



# 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Netphen – Gemarkung Deuz

## Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 (5) BauGB

### 1. Erfordernis und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Der Änderungsbereich liegt im nördlichen Teil des Ortsteils Deuz, nordwestlich der Straße Nauholzer Weg. Erfasst werden die Grundstücke Gemarkung Deuz, Flur 2, 776, 893 und 916 mit einer Größe von etwa 0,9 ha.

Planungsanlass ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 „Bildungszentrum und Inklusionshotel“. Die Bauleitplanung dient dazu, den Standort des bestehenden Bildungszentrums und seine Erweiterung um ein Inklusionshotel planerisch abzusichern. Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan vom 20.12.2016 der Stadt Netphen wird Parallelverfahren zu dem Bebauungsplanverfahren geändert. Die derzeit im FNP dargestellten Nutzungen „Wohnbaufläche“ (W) sowie „Landwirtschaftsfläche“ (L) werden in eine „Sonderbaufläche“ (S) geändert.

### 2. Planungsalternativen

Wegen des bereits vorhandenen Bildungszentrums eignet sich der Standort für die Ansiedlung des vorgesehenen Inklusionshotels der AWO in besonderer Weise. Beide Betriebsteile profitieren von der Standortgemeinschaft. Einerseits können die Besucher des Bildungszentrums in dem angeschlossenen Hotel übernachten, andererseits kann das Hotelpersonal in dem Bildungszentrum qualifiziert werden.

In einer früheren Variante war die Errichtung des Hotels als vier-geschossiger Anbau an das Bildungszentrum ohne Inanspruchnahme der Flurstücke 776 und 916 ins Auge gefasst worden. Diese Variante ist aufgrund der ablehnenden Haltung der Wohnnachbarschaft verworfen worden.

Vor diesem Hintergrund erweist sich der gewählte Flächenzuschnitt als optimal. Er führt zwar zu einer höheren Versiegelung, ermöglicht aber die Unterbringung der für den wirtschaftlichen Betrieb nötigen Bettenzahl in einem flacheren Gebäude, das mit den kleinteiligen Strukturen des Wohnumfeldes besser verträglich ist.

### 3. Berücksichtigung der Umweltbelange

In dem zur Flächennutzungsplanänderung gehörenden Umweltbericht wird dargelegt, ob durch Planung erhebliche Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, vorbereitet werden.

Es wird festgestellt, dass durch die Umsetzung dieser Planung ggf. die Schutzgüter „Mensch“, „Boden“ und „Wasser“ betroffen sind. Auswirkungen ergeben sich vor allem durch die Bodeninanspruchnahme für die Errichtung des Gebäudes und der zugehörigen Stellplatz- und Bewegungsflächen sowie durch die Lärmimmissionen des Vorhabens. Um erhebliche Umweltauswirkungen zu vermeiden, setzten der Bebauungsplan und der zugehörige Durchführungsvertrag Regelungen fest, die die Auswirkungen auf diese Güter

vermindern. Darüber hinaus sind Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung vorgesehen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Umwelteingriffe durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die Belange des Artenschutzes wurden im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung abgearbeitet. Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Untersuchung kann festgestellt werden, dass die Verwirklichung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG im Zusammenhang mit entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen (Vermeidung von Lichtemissionen, Bauzeitenregelung) ausgeschlossen werden kann.

#### **4. Ausgleich für Eingriffe in Natur und Umwelt**

Das bislang unbebaute Flurstück 776 ist in dem Bebauungsplan Nr. 18 „Vor dem Nauholzer Wege“, der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 teilweise geändert wird, als Bereich zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft festgesetzt. Der durch die Inanspruchnahme dieser Fläche und im Übrigen resultierende „neue“ Eingriff ist auf der Ebene des Bebauungsplanes ermittelt und bewertet worden.

Das sich ergebende Kompensationsdefizit von 23.584 öW wird über verschiedene bereits umgesetzte Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen. Die Einzelheiten werden auf Ebene des Bebauungsplanes und im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger geregelt.

#### **5. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Der Rat der Stadt Netphen hat in seiner Sitzung vom 13.07.2017 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 „Bildungszentrum und Inklusionshotel“ gemäß § 12 (2) BauGB gefasst. Damit verbunden ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich. Die Verwaltung wurde beauftragt, die notwendigen Verfahrensschritte, insbesondere die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Die frühzeitige öffentliche Auslegung gemäß § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 20.02.2018 bis zum 23.03.2018. Die Bekanntmachung erfolgte 12.02.2018. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 05.02.2018 aufgefordert, zu der geplanten Flächennutzungsplanänderung Stellung zu nehmen. Mit Beschluss vom 07.06.2018 hat der Rat über die eingegangenen Anregungen und Bedenken abwägend entschieden und gleichzeitig die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beschlossen.

Der Entwurf zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes – Gemarkung Deuz hat vom 27.06.2018 bis zum 03.08.2018 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.07.2018 über die öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe ihrer Stellungnahme aufgefordert.

Die im Rahmen der durchgeführten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen eingegangenen überwiegenden Stellungnahmen beinhalteten Hinweise und Anregungen, denen im Rahmen des Verfahrens Rechnung getragen werden konnte oder deren Abwägung nicht erforderlich war.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass eingegangene Anregungen und Bedenken in die vom Rat vorgenommene Abwägung Eingang gefunden haben. Im Ergebnis wurde die Flächennutzungsplanänderung beschlossen.