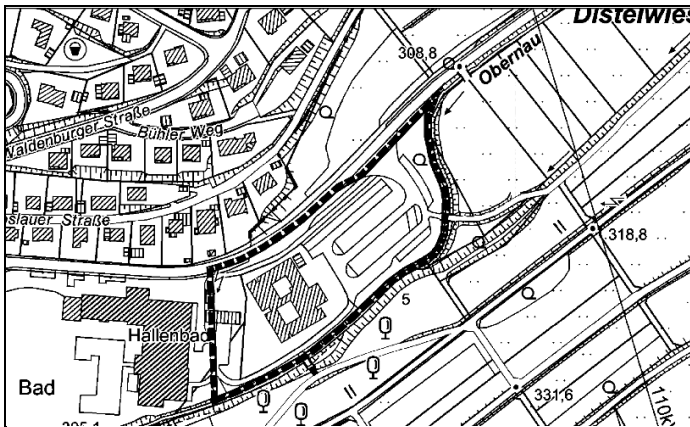




STADT NETPHEN

3. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) Bereich "Demenzzentrum", Gemarkung Brauersdorf,



Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

TEIL I: ALLGEMEINER TEIL

Verfahrensstand: Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange

Stand: 23.02.2026

Bearbeitung:

HKS

Gerhard Kunze
Dipl.-Ing. Städtebau

STADT - UMWELT

Freudenberger Straße 383
57072 Siegen

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Einführung	1
1.1.	Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	1
1.2	Anlass und Erfordernis der Planung	3
1.3	Verfahren.....	3
2.	Planungsbindungen / Planungsvorgaben und / -beschränkungen	4
2.1	Regionalplanung.....	4
2.2	Landschaftsplan.....	4
2.2	Flächennutzungsplan.....	5
3.	Erforderlichkeit und Prüfung von Planungsalternativen.....	5
4.	Planungsziele.....	7
5.	Inhalt der Planung / Darlegung der Änderungsabsichten.....	7
6.	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	8
7.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	8
7.1	Verkehrerschließung.....	8
7.2	Wasserversorgung.....	8
7.3	Stromversorgung.....	8
7.4	Abwasserbeseitigung	8
7.5	Abfallentsorgung	9
7.6	Löschwasser	9
7.7	Gefahrenabwehr in Zusammenhang mit Starkregenereignissen:	9
8.	Altlasten	10
9.	Bergbau	10
10.	Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	10
11.	Boden	11
12.	Bodeneingriffe (Kampfmittel)	11
13.	Größe und flächenmäßige Gliederung des FNP-Änderungsgebietes.....	11

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Lage des Geltungsbereiches, o. M. (Quelle: © tim-online.nrw.de, 2025).....	2
Abbildung 2:	Luftbild, o. M. (Quelle: © tim-online.nrw.de, 2025)	2
Abbildung 3:	Regionalplan, o. M.	4
Abbildung 4:	Landschaftsplan, o. M.....	4
Abbildung 5:	Flächennutzungsplan, o. M.....	5
Abbildung 6:	geplante 3. Änderung des Flächennutzungsplans, o. M.....	7
Abbildung 7:	Starkregengefahren Hinweiskarte	9

1. Einführung

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

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

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung sollen

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

Berücksichtigung finden.

Planungsanlass ist, im Bereich des Parkplatzes und des Demenzzentrums Haus Anna an der „Brauersdorfer Straße“ die städtebauliche Entwicklung und Neuordnung des Gebietes in Bezug auf heutige Planungsziele, wie z.B. Verdichtung der innerstädtischen unbebauten Bereiche und Nutzbarmachung von innerörtlichen Frei- und Grünflächen (planungsrechtlich bereits als „Sondergebiet“ und „Parkplatz“ festgesetzt) anzupassen.

Es ist beabsichtigt, die städtebauliche Ordnung für den Neu- bzw. Erweiterungsbau des Demenzzentrums herzustellen. Dazu ist die Aufstellung dieser Flächennutzungsplanänderung notwendig.

1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand des Ortsteils „Brauersdorf“ an der „Brauersdorfer Straße“. Die Erschließung erfolgt über den Parkplatz 3 des Freizeitparks.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,3 ha.

Die Höhenlage des Geländes bewegt sich zwischen ca. 305,50 m ü.NHN -Normalhöhennull (ü.NHN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN)- im Südwesten und ca. 308,00 ü. NHN im Nordosten des Plangebietes.

Das Plangebiet befindet sich im Osten von Netphen und wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten angrenzend an die „Brauersdorfer Straße“;
- im Südosten angrenzend zum Bachlauf „Oberbau“ mit Ufergehölzbewuchs,
- im Südwesten angrenzend zum Freizeitpark-Areal“;
- im Nordwesten angrenzend zum Wohngebiet, Bereich „Breslauer Straße“ / „Bühler Weg“.

Die genaue Lage des Planbereiches ist in Abbildung 1 dargestellt.

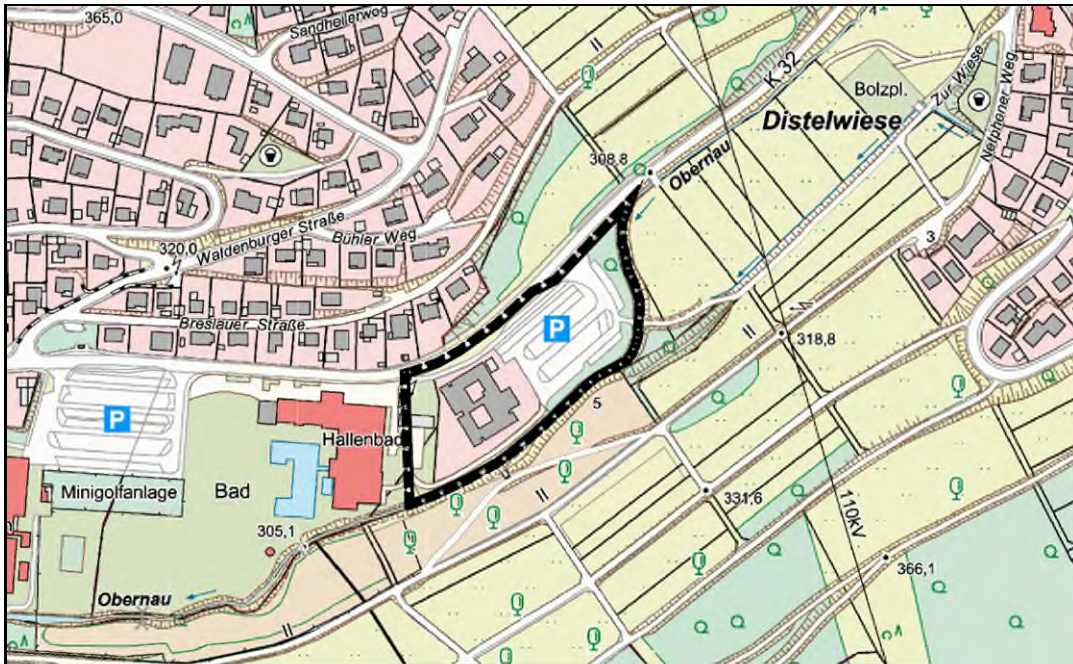


Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches, o. M. (Quelle: © tim-online.nrw.de, 2025)

Das Plangebiet weist von Nordosten nach Südwesten einen Höhenunterschied von ca. 2,5 m auf.

Das Plangebiet ist im Nordwesten von der Erschließung „Brauersdorfer Straße“ begrenzt. Entlang des östlich gelegenen Bachlaufes befinden sich lineare Bachufergehölzbereiche.

Das Gebiet ist durch die vorhandene Bebauung des „Haus Anna“ und die großflächigen versiegelten Parkplatflächen geprägt.



Abbildung 2: Luftbild, o. M. (Quelle: © tim-online.nrw.de, 2025)

1.2 Anlass und Erfordernis der Planung

Die Marien Gesellschaft gGmbH als leistungsstarker Investor mit sozial-gesundheitlich-pflegerischer Ausrichtung ist mit ihrem Anliegen, eine Pflegeeinrichtung zu erweitern, an die Politik und die Verwaltung der Stadt Netphen herangetreten. Sie ist bereits in Netphen ansässiger Träger von 2 stationären Pflegereinrichtungen (Haus Elisabeth mit 88 Plätzen und Haus St. Anna mit 60 Plätzen). Mit der Erweiterung des Demenzzentrums Haus St. Anna sollen zusätzlich 40 Pflegeplätze für demenziell erkrankte Menschen geschaffen werden.

Die Patienten in des Demenzzentrums Haus St. Anna kommen zu einem Großteil aus Netphen oder dem Kreis Siegen-Wittgenstein. Oftmals besteht ein direkter Bezug zu Netphen, sei es, dass Angehörige vor Ort wohnen und eine direkte familiäre Anbindung aus Netphen oder der unmittelbaren Umgebung besteht.

Das Demenzzentrum Haus St. Anna der Marien Gesellschaft gGmbH ist im Sommer 2019 fertiggestellt worden und bietet auf einer Fläche von 4.000 m² über 60 Pflegeplätze in ausschließlich Einzelzimmern an. Die bauliche Struktur ist gezielt auf die Bedürfnisse gerontopsychiatrisch erkrankter Menschen ausgerichtet. Das Haus ist voll ausgelastet. Die Nachfrage nach Pflegeplätzen in einer Spezialeinrichtung für Menschen mit Demenz steigt ständig. Wöchentlich melden sich durchschnittlich 4 bis 5 Interessenten für einen Platz in St. Anna, so dass die Interessenten- und Warteliste mittlerweile auf über 100 gestiegen ist. 95 % der Anfragen kommen aus dem häuslichen Bereich. Aufnahmen in einer offenen stationären Einrichtung sind häufig wegen einer Eigen- und Fremdgefährdung nicht mehr möglich.

Demografiebedingt wird die Nachfrage von Wohn- und Pflegeplätzen für demenziell veränderte Personen in den kommenden Jahren ansteigen. Angesichts der Prognosen ist es unerlässlich, die Kapazitäten für die Betreuung und Unterstützung von Demenzkranken zu erweitern - Ziel ist es daher, die Versorgung demenziell veränderter Personen mit zusätzlichen Pflegeplätzen zu verbessern.

1.3 Verfahren

Der Rat der Stadt Netphen hat daher in seiner Sitzung am beschlossen, dass die notwendigen Voraussetzungen für die Erweiterung des Demenzzentrums St. Anna der Marien Gesellschaft Siegen gGmbH in Netphen-Brauersdorf geschaffen werden sollen. Für die Realisierung des Vorhabens ist die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Durch die Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich „Demenzzentrum“, Gemarkung Brauersdorf werden keine Vorhaben begründet, die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (gemäß Anlage 1 des UVPG) einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Durch die Planung werden darüber hinaus die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete) nicht beeinträchtigt. Zur Prüfung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird eine artenschutzrechtliche Prüfung im Bebauungsverfahren durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan wird in einem separaten Verfahren geändert. Zur Anpassungsanfrage nach § 34 LPlG zum FNP wurden keine raumordnungsrechtlichen Bedenken gemäß § 34 LPlG NRW seitens der Bezirksregierung Arnsberg geäußert.

Das Planungsbüro **HKS - Stadt - Umwelt, Siegen** wurde im Juni 2025 mit der Erstellung der Änderung des FNP beauftragt. Darüber hinaus wurden ein „Umweltbericht“ -UB- zur „FNP-Änderung“ durch das Planungsbüro **HKR – Stephan Müller Landschaftsarchitekten, Waldbröl** erarbeitet.

2. Planungsbindungen / Planungsvorgaben und / -beschränkungen

2.1 Regionalplanung

landesplanerische Ziele darstellen --> für Offenlage

Im Regionalplan liegen die Flächen innerhalb des „Allgemeinen Siedlungsbereiches - ASB“.

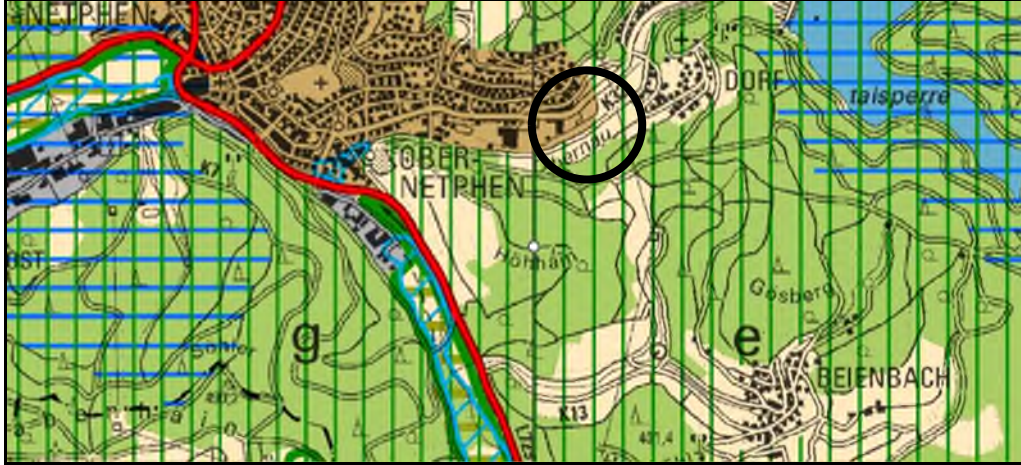


Abbildung 3: Regionalplan, o. M.
(Quelle: © www.bra.nrw.de, 2025)

2.2 Landschaftsplan

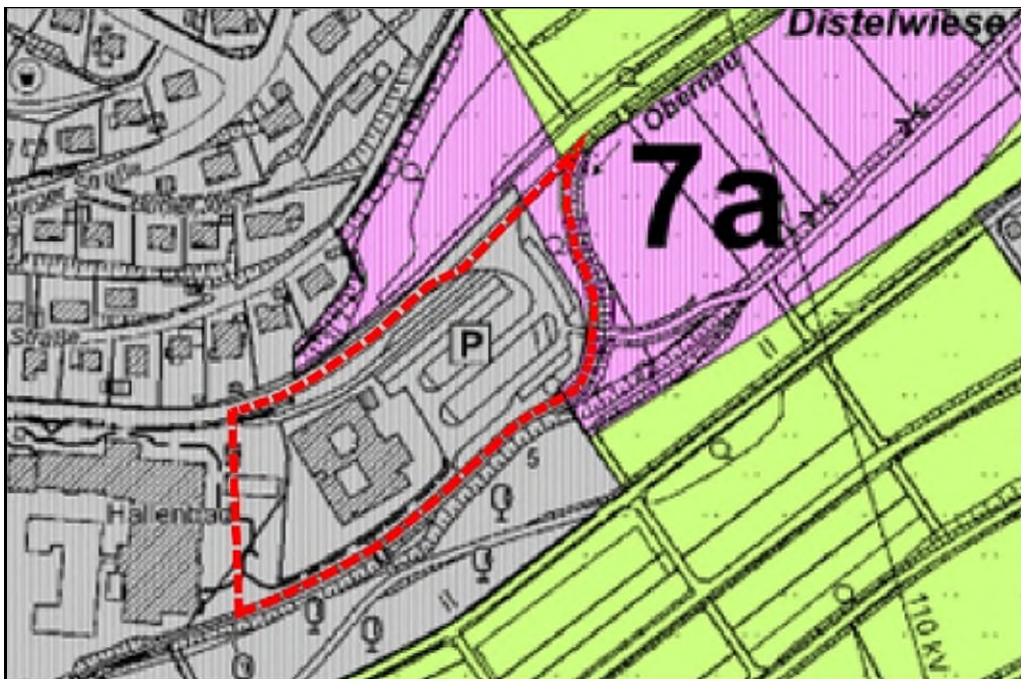


Abbildung 4: Landschaftsplan, o. M.
(Quelle: © www.siegen-wittgenstein.de/geoportal, 2025)

Im Landschaftsplan Netphen sind geringe Flächen im Nordosten des Plangebietes in der „Entwicklungs-karte 7 a“ mit dem „Entwicklungsziel Erhaltung bis zur baulichen Nutzung“ (lilafarben) dargestellt.

Die grau dargestellten Flächen liegen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftspla-nes.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan vom 20.12.2016 der Stadt Netphen stellt für das Vorhabengrundstück „S₁: Hotel“ bzw. im nordöstlichen Bereich Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Parkplatz“ dar.

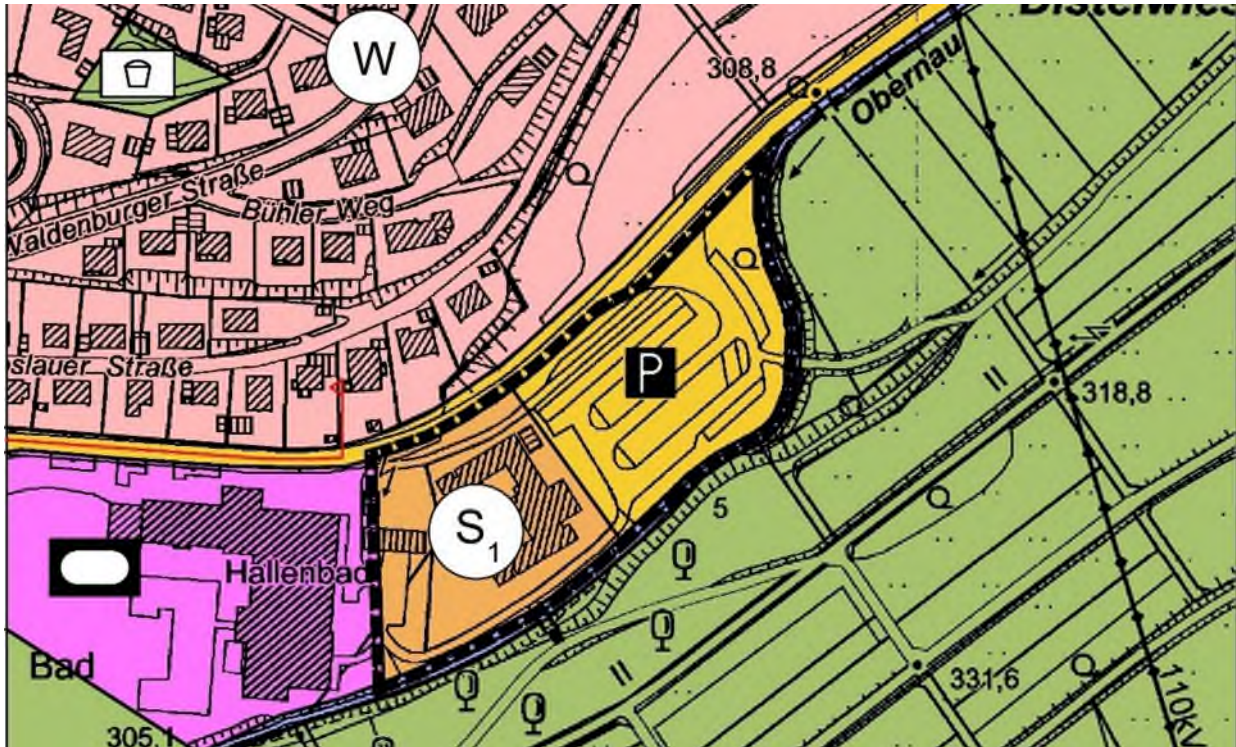


Abbildung 5: Flächennutzungsplan, o. M.
(Quelle: © www.netphen.de/fnp, 2022)

3. Erforderlichkeit und Prüfung von Planungsalternativen

Die im Folgenden dargelegten Erläuterungen (kursiv) wurden im Vorfeld der Planung durch die Stadt Netphen, Fachbereich II/1 Planung und Bauordnung erarbeitet und werden als Grundlage zur Umsetzung der Bauleitplanung herangezogen:

Um die Planungsabsicht umzusetzen, wurde zunächst das Stadtgebiet auf möglich Innenentwicklungspotentiale untersucht, die für die Planung aktiviert werden können. Entsprechende Innenentwicklungspotentiale sind nicht vorhanden.

Mögliche Planungsalternativen stellen Reserveflächen dar, die bereits im Flächennutzungsplan, der am 20.12.2016 in Kraft getreten ist, für Bebauung vorgesehen sind. Eine Entwicklung im Außenbereich kommt jedoch für die hier vorgesehene Erweiterung der bestehenden Einrichtung um 40 Pflegeplätze nicht in Frage, da sich diese Größe der Einrichtung nicht wirtschaftlich darstellen lässt. Eine Einrichtung mit z.B. 40 Plätzen wird heute aus organisatorischen und betriebswirtschaftlichen Gründen nicht mehr gebaut.

Bedarf an Pflegeplätzen in der spezialisierten Einrichtung

Seit Eröffnung des Hauses St. Anna 2019 gibt es eine große Nachfrage nach Plätzen in dieser Spezialeinrichtung für Menschen mit Demenz. Nach der ersten Entwicklungsphase ist das Haus stets zu 100 % vollbelegt.

Betroffene und Angehörige müssen leider oftmals lange Wartezeiten für einen Platz in Kauf nehmen. Die konzeptionelle Ausrichtung von Haus St. Anna ist kreisweit einzigartig. Den spezifischen Bedürfnissen von demenziell veränderten Menschen können „übliche“ Seniorenzentren nicht gerecht werden. Die Erweiterung am Standort an der „Brauersdorfer Straße“ würde in diesem Bereich somit zielgerecht sein.

Das Haus St. Anna ist eine Spezialeinrichtung, in der nur Bewohnerinnen und Bewohner aufgenommen werden dürfen, deren Betreuer einen gerichtlichen Unterbringungsbeschluss erwirkt haben. Alle Personen auf der Warteliste erfüllen diese Voraussetzungen.

Verbesserung der Lebensqualität der Betroffenen

Eine Erweiterung des Demenzzentrums ermöglicht eine verbesserte Lebensqualität für die Betroffenen. Durch die geplante Erweiterung am Standort können mehr Menschen, die gerontopsychiatrisch erkrankt sind, Zugang zu den spezialisierten Angeboten des Zentrums erhalten, die darauf abzielen, die kognitiven Fähigkeiten zu erhalten, soziale Interaktionen zu fördern und die Lebensfreude zu steigern. Zudem bietet eine größere Einrichtung die Möglichkeit, innovative Ansätze und Therapien einzuführen, die die Lebensqualität der Patienten weiter verbessern können.

Für die Familienangehörigen ist die Pflege von schwer demenziell erkrankten Familienangehörigen physisch sowie emotional belastend und kann im häuslichen Umfeld nicht geleistet werden.

Aktuell müssen aufgrund von fehlenden Kapazitäten Menschen mit fortgeschrittener Demenz in normalen Wohn- und Pflegeeinrichtungen untergebracht werden. Diese Einrichtungen verfügen in der Regel nicht über das entsprechende Fachpersonal bzw. die Einrichtungen haben nicht die baulichen Voraussetzungen für die Unterbringung von demenziell veränderten Bewohnern. Allein der entsprechende Bewegungsdrang der Menschen mit Demenz stellt die Pflegeeinrichtungen schon vor enorme

Probleme. Insofern brächte die Erweiterung von Haus St. Anna für die anderen Wohn- und Pflegeeinrichtungen eine entsprechende Entlastung.

Nutzung der Synergien durch die Erweiterung am Standort

Grundsätzlich bietet sich das bereits als Parkplatz versiegelte und in Anspruch genommene angrenzende Flurstück 179 für die Entwicklung der Planungsabsicht an. Gleichzeitig ist es von großer Bedeutung, dass die Synergien, die sich durch die Erweiterung am bereits vorhandenen Standort ergeben, genutzt werden können.

Durch die Erweiterung am Standort ergeben sich wichtige Vorteile in Bezug auf den Personaleinsatz. Der Fachkräftemangel ist ein erstzunehmendes Thema im Pflegebereich. Das Personal kann gezielt entsprechend der Verfügbarkeit eingesetzt und für eine angenehme Fürsorge und Pflege mit vertrauten Ansprechpartnern sorgen. Gleichzeitig ergeben sich wertvolle Vorteile hinsichtlich des Angebotes der internen Fort- und Weiterbildung für Mitarbeiter und Angehörige in den entsprechenden Räumen und Bereichen. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von Haus St. Anna müssen jährliche Weiterbildungen, u.a. ein Deeskalationstraining, absolvieren. Insofern verfügt Haus St. Anna bereits über einen sehr großen Anteil an entsprechendem Fachpersonal. Diese große Fachquote bringt für die dringend benötigte Erweiterung des Demenzzentrums einen gewünschten Synergieeffekt.

Darüber hinaus bietet die Erweiterung am Standort eine deutliche Verbesserung der betrieblichen Abläufe (z. B. Versorgung der Bewohner mit Mahlzeiten und Anlieferung und Versorgung mit Verbrauchsmaterial). Die effizientere Nutzung vorhandener Ressourcen, wie z.B. Verwaltung und häusliche Infrastruktur, wird ermöglicht. Damit kann eine Festigung des Hauskonzeptes, das gezielt auf die Bedürfnisse gerontopsychiatrisch erkrankter Menschen ausgerichtet ist, erreicht werden.

Mangels Planungsalternativen ist daher die unmittelbar an die bestehende Einrichtung angrenzende Fläche als Plangebiet verifiziert worden. Gleichzeitig soll der bestehende Standort des Demenzzentrums bauplanungsrechtlich gesichert werden.

4. Planungsziele

Diese g dient dem Ziel der Nutzbarmachung von vorhandenem Bauland bzw. von bereits als Parkplatz genutzten versiegelten Flächen zur Errichtung eines Ergänzungsgebäudes des Demenzzentrums, das ganz oder teilweise der Betreuung und der Pflege ihrer Bewohner dient.

Da das Plangebiet eine städtebauliche Schnittstelle der Bebauung innerhalb der Ortsgrenze nach „Brauersdorf“ hin zur freien Landschaft darstellt, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes als Voraussetzung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes auch aus städtebaulicher Sicht zu befürworten.

5. Inhalt der Planung / Darlegung der Änderungsabsichten

Das Plangebiet dient der planungsrechtlichen Absicherung des Bestandsgebäudes des Demenzzentrums und zur Weiterentwicklung dieser Nutzung in diesen Bereich. Öffentliche Stellplätze werden weiterhin, allerdings in einem geringeren Umfang, erhalten bleiben.

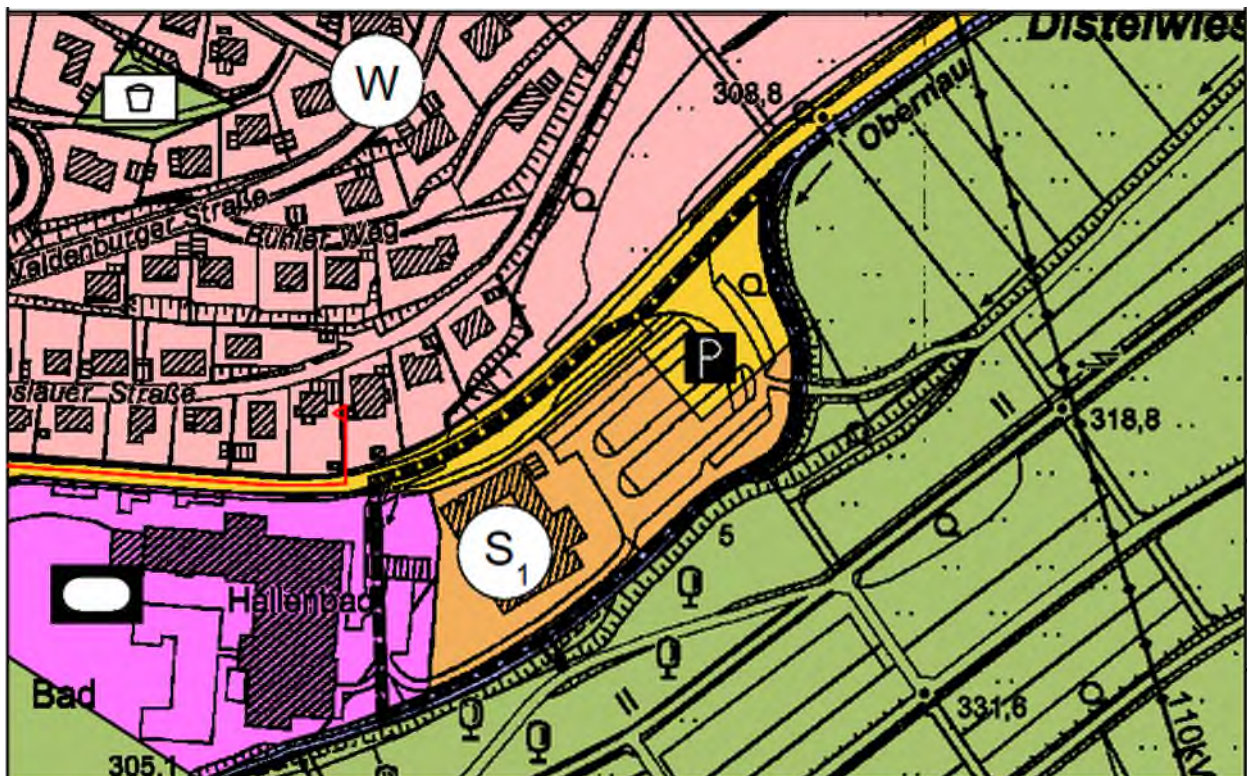


Abbildung 6: geplante 3. Änderung des Flächennutzungsplans, o. M.
(Quelle: Stadt Netphen)

Die Neuplanung der 3. FNP-Änderung erhält die Darstellung "Sonderbauflächen" (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO) S₁ Brauersdorf, Demenzzentrum" und im Westen des Plangebietes „Flächen für den Gemeinbedarf“, Sportanlagen.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes wird aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebiets und der tatsächlich vorhandenen Nutzung nicht beeinträchtigt.

6. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Gemäß § 2 a BauGB ist der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ein **Umweltbericht (UB)** des Büros **HKR • Stephan Müller Landschaftsarchitekten, Waldbröl** als Teil 2 der Begründung beigefügt. Im Umweltbericht werden auf Grundlage der Beschreibung der Umwelt die Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Umwelt-Schutzgüter /-funktionen dargestellt und die ggf. verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen und Maßnahmen zu deren Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erläutert. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

Für das Planvorhaben ist nach den gesetzlichen Bestimmungen eine Artenschutzprüfung gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durchzuführen. Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfolgt für die sogenannten „planungsrelevanten Arten“ (Tiere und Pflanzen) zum Bebauungsplanverfahren.

7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

7.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die vorhandenen Erschließungsstraßen bereits erschlossen.

7.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den Wasserverband Siegen-Wittgenstein durch das städtische Wasserwerk.

7.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Änderungsbereiches wird durch den Versorger EON Energie Deutschland GmbH sichergestellt.

7.4 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Änderungsgebietes erfolgt in Anlehnung an den Generalentwässerungsplan im Trennsystem. Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke ist nach den Vorgaben des Landeswassergesetzes (LWG) sowie der städtischen Abwasserbeseitigungssatzung zu beseitigen.

Es ist geplant die Niederschlagswassermengen der Innenhöfe über eine Versickerungsanlage auf dem Grundstück in den Untergrund zu verbringen. Für das Bestandsgebäude liegt eine Genehmigung zur Einleitung in die „Oberbau“ vor. Für die Erweiterung sind die Genehmigungen neu anzupassen.

7.5 Abfallentsorgung

Die anfallenden Abfälle zur Verwertung (z. B. PPK-Fraktion, LVP-Fraktion, Bioabfall, Altglas, Elektro-/Elektronikschrott u.a.) werden im Rahmen der bestehenden Rücknahme-/Verwertungssysteme erfasst und einer entsprechenden Wiederverwertung zugeführt. Der anfallende Abfall zur Beseitigung (= Restabfall) wird im Zuge des städtischen Abfallentsorgungssystems eingesammelt und zur Abfallumladestation „Winterbach“ im Ortsteil Herzhausen transportiert; anschließend wird er von dort zur Beseitigung verbracht. Die Vermeidung von überschüssigem Erdmaterial hat Vorrang vor der Entsorgung, d. h., ein Massenausgleich ist anzustreben. Sollte dennoch überschüssiger Bodenaushub anfallen, ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu beseitigen.

7.6 Löschwasser

Die Stadt Netphen stellt über den Eigenbetrieb - Wasserwerk Netphen - den Grundschutz nach dem DVGW-Regelwerk in diesem Bereich mit mind. 96 m³/h über 2 Std. sicher.

7.7 Gefahrenabwehr in Zusammenhang mit Starkregeneignissen:

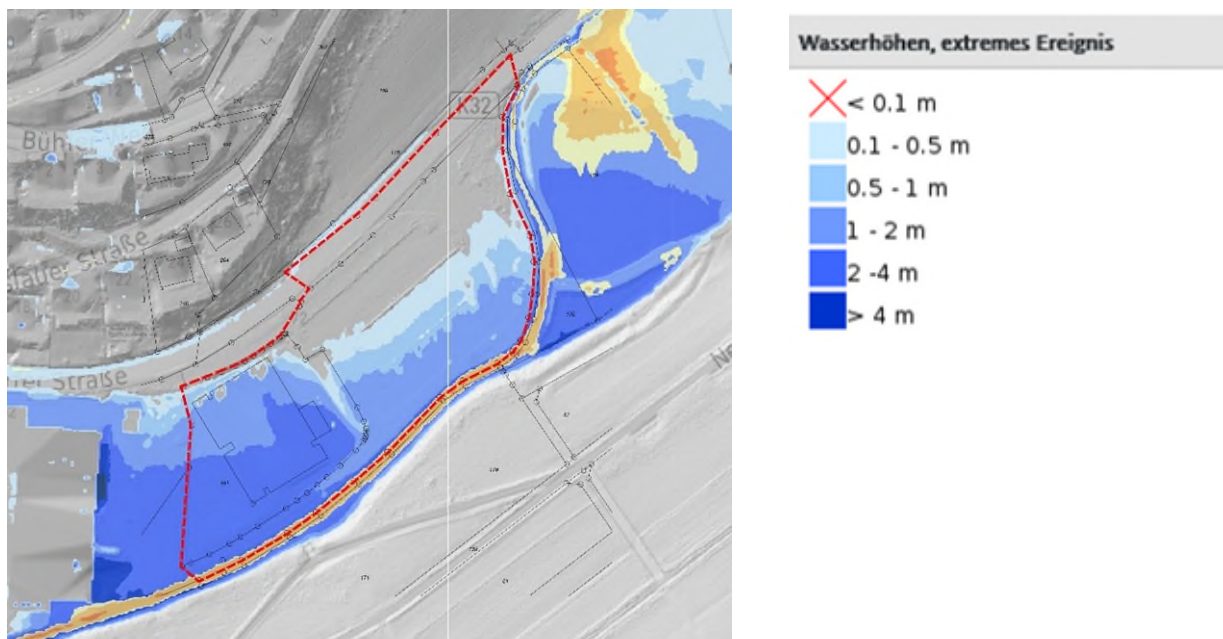


Abbildung 7: Starkregengefahren Hinweiskarte

©www.geoportal.de

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Klimaatlas NRW einsehbare „Starkregengefahrenhinweiskarte für NRW“ für den seltenen Starkregen (Wiederkehrintervall 100 Jahre) und für den extremen Starkregen (90 mm/h) in Teilen des geplanten Gebäudebereichs des Bebauungsplans Überflutungen ausweist. Hierbei muss örtlich mit Überflutungstiefen von bis zu 2,0 m (extremer Starkregen) gerechnet werden. Auf diesen Sachverhalt wird vorsorglich hingewiesen und empfohlen, diese Auswirkungen insbesondere im Kontext einer barrierefreien Planung bei der topografischen Gestaltung des Geländes (z. B. durch langegezogene Anrampungen) und gegebenenfalls bei der Bebauung selbst z. B. durch entsprechende Objektschutzmaßnahmen, die den Eintritt von Oberflächenabflüssen in Gebäudeöffnungen verhindern) zu berücksichtigen, um potenzielle Überflutungsschäden zu vermeiden bzw. zu verringern.

Der Standort liegt nördlich angrenzend an die Obernau. Am geplanten Standort sind Starkregenereignisse zu berücksichtigen (vgl. Bundesamt für Kartographie und Geodäsie: Starkregengefahrenkarte für NRW mit Simulationsergebnissen zu möglichen Starkregenszenarien.) Gem. § 2a BauGB sind in der Begründung zum FNP Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans darzulegen:

Der geplante Anbau des Demenzzentrums soll gem. Planung um 0,72 m höher angeordnet werden als das Bestandsgebäude. Insofern liegt die geplante OKF- Höhe um mind. 10 cm über der zu erwartenden Wasserhöhe bei einem Starkregenereignis gem. der o. a. Hinweiskarte. Eine Überflutung des geplanten Erdgeschosses wird daher als unwahrscheinlich bewertet. Die Thematik wird zur Offenlage weiter ausgearbeitet.

8. Altlasten

Altablagerungen und Altstandorte können zu Gefährdungen von Mensch, Natur und Umwelt führen. Die Daten des aktuellen Altlastenkatasters der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein sind derzeit ausschließlich für den behördlichen Dienstgebrauch bestimmt und dürfen aus datenschutzrechtlichen Gründen keinesfalls, auch nicht teilweise, veröffentlicht werden. Für diese Änderungsfläche wurde das vorliegende Altlastenkataster zugrunde gelegt und berücksichtigt. Im Plangebiet ist das Vorhandensein von Altlasten bisher nicht bekannt.

Nach den §§ 6 bis 8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen. Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist der § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz zu beachten. Wer Materialien auf oder in den Boden nach § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung in einer Gesamtmenge je Vorhaben von über 500 m³ auf- oder einbringt oder hierzu einen Auftrag erteilt, hat dies der zuständigen Bodenschutzbehörde unter Angabe der Lage der betroffenen Fläche, der Art und des Zwecks der Maßnahme, des Materials sowie dessen Inhaltsstoffe und Menge anzuzeigen, sofern diese Maßnahmen nicht Gegenstand eines verbindlichen Sanierungsplanes nach § 13 Abs. 6 BBodSchG oder einer anderen behördlichen Entscheidung sind, an der die zuständige Bodenschutzbehörde zu beteiligen war. Die Anzeige soll mindestens vier Wochen vor Beginn der Maßnahme bei der zuständigen Bodenschutzbehörde eingehen.

9. Bergbau

Sollte bei Bodeneingriffen auf Anzeichen ehemaliger bergbaulicher Tätigkeit gestoßen werden, ist die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6, Bergbau und Energie in NRW, Goebenstraße 25, 44135 Dortmund, umgehend zu benachrichtigen.

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Planbereich sind keine Baudenkmale vorhanden.

Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird hier verwiesen.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW).

Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

11. Boden

Nach den §§ 6 bis 8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen. Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist der § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz zu beachten. Wer Materialien auf oder in den Boden nach § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung in einer Gesamtmenge je Vorhaben von über 500 m³ auf- oder einbringt oder hierzu einen Auftrag erteilt, hat dies der zuständigen Bodenschutzbehörde unter Angabe der Lage der betroffenen Fläche, der Art und des Zwecks der Maßnahme, des Materials sowie dessen Inhaltsstoffe und Menge anzuzeigen, sofern diese Maßnahmen nicht Gegenstand eines verbindlichen Sanierungsplanes nach § 13 Abs. 6 BBodSchG oder einer anderen behördlichen Entscheidung sind, an der die zuständige Bodenschutzbehörde zu beteiligen war. Die Anzeige soll mindestens vier Wochen vor Beginn der Maßnahme bei der zuständigen Bodenschutzbehörde eingehen.

12. Bodeneingriffe (Kampfmittel)

Es ist keine unmittelbare Kampfmittelgefährdung bekannt. Eine Kampfmittelbelastung im Plangebiet kann aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine ungewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

13. Größe und flächenmäßige Gliederung des FNP-Änderungsgebietes

Sondergebietsflächen	ca. 8.010 m ²
Flächen für den Gemeinbedarf	ca. 1.500 m ²
Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge	ca. 3.500 m ²
Gesamt	ca. 13.010 m²

Netphen, im Februar 2026

Diese Begründung ist Bestandteil des Ratsbeschlusses vom und Gegenstand der 3. Flächennutzungsplanänderung Bereich „Demenzzentrum“, Gemarkung Brauersdorf vom

Netphen,

Bürgermeister