

Ausweislich der Begründung fand bislang keine bzw. eine allenfalls nur oberflächliche Auseinandersetzung mit bestehenden Entwicklungspotentialen statt.

Nach § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB sollen landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB weist klarstellend darauf hin, dass diese Grundsätze im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB Berücksichtigung finden müssen (vgl. dazu auch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Die Bodenschutzklausel verfolgt den Zweck, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Jedoch erfolgte eine Berücksichtigung im Gutachten bzgl. der Baumgruppe an der Straße am Rappenhohn. Ein Vorkommen von Großhöhlen mit Wochenstubenquartierpotenzial konnte ausgeschlossen werden.

Auch Tagesverstecke und Zwischenquartiere für Fledermäuse sind aufgrund des Efeubewuchses und des fehlenden freien Anflugs nicht zu erwarten. Durch die Vermeidungsmaßnahme V 1 „Fällzeitbeschränkung“ können Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG gänzlich ausgeschlossen werden.

In der ASP I wurde irrtümlich von einer Eingeschossigkeit gesprochen. Es ist natürlich die Zweigeschossigkeit gemeint. Der Bericht wird nach der Offenlage ohne erneute Offenlage angepasst. Die Grundzüge der Planung sind nicht betroffen.

Ergebnisse von artenschutzfachlichen Erhebungen haben eine Aussagefähigkeit von ca. 5 Jahren und können sehr wohl als Abwägungsgegenstand genutzt werden.

### **Den Anregungen unter Punkt 7 wird nicht entsprochen**

Die Festsetzung von max. 2 Wohnungen pro Gebäude ermöglicht ein Einsparungspotential bzw. eine Verringerung der Flächennutzung gegenüber der Nutzung mit nur einer Wohnung. Dies entspricht der Bodenschutzklausel - schonender Umgang mit Grund und Boden) entgegenwirken.

In der Begründung wurde die Inanspruchnahme von Boden und landwirtschaftlich genutzter Flächen ausreichend thematisiert (Auszug Begründung Ziffer 4, kursiv):

*Durch die vorliegende Planung kommt es zu einer Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche.*

*Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB soll 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.*



Die Befugnis der Gemeinden im Rahmen der Bauleitplanung über die zukünftige Nutzung von Grund und Boden zu entscheiden, geht insoweit mit der Verpflichtung einher, hiermit sparsam und schonend umzugehen. Unverbraucher bzw. unbebauter Boden, der noch nicht durch Bauleitplanung für die Bebauung vorgesehen ist, soll nur soweit erforderlich für die bauliche Nutzung in Anspruch genommen werden.

Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen müssen die Gemeinden nach § 1a Abs. 2 Satz 1 Hs. 2 BauGB Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung vorzugsweise nutzen.

Ein Zurückstehen der in § 1a Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB genannten Grundsätze im Rahmen der Abwägung erfordert Gründe, die dem Gewicht der vom Gesetzgeber herausgestellten Belange Rechnung trägt und diese überwiegt. Die Frage der Inanspruchnahme von zusätzlichen Flächen darf daher nicht ohne Berücksichtigung der tatsächlichen innerörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten entschieden werden,

vgl. BVerwG Beschl. v.12.06'2008, Az' 4 BN 8/08 – juris, Rn.4; Battis, in: ders./Krautzberger/Löhr, BauGB 15. 'Aufl. 2022, §1a Rn. 5 f.

Anhand des offengelegten Entwurfs der Begründung ergibt sich, dass die Gründe für ein Zurückstehen des in § 1a Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB geregelten Grundsatzes nicht im erforderlichen Umfang erforscht wurden. Dies ist aber erforderlich, weil es sich bei den dem Geltungsbereich des BP 160 angehörenden Flächen um bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen handelt. Zu sehen ist dabei auch, dass diese Flächen in einem Landschaftsschutzgebiet liegen, für das der Landschaftsplan das Entwicklungsziel der Erhaltung der typischen Landschaft festgelegt.

In der Begründung wird lediglich pauschal darauf verwiesen, dass der überwiegende Teil der möglichen innerörtlichen Flächenreserven nicht zur Verfügung steht, da die Eigentümer aktuell kein Interesse an der Entwicklung bzw. der Bebauung dieser Flächen haben und dass sich die Flächen, die sich im Besitz der Stadt befinden, nicht für die Bereitstellung von Wohnbauland eignen.

*Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.*

*Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.*

*Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.*

*Es besteht eine Begründungs- und Abwägungspflicht gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB bezüglich der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche im Sinne von § 201 BauGB (Begriff der Landwirtschaft).*

*In diesem Zusammenhang ist die tatsächlich ausgeübte Nutzung zu betrachten. Im Rahmen der erforderlichen Alternativprüfungen geht es darum, die städtebauliche*

*Notwendigkeit für die Entwicklung der dieser Planung zugrunde liegenden Standortwahl zu begründen. Erst dann kann im Wege der Abwägung die Umwidmungssperre überwunden werden.*

*Die Verfügbarkeit landwirtschaftlicher Flächen ist für die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe von grundlegender Bedeutung. Deshalb soll die Umwidmung von landwirtschaftlichen Flächen auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden, um Beeinträchtigungen der Landwirtschaft so weit wie möglich zu vermeiden. Die Belange der Landwirtschaft sind in der Abwägung explizit zu berücksichtigen.*

*Hierbei ist darzulegen, welche Auswirkungen damit verbunden sind, Fläche für die Landwirtschaft zugunsten anderer Nutzungen unwiederbringlich aufzugeben, und warum die angestrebte Nutzung nicht an anderer Stelle realisiert werden kann.*

*Erläuterungen zur Inanspruchnahme von Boden und landwirtschaftlich genutzten Flächen:*

- a) *Es handelt sich bei diesem Bebauungsplan nach § 13 b BauGB um die Überplanung von Außenbereichsflächen, die in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB in den Innenbereich einbezogen werden sollen.*

Der Flächenbedarf für die angestrebte Wohngebietsnutzung könne nicht gleichwertig an anderer Stelle im direkten Umfeld vom Ortskern Overath abgedeckt werden. Mit Blick auf die Anzahl der nach dem Bebauungsplan zu schaffenden Bauplätze gibt dies Grund zu den berechtigten Zweifeln unserer Mandantin hieran.

Aus diesen Annahmen und Behauptungen ergibt sich nicht, welche Flächen untersucht wurden und ob mit anderen Eigentümern überhaupt (belegbar) Entwicklungspotentiale erörtert wurden. Ebenso wird dargelegt, warum sich die im städtischen Besitz befindlichen Flächen nicht für die Bereitstellung von Wohnbauland eignen.

Erforderlich ist es aber, den Flächenbedarf konkret und nachvollziehbar darzulegen, und dabei die Verfügbarkeit von noch unbebauten Baugrundstücken, Brachflächen, Baulücken, Gebäudeleerständen und sonstigen Nachverdichtungsmöglichkeiten aktiv, vorzugsweise durch Kartierung in einem Baulückenkataster, zu erforschen und darzustellen. Insoweit hätten die konkreten Möglichkeiten der vorrangigen Innenbereichsentwicklung im Gemeindegebiet in Form einer umfassenden Bestandsaufnahme und darauf basierenden Bewertung untersucht werden müssen,

vgl. BayVGH, Beschl. v.31.01.2017, Az. 1NE 16'2191 - juris, Rn. 12 f.

Dass die Bauflächenpotentiale hier systematisch erfasst wurden und eine darauf basierende Bewertung vorgenommen wurde, ist nicht ersichtlich, was zu einem Abwägungsmangel führen wird.

- b) *Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gem. § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.*
- c) *Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.*
- d) *Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen wurde der Versiegelungsgrad mit einer Grundflächenzahl auf GRZ = 0,3 festgesetzt. Gemäß BauNVO wäre eine GRZ von 0,4 zulässig.*
- e) *Aufgrund der sehr guten städtebaulichen Eignung, insbesondere durch die wirtschaftliche Anknüpfung an die vorhandene Erschließung ist die Lage des Baugebiets direkt nördlich angrenzend an das vorhandene Wohngebiet als positiv anzusehen.*
- f) *Der Flächenbedarf für die angestrebte Wohngebietsnutzung kann nicht gleichwertig an anderer Stelle im direkten Umfeld vom Ortskern Overath abgedeckt werden.*
- g) *Bei der Standortsuche für das neue Baugebiet wurden keine Waldflächen in Betracht gezogen. Die Eingriffe in den Naturhaushalt wären hier im Vergleich zu der eingeplanten landwirtschaftlich genutzten Fläche erheblich größer.*
- h) *Brachflächen, Gebäudeleerstand und Baulücken in bebauten Bereichen, die dem Flächenbedarf der Planung gleichwertig an anderer Stelle im Stadtgebiet entsprechen, können für die Errichtung eines entsprechenden Wohngebietes nicht dargestellt werden. In Bezug auf die Verfügbarkeit von Flächen ist darzustellen, dass sich der überwiegende Teil der möglichen innerörtlichen Flächenreserven nicht zur Verfügung stehen, da die Eigentümer aktuell kein Interesse an der Entwicklung bzw. der Bebauung dieser Flächen haben. Die Flächen, die sich im Besitz der Stadt befinden, eignen sich nicht für die Bereitstellung von Wohnbauland.*

- i) Aus landwirtschaftlicher Sicht ist der Wegfall der Agrarnutzung der eingeplanten Fläche in einer Größenordnung von ca. 3.600 m<sup>2</sup> als nicht existenzbedrohlich für die umgebenden landwirtschaftlichen Betriebe anzusehen. Die Umwidmung von landwirtschaftlichen Flächen wird auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt.*
- j) Ausgleichsmaßnahmen sind in diesem Planverfahren nicht einzuplanen, sodass es nicht zu einer weiteren Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzten Flächen kommt.*

*In Bezug auf die Entscheidung zur Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für eine künftige Umnutzung in ein Wohngebiet hat sich die Stadt Overath somit gemäß den Forderungen der einschlägigen gesetzlichen Regelungen mit der Notwendigkeit und den Alternativen für die vorliegende Planung auseinandergesetzt und Vor- und Nachteile in einem Abwägungsprozess diskutiert.*

*Als Ergebnis des v.g. Abwägungsprozesses ist die Inanspruchnahme bisheriger landwirtschaftlicher Flächen zur Erfüllung der Planungsziele unumgänglich.*

*In der Begründung wurden die Planungsziele ausreichend dargelegt (Auszug Begründung Ziffer 5, kursiv):*

*Die Stadt Overath verfolgt durch die Aufstellung des Bebauungsplans im Wesentlichen zwei städtebauliche Zielsetzungen:*

*Zum einen wird dieser Bebauungsplan für den Wohnraumbedarf der Overather Bevölkerung aufgestellt, um dringend benötigten Wohnraum zur Verfügung stellen zu können. Die Sonderauswertung für die Stadt Overath aus der Regionalen Wohnraumbedarfsanalyse für den Rheinisch-Bergischen-Kreis (aufgestellt durch das Forschungsinstitut „empirica“ im Jahr 2018) stellt dar, dass „selbst bei nur geringer Zuwanderung wird es im Teilraum Süd noch bis mindestens 2027/2031 eine positive Neubaunachfrage geben“. Zudem wird folgende Aussage getroffen: „Für Kommunen in Wachstumsregionen ist es daher ratsam, die nur noch vorübergehend hohe Wohnungsnachfrage junger, mobiler Familien abzugreifen, solange dies möglich ist“. Daher wird die Empfehlung gegeben, junge Familien durch Neubau in der Stadt zu halten, bzw. sogar neue Familien anzulocken, um dem demographischen Wandel entgegen zu wirken.*

*Zum anderen wird durch den Bebauungsplan eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des Ortsteils gesichert.*

*Das Plangebiet grenzt an bereits vorhandene bebaute Hausgrundstücke an und wird somit durch die wohnbauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt.*

*Die einbezogene Fläche stellt eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung als Abschluss der möglichen Bebauung in diesem Bereich dar. Die vorhandene Baulücke zwischen der südlich des Plangebiets gelegenen Bebauung an der Straße Zum Eschenthal und der nördlich gelegenen Bebauung Am Rappenhohn wird durch das Plangebiet in geordneter Weise geschlossen. Da auch der Bereich auf der gegenüberliegenden Seite der Straße*

*Am Rappenhohn bebaut ist, stellt die Schließung dieser Baulücke einen städtebaulich sinnvollen Abschluss des Ortsteils zu den landwirtschaftlichen Flächen dar, der zu einer städtebaulichen Weiterentwicklung des Ortsteils beiträgt.*

*Zur freien Landschaft hin ist eine neue Ortsrandbegrünung zur Einbindung in das Umfeld geplant.*

#### **Den Anregungen unter Punkt 8 wird nicht entsprochen**

Im Umweltprotokoll wurde das Schutzgut Wasser ausreichend behandelt. Auszug Umweltprotokoll Ziffer 4.4, kursiv):

#### Oberflächengewässer

*Im Untersuchungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.*

#### Grundwasser

*Der Planbereich befindet sich innerhalb des Grundwasserkörpers 272\_07 „Rechtsrheinisches Schiefergebirge-Agger“. Dabei handelt es sich um einen Klufftgrundwasserleiter ohne nennenswerte Grundwasservorkommen. Die anstehenden Böden im Plangebiet gehört zu den grundwasserunbeeinflussten Böden der Grundwasserstufe 0.*

#### **8. Gefahr vor Überschwemmungen durch Starkregen**

Durch zu erwartende Starkregenereignisse sind aufgrund der beabsichtigten Neuversiegelungen aus Sicht unserer Mandantin massive Nachteile für die Nachbargrundstücke und die unterliegenden Ortsteile zu erwarten. Überschwemmungen sind aufgrund der Beobachtungen unserer Mandantin bereits jetzt so massiv, dass eine weitere Versiegelung im Ortsteil Rappenhohn nicht hinnehmbar ist.

Die Gefahr durch Starkregenereignisse wird in der Planung bislang nicht aufgegriffen. Es liegen zwar Ausführungen an Versickerungsfähigkeit des Bodens von Januar 2021 vor, die sich allerdings noch auf den alten BP 147 bezogen. Auf dem Kurzbericht von Geo Consult befindet sich lediglich ein Hinweis der Verwaltung, dass das Bauleitplanverfahren nun unter der Nummer 160 läuft. Der Kurzbericht ist veraltet und greift die Gefahr vor Überflutungen aufgrund von Starkregenereignissen, gerade auch auf Grundlage der jüngsten Erkenntnisse der Jahrhundertflut des vergangenen Jahres nicht auf'.

Belange des Hochwasserschutzes sind nach §11 Abs. 6 Nr. 12 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Erforderlichenfalls sind die entsprechenden Festsetzungen zu treffen.

Die Planung weist insoweit Ermittlungsdefizite auf

## 9. Gefälligkeitsplanung, Vorabbindung und Koppelungsgeschäft

### a) Gefälligkeitsplanung

Der Bebauungsplan genügt nicht den Vorgaben des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB und stellt eine unzulässige „Gefälligkeitsplanung“ dar. Ausweislich des Entwurfs der Planbegründung wurde die Aufstellung des Bebauungsplans durch den Grundstückseigentümer der Flächen im Plangebiet angestoßen. Mehr noch: Die Schaffung von Baurecht mit dem BP 160 stellt eine Gegenleistung für den Verkauf von Grundstücken in einem Baugebiet im Süden von Rappenhohn dar.

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

*Laut ELWAS-Web wird der Grundwasserkörper in einem guten chemischen als auch mengenmäßigem Zustand bewertet. Aufgrund der Stauwirkung durch die Locker- und Festgesteine wird das Eindringen von Verschmutzungen weitgehend verhindert.*

*Es liegt hier eine geringe Bedeutung und Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber dem Vorhaben vor.*

*Die Schmutzwasserentwässerung des Geltungsbereiches werden an die bestehenden Entsorgungsanlagen angeschlossen. Gemäß Ergebnis der "Überprüfung der Versickerungseignung des anstehenden Untergrunds" durch das **Ing. GEO CONSULT, Overath** erfolgt die Versickerung des Niederschlagswassers auf geeignete Art und Weise auf den Grundstücken.*

Zusammenfassende Beurteilung: *Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind bezüglich des Oberflächen- und des Grundwassers durch die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 160 „Overath-Rappenhohn, Im Hagen“ **keine erheblichen Umweltauswirkungen** zu erwarten.*

Die Belange des Hochwasserschutzes sind bei dieser Fläche, die im Bereich einer Bergkuppe liegt und genügend Retentionsraum im Umfeld hat, nicht zu thematisieren.

### Den Anregungen unter Punkt 9 a wird nicht entsprochen.

Der Entwurf des Bebauungsplans genügt den Anforderungen an die städtebauliche Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB und stellt keine unzulässige „Gefälligkeitsplanung“ dar.

Städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplans ist ausweislich der Planbegründung, eine geordnete städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets und eine Weiterentwicklung des Ortsteils insgesamt zu gewährleisten.

Mit dem Bebauungsplan werden die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, berücksichtigt, indem ca. 6 Baugrundstücke zur Errichtung von Einfamilienhäusern planungsrechtlich abgesichert werden.

Nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind solche Bauleitpläne, die ausschließlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuches nicht bestimmt sind. Ein sachfremdes Motiv stellt es dar, wenn ein Bebauungsplan nur deshalb aufgestellt wird, um dem Eigentümer der betreffenden Flächen eine Kapitalanlagemöglichkeit für seine Einnahmen zu verschaffen,

vgl. BVerwG Urteil v.12.12.1969, Az. IV C 105.66 -juris,  
Rn. 22; Beschl. v. 11.05.1999, Az. 4 BN 15/99 - juris, Rn.5.

Demnach erweist sich der BP 160 als unzulässige „Gefälligkeitsplanung“.

Die Einräumung von Baurechten für die 3.595 m<sup>2</sup> großen Grundstücke Gemarkung Balken, Flur 4, Flurstück Nr. 456/217 tlw., Nr. 1349, Nr. 1366 tlw. und Nr. 1479 tlw. stellt die Gegenleistung für die Bereitstellung von Flächen für das im Südwesten des Ortsteils Rappenhohn geplante Baugebiet (Bebauungsplan Nr.143 – „Rappenhohn“) dar.

Dies ergibt sich zunächst aus dem Dringlichkeitsbeschluss der Stadt Overath vom 27.06.2017, in dem es u.a. heißt:

„Die Stadt schafft durch die Aufstellung eines B-Planes Baurecht für das Grundstück von Herrn ██████ in Rappenhohn, Teilfläche aus den Parzellen Gem. Balken, Flur 4, Nr.1349, Nr.1366, Nr.456/217 und Nr. 1479 damit Herr ██████ die Möglichkeit hat, den Erlös aus dem Verkauf der Fläche an der Rappenhohner Straße (landwirtschaftliches Betriebsvermögen) durch den Bau eines Wohnhauses auf dem Grundstück in Rappenhohn zu reinvestieren“.

Eine vertragliche Verpflichtung der Stadt Overath zur Einräumung von Baurechten wurde am 30.06.2017 auch in den notariellen Grundstückskaufvertrag zwischen der SEGO und Herrn ██████ hinsichtlich der Veräußerung von Flächen im Südwesten übernommen. § 5 Ziffer 4 des notariellen Kaufvertrages lautet:

„Der Verkäufer beabsichtigt, auf seinem im vorgenannten Grundbuch eingetragenen Grundbesitz Gemarkung Balken Flur 4, Flurstücke 1349, 1366, 456/217 und 1479 (Anlage 3 zu dieser Urkunde) ein Wohnhaus (EFH bzw. Doppelhaus wie die Nachbarbebauung) zu bauen.

Es ist eine umwelt- und klima-freundliche Planung in direkter Nähe zum vorhandenen Baugebiet „Rappenhohn“ angestrebt. Neben der Schaffung dringend benötigten Wohnraums wird die vorhandene Baulücke zwischen der südlich und nördlich des Plangebiets gelegenen Bebauung geschlossen. Da auch der Bereich gegenüber des Plangebietes bebaut ist, stellt die Schließung dieser Baulücke einen städtebaulich sinnvollen Abschluss des Ortsteils dar, der zu einer städtebaulichen Weiterentwicklung des Ortsteils beiträgt. An der städtebaulichen Erforderlichkeit der Planung können daher keine Zweifel bestehen.

Unschädlich ist für die städtebauliche Erforderlichkeit, dass der Grundstückseigentümer seinerzeit die Aufstellung des vom OVG NRW für unwirksam erklärten Bebauungsplans Nr. 147 – „Rappenhohn“ für seine Grundstücksflächen angestoßen hat. Diese Vorgehensweise stellt bei der Aufstellung von Bebauungsplänen unter Beteiligung von Investoren den Regelfall dar und hat keinen Einfluss auf die Frage der städtebaulichen Erforderlichkeit.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 160 stellt keine Gegenleistung für die Bereitstellung von Flächen für das im Südwesten des Ortsteils Rappenhohn geplante Baugebiet (Bebauungsplan Nr. 143 - „Rappenhohn“) dar. Zutreffend ist, dass ursprünglich im Grundstückskaufvertrag für die Flächen des aufzustellenden Bebauungsplans eine Klausel enthalten war, nach der sich die Stadt Overath verpflichtete, einen Bebauungsplan aufzustellen. Während des laufenden Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 147 ist der Mangel des Grundstückskaufvertrags jedoch bekannt geworden. Durch einen Nachtrag zum Grundstückskaufvertrag vom 24.08.2020 wurde die Verpflichtung zur Schaffung von Baurecht aufgehoben und dahingehend rückwirkend geändert, dass die Stadt Overath die Schaffung von Baurecht in Aussicht stellt. Aus dem Grundstückskaufvertrag ergibt sich somit keinerlei vertragliche Bindung, einen Bebauungsplan aufzustellen. Schon die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 147 in Kenntnis dieser Umstände stellte demnach keine Gegenleistung für die Übertragung der Grundstücke im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 143 dar.

Erst recht ist keine Gefälligkeitsplanung in Bezug auf die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 160 vor. Vertragliche Verpflichtungen zur Aufstellung des Bebauungsplans bestehen nicht.

Die Stadt Overath verpflichtet sich, hierfür bis Ende des Jahres 2018 das erforderliche öffentliche Baurecht zu schaffen“.

Durch den Nachtrag zum notariellen Kaufvertrag vom 24.08.2020 vereinbarten die SEGO und Herr [REDACTED], reagierend auf Einwände und Nachfragen aus der Bevölkerung, durch Erklärung gegenüber dem Notar Helmut Matthias Brady, dass die vertragliche Regelung in § 5 Ziffer 4 des notariellen Grundstückskaufvertrages aufgehoben und wie folgt geändert wird:

§ 1

[.....]

„Die Stadt Overath stellt die Schaffung von Baurecht hierfür in Aussicht.“

Der BP 160 führt das Planungskonzept des durch das OVG NRW für unwirksam erklärten BP 147, wenn auch überarbeitet und ergänzt, im Kern, insbesondere mit Blick auf Art und Umfang der zu schaffenden Baurechte aber unverändert fort.

Der enge zeitliche Zusammenhang zwischen dem Ankauf der Grundstücksflächen (Gemarkung Balken, Flur 4, Flurstücke Nr. 1393, Nr. 1395 und Nr. 1397, nunmehr: Flurstück Nr. 1582) und der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans, die Einleitung des Bauleitplanverfahrens vor dem Hintergrund der vertraglich vereinbarten Pflicht zur Schaffung von Bauland, die Fortführung des ursprünglichen Bauleitplanverfahrens nach Änderung des notariellen Kaufvertrages unter Verwendung der ursprünglichen Beschlussvorlage und die jetzige Fortführung der Bauleitplanung mit im Kern gleichen, wenn auch angepassten Bebauungskonzept, drängen den Schluss auf, dass mit der Einräumung von Baurechten für die Grundstücke Gemarkung Balken, Flur 4, Flurstück Nr. 4561217 tlw., Nr. 1349, Nr. 1366 tlw. und Nr. 1479 tlw. die ursprünglich vereinbarte Gegenleistung weiterhin erbracht werden sollte.

Es mag zwar einzuräumen sein, dass eine Gemeinde ihre Planungshoheit nicht durch eine unzulässige Gefälligkeitsplanung auf Dauer verlieren kann. Hierfür ist es aber notwendig und erforderlich, dass nach einer Zäsur ein neuer Planungsprozess

einsetzt und nicht alte Konzepte unter neuem Namen - wie vorliegend - konsequent weiterverfolgt werden.

Das Planungskonzept wurde im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 147 noch einmal deutlich überarbeitet. Das betrifft neben der Art der baulichen Nutzung (Reines statt Allgemeines Wohngebiet) auch die bauliche Ausnutzbarkeit der vorgegebenen Baufenster sowie die öffentlichen Verkehrsflächen. Auch ein enger zeitlicher Zusammenhang zwischen dem Kaufvertrag vom 30.06.2017 und der Aufstellung Bebauungsplans im Jahr 2022 besteht nicht. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt allein zur Erfüllung der städtebaulichen Zielsetzungen und ist damit städtebaulich erforderlich.

Die Zusage der vorliegenden Bauleitplanung, lässt sich nicht allein mit einer Änderung der ursprünglichen notarvertraglichen Abrede beseitigen.

Sie erfordert zur Vermeidung eines „Etikettenschwindels“ einen gesteigerten Begründungsaufwand, dem die Stadt Overath hier nicht nachkommt.

Die Festsetzung der Wohnbauflächen auf den Grundstücken von Herrn ■■■ hat weiterhin ausschließlich den Zweck, dessen private und wirtschaftliche Interessen zu befriedigen.

Zwar heißt es in der Planbegründung, dass die Aufstellung des Bebauungsplans die geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes und eine Weiterentwicklung des Ortsteils insgesamt gewährleisten und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, berücksichtigt werden sollen. Diese Gründe wirken jedoch floskelhaft und nachträglich vorgeschoben.

Letztlich offenbaren nämlich die Gesamtumstände, dass die Aufstellung des Bebauungsplans ausschließlich Herrn ■■■ wirtschaftlich begünstigen soll.

Es wäre auf den angedachten Flächen, für die nach dem Landschaftsplan das Entwicklungsziel der Erhaltung der typischen Landschaft festgelegt ist, mit Sicherheit keine Wohnbebauung ausgewiesen worden, wenn nicht der Grundstückseigentümer für den Verkauf der Flächen im Süden eingefordert hätte. Eine solche Fläche anzutasten ist absolut fernliegend.

Die bauleitplanerische Erfüllung von vertragspflichten, die ihrerseits gegen § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB verstoßen, stellt einen Verstoß gegen das Verbot von Gefälligkeitsplanungen dar.

Schließlich sei darauf hingewiesen, dass der 7. Senat des OVG NRW in der mündlichen Verhandlung nicht festgestellt hat, dass der seinerzeitige Kaufvertrag aufgrund der vorgenommenen Anpassung, anders als es die Beschlussvorlage Nr.

XVI/546 vom 09.03.2022 es in ihrer Deutlichkeit suggeriert, nicht zur Unwirksamkeit des BP 147 geführt hätte. Vielmehr hat der Senat deutlich gemacht, dass eine Gemeinde durch die Regelung, wie in dem notariellen Kaufvertrag vom 30.06.2017



geschehen, nicht dauerhaft ihre Planungshoheit abgesprochen werden kann. Im Übrigen hat es die Entscheidung über diese Rechtsfrage offengelassen und hierüber auch ausweislich der Urteilsgründe nicht entschieden.

#### b) Unzulässige Vorabbindung

Die Stadt Overath ist vor der Offenlage des BP 160 Bindungen eingegangen, die den abschließenden Abwägungsvorgang in unzulässiger Weise verkürzen.

Die getroffenen Absprachen mit Herrn ■■■■ scheinen die Stadt Overath angesichts der Akribie, mit der die vorliegende Planung weiterverfolgt wird, jedenfalls faktisch entscheidend zu binden.

Ein der Einleitung des Planverfahrens vorgegebener, mehr oder weniger festgelegter und in dieser Festlegung von einem Begünstigten erzwingbarer Planinhalt führt, wie das Bundesverwaltungsgericht entschieden hat, innerhalb des Planverfahrens beinahe zwangsläufig zu einer zu missbilligenden Verkürzung der Abwägung,

vgl. BVerwG, Urt. v.25.11.2005, Az.4 C 15104, Rn. 17, juris.

Die Gemeinden dürfen daher, insbesondere mit Blick auf das Gebot gerechter Abwägung, im Grundsatz im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens keine verbindlichen und die Planung in eine bestimmte Richtung beeinflussende Entscheidungen treffen.

Insofern hat das Bundesverwaltungsgericht weitergehend ausgeführt:

„[...] Eine Gemeinde darf sich durch ihr nach außen handelndes Organ der Gemeindeverwaltung nicht auf einen Bebauungsplan mit einem bestimmten Inhalt festlegen, weil sie dadurch der kommunalrechtlich zuständigen, aus demokratischen Wahlen hervorgegangenen Vertretungskörperschaft das Recht beschnitte, frei und unvoreingenommen darüber zu entscheiden, welche städtebauliche Entwicklung und Ordnung (§ 1 Abs.3 BauGB) im Gemeindegebiet verwirklicht werden soll. Auch würde vereitelt, dass nach Ablauf des formalisierten Verfahrens mit Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange die

#### **Den Anregungen unter Punkt 9 b wird nicht entsprochen.**

Es bestehen keine Vorabbindungen, die den Abwägungsvorgang in unzulässiger Weise verkürzen.

Durch den Dringlichkeitsbeschluss vom 27.06.2017 ist die Stadt Overath ersichtlich keine Vorabbindungen ihres Planungsermessens in Bezug auf den Bebauungsplan Nr. 160 eingegangen. Eine vertragliche Verpflichtung zur Aufstellung des Bebauungsplans besteht nicht. Dem Grundstückseigentümer wurde mit dem Grundstückskaufvertrag lediglich die Schaffung von Baurecht in Aussicht gestellt. Schon während der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 147 ist bekannt geworden, dass der Dringlichkeitsbeschluss und der daraufhin genehmigte Grundstückskaufvertrag rechtliche Mängel aufwiesen, die nachträglich geheilt wurden. Eine Vorabbindung des Planungsermessens bestand daher schon bezüglich des Bebauungsplans Nr. 147 nicht. Aufgrund der zeitlichen Zwischenräume liegt auch eine Vorabbindung des Planungsermessens bezüglich des Bebauungsplans Nr. 160 ersichtlich nicht vor.

für und gegen die Planung sprechenden Belange von dem dafür zuständigen Organ nach § 1 Abs. 6 BauGB 1998 / § 1 Abs. 7 BauGB 2004 gewichtet und abgewogen werden. Ein der Einleitung des Planverfahrens vorgegebener, mehr oder weniger festgelegter und in dieser Festlegung von einem Begünstigten erzwingbarer Planinhalt würde sich innerhalb des Planverfahrens nahezu zwangsläufig als eine zu missbilligende Verkürzung der gebotenen Abwägung darstellen.

Vor diesem Hintergrund darf eine Gemeinde keine Ansprüche auf Einleitung und Durchführung eines Bauleitplanverfahrens begründen, mit denen die im Verlauf des Verfahrens zu beteiligenden Gemeindegremien in ihren Entscheidungen gebunden werden. Ferner müssen auch die Entscheidungsträger in der Gemeindeverwaltung darin frei bleiben, die Arbeit an einem Bebauungsplanentwurf abubrechen, wenn sie dies aus sachlichen Gründen für geboten oder vertretbar halten.

Aufgrund dieser Beschränkungen darf sich die Gemeinde letztlich nicht zu mehr verpflichten, als über die Einleitung und Fortsetzung eines Bebauungsplanverfahrens nach ihren städtebaulichen Vorstellungen (§ 1 Abs. 3 BauGB) zu entscheiden.", vgl. BVerwG, Urt. V. 25.11.2005, Az.4 C 15104 - juris, Rn. 17, 18.

Im Interesse effektiver Planung besonders umfangreicher und komplizierter planerischer Vorhaben sind an sich schädliche Abwägungsdefizite, die auf eine selbstbindende, die Planung in eine bestimmte Richtung beeinflussende Entscheidung zurückgehen, nur unter drei (kumulativen) Voraussetzungen hinnehmbar:

Zunächst muss die Vorwegnahme der Entscheidung als Vorwegnahme sachlich gerechtfertigt sein.

Weiterhin muss bei der Vorwegnahme die planungsrechtliche Zuständigkeitsordnung gewahrt bleiben, d.h., soweit die Planung dem Gemeinderat obliegt, muss dessen Mitwirkung an den Vorentscheidungen in einer Weise gesichert werden, die es gestattet, die Vorentscheidungen (auch) dem Rat zuzurechnen'

Schließlich darf die vorgezogene Entscheidung inhaltlich nicht zu beanstanden sein. Dabei muss sie insbesondere den Anforderungen genügen, denen sie genügen müsste, wenn sie als Bestandteil des abschließenden Abwägungsvorganges getroffen würde. Dies setzt voraus, dass eine ordnungsgemäße „vor-Abwägung“ stattgefunden hat,

vgl. BVerwG, Urt. v. 05.07.1974, Az .IV C 50.72.

Diesen Maßgaben genügt der Dringlichkeitsbeschluss nicht.

Ein sachlicher Grund für die Vorwegnahme der Abwägung durch einen Dringlichkeitsbeschluss ist nicht ersichtlich. Die sachlichen Gründe müssen sich aus Überlegungen ergeben, die die Abwägung oder den Vollzug der vorliegenden Bauleitplanverfahrens betreffen.

Die Tatsache, dass für die Realisierung eines anderen Baugebietes eine entsprechende Vorwegnahme der Abwägung als notwendig erachtet wurde, stellt keinen sachlichen Grund im Sinne der vorgenannten Rechtsprechung dar. Die sachlichen Gründe müssen sich stets aus dem Bauleitplanverfahren ergeben, dessen Abwägung verkürzt zu werden droht.

Dies muss jedenfalls dann gelten, wenn beide Plangebiete - wie hier – keinen spezifisch planerischen Zusammenhang aufweisen.

Zudem enthält der Dringlichkeitsbeschluss keinerlei Abwägung. Eine Vorwegnahme der Abwägung hätte erfordert, dass sich das zuständige städtische Organ mit den gegenläufigen Belangen einer Erhaltung des Landschaftsbildes einerseits und der Deckung des Wohnbedarf andererseits in öffentlicher Sitzung vor Beschlussfassung auseinandersetzt. Dies ist nicht im Ansatz erkennbar. Vielmehr ist der Beschluss einseitig auf das Reinvestitionsinteresse des Herrn █████ fokussiert.

#### c) Verstoß gegen das Koppelungsverbot

Der BP 160 wird sich auch deswegen als abwägungsfehlerhaft erweisen, weil er ursächlich auf den unzulässigen Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag vom 30.06.2017 in der Fassung vom 24.08.2020 beruht.

Die vertraglichen Vereinbarungen verletzen das Koppelungsverbot aus § 56 Abs. 1 Satz 2 VwVfG NRW,

vgl. zur Anwendung von § 56 VwVfG auf städtebauliche Verträge: BVerwG, Urt. v. 16.05.2000, Az.4 C 4199 - juris, Rn. 24.

#### **Den Anregungen unter Punkt 9 c wird nicht entsprochen.**

Eine unzulässige Koppelung der Gewährung von Baurechten mit dem Ankauf von Bauland liegt nicht vor.

Es bestehen keine vertraglichen Verpflichtungen zur Schaffung von Baurecht (s.o.). Die Stadt Overath stellt dem Eigentümer die Schaffung von Baurecht lediglich in Aussicht.

Hierbei handelt es sich nicht um eine verbindliche vertragliche Gegenleistung.

Das allgemeine rechtsstaatliche Koppelungsverbot schreibt zusätzlich zu dem in § 56 Abs. 1 Satz 1 VwVfG NRW genannten Erfordernis, dass die Gegenleistung der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe der Behörde dienen muss, vor, dass sie in einem sachlichen Zusammenhang mit der vertraglichen Leistung der Behörde stehen muss,

vgl. zu der gleichlautenden bundesgesetzlichen Regelung:  
*Tegethoff* in: Kopp/Ramsauer' VwVfG, 23. Aufl. 2022, § 56 Rn. 16.

Der geforderte sachliche Zusammenhang besteht dabei, wenn die Zweckbestimmung der vom Vertragspartner der Behörde zu erbringenden Gegenleistung demselben öffentlichen Interesse dient wie die Leistung des Hoheitsträgers,

vgl. zu der gleichlautenden bundesgesetzlichen Regelung:  
*Tegethoff* in: Kopp/Ramsauer' VwVfG, 23' Aufl. 2022, § 56 Rn. 17.

Mit notarieller Kaufvertragsurkunde vom 30.06.2017 veräußerte Herr ■■■ den Grundbesitz an einer aus den Flurstücken, Gemarkung Balken, Flur 4, Flurstücke Nr. 1393, Nr. 1395 und Nr. 1397 noch zu vermessenden Teilfläche von insgesamt 8.000 m<sup>2</sup> zum Preis von 60,00 Euro / m<sup>2</sup>, nunmehr: Gemarkung Balken, Flur 4, Flurstück Nr. 1582, und den Verkauf der erforderlichen Fläche für den Bau eines Regenrückhalte- / Versickerungsbeckens zum Preis von 2,00 Euro / m<sup>2</sup> an die SEGO. Die Stadt Overath verpflichtete sich in § 5 Ziffer 4 des notariellen Kaufvertrages, für die Grundstücke innerhalb des streitbefangenen Plangebietes bis Ende des Jahres 2018 Baurecht schaffen.

Mit notariell beurkundeter Erklärung vom 24.08.2020 haben die SEGO und Herr ■■■ diese Verpflichtung dahingehend abgeändert, dass die Stadt Overath die Schaffung von Baurecht für das vorliegende Plangebiet in Aussicht stellt.

Dem will die Stadt Overath mit dem BP 160 nachkommen.

Die Baulandausweisung auf den Grundstücken im Plangebiet stellt dabei - wie bereits ausgeführt - ersichtlich eine Gegenleistung für die Zurverfügungstellung der Teilfläche im Süden des Ortsteils Rappenhohn dar.

Dem Verkäufer ging es ersichtlich darum, eine Reinvestitionsmöglichkeit für den Kaufpreis zu erlangen.

Aufgrund der zeitlichen Zwischenräume besteht auch kein enger zeitlicher Zusammenhang zwischen dem Ankauf von Grundstücksflächen im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 143 und der Aufstellung des Bebauungsplans. Ungeachtet der

Tatsache, dass schon im Hinblick auf den Bebauungsplan Nr. 147 kein Verstoß gegen das Kopplungsverbot gegeben war, wird mit dem Bebauungsplan Nr. 160 ein in wesentlichen Punkten überarbeitetes Plankonzept umgesetzt (s.o.).

Ein Verstoß gegen das Kopplungsverbot des § 56 Abs. 1 S. 1 VwVfG ist daher nicht ersichtlich.

Ein Abwägungsfehler ergibt sich nicht aus der genannten Rechtsprechung des OVG Mecklenburg-Vorpommern und des Bayrischen VGH. Diese Entscheidungen hatten gegen das Kopplungsverbot verstößende Regelungen in städtebaulichen Verträgen bzw. Folgekostenverträgen zum Gegenstand und sind schon aus diesem Grund nicht auf den vorliegenden Sachverhalt übertragbar.

Der Verstoß gegen das Kopplungsverbot in den städtebaulichen Verträgen führte nach diesen Entscheidungen zu einem Abwägungsfehler des Bebauungsplans. Da der Grundstückskaufvertrag vorliegend jedoch keine unzulässige Gegenleistung verspricht, kann hieraus kein Abwägungsfehler des Bebauungsplans resultieren.

Ein solcher Tausch von Baurecht im Geltungsbereich des BP 160 mit dem Kauf eines Grundstücks weiter im Süden ist gemessen an den vorstehend dargestellten Maßstäben unzulässig, weil die Gewährung von Baurechten in dem streitbefangenen Plangebiet in keinem sachlichen Zusammenhang mit dem Ankauf von Grundstücken im Süden des Ortsteils Rappenhohn steht. Der bloße Verhandlungszusammenhang im Sinne eines „Deals“ reicht für einen Sachzusammenhang im Sinne des Planungsrecht nicht aus, weil der Sachzusammenhang planungsrechtlich, also städtebaulich begründet sein muss.

Die dargelegte Unwirksamkeit des Vertrages ergreift auch den Bebauungsplan. Es besteht zwar zwischen städtebaulichen Verträgen und zugeordneten Bebauungsplänen keine strikte Rechtmäßigkeitsverknüpfung. Bildet der städtebauliche Vertrag jedoch - wie im vorliegenden Fall - nicht nur ein tragendes, sondern das tragende Element in der zum Bebauungsplan führenden Abwägung, füllt mit dem städtebaulichen Vertrag auch der Bebauungsplan,

vgl. OVG Mecklenburg-Vorpommern, Besch. v'  
28.03.2008, Az. 3 M 188/07 – juris. Rn. 29; BayVGH, Urt.  
v.12.05.2004, Az. 20 N 04.329 - juris, Rn. 58'

Wie bereits umfassend dargestellt ergibt sich aus den der Planung zugrundeliegenden Begleitumständen, dass mit der Einräumung von Baurechten in dem streitbefangenen Plangebiet die vereinbarte Gegenleistung erbracht werden sollte. Hervorzuheben sind insoweit der enge zeitliche Zusammenhang zwischen dem Ankauf der Grundstücksflächen (Gemarkung Balken, Flur 4, Flurstücke Nr. 1393, Nr. 1395 und Nr. 1397, nunmehr: Flurstück Nr. 15S2) und der Aufstellung des Bebauungsplans, die Einleitung des Bauleitplanverfahrens vor dem Hintergrund der vertraglich vereinbarten Pflicht zur Schaffung von Bauland und die Fortführung des Bauleitplanverfahrens nach Änderung des notariellen Kaufvertrages unter Verwendung des nahezu identischen Planungskonzepts'

Die Aufstellung des neuen BP 160 kann dabei nicht darüber hinwegtäuschen, dass in der Sache die gleichen Ziele, wie bereits im Falle des BP 147 verfolgt werden. Es handelt sich um das identische Planungskonzept mit neuem Namen, das unsere Mandantin vor dem Hintergrund der vorgenommenen Änderungen letztlich noch intensiver beeinträchtigt.

Die Vorfestlegung im Dringlichkeitsbeschluss und im Kaufvertrag haben dazu geführt, dass eine ergebnisoffene Abwägung im gesetzlichen Bauleitplanverfahren nicht mehr möglich ist. Dies zeigt sich schon daran, dass trotz des spürbaren Widerstands der Anwohner des Ortsteils Rappenhohn das gleiche planerische Konzept mit nahezu identischer Begründung unter Ausräumung der gerichtlich festgestellten Rechtsmängel weiterverfolgt wird. Es ist nicht im Ansatz erkennbar, dass die Belange der Menschen und der Schutz der Natur ernsthaft betrachtet wurden. Die Stadt verfolgt einseitig und trotz aller Hürden stetig die Interessen des Grundstückseigentümers, Herrn Braß und hat dadurch den Bogen zulässiger planerischer Vorabbildung offenkundig überspannt.

Hätte die Stadt im vorliegenden Bauleitplanverfahren auf die dargelegte planerischer Vorfixierung verzichtet, wäre sie möglicherweise zu einem anderen Abwägungsergebnis gelangt. Demnach wird der unzulässigerweise verkürzte Abwägungsvorgang auch von Einfluss auf das Abwägungsergebnis sein (§ 214 Abs. 3 Satz 2 2. Alt. BauGB).

#### **10. Wertverlust**

Schließlich befürchtet unserer Mandantin aufgrund der durch die ausgelegte Bauleitplanung drohenden heranrückenden und erdrückenden Bebauung einen unzumutbaren Wertverlust ihres Grundstücks. Hierbei ist zu sehen, dass sich ihr Wohnhaus deutlich im hinteren Bereich ihres Grundstücks befindet und die angrenzende Bebauung ihrem Haus jegliche Belichtung und Belüftung nehmen und den notwendigen Sozialabstand unterschreiten würde. Dadurch wird der Wohnwert ihres Grundstücks erheblich gemindert.

#### **Den Anregungen unter Punkt 10 wird nicht entsprochen**

Inwiefern durch den B-Plan ein Wertverlust der angrenzenden Grundstücke eintritt kann hier nicht beurteilt werden und ist auch nicht Gegenstand einer Bauleitplanung. Zu den übrigen Ausführungen wird auf Punkt 1 verwiesen.

<u>2. Bürger</u> <u>mit Schreiben Eingang vom 26.07.2022</u>	<u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung,</u> <u>Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u>
<p>nach dem <b>Koppelgeschäft</b> in Rappenhohn, welches hier in Rappenhohn und in ganz Overath zu großem Unmut geführt hat (die Presse hat hier ausführlich berichtet), sind dem Verkäufer des Baugebietes "Im Ferrenbruch", das neue Baugebiet in Rappenhohn, im Gegenzug 6 weitere Baugrundstücke auf seinem Grundstück an anderer Seite von Rappenhohn mit jeweils Einzel- und Doppelhäusern versprochen und zugesichert worden und soll nun ebenfalls in Rappenhohn realisiert werden.</p> <p>Wenn man nun aufmerksam die Presse verfolgt und die Ereignisse, gerade auch im letzten Jahr im Ahrtal und in Hagen sowie an vielen anderen Orten, aber auch insbesondere bei uns im Sülztal, ist es unverantwortlich, geradezu ignorant und unverschämt, auch in den Höhenlagen immer weiter Flächen zu versiegeln.</p> <p><b>Wetterphänomene und Hochwasserkatastrophen</b> sind vorausgesagt, dass diese immer weiter zunehmen werden.</p> <p>Bei all diesen Meldungen, und ich gehe mal stark davon aus, dass nicht nur ich diese wahrnehme, ist diese weitere Bebauung und <b>Versiegelung</b> der Flächen einfach nur verantwortungslos.</p> <p>Genau das Gegenteil brauchen wir, nämlich Renaturierung, damit die nächsten Generationen eine Zukunft haben.</p> <p>Klimawandel, Hoch- bzw. Niedrigwasser, Waldbrände, Überflutungen, Hungersnot und Fluchtbewegungen und nicht zuletzt Kriege - da muss man doch mal wach werden!</p>	<p><b>Den Anregungen zum Koppelgeschäft wird nicht entsprochen.</b>  Ein unzulässiges Koppelgeschäft zur Gewährung von Baurechten mit dem Ankauf von Bauland liegt nicht vor.</p> <p>Es bestehen keine vertraglichen Verpflichtungen zur Schaffung von Baurecht (s.o.). Die Stadt Overath stellt dem Eigentümer die Schaffung von Baurecht lediglich in Aussicht. Hierbei handelt es sich nicht um eine verbindliche vertragliche Gegenleistung.</p> <p><b>Den Anregungen zur Versiegelung, zu Wetterphänomenen und Hochwasserkatastrophen wird nicht entsprochen.</b></p> <p>Gemäß Umweltprotokoll zum Bebauungsplan sind im Hinblick auf das Schutzgut Wasser bezüglich des Oberflächen- und des Grundwassers durch die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 160 „Overath-Rappenhohn, Im Hagen“ keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.</p> <p>Der Versiegelungsgrad des neuen Wohngebietes wurde auf eine Grundflächenzahl von 0,3 (gem. BauNVO 0,4 zulässig) bereits herabgesetzt.</p> <p>In Bezug auf die Behandlung von Niederschlagswasser wurde eine "Überprüfung der Versickerungseignung des anstehenden Untergrunds" durch das Ing. GEO CONSULT, Overath erarbeitet.</p> <p>Die in diesem Gutachten ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte kf können zur Dimensionierung von Versickerungsanlagen gemäß den Vorgaben und Richtlinien aus dem DWA Arbeitsblatt A 138 verwendet werden, wenn die Versickerungsanlagen im Nahbereich der Baggerschürfe liegen.</p> <p>Somit erfolgt die Versickerung des Niederschlagswassers auf geeignete Art und Weise auf den Grundstücken.  Die möglichen Auswirkungen auf Versiegelung, Wetterphänomene und Hochwasserkatastrophen wurde in der Planung thematisiert und minimiert.</p>

Wir haben genug Probleme, um die man sich zu kümmern hat. **Koppelgeschäfte** gehören hier nicht dazu!

Und - ist unterhalb des Gebietes „Im Hagen“ nicht auch mal ein **Bergbauggebiet** vorhanden gewesen? Hat man hier eventuelle Risiken schon mitbedacht?

An dieser Stelle möchte ich auch meinen Unmut darüber kundtun, dass hier in Rappenhohn und auf dem Land des Verkäufers wohl einige **Gewerbe** entstanden bzw. entstehen sollen, entsprechende Genehmigungsverfahren sind schon abgeschlossen oder laufen noch.

Hier möchte ich erwähnen, dass wir bereits das örtliche Ordnungsamt und die Polizeibehörde darüber informiert haben, dass hier in Rappenhohn ein verstärktes **Verkehrsaufkommen** zu beobachten ist, wobei sich die Verkehrsteilnehmer an die Geschwindigkeitsbeschränkung von 30 km/h nur selten, wenn nicht sogar gar nicht halten. Geschwindigkeiten von 40, 50 und teilweise sogar 80 km/h sind keine Seltenheit auf der Rappenhohner Straße. Die versetzte Straßenkreuzung birgt ebenfalls weitere Gefahren. Die „Rechts-vor-Links-Regelung“ scheint auch nicht jeder Verkehrsteilnehmer zu kennen. Muss denn hier erst etwas passieren? Eine entsprechende Verkehrsberuhigung wäre zu bedenken.

Ferner sind in Rappenhohn selbst seit einiger Zeit **Baufahrzeuge** die rein und raus fahren zu beobachten. Hier möchte ich darauf hinweisen, dass es in Rappenhohn keine **Gehwege** gibt und hier doch zumindest die Schrittgeschwindigkeit eingehalten werden sollte, da hier auch Kinder spielen und Fußgänger in allen Altersgruppen unterwegs sind.

**Den Anregungen zum Koppelgeschäft wird nicht entsprochen.**

Ein unzulässiges Koppelgeschäft liegt nicht vor.

**Die Anregungen zum Bergbau werden zur Kenntnis genommen.**

Gem. Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie vom 26. Juli 2022 liegt das Gebiet über dem auf Blei- und Kupfererz verliehenen Bergwerksfeld „Fresenius“ sowie über zwei bereits erloschenen Bergwerksfeldern. Es wird mitgeteilt, dass im Planbereich kein umgegangener Bergbau dokumentiert ist.

Mit bergbaulich bedingten Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht zu rechnen und es bestehen aus bergbehördlicher Sicht keine Bedenken zum in Rede stehenden Bebauungsplan.

**Den Anregungen zum Gewerbe werden zur Kenntnis genommen.**

Die Darlegungen sind nicht nachvollziehbar und haben nichts mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu tun, somit unterliegen sie nicht der Abwägung.

**Die Anregungen zum Verkehr werden zur Kenntnis genommen.**

Bei der Anregung handelt es sich wohl um das Baugebiet an der „Rappenhohner Straße“ und unterliegt somit nicht der Abwägung dieses Bebauungsplanverfahrens

**Die Anregungen zu Baufahrzeugen und Gehwegen werden zur Kenntnis genommen.**

Bei der Anregung handelt es sich wohl um das Baugebiet an der „Rappenhohner Straße“ und unterliegt somit nicht der Abwägung dieses Bebauungsplanverfahrens



<p>Möchte man hier wirklich aus einem Wohngebiet mit Landwirtschaft ein Gewerbegebiet machen? Sicherlich ist das für die Beteiligten des <b>Koppelgeschäftes</b> lukrativ, aber was ist mit den anderen Bewohnern, die ebenfalls Steuern zahlen!</p> <p>Aus den vorgenannten Gründen bin ich mit dem Bauvorhaben und den daraus resultierenden erhöhten <b>Verkehrsaufkommen</b> nicht einverstanden und erhebe Einspruch gegen den offengelegten Bebauungsplan.</p>	<p><b>Den Anregungen zum Wohngebiet mit Landwirtschaft und Koppelgeschäft wird nicht entsprochen.</b> Mit der Festsetzung eines „Reinen Wohngebiets“ kann kein Wohngebiet mit Landwirtschaft entwickelt werden. Ein unzulässiges Koppelgeschäft liegt nicht vor.</p> <p><b>Den Anregungen zum erhöhten Verkehrsaufkommen wird nicht entsprochen.</b> Gemäß EAE (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen), Anhang 2 - wurde ersetzt durch RASt 06- kann für Wohngebiete in Orts- und Stadtrandlagen mit unbefriedigender Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr und ohne eigene Arbeitsstätten das Quellverkehrsaufkommen in der morgendlichen Spitzenstunde MGS nach der folgenden Schätzformel „MGS- maximal gleitenden Spitzenstunde- (PKW/h) = 0,35 x PKW-Bestand“ ermittelt werden. Im vorliegenden Fall sind 12 Wohneinheiten (6 Wohnhäuser) eingeplant Hier kann pro Wohnung mit max. 1,5 PKW gerechnet werden: MGS (PKW/h) = 0,35 x 12 = 4,2 PKW. Somit ergibt sich nach der v.g. Schätzformel ein Quellverkehrsaufkommen in der morgendlichen Spitzenstunde im Bereich der Einmündung des Privatweges auf die Straße „Rappenhohn“ von 4,2 PKW. Bei der Größe des prognostizierten Quellverkehrsaufkommens sind keine verkehrs- und straßenbaulichen Maßnahmen notwendig. Das Verkehrsaufkommen ist als verträglich zu beurteilen.</p>
--	--

<p><b><u>3. Bürger</u></b> <b><u>mit Schreiben Eingang vom 27.07.2022</u></b></p>	<p><b><u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung,</u></b> <b><u>Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u></b></p>
<p>Hiermit möchte ich meine Stellungnahme zu dem Baugebiet „Im Hagen“ darlegen:</p> <p>1. Das Zustandekommen dieser Baumaßnahme ist der größte Störfaktor: Der Bauherr erhielt Baurecht im Außenbereich nur aufgrund der Tatsache, dass er die Wiese, die jetzt „In den Ferrenbrüchen“ heißt, an die Stadt verkauft hat. Dieses Koppelgeschäft hat nicht nur bei den Rappenhohner Anwohnern Empörung verursacht. Dies bedeutet ja, jemand der etwas zu bieten hat (hier: Bauland) bekommt mehr Rechte als jemand, der nichts anzubieten hat. Dieser „Deal“ wird vehement versucht, unter den Teppich zu kehren durch Nichtbeachtung. Ich möchte noch einmal klar ausdrücken:</p>	<p><b>Den Anregungen zu Punkt 1 wird nicht entsprochen.</b> Ein unzulässiges Koppelgeschäft zur Gewährung von Baurechten mit dem Ankauf von Bauland liegt nicht vor.</p> <p>Es bestehen keine vertraglichen Verpflichtungen zur Schaffung von Baurecht (s.o.). Die Stadt Overath stellt dem Eigentümer die Schaffung von Baurecht lediglich in Aussicht. Hierbei handelt es sich nicht um eine verbindliche vertragliche Gegenleistung.</p>

Mich stört nicht, dass es neue Baugebiete mit freundlichen Familien gibt, aber Koppelgeschäfte sind nicht der richtige Weg für friedliche Baumaßnahmen.

2. Über das Baugebiet kann man streiten und dagegen oder dafür sein. Die Wiese „Im Hagen“ ist sicherlich eine schöne Angelegenheit für die jungen Familien, jedoch wurde bisher nicht die schmale Straße bedacht:

Wie genau soll der Verkehr dort laufen mit Kindern, die zur Schule gehen oder auch Radfahrern? Kommt man lebend am Ende an- das nächste Hindernis: rechts vor links (wird ja oft ignoriert) und zusätzlich die leicht versetzte Straße aus den Ferrenbrüchen. Hier muss ein Konzept her, wie der Verkehr laufen soll. Ich schlage eine Spielstraße vor, Tempo 20, eine Begradigung und ausgewiesene Parkbuchten. Ich weiß, dass Sie das nicht interessiert und solche Vorschläge IMMER ignoriert werden, aber: Das Bauamt steht im Dienste aller Bürger und es kann nicht sein, dass erst etwas passieren muss (Tote/Verletzte) bevor darüber nachgedacht wird. Die Alt-Anwohner haben auch Bedürfnisse und Rechte, wir zahlen schließlich alle nicht zu knappe Grundsteuer, auch wenn wir keine Wiese anzubieten haben.

3. Ich zitiere aus dem Kölner Stadtanzeiger vom 08.07.2022 zum Hochwasserschutz in Overath: „Auch auf den Höhen muss die künftige Bebauung im Hinblick auf den Hochwasserschutz überprüft werden, da die weitere Flächenversiegelung das Hochwasserrisiko in den Tallagen erhöhen kann „  
Dies ist ein wichtiger Faktor und ich hoffe, es sind nicht nur warme Worte. Die Flächenversiegelung verursacht sturzartige Wasserfälle Richtung Tal- hier muss die Stadt entgegenwirken.

Ansonsten hat das Gewerbegebiet unterhalb bald Probleme mit Wassermassen. Was tun Sie dagegen?

**Die Anregungen zu Punkt 2 werden zur Kenntnis genommen.**

Die Belange des Ausbaus der Verkehrsflächen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Eine Festlegung der Geschwindigkeit erfolgt nicht durch das Amt für Bauplanung und Bauordnung. Ein entsprechender Antrag ist die Straßenverkehrsbehörde zu stellen.

Die übrigen Darlegungen werden zur Kenntnis genommen.

**Die Anregungen zu Punkt 3 werden zur Kenntnis genommen.**

Gemäß Umweltprotokoll zum Bebauungsplan sind im Hinblick auf das Schutzgut Wasser bezüglich des Oberflächen- und des Grundwassers durch die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 160 „Overath-Rappenhohn, Im Hagen“ keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Der Versiegelungsgrad des neuen Wohngebietes wurde auf eine Grundflächenzahl von 0,3 (gem. BauNVO 0,4 zulässig) bereits herabgesetzt.

In Bezug auf die Behandlung von Niederschlagswasser wurde eine "Überprüfung der Versickerungseignung des anstehenden Untergrunds" durch das Ing. GEO CONSULT, Overath erarbeitet.

Die in diesem Gutachten ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte kf können zur Dimensionierung von Versickerungsanlagen gemäß den Vorgaben und Richtlinien aus dem DWA Arbeitsblatt A 138 verwendet werden, wenn die Versickerungsanlagen im Nahbereich der Baggerschürfe liegen.

4. Apropos Gewerbegebiet: Es ist zwar vielleicht nachhaltig, einen alten Bauernhof als Gewerbefläche zu nutzen, aber hinsichtlich der Verkehrslage leider nicht möglich.

Wie genau soll denn das Problem gelöst werden, dass Lastwagen etc. durch die enge Straße fahren?

Bisher bin ich davon ausgegangen, dass es sich hier um ein reines Wohngebiet handelt.

Leider geht hier in letzter Zeit so einiges drunter und drüber, so hat sich beispielsweise in der Hasenweide neuerdings ein Lackierbetrieb niedergelassen. Gegen stilles Gewerbe ist nichts einzuwenden und gegen Bauernhöfe auch nicht, denn wir leben auf dem Land- mit allen Geräusch- und Geruchskonsequenzen. Aber „lautes“ Gewerbe- dafür gibt es ja schließlich Gewerbegebiete- oder?

Somit erfolgt die Versickerung des Niederschlagswassers auf geeignete Art und Weise auf den Grundstücken.

Die möglichen Auswirkungen auf Versiegelung, Wetterphänomene und Hochwasserkatastrophen wurde in der Planung thematisiert und minimiert.

Die weiteren Ausführungen zum Gewerbegebiet sind nicht örtlich nachvollziehbar und werden zur Kenntnis genommen.

**Die Anregungen zu Punkt 4 werden zur Kenntnis genommen.**

Die Ausführungen zum Gewerbegebiet sind nicht örtlich nachvollziehbar und werden zur Kenntnis genommen. Im Plangebiet ist ein „Reines Wohngebiet“ eingeplant. Der ehemalige landwirtschaftliche Betrieb und eventuelle Umnutzungen werden nach §35 BauGB beurteilt.

<p><b><u>4. Bürger mit Mail vom 27.07.2022</u></b></p>	<p><b><u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung, Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u></b></p>
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>gerne nehme ich die Gelegenheit wahr, eine Stellungnahme zu dem Bebauungsplan „Im Hagen“ abzugeben. Auch der neue Bebauungsplan krankt an einem eklatanten Abwägungsmangel.</p> <p>Wie die Presse bereits ausführlich berichtet hat, wurde im Rahmen des Verkaufs „Rappenhohn I“ (jetzt Ferrenbruch) dem Verkäufer ein Baurecht an andere Stelle versprochen, nämlich „Im Hagen“. Nach meinem Kenntnisstand erfolgte diese Zusage sogar ursprünglich im notariellen <b>Kaufvertrag</b>, auf jeden Fall aber in dem Dringlichkeitsbeschluss vom 27.06.2017 zum Kauf der Fläche.</p> <p>Nachdem im Dringlichkeitsbeschluss (und der nachträglichen Genehmigung durch den Rat) die Verpflichtung eingegangen wurde, waren alle nachfolgenden Abwägungsschritte oder Bürgerbeteiligungen nur noch rein pro forma.</p> <p>Auch wenn diese vertragliche Verpflichtung nachträglich aus dem notariellen Kaufvertrag gestrichen wurde, halten sich Verwaltung und Rat exakt an die ursprünglichen Vereinbarungen. Offensichtlich wurde eine notarielle Verpflichtung durch eine Gentlemen's Agreement ersetzt. Der eklantente Abwägungsmangel wird aber weder durch dieses Gentlemen's Agreement noch durch Zeitablauf geheilt.</p> <p>Zudem mutet es sehr merkwürdig an, wenn die Verwaltung auf der einen Seite mit voller Härte gegen Schwarzbauten vorgeht und auf der anderen Seite Bebauungspläne auf Bestellung liefert.</p> <p>Inhaltlich möchte ich zu dem Bebauungsplan nur insoweit eingehen, dass Rappenhohn vor diesen Baumaßnahmen von einer <b>eingeschossigen Bebauung</b> geprägt war. Bei dem Baugebiet "Rappenhohn I" wurde noch argumentiert, dass sich die Bebauung durch die Hanglage von der Straße aus gesehen ja eigentlich eingeschossig darstellen würde. Davon kann hier keine Rede mehr sein.</p>	<p><b>Den Anregungen zum Abwägungsmangel wird nicht entsprochen.</b> Die Darlegungen zum Kaufvertrag und den weiteren Abwägungsschritten sind rein subjektiv.</p> <p>In Bezug auf eine sogenannte unzulässige Koppelung der Gewährung von Baurechten mit dem Ankauf von Bauland liegt nicht vor.</p> <p>Es bestehen keine vertraglichen Verpflichtungen zur Schaffung von Baurecht Die Stadt Overath stellt dem Eigentümer die Schaffung von Baurecht lediglich in Aussicht.</p> <p>Hierbei handelt es sich nicht um eine verbindliche vertragliche Gegenleistung.</p> <p>Aufgrund der zeitlichen Zwischenräume besteht auch kein enger zeitlicher Zusammenhang zwischen dem Ankauf von Grundstücksflächen im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 143 und der Aufstellung des Bebauungsplans. Ungeachtet der Tatsache, dass schon im Hinblick auf den Bebauungsplan Nr. 147 kein Verstoß gegen das Kopplungsverbot gegeben war, wird mit dem Bebauungsplan Nr. 160 ein in wesentlichen Punkten überarbeitetes Plankonzept umgesetzt (s.o.). Ein Verstoß gegen das Kopplungsverbot des § 56 Abs. 1 S. 1 VwVfG ist daher nicht ersichtlich.</p> <p><b>Die Anregungen zur eingeschossigen Bebauung werden zur Kenntnis genommen.</b> Bei den Darlegungen handelt es sich um eine Beurteilung des Bebauungsplanes Nr. 143 Overath-Rappenhohn, die der Abwägung dieses Bebauungsplanes nicht unterliegen. Die Festsetzung der Höhenbegrenzung (Firsthöhen) erfolgt unter Heranziehung der Höhen der Bestandsbebauung der Gebäude „Zum Eschenthal“ Hs. Nrn. 19-13 (Firsthöhen zwischen 203,52 im Osten und 207,86 im Osten). Zudem existieren bereits einige 2-geschossige Bauten in unmittelbarer Nähe (Zum Eschenthal 10, Zum Eschenthal 17 und zum Eschenthal 11).</p>

<u>5. Bürger mit Mail/ Schreiben vom 28.07.2022</u>	<u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung, Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eine adäquate Umweltprüfung hat nicht stattgefunden. Die Wiese, die bebaut werden soll, ist ein wertvolles Terrain für Fledermäuse, Eulen, Rotmilane („Rote Liste der Brutvögel Deutschlands“ des NABU), Rehe und andere Tiere, die dort leben. Diese Tiere sind geschützt, eine Bebauung darf nicht erfolgen. Zwei Rotmilanpaare nisten in dem angrenzenden Wald. Fledermäuse sind in den angrenzenden Häusern ansässig.</li>   <li>• Es sind erhebliche Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Biotop - Tiere und Pflanzen -, Fläche und Boden und damit erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu befürchten.</li>   <li>• Die Bebauung wird eine erhebliche Erhöhung von Immissionen nach sich führen, die in diesem ruhigen Wohngebiet nicht hinnehmbar sind und sich negativ auf die Gesundheit der Bewohner auswirkt.</li>   <li>• Es gibt einen Abwägungsmangel des Rates, da die vertragsrechtlichen Unterlagen bereits im Vorfeld der Abwägung feststanden, auch wenn der Vertrag im Nachgang „geheilt“ wurde. Die geplante Baugenehmigung soll aufgrund eines Vertrages erteilt werden, in dem der Kaufvertrag über das Gebiet Rappenhohn (neben dem Friedhof) unter die Bedingung gestellt wurde, dass eben diese Baugenehmigung erteilt wurde. Belegt wird dies durch den damals erstellten Dringlichkeitsbeschluss, der überdies jeglicher dringlichen Lage entbehrte. Dies ist rechtlich nicht zulässig und kann sogar einen Straftatbestand erfüllen.</li>   <li>• Inhaltlich ist zu bei der Planung zu beanstanden, dass die Bebauung viel zu nah an den bestehenden Häusern geplant wird. Der Abstand zu dem Haus Zum Eschental 19, Zum Eschental 17, Zum Eschental 15, ist so gering, dass die Bewohner eingekesselt sind. Dies entspricht nicht dem Charakter dieses Wohngebietes und ist überdies auch überhaupt nicht erforderlich.</li> </ul>	<p><b>Den Anregungen zur Umweltprüfung wird nicht entsprochen.</b>  Alle erforderlichen Untersuchungen und Fachgutachten liegen vor.  In Bezug auf die Rotmilane ist darzulegen, dass für alle planungsrelevanten und sonstige national geschützte Tierarten nach Durchführung der Horst- und Höhlenkartierung im Februar 2020 und unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen aus artenschutzfachlicher Sicht durch das Planvorhaben eine Verschlechterung des Erhaltungszustands lokaler Populationen auszuschließen ist.</p> <p><b>Den Anregungen zu den Umweltauswirkungen wird nicht entsprochen.</b>  Alle erforderlichen Untersuchungen und Fachgutachten liegen vor.</p> <p><b>Den Anregungen zu den Immissionen wird nicht entsprochen.</b>  Das es tagsüber während der Bauphase temporär zu Lärm kommt ist unumgänglich und normal bei neuen Wohngebieten. Im Anschluss an die Baumaßnahmen gehen keine erhöhten Emissionen von dem reinen Wohngebiet mehr aus.</p> <p><b>Den Anregungen zu Abwägungsmangel wird nicht entsprochen.</b>  Die Äußerungen zu vertragsrechtlichen Unterlagen und zur Baugenehmigung sind unbegründet und subjektiver Art und nicht nachvollziehbar. Der Aufstellungsbeschluss ist korrekt.  Auf Grund er zeitlichen Bindung ist das Instrumentarium eines „Dringlichkeitsbeschluss“ jederzeit möglich und rechtlich haltbar.</p> <p><b>Den Anregungen zum Abstand der Gebäude wird nicht entsprochen</b>  Bei der Errichtung von zweigeschossigen Gebäuden ist der Sozialabstand (Abstandfläche beträgt mind. 3 m) nach Bauordnung NRW einzuhalten. Der Abstand im Bebauungsplan (Baugrenze zu Grundstücksgrenze Fl.St. 848) beträgt</p>

Dem Bauherrn gehört die ganze Wiese und die Bebauung könnte unproblematisch um 30 Meter weiter nach hinten verlegt werden. Diese geplante nahe Bebauung weist schon den Charakter der Schikane auf, für die es wohl nur persönliche und damit nicht berücksichtigungsfähige Gründe geben kann.

- Die Belange Belichtung, Belüftung und Sozialabstand sind jedenfalls insoweit in mehr als nur geringfügiger und mit abwägungsrelevanter Weise betroffen, als das auf der Höhe des Grundstücks der Antragstellerin ausgewiesene Baufenster zumindest partiell eine Ausschöpfung der zu beachtenden Abstände ermöglicht. Die Interessen der Bewohner und der Eigentümer hinsichtlich Belichtung, Besonnung massiv verletzt und durch die abriegelnde und erdrückende Wirkung unzumutbar beeinträchtigt.
- Die Grundstücke erleiden einen nicht hinnehmbaren Wertverlust.
- Die Höhenfestlegung ist für eine Siedlung nicht adäquat. Neue Bauten sollen sich in das Gebiet anpassen und in die Siedlung einfügen. Das ist bei dieser Bebauung nicht der Fall.
- Die Verkehrsinfrastruktur ist für weitere Fahrzeuge nicht ausgelegt. Die kleine einspurige Straße kann keine weitere 25-30 Fahrzeuge aufnehmen. Der Bauer plant weitere Wohnungen in seinem Stall und ein Gewerbegebiet, so dass mit weit mehr Verkehr zu rechnen ist.

darüber hinaus ca. 3 m im Nordwesten, ca. 7,5 m im Norden -mittig- und ca. 5,0 m im Nordosten des v.g. Grundstückes. Das Wohngebäude Hs. Nr. 19 hat einen Mindestabstand von ca. 6 m zur Grundstücksgrenze. Eine Planung in das weitere Umfeld des Gebietes würde einen größeren Flächenverbrauch bedingen, der gegen die Anforderungen des Baugesetzbuches auf einen schonenden Umgang mit Boden widerspricht.

#### **Den Anregungen zum Sozialabstand wird nicht entsprochen**

Bei der Errichtung von zweigeschossigen Gebäuden ist der Sozialabstand (Abstandfläche beträgt mind. 3 m) nach Bauordnung NRW einzuhalten. Der Abstand im Bebauungsplan (Baugrenze zu Grundstücksgrenze Fl.St. 848) beträgt darüber hinaus ca. 3 m im Nordwesten, ca. 7,5 m im Norden -mittig- und ca. 5,0 m im Nordosten des v.g. Grundstückes. Das Wohngebäude Hs. Nr. 19 hat einen Mindestabstand von ca. 6 m zur Grundstücksgrenze. Gesunde Wohnverhältnisse, die Belichtung und Belüftung des Grundstückes sind somit nicht beeinträchtigt. Zudem liegt das Plangebiet nördlich der existierenden Bebauung, sodass es auch nicht zu einer Verschattung kommen kann.

#### **Den Anregungen zum Wertverlust wird nicht entsprochen**

Inwiefern durch den B-Plan ein Wertverlust der angrenzenden Grundstücke eintritt kann hier nicht beurteilt werden und ist auch nicht Gegenstand einer Bauleitplanung.

#### **Den Anregungen zur Höhe der Gebäude wird nicht entsprochen.**

Die Festsetzung der Geschossigkeit und Höhenbegrenzung (Firsthöhen) erfolgt unter Heranziehung der Höhen der Bestandsbebauung der Gebäude „Zum Eschenthal“ Hs. Nrn. 19-13 (Firsthöhen zwischen 203,52 im Osten und 207,86 im Osten). Zudem existieren bereits einige 2-geschossige Bauten in unmittelbarer Nähe (Zum Eschenthal 10, Zum Eschenthal 17 und zum Eschenthal 11).

#### **Den Anregungen zur Verkehrsinfrastruktur wird nicht entsprochen.**

Gemäß EAE kann für Wohngebiete in Orts- und Stadtrandlagen mit unbefriedigender Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr und ohne eigene Arbeitsstätten das Quellverkehrsaufkommen in der morgendlichen Spitzenstunde MGS nach der folgenden Schätzformel „MGS- maximal gleitenden Spitzenstunde (PKW/h) = 0,35 x PKW-Bestand“ ermittelt werden. Im vorliegenden Fall sind 12 Wohneinheiten (6 Wohnhäuser) eingeplant Hier kann pro Wohnung mit max. 1,5 PKW gerechnet werden:  $MGS (PKW/h) = 0,35 \times 12 = 4,2 \text{ PKW}$ .

- Die Infrastruktur ist für weitere Kinder nicht ausgelegt: Es sind keine Kindergartenplätze vorhanden, die Schulen sind in einem desolaten Zustand.
- Es handelt sich um ein Landschaftsschutzgebiet, welches nicht zur Bebauung geeignet ist. Die Innenentwicklung soll auf Flächen zugreifen, die bereits baulich in Anspruch genommen wurden und ihre bodenrechtliche Schutzwürdigkeit verloren haben, weil sie bereits versiegelt worden sind. Das ist hier nicht der Fall.
- Es handelt sich um eine landwirtschaftlich genutzte Mähwiese, die unversiegelt ist; das durch die Planung zugelassene Vorhaben führt zu einer Neuversiegelung der Fläche.
- Durch den Starkregen und die Neuversiegelungen sind massive Nachteile für die Nachbargrundstücke und die unterliegenden Ortsteile zu erwarten, die Überschwemmungen sind bereits so massiv, dass eine weitere Versiegelung auf dem Berg nicht hinnehmbar ist.

Somit ergibt sich nach der v.g. Schätzformel ein Quellverkehrsaufkommen in der morgendlichen Spitzenstunde im Bereich der Einmündung des Privatweges auf die Straße „Rappenhohn“ von 4,2 PKW. Bei der Größe des prognostizierten Quellverkehrsaufkommens sind keine verkehrs- und straßenbaulichen Maßnahmen notwendig. Das Verkehrsaufkommen ist als verträglich zu beurteilen. Inwieweit eine weitere Bebauung geplant ist, kann hier nicht nachvollzogen werden

#### **Den Anregungen zur Infrastruktur wird nicht entsprochen**

Die Anzahl der Kindergärten und Spielplätze ist in dieser Abwägung nicht zu berücksichtigen. In Overath können diese allerdings als ausreichend bezeichnet werden. Zudem finden regelmäßig Bedarfsabfragen durch das Jugendamt statt.

#### **Den Anregungen zum Landschaftsschutzgebiet wird nicht entsprochen**

Fläche im Innenbereich der Stadt stehen für eine Wohnbebauung im Umfang dieser Planung nicht zur Verfügung bzw. sind nicht zu erwerben.

#### **Die Anregungen zur Neuversiegelung werden zur Kenntnis genommen**

Die Neuversiegelung wird auf das unabdingbare Maß begrenzt.

#### **Den Anregungen zum Starkregen wird nicht entsprochen**

Im Umweltprotokoll wurde das Schutzgut Wasser ausreichend behandelt. Auszug Umweltprotokoll Ziffer 4.4, kursiv):

Zusammenfassende Beurteilung: *Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind bezüglich des Oberflächen- und des Grundwassers durch die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 160 „Overath-Rappenhohn, Im Hagen“ keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.*

Die Belange des Hochwasserschutzes sind bei dieser Fläche, die im Bereich einer Bergkuppe liegt und genügend Retentionsraum im Umfeld hat, nicht zu thematisieren.

- Ein Kataster der möglichen freien Baugrundstücke im Innenbereich ist nicht erstellt worden. Die Innenentwicklung hat Vorrang. Das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist nicht gegeben.
- Das Umweltgutachten bezieht sich nicht auf das Bauvorhaben 160, sondern auf das Bauvorhaben 147.
- 
- Es gibt keine Notwendigkeit der Planung, das [REDACTED] bereits genug Wohnraum auf seinem Hof schafft.
- 
- Lediglich Wohnraumnutzung ist erlaubt, es sind aber Anlagen zur Kinderbetreuung und professionelle Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen geplant.
- 
- Eine erneute Befürwortung dieses Baugebietes durch den Rat wird hohe Kosten für die Stadt Overath nach sich ziehen, da ein weiteres Normenkontrollverfahren ansteht. Wie hoch waren die Kosten für das erste verlorene Normenkontrollverfahren?

**Die Anregungen zum Kataster werden zur Kenntnis genommen**

Ein Kataster für unbebauten Flächen wurde bisher nicht erstellt. Der B-Plan erfolgt unter dem Aspekt des schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

**Den Anregungen zum Umweltgutachten wird nicht entsprochen**

Das ursprüngliche Gutachten wurde auf die Neuplanung angepasst.

**Die Anregungen zum Kataster werden zur Kenntnis genommen**

In wie weit genug Wohnraum auf dem Hof [REDACTED] besteht unterliegt hier nicht der Abwägung.

**Den Anregungen zur Wohnraumnutzung wird nicht entsprochen**

Es sind Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets) zulässig. Zu v.g. zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner.

**Die Anregungen zum Verfahren werden zur Kenntnis genommen**



<u>6. Bürger</u> <u>mit Schreiben vom 26.07.2022</u>	<u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung,</u> <u>Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u>
<p>Sehr geehrter Herr Latus,</p> <p>hiermit erhalten Sie meinen Widerspruch zur Bebauung Rappenhohn „Im Hagen“ verbunden mit der Bitte um Informationsweitergabe an den Stadtrat.</p> <p>Neben vielfältigen Gründen im Bereich Naturschutz, Umwelt, Lichtverschmutzung etc. gibt es darüber hinaus auch die Thematik der Infrastruktur.</p> <p>Die vorhandene Straße ist keinesfalls geeignet, weiteren Verkehr aufzunehmen. Eine neue oder breitere Straßenführung ist aufgrund der vorhandenen Bebauung nicht möglich.</p> <p>In Anbetracht dieses Faktors als auch vielen mehr, ist die geplante Bebauung keinesfalls sinnvoll, wirtschaftlich oder gar problemlösend.</p> <p>Darüber hinaus bitte ich auf diesem Weg um die Mitteilung, welche Kosten in Rahmen der bisherigen Auseinandersetzung dieses Gebietes von der Stadt Overath bereits ausgegeben wurden, sowie um Mitteilung mit welchen weiteren anwaltlichen Kosten gerechnet wird.</p> <p>Ich widerspreche hiermit ausdrücklich der geplanten Bebauung des Gebietes,</p>	<p><b>Den einführenden Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</b>  Die Ausführungen in Bezug auf Naturschutz, Umwelt, Lichtverschmutzung, Infrastruktur, Verkehr, Bebauung, Wirtschaftlichkeit sind ohne Darlegung von erläuternden nachvollziehbaren Fakten dargestellt und können somit nicht abgewogen werden.</p> <p>Der vorhandene Ausbauzustand der Straße „Rappenhohn“ lässt die geringfügige Wohnbauerweiterung des Bebauungsplanes Nr. 160 noch zu. Die Straßenverkehrsbehörde hat keinerlei Bedenken diesbezüglich geäußert.</p> <p><b>Den Anregungen zu Kosten wird nicht entsprochen.</b>  Die Kostenerläuterungen zur Auseinandersetzung bzw. den zukünftigen anwaltlichen Kosten sind nach den Vorschriften des Baugesetzbuches nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens und können somit hier nicht abgewogen werden.</p>

<u>7. Bürger</u> <u>mit Schreiben vom 22.07.2022</u>	<u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung,</u> <u>Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u>
<p>Sehr geehrte Damen und Herren des Stadtrates der Stadt Overath,</p> <p>ich dachte die Angst sei ausgestanden, man könne wieder in Ruhe hier leben. Trotzdem besteht wohl immer noch der Wunsch unser letztes kleines Paradies zu zerstören, wo Mensch und Tier noch leben können ! Warum muss das sein ?</p> <p>Oft sehe ich von meinem Ausblick auf die Wiese Menschen, die spazieren gehen, Kinder die glücklich die Natur genießen und auch Tiere, Rotwild, Hasen sowie seltene Vögel aus dem nahen Wald. Zwei Pärchen von Rot Milanen kann ich beobachten, sowohl beim Kreisen in der Luft als auch beim Landen hier auf der Wiese.</p> <p>Mir persönlich ist schon durch das Aufstocken meiner Nachbarn die Westseite zu einer Wand geworden. Kaum vorstellbar, wenn doppelstöckige Bauten, Mauern nach Nordosten hin mich vollständig in Beton einkesseln. Nicht daran zu denken .!</p>	<p><b>Den Anregungen zu Mensch und Tier wird nicht entsprochen.</b></p> <p>Die Belange von Mensch und Tieren einschl. aller anderen notwendigen Schutzgüter wurden in der Abwägung berücksichtigt (siehe hierzu auch Umweltprotokoll zum Bebauungsplan) und gegeneinander abgewogen.</p> <p>Gemäß Umweltprotokoll sind unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen durch das Vorhaben für die Schutzgüter „Boden“, „Biotop – Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt“ tlw. erhebliche und für das Schutzgut „Fläche“ erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten. Für die anderen Schutzgüter kommt es nicht zu erheblichen Umweltauswirkungen. Die Pflanzung einer Landschaftshecke mit standorttypischen Gehölzen am Rand des geplanten Baugebietes übernimmt eine Ausgleichsfunktion für den Eingriff in das Schutzgut Biotop.</p> <p>Gemäß Artenschutzprüfung ist für alle planungsrelevanten und sonstige national geschützte Tierarten nach Durchführung der Horst- und Höhlenkartierung im Februar 2020 und unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen aus artenschutzfachlicher Sicht durch das Planvorhaben eine Verschlechterung des Erhaltungszustands lokaler Populationen auszuschließen.</p> <p>In Bezug auf die Rotmilane ist darzulegen, dass für alle planungsrelevanten und sonstige national geschützte Tierarten nach Durchführung der Horst- und Höhlenkartierung im Februar 2020 und unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen aus artenschutzfachlicher Sicht durch das Planvorhaben eine Verschlechterung des Erhaltungszustands lokaler Populationen auszuschließen ist.</p> <p><b>Den Anregungen zur Höhe der Gebäude wird nicht entsprochen.</b></p> <p>Bei der Errichtung von zweigeschossigen Gebäuden ist der Sozialabstand (Abstandfläche beträgt mind. 3 m) nach Bauordnung NRW einzuhalten. Der Abstand im Bebauungsplan (Baugrenze zu Grundstücksgrenze Fl.St. 848) beträgt darüber hinaus ca. 3 m im Nordwesten, ca. 7,5 m im Norden -mittig- und ca. 5,0 m im Nordosten des v.g. Grundstückes. Das Wohngebäude Hs. Nr. 19 hat einen Mindestabstand von ca. 6 m zur Grundstücksgrenze. Gesunde Wohnverhältnisse, die Belichtung und Belüftung des Grundstückes sind somit nicht beeinträchtigt. Zudem liegt das Plangebiet nördlich der existierenden Bebauung, sodass es auch nicht zu einer Verschattung kommen kann.</p>

Aber -das darf nicht geschehen - es gibt in Overath, auch in unserer Nähe genügend Baulücken, um den Bedarf an Baugrund zu erfüllen. Ich bitte dringend von der Bebauung Abstand zu nehmen und dieses Naturparadies so zu belassen. Keinesfalls werde ich die geplante Bebauung, die Zerstörung der Natur klaglos hinnehmen,

Die Festsetzung der Höhenbegrenzung (Firsthöhen) erfolgt unter Heranziehung der Höhen der Bestandsbebauung der Gebäude „Zum Eschenthal“ Hs. Nrn. 19-13 (Firsthöhen zwischen 203,52 im Osten und 207,86 im Osten). Zudem existieren bereits einige 2-geschossige Bauten in unmittelbarer Nähe (Zum Eschenthal 10, Zum Eschenthal 17 und zum Eschenthal 11).

**Den Anregungen zu Baulücken wird nicht entsprochen.**

Zum einen wird dieser Bebauungsplan für den Wohnraumbedarf der Overather Bevölkerung aufgestellt, um dringend benötigten Wohnraum zur Verfügung stellen zu können. Die Sonderauswertung für die Stadt Overath aus der Regionalen Wohnraumbedarfsanalyse für den Rheinisch-Bergischen-Kreis (aufgestellt durch das Forschungsinstitut „empirica“ im Jahr 2018) stellt dar, dass „selbst bei nur geringer Zuwanderung wird es im Teilraum Süd noch bis mindestens 2027/2031 eine positive Neubaunachfrage geben“. Zudem wird folgende Aussage getroffen: „Für Kommunen in Wachstumsregionen ist es daher ratsam, die nur noch vorübergehend hohe Wohnungsnachfrage junger, mobiler Familien abzugreifen, solange dies möglich ist“. Daher wird die Empfehlung gegeben, junge Familien durch Neubau in der Stadt zu halten, bzw. sogar neue Familien anzulocken, um dem demographischen Wandel entgegen zu wirken.

Zum anderen wird durch den Bebauungsplan eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des Ortsteils gesichert. Das Plangebiet grenzt an bereits vorhandene bebaute Hausgrundstücke an und wird somit durch die wohnbauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt.

Im Stadtgebiet sind nicht genügend Baulücken vorhanden, die für eine Bebauung herangezogen werden können, weil Ihre Verfügbarkeit aus Eigentumsgründen nicht gegeben ist.

<u>8. Bürger</u> <u>mit 2 identischen Schreiben an Herrn Stadtrat und Herrn Latus vom</u> <u>27.07.2022</u>	<u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung,</u> <u>Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u>
<p>Sehr geehrter Herr Stadtrat.</p> <p>hiermit widerspreche ich der geplanten Bebauung der Wiese „Im Hagen“ die an die Rückseite unseres Gartens grenzt.  \Mr sind u.a. nach Rappenhohn gezogen, weil wir die Natur genießen wollten, und werden jetzt mit der vorgesehenen Bebauung konfrontiert</p> <p>Gemäß der vorliegenden Unterlagen wird der Garten und die Hausrückseite nicht nur vollständig verschattet, sondern wir wären auch vollständig eingekesselt.  Die geplante Bebauung ist viel zu nah, und die Höhe und Ausführung der Bebauung führt zu einer beengten und bedrohlichen Lage.  Wir befürchten außerdem auch (noch) höhere Energiekosten, da die Verschattung ja nicht nur den Garten betreffen wird.</p> <p>Seit geraumer Zeit erfreuen wir uns auf der rückwärtigen Wiese an sehr seltenen - teilweise unter Naturschutz stehenden - Tieren. Teilweise sind Tiere gezwungen, auf die Wiese auszuweichen, da ihr natürlicher Lebensraum „WALD“ zu großen Teilen gefällt wurde. Diese Lebewesen zu schützen, für unsere Nachkommen zu erhalten und deren noch vorhandenen Lebensraum nicht noch weiter zu schädigen liegt in unser Aller Verantwortung.</p>	<p><b>Den Anregungen zur Bebauung wird nicht entsprochen.</b>  Bei der Errichtung von zweigeschossigen Gebäuden ist der Sozialabstand (Abstandfläche beträgt mind. 3 m) nach Bauordnung NRW einzuhalten. Der Abstand im Bebauungsplan (Baugrenze zu Grundstücksgrenze Fl.St. 848) beträgt darüber hinaus ca. 3 m im Nordwesten, ca. 7,5 m im Norden -mittig- und ca. 5,0 m im Nordosten des v.g. Grundstückes. Das Wohngebäude Hs. Nr. 19 hat einen Mindestabstand von ca. 6 m zur Grundstücksgrenze. Gesunde Wohnverhältnisse, die Belichtung und Belüftung des Grundstückes sind somit nicht beeinträchtigt. Zudem liegt das Plangebiet nördlich der existierenden Bebauung, sodass es auch nicht zu einer Verschattung kommen kann.</p> <p>Die Festsetzung der Höhenbegrenzung (Firsthöhen) erfolgt unter Heranziehung der Höhen der Bestandsbebauung der Gebäude „Zum Eschenthal“ Hs. Nrn. 19-13 (Firsthöhen zwischen 203,52 im Osten und 207,86 im Osten). Zudem existieren bereits einige 2-geschossige Bauten in unmittelbarer Nähe (Zum Eschenthal 10, Zum Eschenthal 17 und zum Eschenthal 11).</p> <p>Von einer beengten und bedrohlichen Lage kann somit nicht ausgegangen werden.</p> <p>In wie weit es zu einer Höhe der Energiekosten kommt, kann hier nicht beantwortet werden und ist nicht Gegenstand der Abwägung</p> <p><b>Der Hinweis zu Tieren und Wald wird zur Kenntnis genommen.</b>  Die Belange von Mensch und Tieren einschl. aller anderen notwendigen Schutzgüter wurden in der Abwägung berücksichtigt (siehe hierzu auch Umweltprotokoll zum Bebauungsplan) und gegeneinander abgewogen.</p>

Natur- und Umweltschutz sollte hier besonders berücksichtigt werden, insbesondere, wenn man die Tatsache berücksichtigt, dass in der Stadt Overath andere freie Baulücken zur Verfügung stünden, die zur Bebauung m. E. besser geeignet wären, z. B. weil die Zufahrtsstraßen bereits nutzbar sind für LKWS, Kräne und Baumaschinen. Dies dürfte bei unseren Sträßchen hier nahezu unmöglich sein.  
Ich lege ausdrücklich Widerspruch gegen die Bebauung „IM HAGEN“ ein.

**Den Anregungen zu Baulücken wird nicht entsprochen.**

Zum einen wird dieser Bebauungsplan für den Wohnraumbedarf der Overather Bevölkerung aufgestellt, um dringend benötigten Wohnraum zur Verfügung stellen zu können. Die Sonderauswertung für die Stadt Overath aus der Regionalen Wohnraumbedarfsanalyse für den Rheinisch-Bergischen-Kreis (aufgestellt durch das Forschungsinstitut „empirica“ im Jahr 2018) stellt dar, dass „selbst bei nur geringer Zuwanderung wird es im Teilraum Süd noch bis mindestens 2027/2031 eine positive Neubaunachfrage geben“. Zudem wird folgende Aussage getroffen: „Für Kommunen in Wachstumsregionen ist es daher ratsam, die nur noch vorübergehend hohe Wohnungsnachfrage junger, mobiler Familien abzugreifen, solange dies möglich ist“. Daher wird die Empfehlung gegeben, junge Familien durch Neubau in der Stadt zu halten, bzw. sogar neue Familien anzulocken, um dem demographischen Wandel entgegen zu wirken.

Zum anderen wird durch den Bebauungsplan eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des Ortsteils gesichert. Das Plangebiet grenzt an bereits vorhandene bebaute Hausgrundstücke an und wird somit durch die wohnbauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt.

Im Stadtgebiet sind nicht genügend Baulücken vorhanden, die für eine Bebauung herangezogen werden können, weil Ihre Verfügbarkeit aus Eigentumsgründen nicht gegeben ist.

<u>9. Bürger</u> <u>mit 2 identischen Schreiben an Herrn Stadtrat und Herrn Latus vom</u> <u>26.07.2022</u>	<u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung,</u> <u>Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u>
<p>Sehr geehrter Stadtrat, hiermit widerspreche ich der geplanten Bebauung der Wiese „Im Hagen“ die an die Rückseite unseres Gartens grenzt. Wir sind u.a. nach Rappenhohn gezogen, weil wir die Natur genießen wollten, und werden jetzt mit der vorgesehenen Bebauung konfrontiert.</p> <p>Gemäß der vorliegenden Unterlagen wird der Garten und die Hausrückseite nicht nur vollständig verschattet, sondern wir wären auch vollständig eingekesselt. Die geplante Bebauung ist viel zu nah, und die Höhe und Ausführung der Bebauung führt zu einer beengten und bedrohlichen Lage.</p> <p>Wir befürchten außerdem auch (noch) höhere Energiekosten, da die Verschattung ja nicht nur den Garten betreffen wird.</p> <p>Seit geraumer Zeit erfreuen wir uns auf der rückwärtigen Wiese an sehr seltenen - teilweise unter Naturschutz stehenden — Tieren. Teilweise sind Tiere gezwungen, auf die Wiese auszuweichen, da ihr natürlicher Lebensraum „WALD“ zu großen Teilen gefällt wurde. Diese Lebewesen zu schützen, für unsere Nachkommen zu erhalten und deren noch vorhandenen Lebensraum nicht noch weiter zu schädigen liegt in unser Aller Verantwortung.</p>	<p><b>Den Anregungen zum Heranrücken der Gebäude wird nicht entsprochen</b> Bei der Errichtung von zweigeschossigen Gebäuden ist der Sozialabstand (Abstandfläche beträgt mind. 3 m) nach Bauordnung NRW einzuhalten. Der Abstand im Bebauungsplan (Baugrenze zu Grundstücksgrenze Fl.St. 848) beträgt darüber hinaus ca. 3 m im Nordwesten, ca. 7,5 m im Norden -mittig- und ca. 5,0 m im Nordosten des v.g. Grundstückes. Das Wohngebäude Hs. Nr. 19 hat einen Mindestabstand von ca. 6 m zur Grundstücksgrenze. Gesunde Wohnverhältnisse, die Belichtung und Belüftung des Grundstückes sind somit nicht beeinträchtigt. Zudem liegt das Plangebiet nördlich der existierenden Bebauung, sodass es auch nicht zu einer Verschattung kommen kann.</p> <p>Die Festsetzung der Höhenbegrenzung (Firsthöhen) erfolgt unter Heranziehung der Höhen der Bestandsbebauung der Gebäude „Zum Eschenthal“ Hs. Nrn. 19-13 (Firsthöhen zwischen 203,52 im Osten und 207,86 im Osten). Zudem existieren bereits einige 2-geschossige Bauten in unmittelbarer Nähe (Zum Eschenthal 10, Zum Eschenthal 17 und zum Eschenthal 11).</p> <p>Ein Heranrücken der neuen Gebäude an die rückwärtigen Grenzen entspricht tlw. den Abständen der Bestandsgebäude zu den rückwärtigen Grenzen und ist als verträglich anzusehen (siehe Erläuterung zum Sozialabstand). Eine Erhöhung der Energiekosten ist hier nicht zu sehen.</p> <p><b>Der Hinweis zum Naturschutz wird zur Kenntnis genommen.</b> Die Belange von Mensch und Tieren einschl. aller anderen notwendigen Schutzgüter wurden in der Abwägung berücksichtigt (siehe hierzu auch Umweltprotokoll zum Bebauungsplan) und gegeneinander abgewogen.</p>

<p>Natur- und Umweltschutz sollte hier besonders berücksichtigt werden, insbesondere, wenn man die Tatsache berücksichtigt, dass in der Stadt Overath andere freie Baulücken zur Verfügung stünden, die zur Bebauung m. E. besser geeignet wären, z. B. weil die Zufahrtsstraßen bereits nutzbar sind für LKWs, Kräne und Baumaschinen. Dies dürfte bei unseren Sträßchen hier nahezu unmöglich sein. Ich lege ausdrücklich Widerspruch gegen die Bebauung „IM HAGEN“ ein.</p>	<p><b>Den Anregungen zu Baulücken wird nicht entsprochen.</b>  Im Stadtgebiet sind nicht genügend Baulücken vorhanden, die für eine Bebauung herangezogen werden können, weil Ihre Verfügbarkeit aus Eigentumsgründen nicht gegeben ist.</p>
--	--

<p><b><u>10. Bürger mit Schreiben vom 27.07.2022</u></b></p>	<p><b><u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung, Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u></b></p>
<p>Sehr geehrte Mitglieder des Stadtrates Overath, sehr geehrter Herr Latus</p> <p>hiermit widerspreche ich der angedachten Bebauung der Wiese „im Hagen“.</p> <p>Die Folgen der Klimaveränderung, die extreme Bebauung naturnaher Bereiche gefährden kurz-mittel und langfristig Menschen und Tiere. Gerade hier in Rappenhohn zeigen sich verschiedene, seltene und teil weise unter Naturschutz stehende Tiere auf den verbliebenen Wiesen und Waldflächen. Diese Lebensräume müssen erhalten bleiben !</p> <p>Es gibt im Stadtgebiet der Stadt Overath ausreichend andere freie Bereiche, reichlich Baulücken bei deren Bebauung weder Mensch noch Tier gefährdet werden. Ich wehre mich hiermit gegen die geplante Bebauung „im Hagen“</p>	<p><b>Den Anregungen zur Bebauung wird nicht entsprochen.</b></p> <p>Mit diesem Bebauungsplan werden die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, berücksichtigt, indem ca. 6 Baugrundstücke zur Errichtung von Einfamilienhäusern planungsrechtlich abgesichert werden. Es ist eine umwelt- und klimafreundliche Planung in direkter Nähe zum vorhandenen Baugebiet „Rappenhohn“ angestrebt.</p> <p>Alle bauplanungsrechtlichen und umweltrechtlichen Belange wurden berücksichtigt. Im Stadtgebiet sind nicht genügend Baulücken vorhanden, die für eine Bebauung herangezogen werden können, weil Ihre Verfügbarkeit aus Eigentumsgründen nicht gegeben ist.</p>





Wenn trotz aller Bedenken von der Stadt Overath an der Bebauung im Bereich Rappenhohn II festgehalten wird, ist unbedingt darauf zu achten, dass sich die Bebauung harmonisch in die bestehende Bebauung einfügt.

Für Rappenhohn I wurde uns das zugesichert. Es sollte keine Erdaufschüttungen geben und die Umlandbebauung sollte Maßstab für die neuen Häuser sein. Sowohl das Thema „keine Erdaufschüttung“ als auch die postulierte „Harmonie mit der bestehenden Bebauung“ sind bei der Realisierung des Bauvorhabens irgendwie in Vergessenheit geraten. Die Gebäude sind teilweise hoch wie Wachtürme geworden. Blickt man vom Ortseingang auf das Baugebiet ragen einzelne Häuser wie Solitäre in die Höhe. Das muss auf der anderen Seite bei Rappenhohn II unbedingt vermieden werden.

Damit einhergehend ist auch der Betrieb eines Lagerplatzes für ein Bauunternehmen in diesem Bereich unbedingt zu unterbinden. Die Straßen sind zu eng für schweres Gerät. Sie sind auf die Belastung der ständigen Anlieferung von schweren Baumaterialien nicht ausgelegt. Die Anwohner haben den Dreck, die Lärmbelästigung und die Gefahren, des Betriebes zu dulden und dürfen dafür die Instandsetzung der Straße bezahlen. Eine solche Nutzung zu Gunsten des Baubetriebes stellt damit für die Anwohner eine unzulässige Belastung dar.

Letztlich ist im Bereich Rappenhohn II zu beachten, dass hier durch den unmittelbar angrenzenden Wald viele Wildtiere den Bereich als Heimat nutzen. Hier gibt es Füchse, Rehe, Dachse aber auch Bussarde, Milane und sogar ein Uhu wurde kürzlich gesichtet.

Alle diese Tiere haben bereits jetzt durch die massive Rodung des toten Baumbestandes massiven Stress. Dieser wird weiter verschärft, wenn jetzt auch noch diese geschützte Wiese die gerne und intensiv von Wildtieren genutzt wird, durch Bebauung zerstört wird.

#### **Der Anregung zur Bebauung wird entsprochen**

Mit diesem Bebauungsplan werden die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, berücksichtigt, indem ca. 6 Baugrundstücke zur Errichtung von Einfamilienhäusern planungsrechtlich abgesichert werden. Es ist eine umwelt- und klimafreundliche Planung in direkter Nähe zum vorhandenen Baugebiet „Rappenhohn“ angestrebt. Die neue Bebauung fügt sich hierbei in die Altbebauung ein.

#### **Den Anregungen zur Ausgestaltung des Gebietes etc. wird entsprochen.**

Die Anlegung auf Erdaufschüttungen regelt das Baugenehmigungsverfahren. In Bezug auf Gebäudehöhen wurden dem Umfeld entsprechende Festsetzungen getroffen.

#### **Die Anregungen zum Lagerplatz werden zur Kenntnis genommen.**

Die Belange des Lagerplatzes sind nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung. Es handelt sich um eine ehemalige landwirtschaftliche Hofanlage, die nach §35 BauGB bewertet wird.

#### **Der Hinweis zum Wald und Wildtieren wird zur Kenntnis genommen.**

Die Belange von Natur, Mensch und Tieren einschl. aller anderen notwendigen Schutzgüter (auch Wald) wurden in der Abwägung berücksichtigt (siehe hierzu auch Umweltprotokoll zum Bebauungsplan) und gegeneinander abgewogen.

<p>An dieser Stelle weise ich auch darauf hin, dass in der öffentlichen Diskussion immer wieder gern Maßnahmen gegen den Klimawandel postuliert werden. „Wir müssen aktiv werden“, „es ist schon 5 nach 12“ wird hier immer wieder gerne zitiert.</p> <p>Hier können Sie etwas tun. Bitte tun sie es - für Overath.</p> <p>Wir haben uns lange überlegt, ob es Sinn macht, sich in Overath an der Kommunalpolitik weiter zu engagieren und Vorschläge zum Erhalt unseres schönen Overaths zu machen. Ihr Vorgänger hat bei der Planung von Rappenhohn I ALLE Vorschläge von Anwohnern, Polizei und anderen engagierten Bürgern in einer Farce von Bürgersprechstunde abgetan.</p> <p>Es wurde nicht ein einziger Vorschlag auch nur in Erwägung gezogen.</p> <p>In der festen Überzeugung, dass Sie Herr Nicodemus es besser machen verbleiben wir mit freundlichen Grüßen</p>	<p><b>Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p>
--	--

<p><b><u>12. Bürger</u></b> <b><u>mit Schreiben vom 22.07.2022</u></b></p>	<p><b><u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung,</u></b> <b><u>Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u></b></p>
<p>Sehr geehrter Stadtrat,</p> <p>ich widerspreche hiermit der angedachten Bebauung der rückseitigen Wiese. Mein Haus und mein Grundstück würde in diesem Fall nicht nur vollständig verschattet sondern man würde mich und mein Grundstück auch vollständig einkesseln.</p>	<p><b>Den Anregungen zu den Gebäuden wird nicht entsprochen</b> Bei der Errichtung von zweigeschossigen Gebäuden ist der Sozialabstand (Abstandfläche beträgt mind. 3 m) nach Bauordnung NRW einzuhalten.</p> <p>Der Abstand im Bebauungsplan (Baugrenze zu Grundstücksgrenze Fl.St. 848) beträgt darüber hinaus ca. 3 m im Nordwesten, ca. 7,5 m im Norden -mittig- und ca. 5,0 m im Nordosten des v.g. Grundstückes. Das Wohngebäude Hs. Nr. 19 hat einen Mindestabstand von ca. 6 m zur Grundstücksgrenze.</p> <p>Die Festsetzung der Höhenbegrenzung (Firsthöhen) erfolgt unter Heranziehung der Höhen der Bestandsbebauung der Gebäude „Zum Eschenthal“ Hs. Nrn. 19-13 (Firsthöhen zwischen 203,52 im Osten und 207,86 im Osten).</p>

<p>Die geplante Bebauung ist viel zu nah an meinem Grundstück, die Höhe und Ausführung der Bebauung führt zu einer durchaus bedrohlichen Lage für mich, mein Grundstück und meinen Garten! Zu befürchten sind u.a. auch höhere Energiekosten, da die Verschattung ja nicht nur den Garten betreffen wird. Alle damit verbundenen Kostensteigerungen werde ich keinesfalls einfach akzeptieren.</p> <p>Bereits mit der Bebauung des Nachbargrundstückes hatte ich nicht nur reichlich Ärger, sondern auch eine massive Lärm- und Schmutzbelästigung!</p> <p>Auch der mit der Bebauung verbundene Wertverlust meines Grundstückes und Hauses ist inakzeptabel. Ihr Argument, es würde dringend Wohnraum gesucht ist zwar richtig, jedoch ist die Infrastruktur von Rappenhohn keinesfalls dafür ausgelegt. Da gibt es in dem Stadtgebiet Overath weitaus mehr und sinnvollere Gebiete die bebaut werden können.</p> <p>Dieses werde ich nicht einfach akzeptieren. Hiermit lege ich Einspruch gegen die Bebauung ein.</p>	<p>Zudem existieren bereits einige 2-geschossige Bauten in unmittelbarer Nähe (Zum Eschenthal 10, Zum Eschenthal 17 und zum Eschenthal 11).</p> <p>Ein Heranrücken der neuen Gebäude an die rückwärtigen Grenzen entspricht tlw. den Abständen der Bestandsgebäude zu den rückwärtigen Grenzen und ist als verträglich anzusehen (siehe Erläuterung zum Sozialabstand).</p> <p>In Bauphasen kann es zu vorübergehenden Lärm- und Schmutzbelästigungen kommen.</p> <p>In wie weit ein Wertverlust entsteht kann hier nicht gesehen werden und unterliegt auch nicht der Abwägung.</p>
---	--

<p><b><u>13. Bürger</u></b> <b><u>mit Mail vom 05.08.2022</u></b></p>	<p><b><u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung,</u></b> <b><u>Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u></b></p>
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>gerne nehme ich die Gelegenheit wahr, eine Stellungnahme zu dem Bebauungsplan „Im Hagen“ abzugeben. Auch der neue Bebauungsplan krankt an einem eklatanten Abwägungsmangel.</p> <p>Wie die Presse bereits ausführlich berichtet hat, wurde im Rahmen des Verkaufs „Rappenhohn I“ (jetzt Ferrenbruch) dem Verkäufer ein Baurecht an andere Stelle versprochen, nämlich „Im Hagen“. Nach meinem Kenntnisstand erfolgte diese Zusage sogar ursprünglich im notariellen Kaufvertrag, auf jeden Fall aber in dem Dringlichkeitsbeschluss vom 27.06.2017 zum Kauf der Fläche. Nachdem im Dringlichkeitsbeschluss (und der nachträglichen Genehmigung durch den Rat) die Verpflichtung eingegangen wurde, waren alle nachfolgenden Abwägungsschritte oder Bürgerbeteiligungen nur noch rein pro forma.</p>	<p><b>Den Anregungen zum Koppelgeschäft wird nicht entsprochen.</b></p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplans genügt den Anforderungen an die städtebauliche Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB und stellt keine unzulässige „Gefälligkeitsplanung“ dar.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 160 stellt kein „Koppelgeschäft“ als Gegenleistung für die Bereitstellung von Flächen für das im Südwesten des Ortsteils Rappenhohn geplante Baugebiet dar.</p>

Auch wenn diese vertragliche Verpflichtung nachträglich aus dem notariellen Kaufvertrag gestrichen wurde, halten sich Verwaltung und Rat exakt an die ursprünglichen Vereinbarungen. Offensichtlich wurde eine notarielle Verpflichtung durch eine Gentlemen's Agreement ersetzt. Der eklantente Abwägungsmangel wird aber weder durch dieses Gentlemen's Agreement noch durch Zeitablauf geheilt.

Zudem mutet es sehr merkwürdig an, wenn die Verwaltung auf der einen Seite mit voller Härte gegen Schwarzbauten vorgeht und auf der anderen Seite Bebauungspläne auf Bestellung liefert.

Das Zustandekommen dieser Baumaßnahme ist der größte Störfaktor: Der Bauherr erhielt Baurecht im Außenbereich nur aufgrund der Tatsache, dass er die Wiese, die jetzt „In den Ferrenbrüchen“ heißt, an die Stadt verkauft hat. · Dieses Koppelgeschäft hat nicht nur bei den Rappenhohner Anwohnern Empörung verursacht. Dies bedeutet ja, jemand der etwas zu bieten hat (hier: Bauland) bekommt mehr Rechte als jemand, der nichts anzubieten hat. Dieser „Deal“ wird vehement versucht, unter den Teppich zu kehren durch Nichtbeachtung. Ich möchte noch einmal klar ausdrücken: Mich stört nicht, dass es neue Baugebiete mit freundlichen Familien gibt, aber Koppelgeschäfte sind nicht der richtige Weg für friedliche Baumaßnahmen.

Über das Baugebiet kann man streiten und dagegen oder dafür sein. Die Wiese „Im Hagen“ · ist sicherlich eine schöne -Angelegenheit für die jungen Familien, jedoch wurde bisher nicht die schmale Straße bedacht:

Wie genau soll der Verkehr dort laufen mit Kindern, die zur Schule gehen oder auch Radfahrern? Kommt man lebend am Ende an- das nächste Hindernis: rechts vor links (wird ja oft ignoriert) und zusätzlich die leicht versetzte Straße aus den Ferrenbrüchen.

Hier muss ein Konzept her, wie der Verkehr laufen soll. Ich schlage eine Spielstraße vor; .. Tempo 20, eine Begradigung und ausgewiesene Parkbuchten. Ich weiß, dass Sie das nicht interessiert und solche Vorschläge IMMER ignoriert werden, aber: Das Bauamt steht im Dienste aller Bürger und es kann nicht sein, dass erst etwas passieren muss (Tote/Verletzte) bevor darüber nachgedacht wird. Die Alt-Anwohner haben auch Bedürfnisse und Rechte, wir zahlen schließlich alle nicht zu knappe Grundsteuer, auch wenn wir keine Wiese anzubieten haben.

Zutreffend ist, dass ursprünglich im Grundstückskaufvertrag für die Flächen des aufzustellenden Bebauungsplans eine Klausel enthalten war, nach der sich die Stadt Overath verpflichtete, einen Bebauungsplan aufzustellen. Während des laufenden Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 147 ist der Mangel des Grundstückskaufvertrags jedoch bekannt geworden. Durch einen Nachtrag zum Grundstückskaufvertrag vom 24.08.2020 wurde die Verpflichtung zur Schaffung von Baurecht aufgehoben und dahingehend rückwirkend geändert, dass die Stadt Overath die Schaffung von Baurecht in Aussicht stellt.

Aus dem Grundstückskaufvertrag ergibt sich somit keinerlei Veranlassung einen Bebauungsplan auf Bestellung zu liefern.

**Den Anregungen zum Verkehrskonzept wird nicht entsprochen.**

Gemäß EAE (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen), Anhang 2 - wurde ersetzt durch RAS 06- kann für Wohngebiete in Orts- und Stadtrandlagen mit unbefriedigender Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr und ohne eigene Arbeitsstätten das Quellverkehrsaufkommen in der morgendlichen Spitzenstunde MGS nach der folgenden Schätzformel „MGS- maximal gleitenden Spitzenstunde- (PKW/h) = 0,35 x PKW-Bestand“ ermittelt werden.

Ich zitiere aus dem Kölner Stadtanzeiger vom 08.07.2022 zum Hochwasserschutz in Overath: „Auch auf den Höhen muss die künftige Bebauung im Hinblick auf den Hochwasserschutz überprüft werden, da die weitere Flächenversiegelung das Hochwasserrisiko in den Tallagen erhöhen kann  
Dies ist ein wichtiger Faktor und ich hoffe, es sind nicht nur warme Worte. Die Flächenversiegelung verursacht sturzartige Wasserfälle Richtung Tal- hier muss die Stadt entgegenwirken. Ansonsten hat das Gewerbegebiet unterhalb bald Probleme mit Wassermassen. Was tun Sie dagegen?

Apropos Gewerbegebiet: Es ist zwar vielleicht nachhaltig, einen alten Bauernhof als Gewerbefläche zu nutzen, aber hinsichtlich der Verkehrslage leider nicht möglich. Wie genau soll denn das Problem gelöst werden, dass Lastwagen etc. durch die enge Straße fahren?

Bisher bin ich davon ausgegangen, dass es sich hier um ein reines Wohngebiet handelt. Leider geht hier in letzter Zeit so einiges drunter und drüber, so hat sich beispielsweise in der Hasenweide neuerdings ein Lackierbetrieb niedergelassen. Gegen stilles Gewerbe ist nichts einzuwenden und gegen Bauernhöfe auch nicht, denn wir leben auf dem Land- mit allen Geräusch- und Geruchskonsequenzen. Aber „lautes Gewerbe- dafür gibt es ja schließlich

Im vorliegenden Fall sind 12 Wohneinheiten (6 Wohnhäuser) eingeplant. Hier kann pro Wohnung mit max. 1,5 PKW gerechnet werden:  $MGs (PKW/h) = 0,35 \times 12 = 4,2$  PKW. Somit ergibt sich nach der v.g. Schätzformel ein Quellverkehrsaufkommen in der morgendlichen Spitzenstunde im Bereich der Einmündung des Privatweges auf die Straße „Rappenhohn“ von 4,2 PKW. Bei der Größe des prognostizierten Quellverkehrsaufkommens sind keine verkehrs- und straßenbaulichen Maßnahmen notwendig. Das Verkehrsaufkommen ist als verträglich zu beurteilen. Somit ist die Erarbeitung eines Verkehrskonzeptes im B-Plan-Verfahren nicht notwendig. Die genauen Anläufe von Verkehren und Maßnahmen hierzu sind verkehrsrechtliche Belange, die nicht im Bauleitplanverfahren detailliert behandelt werden müssen.

**Der Anregung zum Hochwasserschutz wird nicht entsprochen.**

Die Belange des Hochwasserschutzes sind bei dieser Fläche, die im Bereich einer Bergkuppe liegt und genügend Retentionsraum im Umfeld hat, nicht zu thematisieren.

**Die Anregungen zum Gewerbegebiet werden zur Kenntnis genommen.**

Die Ausführungen zum Gewerbegebiet sind nicht örtlich nachvollziehbar und werden zur Kenntnis genommen. Im Plangebiet ist ein „Reines Wohngebiet“ eingeplant.

**Den Anregungen zum Wohngebiet wird nicht entsprochen.**

Mit der Festsetzung eines „Reinen Wohngebiets“ kann kein Wohngebiet mit Landwirtschaft bzw. störendem Gewerbe entwickelt werden.

Inhaltlich möchte ich zu dem Bebauungsplan nur insoweit eingehen, dass Rappenhohn vor diesen Baumaßnahmen von einer eingeschossigen Bebauung geprägt war.

Bei dem Baugebiet "Rappenhohn I" wurde noch argumentiert, dass sich die Bebauung durch die Hanglage von der Straße aus gesehen ja eigentlich eingeschossig darstellen würde. Davon kann hier keine Rede mehr sein.

. Ich schlage eine Spielstraße vor; .. Tempo 20, eine Begradigung und ausgewiesene Parkbuchten. Ich weiß, dass Sie das nicht interessiert und solche Vorschläge IMMER ignoriert werden, aber: Das Bauamt steht im Dienste aller Bürger und es kann nicht sein, dass erst etwas passieren muss (Tote/Verletzte) bevor darüber nachgedacht wird. Die Alt-Anwohner haben auch Bedürfnisse und Rechte, wir zahlen schließlich alle nicht zu knappe Grundsteuer, auch wenn wir keine Wiese anzubieten · haben.

Ich zitiere aus dem Kölner Stadtanzeiger vom 08.07.2022 zum Hochwasserschutz-in Overath: „Auch auf den Höhen muss die künftige Bebauung im Hinblick auf den Hochwasserschutz überprüft werden, da die weitere Flächenversiegelung das Hochwasserrisiko in den Tallagen erhöhen kann ...."

Dies ist ein wichtiger Faktor und ich hoffe, es sind nicht nur warme Worte. Die Flächenversiegelung verursacht sturzartige Wasserfälle Richtung Tal- hier muss die Stadt entgegenwirken. Ansonsten hat das Gewerbegebiet unterhalb bald Probleme mit Wassermassen. Was tun Sie dagegen?

Apropos Gewerbegebiet: Es ist zwar vielleicht nachhaltig, einen alten Bauernhof als Gewerbefläche zu nutzen, aber hinsichtlich der Verkehrslage leider nicht möglich. Wie genau soll denn das Problem gelöst werden, dass Lastwagen etc. durch die enge Straße fahren?

Bisher bin ich davon ausgegangen, dass es sich hier um ein reines Wohngebiet handelt. Leider geht hier in letzter Zeit so einiges drunter und drüber, so hat sich beispielsweise in der Hasenweide neuerdings ein Lackierbetrieb niedergelassen.

**Den Anregungen zur Geschossigkeit wird nicht entsprochen.**

Die Festsetzung der Geschossigkeit und Höhenbegrenzung (Firsthöhen) erfolgt unter Heranziehung der Höhen der Bestandsbebauung der Gebäude „Zum Eschenthal“ Hs. Nrn. 19-13 (Firsthöhen zwischen 203,52 im Osten und 207,86 im Osten). Zudem existieren bereits einige 2-geschossige Bauten in unmittelbarer Nähe (Zum Eschenthal 10, Zum Eschenthal 17 und zum Eschenthal 11).

**Die Anregungen zur Tempobeschränkung werden zur Kenntnis genommen.**

Die Belange des Ausbaus der Verkehrsflächen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Eine Festlegung der Geschwindigkeit erfolgt nicht durch das Amt für Bauplanung und Bauordnung. Ein entsprechender Antrag ist die Straßenverkehrsbehörde zu stellen.

Die übrigen Darlegungen werden zur Kenntnis genommen.

**Den Anregungen zum Hochwasserschutz wird nicht entsprochen.**

Diese Anregung ist im Schreiben des Bürgers bereits genannt und somit doppelt vorhanden.

Die Belange des Hochwasserschutzes sind bei dieser Fläche, die im Bereich einer Bergkuppe liegt und genügend Retentionsraum im Umfeld hat, nicht zu thematisieren.

Diese Anregung ist im Schreiben des Bürgers bereits genannt und somit doppelt vorhanden.

**Die Anregungen zum Gewerbegebiet werden zur Kenntnis genommen.**

Diese Anregung ist im Schreiben des Bürgers bereits genannt und somit doppelt vorhanden.

Die Ausführungen zum Gewerbegebiet sind nicht örtlich nachvollziehbar und werden zur Kenntnis genommen. Im Plangebiet ist ein „Reines Wohngebiet“ eingeplant.

**Den Anregungen zum Wohngebiet wird nicht entsprochen.**

Diese Anregung ist im Schreiben des Bürgers bereits genannt und somit doppelt vorhanden.

Gegen stilles Gewerbe ist nichts einzuwenden und gegen Bauernhöfe auch nicht, denn wir leben auf dem Land- mit allen Geräusch- und Geruchskonsequenzen. Für ein Baugewerbe ist hier nicht der richtige Ort. Weder die Klassifizierung als Wohngebiet noch der Zustand der Straßen geben das her.

Inhaltlich möchte ich zu dem Bebauungsplan nur insoweit eingehen, dass Rappenhohn vor diesen Baumaßnahmen von einer eingeschossigen Bebauung geprägt war. Bei dem Baugebiet "Rappenhohn I" wurde noch argumentiert, dass sich die Bebauung durch die Hanglage von der Straße aus gesehen ja eigentlich eingeschossig darstellen würde. Davon kann hier keine Rede mehr sein.

Die geplante Bebauung hat in vorderster Front einen bedrückenden, einengenden Charakter der - wenn man die persönlichen Verhältnisse berücksichtigt- schon fast nötigen Charakter hat, aber in jedem Fall schikanös ist.

Es erschließt sich keinem einzigen Einwohner, warum auf dieser großen Wiese so gebaut werden soll. Es wäre ein Leichtes, die Höhe zu reduzieren und den Abstand zu den anderen Wohngebäuden gebühlich zu erweitern.

Von den Klimaschutzerfordernissen, keine Flächen zu versiegeln, will ich an dieser Stelle nicht zu ausführlich werden, ich bin mir sicher, dass Sie als Rat der Stadt Overath hier umfassendes Wissen haben und dieses auch bei künftigen Bauprojekten umsetzen.

Tun Sie etwas für die Overather Bürger und nicht für die als für kleine Familien verkappten vermeintlichen Interessen, die eigentlich nur dem Bauern dienen.

Mit der Festsetzung eines „Reinen Wohngebiets“ kann kein Wohngebiet mit Landwirtschaft bzw. störendem Gewerbe entwickelt werden.

**Den Anregungen zur Geschossigkeit wird nicht entsprochen.**

Diese Anregung ist im Schreiben des Bürgers bereits genannt und somit doppelt vorhanden.

Die Festsetzung der Geschossigkeit und Höhenbegrenzung (Firsthöhen) erfolgt unter Heranziehung der Höhen der Bestandsbebauung der Gebäude „Zum Eschenthal“ Hs. Nrn. 19-13 (Firsthöhen zwischen 203,52 im Osten und 207,86 im Osten). Zudem existieren bereits einige 2-geschossige Bauten in unmittelbarer Nähe (Zum Eschenthal 10, Zum Eschenthal 17 und zum Eschenthal 11).

**Den Anregungen zur geplanten Bebauung wird nicht entsprochen**

Bei der Errichtung der Gebäude ist der Sozialabstand (Abstandfläche beträgt mind. 3 m) nach Bauordnung NRW einzuhalten. Der Abstand im Bebauungsplan (Baugrenze zu Grundstücksgrenze Fl.St. 848) beträgt darüber hinaus ca. 3 m im Nordwesten, ca. 7,5 m im Norden -mittig- und ca. 5,0 m im Nordosten des v.g. Grundstückes. Das Wohngebäude Hs. Nr. 19 hat einen Mindestabstand von ca. 6 m zur Grundstücksgrenze. Gesunde Wohnverhältnisse, die Belichtung und Belüftung des Grundstückes sind somit nicht beeinträchtigt. Zudem liegt das Plangebiet nördlich der existierenden Bebauung, sodass es auch nicht zu einer Verschattung kommen kann.

**Den Anregungen zum Klimaschutz wird nicht entsprochen.**

Gemäß Ziffer 4.5 des Mit der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 160 „Overath-Rappenhohn, Im Hagen“ sind keine erheblichen Umweltauswirkungen für das Schutzgut „Klima / Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels / Luft“ zu erwarten.

<p><b><u>14. Bürger mit Mail vom 06.08.2022</u></b></p>	<p><b><u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung, Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u></b></p>
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>gerne nehme ich die Gelegenheit wahr, eine Stellungnahme zu dem Bebauungsplan „Im Hagen“ abzugeben. Auch der neue Bebauungsplan krankt an einem eklatanten Abwägungsmangel.</p> <p>Das Zustandekommen der Baugebiete Rappenhohn I" (jetzt Ferrenbruch) indem dem Verkäufer ein Baurecht an andere Stelle versprochen wurde, nämlich „Im Hagen“, ist an Dreistigkeit kaum zu überbieten. Insbesondere, weil dieses Geklüngel immer wieder geleugnet wurde.</p> <p>Nach diesem „Vertragsabschluss“ waren sämtliche Bürgerbeteiligungen nur noch der blanke Hohn, da das Vorhaben feststand,</p> <p>Fest steht aber auch, dass die rechtswidrige Vereinbarung, die die Stadt unterzeichnet hat, keine Verpflichtungen zur Erteilung des Baugebietes zur Folge hat eben weil sie rechtswidrig war. So äußerte sich auch die Kommunalaufsicht.</p> <p>Auch wenn diese vertragliche Verpflichtung nachträglich aus dem notariellen Kaufvertrag gestrichen wurde, halten sich Verwaltung und Rat exakt an die ursprünglichen Vereinbarungen. Offensichtlich wurde eine notarielle Verpflichtung durch eine Gentlemen's Agreement ersetzt. Der eklantente Abwägungsmangel wird aber weder durch dieses Gentlemen's Agreement noch durch Zeitablauf geheilt.</p> <p>Zudem mutet es sehr merkwürdig an, wenn die Verwaltung auf der einen Seite mit voller Härte gegen Schwarzbauten vorgeht und auf der anderen Seite Bebauungspläne auf Bestellung liefert.</p> <p>Das Zustandekommen dieser Baumaßnahme zeigt wie willkürlich die Stadt agiert und wie sehr sie die Interessen eines einzigen Bürgers über die Interessen aller andere Bürger hebt. Eben nur, weil dieser Land verkauft. Wir leben in einem Rechtsstaat, in dem sich auch die Kommunen an Recht und Gesetz halten müssen. Zudem dürfen sie ihren Auftrag, für ALLE Bürger der Stadt nicht vergessen. Es mutet an, als vergäße das ein oder andere Ratsmitglied diesen Auftrag. Anders ist dies hier nicht zu erklären:</p>	<p><b>Den Anregungen zum Vertragsabschluss wird nicht entsprochen.</b></p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplans genügt den Anforderungen an die städtebauliche Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB und stellt kein „Geklüngel“ dar.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 160 stellt kein „Gentlemen´s Agreement“ als Gegenleistung für die Bereitstellung von Flächen für das im Südwesten des Ortsteils Rappenhohn geplante Baugebiet (Bebauungsplan Nr. 143 - „Rappenhohn“) dar. Zutreffend ist, dass ursprünglich im Grundstückskaufvertrag für die Flächen des aufzustellenden Bebauungsplans eine Klausel enthalten war, nach der sich die Stadt Overath verpflichtete, einen Bebauungsplan aufzustellen. Während des laufenden Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 147 ist der Mangel des Grundstückskaufvertrags jedoch bekannt geworden. Durch einen Nachtrag zum Grundstückskaufvertrag vom 24.08.2020 wurde die Verpflichtung zur Schaffung von Baurecht aufgehoben und dahingehend rückwirkend geändert, dass die Stadt Overath die Schaffung von Baurecht in Aussicht stellt.</p> <p>Aus dem Grundstückskaufvertrag ergibt sich somit keinerlei vertragliche Bindung, einen Bebauungsplan aufzustellen. Schon die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 147 in Kenntnis dieser Umstände stellte demnach keine Gegenleistung für die Übertragung der Grundstücke im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 143 dar.</p> <p>Erst recht liegt keine Gefälligkeitsplanung in Bezug auf die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 160 vor. Vertragliche Verpflichtungen zur Aufstellung des Bebauungsplans bestehen nicht.</p>



Der Bauherr soll Baurecht im Außenbereich erhalten und zwar NUR aufgrund der Tatsache, dass er die Wiese, die jetzt „In den Ferrenbrüchen“ heißt, an die Stadt verkauft hat. Dieses Koppelgeschäft hat nicht nur bei den Rappenhohner Anwohnern, sondern bei sämtlichen Overrather Bürgern größte Empörung verursacht.

Es scheint aber darüber hinaus niemand über Zufahrtsstraßen nachgedacht haben, Die Straßen sind eng und in äußerst schlechtem Zustand. Ein Gehweg ist nicht vorhanden und kann aufgrund des Platzmangels auch nicht geschaffen werden:

Wie genau soll der Verkehr dort laufen mit Kindern, die zur Schule gehen oder auch Radfahrern? Kommt man lebend am Ende an- das nächste Hindernis: rechts vor links (wird ja oft ignoriert) und zusätzlich die leicht versetzte Straße aus den Ferrenbrüchen.

Diese Straße wird zu einer Gefahr für spielende Kinder, Tiere und sämtliche andere Menschen. Schon jetzt wird die Straße oft mit überhöhter Geschwindigkeit befahren.

Dass neuerdings schwere LKW und Baufahrzeuge mehrfach täglich die Straße passieren sei hier nicht nur am Rande bemerkt.

Das Bauamt steht im Dienste aller Bürger und es kann nicht sein, dass erst etwas passieren muss (Tote/Verletzte) bevor darüber nachgedacht wird. Die Alt-Anwohner haben auch Bedürfnisse und Rechte, wir zahlen schließlich alle nicht zu knappe Grundsteuer, auch wenn wir keine Wiese anzubieten haben.

Zudem wird bei Ihrem Vorhaben die immer größer werdende Gefahr von Hochwasser und Starkregen völlig außer Acht gelassen Ich zitiere aus dem Kölner Stadtanzeiger vom 08.07.2022 zum Hochwasserschutz in Overath: „Auch auf den Höhen muss die künftige Bebauung im Hinblick auf den Hochwasserschutz überprüft werden, da die weitere Flächenversiegelung das Hochwasserrisiko in den Tallagen erhöhen kann“.

Dies ist ein wichtiger Faktor und ich hoffe, es sind nicht nur warme Worte.

#### **Den Anregungen zum Verkehr wird nicht entsprochen.**

Gemäß EAE (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen), Anhang 2 - wurde ersetzt durch RAS 06- kann für Wohngebiete in Orts- und Stadtrandlagen mit unbefriedigender Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr und ohne eigene Arbeitsstätten das Quellverkehrsaufkommen in der morgendlichen Spitzenstunde MGS nach der folgenden Schätzformel „MGS- maximal gleitenden Spitzenstunde- (PKW/h) = 0,35 x PKW-Bestand“ ermittelt werden. Im vorliegenden Fall sind 12 Wohneinheiten (6 Wohnhäuser) eingeplant Hier kann pro Wohnung mit max. 1,5 PKW gerechnet werden: MGS (PKW/h) = 0,35 x 12 = 4,2 PKW. Somit ergibt sich nach der v.g. Schätzformel ein Quellverkehrsaufkommen in der morgendlichen Spitzenstunde im Bereich der Einmündung des Privatweges auf die Straße „Rappenhohn“ von 4,2 PKW. Bei der Größe des prognostizierten Quellverkehrsaufkommens sind keine verkehrs- und straßenbaulichen Maßnahmen notwendig. Das Verkehrsaufkommen ist als verträglich zu beurteilen.

Die Belange des Ausbaus der Verkehrsflächen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sondern werden in der detaillierten Ausbauplanung festgelegt. Die übrigen Darlegungen werden zur Kenntnis genommen.

#### **Den Anregungen zum Hochwasserschutz wird nicht entsprochen.**

Diese Anregung ist im Schreiben des Bürgers bereits genannt und somit doppelt vorhanden.

Die Belange des Hochwasserschutzes sind bei dieser Fläche, die im Bereich einer Bergkuppe liegt und genügend Retentionsraum im Umfeld hat, nicht zu thematisieren.

Diese Anregung ist im Schreiben des Bürgers bereits genannt und somit doppelt vorhanden.

Die Flächenversiegelung verursacht sturzartige Wasserfälle Richtung Tal- hier MUSS die Stadt entgegenwirken. Ansonsten hat das Gewerbegebiet unterhalb bald Probleme mit Wassermassen. Was tun Sie dagegen?

Zu dem neu gegründeten Bauunternehmen [REDACTED] möchte ich folgendes anmerken: Gewerbegebiet: Einen Bauernhof als Gewerbefläche zu nutzen ist aus vielerlei Gründen abzulehnen. Allein die Verkehrslage gibt dies nicht her, von den ständigen Immissionen ganz zu schweigen.

Es handelt sich hier um ein Wohngebiet!!! Ein Bauunternehmen verursacht erheblichen Lärm, dies durften wir schon tagtäglich miterleben, darüberhinaus sind die Straßen - wie schon gesagt- dafür nicht ausgelegt.

Rappenhohn war bis dato von einer eingeschossigen Bebauung geprägt war. Bei dem Baugebiet "Rappenhohn I" wurde noch argumentiert, dass "sich die Bebauung durch die Hanglage von der Straße aus gesehen ja eigentlich eingeschossig darstellen würde.

Was hier geplant werden soll, sind Wohnklötze, die sich mit Nichten in die bestehende Bebauung einfügen. Die Häuser sind zu groß und viel zu hoch. Durch eine Höhe von 10 Metern entsteht bei den übrigen Bewohnern der Eindruck von Einkesselung, was durch die Nähe zu den übrigen Häusern noch massiv verstört wird. Es gibt überhaupt keine Notwendigkeit, so viele Häuser zu bauen (ursprünglich war mal von EINEM Haus die Rede), die Häuser so groß und so hoch zu bauen und darüberhinaus ist die Fläche groß genug, um einen großen Abstand zu den bestehenden Häusern einzuhalten. Der jetzt vorlegte Plan zeigt deutlich, dass für die Bewohner Zum Eschental ohne Grund ein schrecklich erdrückendes Wohnen aufgezwungen wird. Wie gesagt, es ist genügend Platz, um 20 Meter Abstand zu halten. Dass dies nicht getan wird spricht eindeutig für Schikane, mit der der Bauherr gegen die Nachbarn vorgeht.

**Den Anregungen zur Versiegelung wird nicht entsprochen.**

Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen wurde der Versiegelungsgrad mit einer Grundflächenzahl auf GRZ = 0,3 festgesetzt. Gemäß BauNVO wäre eine GRZ von 0,4 zulässig. Die übrigen Darlegungen werden zur Kenntnis genommen.

**Die Anregungen zum Gewerbegebiet werden zur Kenntnis genommen.**

Die Ausführungen zum Gewerbegebiet sind nicht örtlich nachvollziehbar und werden zur Kenntnis genommen. Im Plangebiet ist ein „Reines Wohngebiet“ eingeplant.

**Den Anregungen zum Wohngebiet wird nicht entsprochen.**

Mit der Festsetzung eines „Reinen Wohngebiets“ kann kein Wohngebiet mit Landwirtschaft bzw. störendem Gewerbe entwickelt werden. Die Belange des Ausbaus der Verkehrsflächen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sondern werden in der detaillierten Ausbauplanung festgelegt. Die übrigen Darlegungen werden zur Kenntnis genommen.

**Den Anregungen zur Geschossigkeit und Bebauung wird nicht entsprochen.**

Die Festsetzung der Geschossigkeit und Höhenbegrenzung (Firsthöhen) erfolgt unter Heranziehung der Höhen der Bestandsbebauung der Gebäude „Zum Eschenthal“ Hs. Nrn. 19-13 (Firsthöhen zwischen 203,52 im Osten und 207,86 im Osten). Zudem existieren bereits einige 2-geschossige Bauten in unmittelbarer Nähe (Zum Eschenthal 10, Zum Eschenthal 17 und zum Eschenthal 11). Gesunde Wohnverhältnisse, die Belichtung und Belüftung des Grundstückes sind somit nicht beeinträchtigt. Zudem liegt das Plangebiet nördlich der existierenden Bebauung, sodass es auch nicht zu einer Verschattung kommen kann. Bei der Errichtung der Gebäude ist der Sozialabstand (Abstandfläche beträgt mind. 3 m) nach Bauordnung NRW einzuhalten. Der Abstand im Bebauungsplan (Baugrenze zu Grundstücksgrenze Fl.St. 848) beträgt darüber hinaus ca. 3 m im Nordwesten, ca. 7,5 m im Norden -mittig- und ca. 5,0 m im Nordosten des v.g. Grundstückes. Das Wohngebäude Hs. Nr. 19 hat einen Mindestabstand von ca. 6 m zur Grundstücksgrenze. Gesunde Wohnverhältnisse, die Belichtung und Belüftung des Grundstückes sind somit nicht beeinträchtigt. Zudem liegt das Plangebiet nördlich der existierenden Bebauung.

<p>Ein solches Verhalten kann die Stadt doch nicht gutheißen! Es muss der Stadt doch daran gelten sein, dass sich die Bebauung einfügt und ein für Mensch und Natur sinnvolles Bild entsteht. Hier können Doch nicht die monetären und die PERSÖNLICHEN Interessen (nämlich die Nachbarn zu schikanieren) des Bauern im Vordergrund stehen.</p> <p>Die geplante Bebauung hat in vorderster Front einen bedrückenden, " einengenden Charakter der - wenn man die persönlichen Verhältnisse " berücksichtigt- schon fast nötigen Charakter hat, aber in jedem " Fall schikanös ist.</p> <p>Es erschließt sich keinem einzigen Einwohner, warum auf dieser großen Wiese so gebaut werden soll. Es wäre ein leichtes, die Höhe zu reduzieren und den Abstand zu den anderen Wohngebäuden gebühlich zu erweitern.</p> <p>Tun Sie etwas für die Overather Bürger und nicht für die als für " kleine Familien verkappten vermeintlichen Interessen, die eigentlich " nur dem Bauern dienen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen.</p>	<p>Die allgemeinen Anregungen zur Stadt sind subjektiver Art und werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	--

<p><b><u>15. Bürger</u></b> <b><u>mit Schreiben Eingang vom 15.07.2022</u></b></p>	<p><b><u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung,</u></b> <b><u>Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u></b></p>
<p>Sehr geehrte Mitglieder des Rates der Stadt Overath,</p> <p>Sie planen ein weiteres Baugebiet in Rappenhohn. Ich bin überhaupt nicht mit einer weiteren Bebauung in unserer Siedlung einverstanden. Durch den Bau werden weitere jahre Schmutz und Lärm in unserer ehemals idyllischen Siedlung vorherrschen. Meine Familie zog vor über 50 Jahren nach Rappenhohn um in einem naturnahen und friedlichen Umfeld zu wohnen, das ist durch das Baugebiet Rappenhohn 1, die aktuelle Aufstockung des Stalls des Bauern, die Bebauung direkt bei mir gegenüber ‚Zum Eschental ■‘ und jetzt auch noch die avisierte Großbaustelle ‚Im Hagen‘ schier unmöglich geworden. Ich habe bereits gesundheitliche Probleme durch die vielen Baustellen.</p>	<p><b>Die einführenden Hinweise werden zu Kenntnis genommen.</b> Es wurden keine Anregungen geäußert.</p>

Es werden seit Jahren Baupläne und Verträge auf intransparente Art und Weise für Rappenhohn erstellt und die Bürger werden nicht adäquat in die Planung einbezogen.

Eine korrekte Abwägung des Rates ist aufgrund der vorab erstellten Verträge nicht möglich.

Die geplanten zweistöckigen Häuser fügen sich nicht in die bestehende Siedlung ein. Diese sind zu hoch und zu nah beieinander gebaut, so dass sie mir und meinen Nachbarn die Luft zum Atmen nehmen.

Der Bebauungsplan ist nicht korrekt dargestellt.

Die Straßen sind jetzt schon zu klein für die Autos, die jeden Tag hier fahren. Weitere 24 Autos werden die Infrastruktur zum Erliegen bringen, zumal Bauer [REDACTED] ja auch noch weitere Wohneinheiten auf seinem Hof baut.

Ich widerspreche mit Nachdruck der gesamten Bebauung 'Im Hagen'.

**Den Anregungen wird nicht entsprochen.**

Bei allen Bebauungsplanverfahren werden die Bürger in der „Beteiligung der Öffentlichkeit nach BauGB“ beteiligt. Es erfolgt immer eine korrekte Abwägung im Bau- und Planungsausschuss sowie im Stadtrat.

**Den Anregungen zur Höhe der Gebäude wird nicht entsprochen.**

Die Festsetzung der Geschossigkeit und Höhenbegrenzung (Firsthöhen) erfolgt unter Heranziehung der Höhen der Bestandsbebauung der Gebäude „Zum Eschenthal“ Hs. Nrn. 19-13 (Firsthöhen zwischen 203,52 im Osten und 207,86 im Osten). Zudem existieren bereits einige 2-geschossige Bauten in unmittelbarer Nähe (Zum Eschenthal 10, Zum Eschenthal 17 und zum Eschenthal 11). Bei der Errichtung von zweigeschossigen Gebäuden ist der Sozialabstand (Abstandfläche beträgt mind. 3 m) nach Bauordnung NRW einzuhalten. Der Abstand im Bebauungsplan (Baugrenze zu Grundstücksgrenze Fl.St. 848) beträgt darüber hinaus ca. 3 m im Nordwesten, ca. 7,5 m im Norden -mittig- und ca. 5,0 m im Nordosten des v.g. Grundstückes. Das Wohngebäude Hs. Nr. 19 hat einen Mindestabstand von ca. 6 m zur Grundstücksgrenze. Gesunde Wohnverhältnisse, die Belichtung und Belüftung des Grundstückes sind somit nicht beeinträchtigt. Zudem liegt das Plangebiet nördlich der existierenden Bebauung, sodass es auch nicht zu einer Verschattung kommen kann.

**Den Anregungen zum erhöhten Verkehrsaufkommen wird nicht entsprochen.**

Gemäß EAE (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen), Anhang 2 - wurde ersetzt durch RAS 06- kann für Wohngebiete in Orts- und Stadtrandlagen mit unbefriedigender Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr und ohne eigene Arbeitsstätten das Quellverkehrsaufkommen in der morgendlichen Spitzenstunde MGS nach der folgenden Schätzformel „MGS- maximal gleitenden Spitzenstunde- (PKW/h) = 0,35 x PKW-Bestand“ ermittelt werden. Im vorliegenden Fall sind 12 Wohneinheiten (6 Wohnhäuser) eingeplant. Hier kann pro Wohnung mit max. 1,5 PKW gerechnet werden:  $MGS (PKW/h) = 0,35 \times 12 = 4,2$  PKW. Somit ergibt sich nach der v.g. Schätzformel ein Quellverkehrsaufkommen in der morgendlichen Spitzenstunde im Bereich der Einmündung des Privatweges auf die Straße „Rappenhohn“ von 4,2 PKW. Bei der Größe des prognostizierten Quellverkehrsaufkommens sind keine verkehrs- und straßenbaulichen Maßnahmen notwendig. Das Verkehrsaufkommen ist als verträglich zu beurteilen. Inwieweit eine weitere Bebauung geplant ist, kann hier nicht nachvollzogen werden.

<u>16. Bürger</u> <u>mit Schreiben Eingang vom 28.07.2022</u>	<u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung,</u> <u>Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u>
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>gerne nehme ich die Gelegenheit wahr, eine Stellungnahme zu dem Bebauungsplan „Im . Hagen“ abzugeben. Auch der neue Bebauungsplan krankt an einem eklatanten Abwägungsmangel.</p> <p>Wie die Presse bereits ausführlich berichtet hat, wurde im Rahmen des Verkaufs „Rappenhohn I“ (jetzt Ferrenbruch) dem Verkäufer ein Baurecht an andere Stelle versprochen, nämlich „Im Hagen“. Nach meinem Kenntnisstand erfolgte diese Zusage sogar ursprünglich im notariellen Kaufvertrag, auf jeden Fall aber in dem Dringlichkeitsbeschluss vom 27.06.2017 zum Kauf der Fläche. Nachdem im Dringlichkeitsbeschluss (und der nachträglichen Genehmigung durch den Rat) die Verpflichtung eingegangen wurde, waren alle nachfolgenden Abwägungsschritte oder Bürgerbeteiligungen nur noch rein pro forma.</p> <p>Auch wenn diese vertragliche Verpflichtung nachträglich aus dem notariellen Kaufvertrag gestrichen wurde, halten sich Verwaltung und Rat exakt an die ursprünglichen Vereinbarungen. Offensichtlich wurde eine notarielle Verpflichtung durch eine Gentlemen's Agreement ersetzt. Der eklatante Abwägungsmangel wird aber weder durch dieses Gentlemen's Agreement noch durch Zeitablauf geheilt.</p> <p>Zudem mutet es sehr merkwürdig an, wenn die Verwaltung auf der einen Seite mit voller Härte gegen Schwarzbauten vorgeht und auf der anderen Seite Bebauungspläne auf Bestellung liefert.</p> <p>Inhaltlich möchte ich zu dem Bebauungsplan nur insoweit eingehen, dass Rappenhohn vor diesen Baumaßnahmen von einer eingeschossigen Bebauung geprägt war. Bei dem Baugebiet "Rappenhohn I" wurde noch argumentiert, dass sich die Bebauung durch die Hanglage von der Straße aus gesehen ja eigentlich eingeschossig darstellen würde. Davon kann hier keine Rede mehr sein.</p>	<p><b>Den Anregungen zur Vereinbarung wird nicht entsprochen.</b>  Der Entwurf des Bebauungsplans genügt den Anforderungen an die städtebauliche Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB und stellt keine unzulässige „Gefälligkeitsplanung“ dar.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 160 stellt kein „Gentlemen´s Agreement“ als Gegenleistung für die Bereitstellung von Flächen für das im Südwesten des Ortsteils Rappenhohn geplante Baugebiet (Bebauungsplan Nr. 143 - „Rappenhohn“) dar. Zutreffend ist, dass ursprünglich im Grundstückskaufvertrag für die Flächen des aufzustellenden Bebauungsplans eine Klausel enthalten war, nach der sich die Stadt Overath verpflichtete, einen Bebauungsplan aufzustellen. Während des laufenden Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 147 ist der Mangel des Grundstückskaufvertrags jedoch bekannt geworden. Durch einen Nachtrag zum Grundstückskaufvertrag vom 24.08.2020 wurde die Verpflichtung zur Schaffung von Baurecht aufgehoben und dahingehend rückwirkend geändert, dass die Stadt Overath die Schaffung von Baurecht in Aussicht stellt.</p> <p>Aus dem Grundstückskaufvertrag ergibt sich somit keinerlei vertragliche Bindung, einen Bebauungsplan aufzustellen. Schon die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 147 in Kenntnis dieser Umstände stellte demnach keine Gegenleistung für die Übertragung der Grundstücke im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 143 dar.</p> <p>Erst recht liegt keine Gefälligkeitsplanung in Bezug auf die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 160 vor. Vertragliche Verpflichtungen zur Aufstellung des Bebauungsplans bestehen nicht.</p> <p><b>Den Anregungen zur Höhe der Gebäude wird nicht entsprochen.</b>  Die Festsetzung der Geschossigkeit und Höhenbegrenzung (Firsthöhen) erfolgt unter Heranziehung der Höhen der Bestandsbebauung der Gebäude „Zum Eschenthal“ Hs. Nrn. 19-13 (Firsthöhen zwischen 203,52 im Osten und 207,86 im Osten). Zudem existieren bereits einige 2-geschossige Bauten in unmittelbarer Nähe (Zum Eschenthal 10, Zum Eschenthal 17 und zum Eschenthal 11).</p>



**b.** dass das seit Jahren geforderte Baulücken Kataster immer noch nicht existiert, stattdessen neue Baugebiete freigegeben werden.

**c.** das auf der einen Seite die "Schwarzbauten" an der Agger abgerissen werden sollen, gleichfalls aber "Erweiterungsbauten" in Rappenhohn nach dem Baubeginn blitzschnell genehmigt werden

**d.** eine Fläche bebauen zu lassen, aufgrund eines Handels mit dem Eigentümer, welches "mehr als nur fraglich" ist und den „Beigeschmack von Klüngel“ hat

Zum anderen wird durch den Bebauungsplan eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des Ortsteils gesichert. Das Plangebiet grenzt an bereits vorhandene bebaute Hausgrundstücke an und wird somit durch die wohnbauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt.

Im Stadtgebiet sind nicht genügend Baulücken vorhanden, die für eine Bebauung herangezogen werden können, weil Ihre Verfügbarkeit aus Eigentumsgründen nicht gegeben ist.

**Die allgemeinen Darlegungen zur Klage zu Punkt c werden zur Kenntnis genommen**

Hierbei handelt es sich u eine subjektive Annahme, die nicht der Abwägung unterliegt.

**Den Darlegungen unter Punkt d wird nicht entsprochen.**

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 160 stellt kein „Klüngel“ aufgrund eines Handels mit dem Eigentümer dar. Zutreffend ist, dass ursprünglich im Grundstückskaufvertrag für die Flächen des aufzustellenden Bebauungsplans eine Klausel enthalten war, nach der sich die Stadt Overath verpflichtete, einen Bebauungsplan aufzustellen. Während des laufenden Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 147 ist der Mangel des Grundstückskaufvertrags jedoch bekannt geworden. Durch einen Nachtrag zum Grundstückskaufvertrag vom 24.08.2020 wurde die Verpflichtung zur Schaffung von Baurecht aufgehoben und dahingehend rückwirkend geändert, dass die Stadt Overath die Schaffung von Baurecht in Aussicht stellt.

Aus dem Grundstückskaufvertrag ergibt sich somit keinerlei vertragliche Bindung, einen Bebauungsplan aufzustellen. Schon die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 147 in Kenntnis dieser Umstände stellte demnach keine Gegenleistung für die Übertragung der Grundstücke im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 143 dar.

Erst recht liegt keine Gefälligkeitsplanung in Bezug auf die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 160 vor. Vertragliche Verpflichtungen zur Aufstellung des Bebauungsplans bestehen nicht.

e. eine weitere Fläche zu versiegeln, obgleich jedwede Analysen weitere ökologische Bedrohungen und Schäden prognostizieren

f. 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.

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. Wenn bereits bei Bebauung der Siedlung Rappenhohn (in den 60er Jahren) dies nicht als sinnvoll anzusehen war, warum sollte sich dieses jetzt unter den aktuellen Bedingungen geändert haben ? Gerne kann ich aus den ehemaligen Unterlagen Ihnen Kopien erstellen, schon damals gab es Vorgaben für den Siedlungscharakter als auch den Naturschutz.

Klimaentwicklung, Umweltpolitik, Städtebau, Naturschutz und vieles mehr sprechen eindeutig gegen die weitere Bebauung dieser Fläche.

Bedingt durch die Trockenheit und den Borkenkäfer wurden/mussten großflächig Bäume gefällt. Bis die Natur sich wieder erholt, dauert es Jahre ! Durch die Abholzung der Waldgebiete wurden Tiere als auch Pflanzen in Ihrem Lebensraum bereits wesentlich beeinträchtigt. Dies führt vermehrt dazu, dass sich einige Tiere in die Bereiche begeben, die außerhalb des ursprünglichen Gebietes liegen. Somit kommen auch Tiere, die bereits jetzt unter Artenschutz stehen, genau auf die Wiese, die Sie jetzt bebauen lassen wollen.

**Den Darlegungen unter Punkt e wird nicht entsprochen.**

Welche Analysen gemeint sind, ist nicht dargelegt und kann nicht nachvollzogen werden. Die neue Versiegelung erfolgt nach den rechtlichen Vorgaben des Baugesetzbuches.

**Den Anregungen zu Punkt f wird nicht entsprochen.**

Es wird nicht dargelegt, inwiefern der Klimaschutz, der Umweltschutz und der Tierschutz ignoriert wird. Die entsprechenden Schutzgüter wurden im B-Plan-Verfahren abgeprüft

Die verkehrlichen Belange wurden berücksichtigt.

Gemäß EAE (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen), Anhang 2 - wurde ersetzt durch RAS 06- kann für Wohngebiete in Orts- und Stadtrandlagen mit unbefriedigender Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr und ohne eigene Arbeitsstätten das Quellverkehrsaufkommen in der morgendlichen Spitzenstunde MGS nach der folgenden Schätzformel „MGS- maximal gleitenden Spitzenstunde- (PKW/h) = 0,35 x PKW-Bestand“ ermittelt werden.

Im vorliegenden Fall sind max. 12 Wohneinheiten eingeplant Hier kann pro Wohnung mit max. 1,5 PKW gerechnet werden: MGS (PKW/h) = 0,35 x 12 = 4,2 PKW  
Somit ergibt sich nach der v.g. Schätzformel ein Quellverkehrsaufkommen in der morgendlichen Spitzenstunde im Bereich der Einmündung der Straße „Rappenhohn“ von 4,2 PKW. Bei der Größe des prognostizierten Quellverkehrsaufkommens sind keine verkehrs- und straßenbaulichen Maßnahmen notwendig.

**Den Anregungen zu Tieren und Pflanzen wird nicht entsprochen.**

Die Auswirkungen auf Tier wurden in einer Artenschutzrechtlichen Prüfung I ausführlich behandelt. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass für alle planungsrelevanten und sonstige national geschützte Tierarten nach Durchführung der Horst- und Höhlenkartierung im Februar 2020 und unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen aus artenschutzfachlicher Sicht durch das Planvorhaben eine Verschlechterung des Erhaltungszustands lokaler Populationen auszuschließen ist.

Nach den zu berücksichtigenden Richtlinien und Verordnungen sind geschützte Pflanzen im Wirkungsbereich des Planvorhabens nicht vorhanden. Die erhebliche Beeinträchtigung eines gemeldeten FFH-Gebietes bzw. maßgeblicher Bestandteile eines FFH-Gebietes ist durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.



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. Es gibt nachweisbar Alternativen, bspw. die rückseits gelegene Fläche der ehemaligen Scheune der Unternehmung Braß - diese wird immer wieder als Lagerfläche für Baumaterial genutzt und bietet ausreichend Platz für die Wohnbebauung.

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 Plangebiet sind keine Vorkommen gefährdeter und streng geschützter Pflanzenarten bekannt.

**Den Anregungen zu Bienen und zur Wiese wird nicht entsprochen.**

Die Darlegungen zu bienenfreundlichen Bereichen werden zur Kenntnis genommen. Gemäß Umweltprotokoll handelt es sich bei der Fläche um eine artenarme, intensiv genutzte Mähwiese, die landwirtschaftlich genutzt wird. Die Pflanzung einer Landschaftshecke mit standorttypischen Gehölzen am Rand des geplanten Baugebietes übernimmt eine Ausgleichsfunktion für den Eingriff in das Schutzgut Biotop.

**Den Anregungen zu Alternativen wird nicht entsprochen.**

Die angeführten Flächen stehen aktuell für eine Bebauung nicht zur Verfügung.

**Den Anregungen zu Partikularinteresse wird nicht entsprochen.**

Die Beurteilung des Handelns ist eine subjektive Annahme, die nicht belegt ist. Diese unterliegt nicht der Abwägung.