

# Stadt Delbrück



Aufstellung des vorhabenbezogenen  
Bebauungsplans Nr. 115 „Alten- und Pflege-  
wohnheim Schöning“  
der Stadt Delbrück

## Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 a BauGB



## **INHALTSVERZEICHNIS**

1. Verfahrensablauf .....	3
2. Ziel der Aufstellung.....	3
3. Berücksichtigung der Umweltbelange.....	4
4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung .....	5
5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	6



## **1. Verfahrensablauf**

Der Rat der Stadt Delbrück hat in seiner Sitzung am 05.07.2018 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 115 „Alten- und Pflegewohnheim Schöning“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig hat der Rat beschlossen, die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (1) Satz 1 und § 4 (1) Satz 1 i.V.m. § 2 (2) BauGB für das Bauleitplanverfahren durchzuführen.

Der Zeitraum für die frühzeitige Beteiligung wurde am 19.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 (1) Satz 1 BauGB zwischen dem 27.06.2019 und einschl. dem 29.07.2019 durchgeführt. Die Behörden, Nachbarkommunen und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten in gleichem Zeitraum Gelegenheit zur Stellungnahme.

Die im frühzeitigen Beteiligungsverfahren geäußerten Bedenken und Anregungen wurden in den Planentwurf eingearbeitet und ein Offenlegungsentwurf einschl. überarbeiteter Begründung erstellt. Dieser wurde durch den Rat der Stadt Delbrück am 12.09.2019 gebilligt.

Daraufhin erfolgte nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 16.09.2019 die **öffentliche Auslegung** gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB in der Zeit vom 24.09.2019 bis einschließlich 24.10.2019.

Die Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.09.2019 gebeten, ihre Stellungnahme zum Offenlegungsentwurf bis zum 24.10.2019 (einschl.) abzugeben.

Aufgrund von Planänderung ist eine **erneute Offenlegung** gem. § 4 a BauGB in der Zeit vom 07.01.2020 bis 07.02.2020 durchgeführt worden. Die erneute Offenlegung wurde am 16.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Per Dringlichkeitsentschluss vom 17.03.2019 wurde die Abwägung zu den eingebrachten Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach § 1 (7) BauGB sowie dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 115 „Alten- und Pflegewohnheim Schöning“ bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung und die Begründung beschlossen.

## **2. Ziel der Aufstellung**

Anlass der Aufstellung ist die planungsrechtliche Qualifizierung des Plangebiets für die Errichtung eines Alten- und Pflegewohnheims im Ortsteil Schöning im Bereich der Schöninger Straße und dem Eckernkamp. Geplant ist die Errichtung eines Seniorenzentrums mit zwei ambulant betreuten Wohngemeinschaften, Tagespflege und 8 Wohnungen

Mit dem Vorhaben wird die Absicht verfolgt, dem demographischen folgend eine zeitgemäße Wohn- und Pflegeeinrichtung für ältere und behinderte Einwohner zu schaffen. Diese soll möglichst im Nahbereich des bisherigen Wohnortes verwirklicht werden, um den künftigen Bewohnern den Verbleib im angestammten Wohnumfeld garantieren zu können. Dieser Zielsetzung entsprechend bietet sich der gewählte Standort aufgrund seiner zentralen Lage im Ortskern von Schöning zur Realisierung des Vorhabens an.



Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wurde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt. Da gem. § 8 (2) BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, war die Durchführung der 60. Änderung des Flächennutzungsplans notwendig, da der Bereich vorher noch als landwirtschaftliche Fläche dargestellt wurde.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 115 „Alten- und Pflegewohnheim Schöning“ sowie die 60. Änderung des Flächennutzungsplans wurden gem. § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren durchgeführt.

### **3. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Nach dem BauGB sind in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 2a BauGB die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 115 „Alten- und Pflegewohnheim Schöning“ im Verbindung mit der 60. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Delbrück primär zu geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen führen wird, da mit dem geplanten Vorhaben der Verlust der Form- und Ziergehölze der Baumschule sowie einzelner Bäume im Zentrum und im Nordosten des Plangebietes einhergeht. Innerhalb des Plangebietes wird es zu einer geringen, nicht relevanten Veränderung des Landschaftsbildes kommen. Durch die bestehende Bebauung und anthropogene Überprägung wird es keine nennenswerten Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche geben. Durch geringfügige Änderungen des Versiegelungsgrades kann es ggf. zu geringfügigen Veränderungen der mikroklimatischen Bedingungen kommen. Diese Auswirkungen besitzen jedoch wegen ihrer Kleinflächigkeit für die Bewertung der Wechselwirkungen keine Relevanz. Auch wird der Verlust anstehender Biotopstrukturen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere nach sich ziehen.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass eine artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigung von Arten unter Berücksichtigung der nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden kann. Für planungsrelevante Pflanzenarten werden vorhabenspezifisch keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt. Eine Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände sollte dennoch eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle unvermeidbarer Flächeninanspruchnahme außerhalb des genannten Zeitraums muss durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, nur durchgeführt wird, wenn diese frei von einer Quartiernutzung sind.

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.



Fledermäuse:

Im Rahmen der Konfliktanalyse (Stufe I) konnte eine Betroffenheit für die gebäudebe-wohnenden Fledermäuse nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG kann im Zusammenhang mit dem Vorhaben ausgeschlossen werden, wenn die folgenden Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden:

Da eine Untersuchung der Gebäude methodisch erst kurz vor einem möglichen Gebäudeabbruch sinnvoll ist, muss zeitnah vor den Abbrucharbeiten eine Intensivkontrolle der zum Abbruch vorgesehenen Gebäude auf eine Quartiernutzung durch Fledermausarten durchgeführt werden.

Sollten bei der Intensivkontrolle Quartiere der genannten Fledermausarten festgestellt werden, ist die Schaffung von Ersatzquartieren erforderlich.

Der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff in den Naturhaushalt wurde mit einem Wertpunktedefizit von 4.778 Biotoppunkten bewertet. Der Ausgleich erfolgt in Form einer Ersatzgeldzahlung an den Kreis Paderborn. Das Ersatzgeld in Höhe von 7.047,55 € ist innerhalb von 2 Monaten nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, aber vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor Baubeginn unter Angabe des Kassenzeichens 61-19-20044 auf eines der folgenden Konten der Kreiskasse des Kreises Paderborn zu zahlen.

**Sparkasse Paderborn-Detmold**

IBAN: DE26 4765 0130 0001 0340 81

BIC: WELADE3LXXX

**VerbundVolksbank OWL eG.**

IBAN: DE89 4726 0121 8758 0000 00

BIC: DGPBDE3MXXX

**Deutsche Bank**

IBAN: DE45 4727 0029 0521 2162 00

BIC: DEUTDE3B472

## **4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung**

### ***frühzeitige Beteiligung***

Seitens der **Öffentlichkeit**, also von Bürgern und Privatpersonen, wurde im Verfahrensverlauf keine Stellungnahme abgegeben.

---

Von den betroffenen **Behörden** wurden keine gravierenden Anregungen und Bedenken geäußert. Die geäußerten Anregungen betrafen in erster Linie fachliche Hinweise, wie z.B. dem Verlauf von Versorgungsleitungen.



Seitens der **Landwirtschaftskammer** und **des Kreises Paderborn** wurde auf die noch festzulegenden Kompensationsmaßnahmen hingewiesen. Dieser Forderung wurde im Rahmen des Offenlegungsentwurfs nachgekommen.

### ***Öffentliche Auslegung***

Seitens der **Öffentlichkeit**, also von Bürgern und Privatpersonen, wurden im Rahmen der Offenlegung keine Stellungnahmen abgegeben.

---

Von den betroffenen **Behörden** wurden keine gravierenden Anregungen und Bedenken geäußert. Die geäußerten Anregungen betrafen in erster Linie fachliche Hinweise, wie z.B. dem Verlauf von Versorgungsleitungen.

Der **Kreis Paderborn** verweist auf die Aufnahmen des Kassenzeichens für die naturschutzrechtliche Ersatzgeldzahlung. Dem Hinweis wurde gefolgt.

### ***Erneute Öffentliche Auslegung***

Seitens der **Öffentlichkeit**, also von Bürgern und Privatpersonen, wurden im Rahmen der Offenlegung keine Stellungnahmen abgegeben.

---

Von den betroffenen **Behörden** wurden keine gravierenden Anregungen und Bedenken geäußert. Die geäußerten Anregungen betrafen in erster Linie fachliche Hinweise.

Der Rat der Stadt Delbrück hat daraufhin den Plan am 17.03.2020 als Satzung beschlossen.

## **5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Das Baugesetzbuch (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a) fordert die Betrachtung der Null-Variante sowie „anderweitiger Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind“.

Anlass der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 115 ist die planungsrechtliche Qualifizierung des Plangebiets für die Errichtung eines Alten- und Pflegewohnheims im Ortsteil Schöning im Bereich der Schöninger Straße und dem Eckernkamp. Geplant sind zwei Anbieterverantwortete Wohngruppen in Verbindung mit solitärer Kurzzeitpflege.

Mit dem Vorhaben wird die Absicht verfolgt, dem demografischen Wandel folgend, eine zeitgemäße Wohn- und Pflegeeinrichtung für ältere und behinderte Einwohner zu schaffen. Diese soll möglichst im Nahbereich des bisherigen Wohnortes verwirklicht werden, um den künftigen Bewohnern den Verbleib im angestammten Wohnumfeld garantieren zu können. Dieser



**vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 115 "Alten- und Pflegewohnheim Schöning"  
-Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a BauGB-**

---

Zielsetzung entsprechend bietet sich der gewählte Standort aufgrund seiner zentralen Lage im Ortskern von Schöning zur Realisierung des Vorhabens an.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 115 wird eine Wiedernutzung bzw. Umnutzung von versiegelten Flächen ermöglicht.

Vor dem Hintergrund der genannten Zielsetzung und unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen im Plangebiet und der Umgebung wird ein Verzicht auf das Vorhaben (Null-Variante) der Zielsetzung des Vorhabenträgers nicht gerecht. Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur ist das Vorhaben einfach zu realisieren. Bei einem Vorhabenverzicht könnte die aktuelle Bestandssituation, mittelfristig erhalten werden.

Gleichwohl müssten entsprechend der vorhandenen Nachfrage nach Pflegeeinrichtungen diese an anderer Stelle geschaffen werden.

Vor dem Hintergrund der genannten Zielsetzung und unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen ergeben sich keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 10 a BauGB ist dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 115 „Alten- und Pflegewohnheim Schöning“ beigelegt.

Aufgestellt:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH  
Königlicher Wald 7  
33142 Delbrück

Stadt Delbrück  
Lange Straße 45  
33129 Delbrück

im März 2020

Delbrück,

Der Bürgermeister

P e i t z

Dipl.-Ing. Markus Caspari