



Begründung

zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Salzkotten (Offenlage - Entwurf)

Die Stadt Salzkotten beabsichtigt im Rahmen der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes die nachfolgenden Änderungen.

VORBEMERKUNGEN

Der Rat der Stadt Salzkotten hat den Beschluss zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Sitzung am 03.11.2022 gefasst.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden die Ziele und Zwecke der Änderung des Flächennutzungsplanes öffentlich dargelegt und den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung vom 08.12.2022 bis 20.01.2023 einschließlich gegeben.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden zeitgleich im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zur Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Ebenso wurden die benachbarten Gemeinden um Stellungnahme gemäß § 2 Abs. 2 BauGB gebeten.

Die Behandlung der Äußerungen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung sowie der Offenlegungsbeschluss erfolgte in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses des Rates der Stadt Salzkotten am 13.02.2023.

ÄNDERUNGSBEREICHE

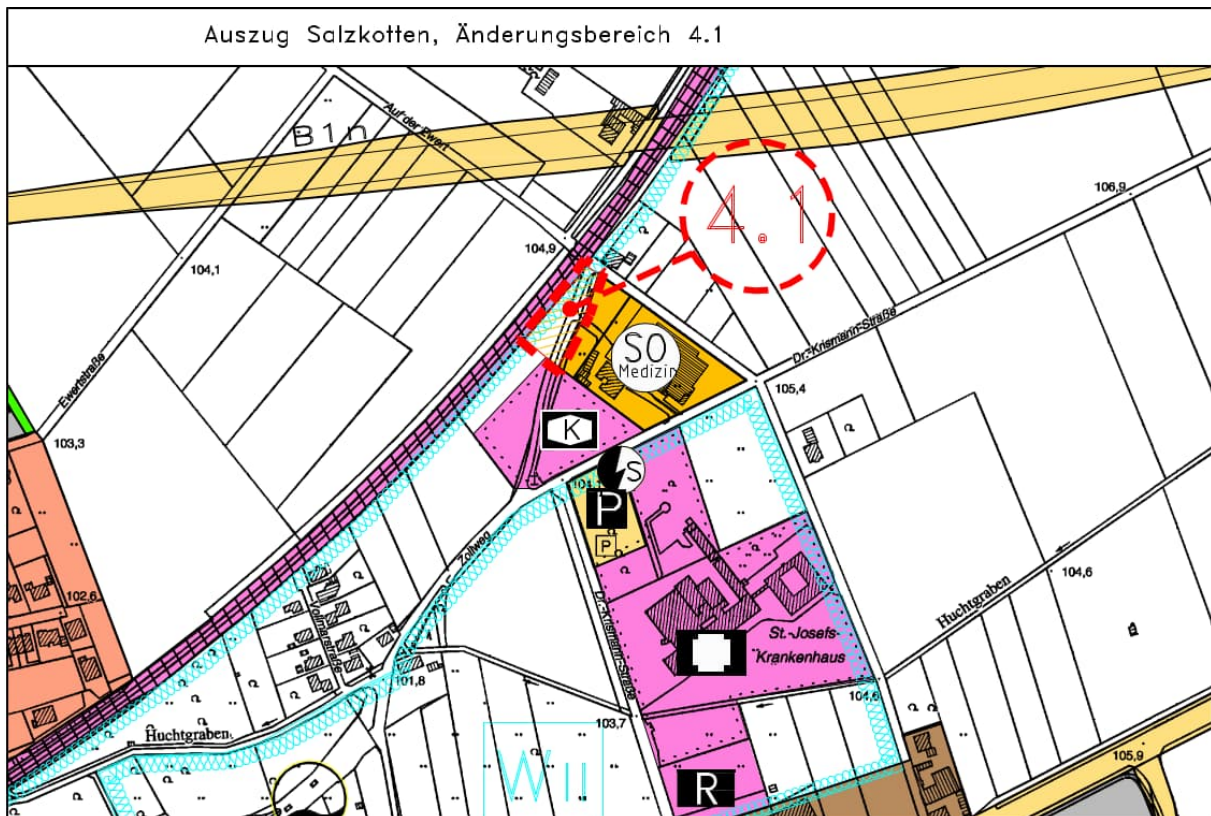
4. Salzkotten

4.1 Bereich 'Erweiterung Sondergebiet Medizintechnik'

Erweiterung der Fläche 'Sondergebiet Medizintechnik' (SO-Medizin)

Änderungsbereich, übergeordnete Planung

Der Änderungsbereich 4.1 umfasst eine Größe von ca. 0,19 ha und befindet sich in der Gemarkung Salzkotten Flur 3 und Flur 4. Der Bereich ist aus dem nachstehenden Übersichtsplan ersichtlich.

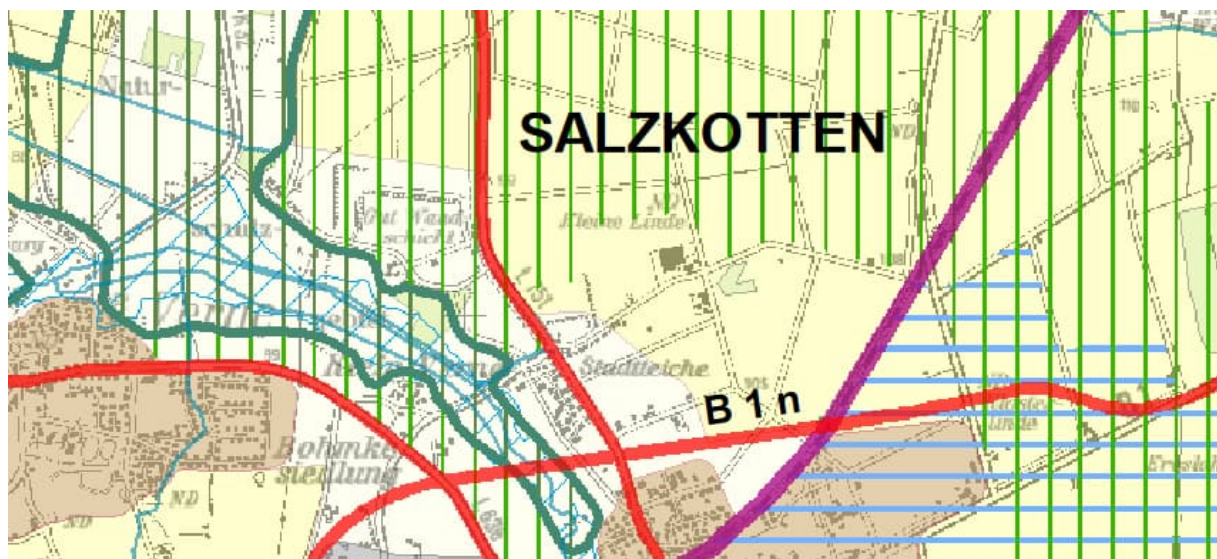


Auszug aus dem Vorentwurf der 34. Änderung des FNP - Änderungsbereich 4.1 - unmaßstäblich

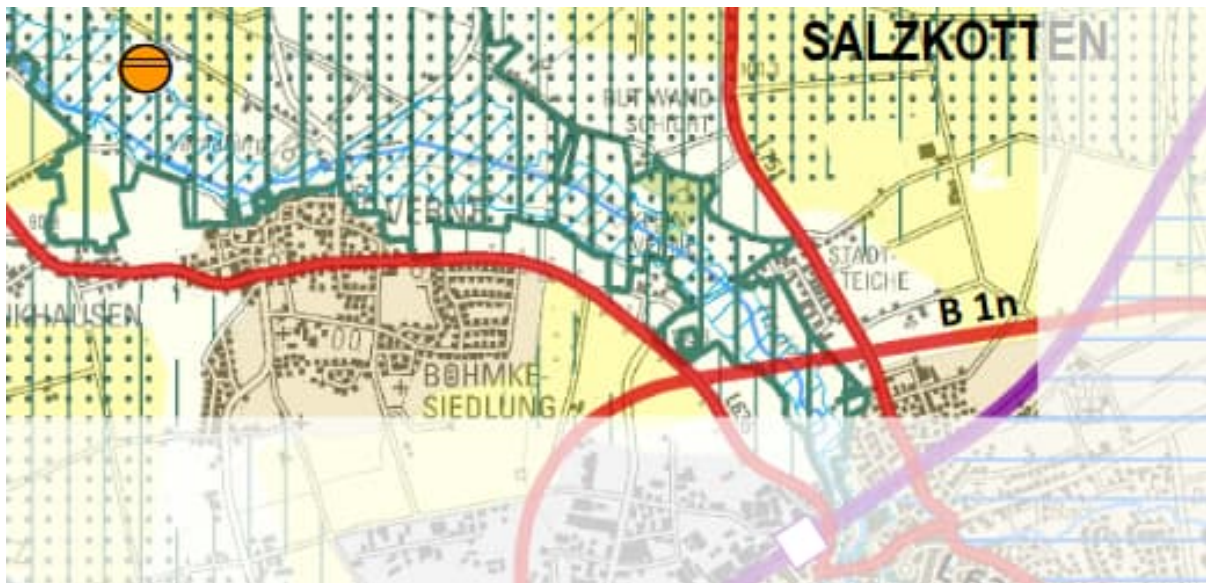
Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Im Rahmen der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine Änderung der Darstellung 'Flächen für die Landwirtschaft' in die Fläche 'Sondergebiet Medizintechnik' (SO-Medizin) erfolgen.

Der Regionalplan des Regierungsbezirkes Detmold, Teilabschnitt Paderborn-Höxter sowie der Entwurf zum Regionalplan OWL stellen den Bereich der Änderung als „Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“ dar.



Auszug aus dem Regionalplan Teilabschnitt Paderborn-Höxter - unmaßstäblich



Auszug aus dem Entwurf zum Regionalplan OWL - unmaßstäblich

Zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB ist mit Schreiben vom 14.12.2021 eine landesplanerische Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) bei der Regionalplanungsbehörde der Bezirksregierung Detmold gestellt worden. Die Regionalplanungsbehörde der Bezirksregierung Detmold teilt mit Schreiben vom 10.01.2022 mit, dass gegen die Bauleitplanung aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken bestehen.

Planungsanlass, Planungsalternativen

An der Dr.-Krismann-Straße 15 in Salzhausen befindet sich seit 2012 der Firmensitz der Condor Medtec GmbH. Die Firma stellt chirurgische Instrumente für medizinische Eingriffe her und zählt heute zu den weltweit führenden Herstellern von medizinischen Wund-Spreizer-Systemen. Um das seit 2003 in Salzhausen ansässige Unternehmen in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Krankenhaus anzusiedeln, wurde mit der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes im Nord-Osten der Kernstadt ein Sondergebiet-Medizintechnik im Flächennutzungsplan dargestellt. Durch die Ansiedlung auf den Flächen nördlich des Krankenhauses können die daraus entstandenen Synergieeffekte durch die räumliche und inhaltliche Nähe der Firma für Medizinal-Technik, dem Krankenhaus und den Ärztehäusern an der Paderborner Straße optimal genutzt werden.

Bereits mit der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes (Bekanntmachung am 25.11.2020) wurde das Sondergebiet erweitert, um dem stetig wachsenden Unternehmen zusätzliche Lagerkapazitäten (Neubau einer Lager- und Fahrzeughalle) und die Umnutzung der bisherigen Lagerhalle als Produktionshalle zu ermöglichen.

Im Jahre 2021 steht das Unternehmen bereits wieder vor räumlichen Engpässen, so dass eine betriebliche Erweiterung mit weiteren Lager- und Produktionshallen sowie einem weiteren Bürogebäude und einer neuen Stellplatzanlage notwendig wird. Um diese Erweiterung planungsrechtlich abzusichern, ist der Flächennutzungsplan der Stadt Salzhausen zu ändern und die Sondergebietsfläche nach Norden bis zur angrenzenden Bahnfläche zu erweitern.

Da es sich um eine betriebliche Erweiterung handelt, ist die Änderung örtlich gebunden, so dass Planungsalternativen an anderer Stelle im Stadtgebiet nicht heranzuziehen sind. Ebenso liegen keine Brachflächen im unmittelbaren Umfeld des Betriebssitzes vor. Planungsalternativen auf dem Grundstück selbst stehen nicht zur Verfügung.

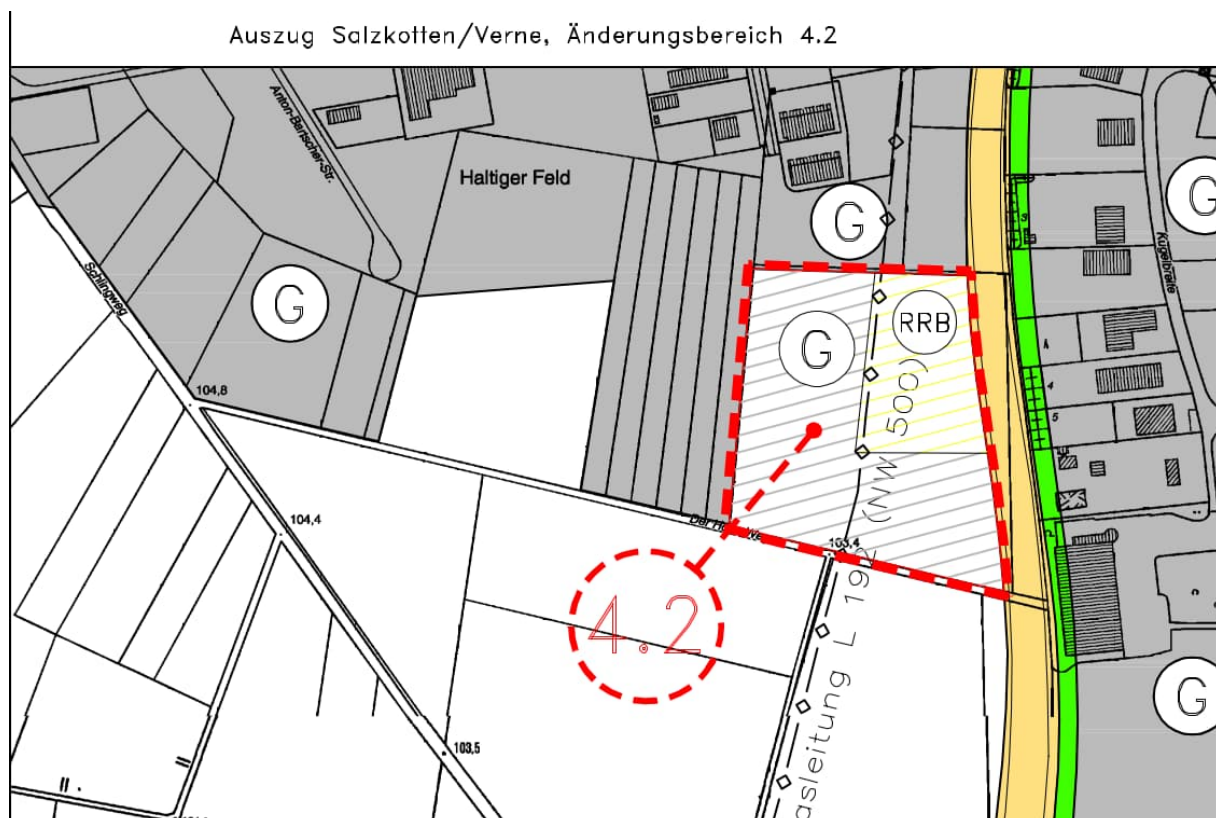
Aus den vorgenannten Gründen ist die mit der Änderung des Flächennutzungsplanes getroffene Darstellung aus Sicht der Stadt Salzkotten sinnvoll, zweckmäßig und folgerichtig.

4.2 Bereich 'Erweiterung Haltiger Feld Süd'

Erweiterung der Fläche 'Gewerbliche Bauflächen' (G) und 'Flächen für die Abwasserbeseitigung – Regenrückhaltebecken' (RRB)

Änderungsbereich, übergeordnete Planung

Der Änderungsbereich 4.2 umfasst eine Größe von ca. 4,3 ha und befindet sich in der Gemarkung Verne Flur 5. Der Bereich ist aus dem nachstehenden Übersichtsplan ersichtlich.



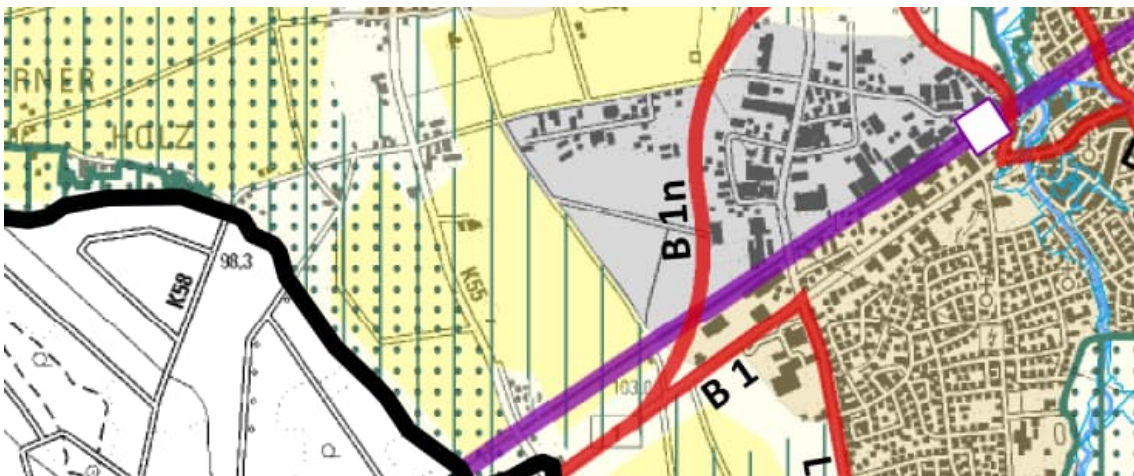
Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Im Rahmen der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine Änderung der Darstellung 'Flächen für die Landwirtschaft' in 'Gewerbliche Bauflächen' (G) und 'Flächen für die Abwasserbeseitigung – Regenrückhaltebecken' (RRB) erfolgen.

Die Flächen des Änderungsbereiches 4.2 'Erweiterung Haltiger Feld Süd' sind im Regionalplan – Teilabschnitt Paderborn-Höxter sowie im Entwurf zum Regionalplan OWL als 'Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)' dargestellt. Die vorgesehene Änderung entspricht somit prinzipiell den Zielen der Landesplanung.



Auszug aus dem Regionalplan Teilabschnitt Paderborn-Höxter - unmaßstäblich



Auszug aus dem Entwurf zum Regionalplan OWL - unmaßstäblich

Gem. § 34 LPlG wurden die Ziele der Raumordnung bei der Bezirksregierung Detmold abgefragt. Es wurde mitgeteilt, dass gegen die Bauleitplanung keine Bedenken aus raumordnerischer Sicht bestehen.

Planungsanlass, Planungsalternativen

Die Entwicklungsmöglichkeit der Stadt Salzkotten im gewerblichen Bereich ist durch die Verknappung von verfügbaren gewerblichen Flächen stark eingeschränkt. Der überwiegende Teil der planungsrechtlich abgesicherten Gewerbeflächen im Bereich Haltiger Feld ist bebaut oder ist als betriebsgebunden anzusehen und steht aufgrund der Eigentumsverhältnisse für eine gewerbliche Bebauung nicht zur Verfügung. Zur weiteren gewerblichen Entwicklung der Stadt Salzkotten ist eine Umwandlung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen und deren planungsrechtliche Absicherung erforderlich. Der Eingriff in die Agrarstruktur ist unabdingbar erforderlich für die beabsichtigten Nutzungen.

Die besondere Bedeutung des 'Produzierenden Gewerbes' für Salzkotten und der sich daraus ergebende erhöhte Flächenbedarf lässt sich anhand der Zahl von aktuell 3.419 Beschäftigten verdeutlichen. In Salzkotten stellt dieser Bereich damit knapp 44 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (Stand: 30.06.2020, Quelle: Statistisches Jahrbuch 2021 Stadt Salzkotten/IT.NRW). Hinzu kommt, dass diese Gewerbebetriebe einen erhöhten Flächenbedarf aufgrund der Produktionsbedingungen haben. Für die Entwicklung von Salzkotten ist es deshalb unerlässlich, weitere Gewerbeflächen auszuweisen.

Die Neudarstellung der gewerblichen Bauflächen stellt eine systematische Weiterentwicklung des vorhandenen Gewerbegebietes Haltiger Feld/Haltiger Feld Süd auf der Grundlage des Rahmenplanes Berglar-West dar. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Änderungsbereiches wird weiter durch die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes SK 49 'Erweiterung Haltiger Feld Süd I', Salzkotten/Verne erfolgen.

Nutzungskonflikte mit Wohnbebauungen durch zukünftige gewerbliche Nutzungen sind aufgrund der Abstände nicht gegeben. Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren werden Nutzungsbeschränkungen konkret überprüft.

Die Erschließung ist über die vorhandenen städtischen Verkehrsflächen der nördlich gelegenen Bebauungsplangebiete SK 24 'Haltiger Feld' und SK 44 'Haltiger Feld Süd' zur Franz-Kleine-Straße und weiter zur B 1 bzw. L 636 hin vorgesehen. Auch die Ver- und Entsorgung erfolgt über die in den Verkehrsflächen der Straße 'Haltiger Feld' gelegenen Leitungen.

Für die Entwässerung ist zum einen die Fortführung des bestehenden Entwässerungskonzeptes der Bebauungsplangebiete SK 24 und SK 44 vorgesehen und zum anderen ein erweitertes Entwässerungskonzept für die gewerblichen Entwicklungsflächen mit offenen Gräben und weiteren Rückhalteräumen entlang der neu geplanten B1n. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes SK 24 wurden bereits 'Flächen für die Abwasserwirtschaft, Zweckbestimmung: Rückhaltung von Niederschlagswasser' festgesetzt, in welche das anfallende Niederschlagswasser bei größeren Regenereignissen eingeleitet werden kann. Die Entwässerungsplanung ging bereits zu diesem Zeitpunkt über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes SK 24 hinaus und liegt innerhalb des Änderungsbereiches 4.2. Nach dieser bestehenden Planung werden die geplanten Erweiterungsflächen der Rückhalteräume in den Änderungsbereich übernommen und entsprechend dem heutigen Stand und dem neuen Entwässerungskonzept weiterentwickelt. Demnach entspricht die Darstellung im Änderungsbereich 4.2 der beabsichtigten Nutzung als Fläche für die Abwasserwirtschaft sowie gewerbliche Bauflächen.

Aufgrund der Darstellungen im Regionalplan bzw. im Regionalplanentwurf und der beschriebenen Weiterentwicklung eines bereits bestehenden Gewerbegebietes sowie aufgrund der Lagegunst an der B1/B1n hält die Stadt Salzkotten die Änderung für städtebaulich sinnvoll und folgerichtig. Zudem stehen der Stadt Salzkotten keine Planungsalternativen in diesem Flächenumfang zur Verfügung, brachgefallene und nutzbare Flächen anderer Art stehen ebenfalls nicht zur Verfügung.

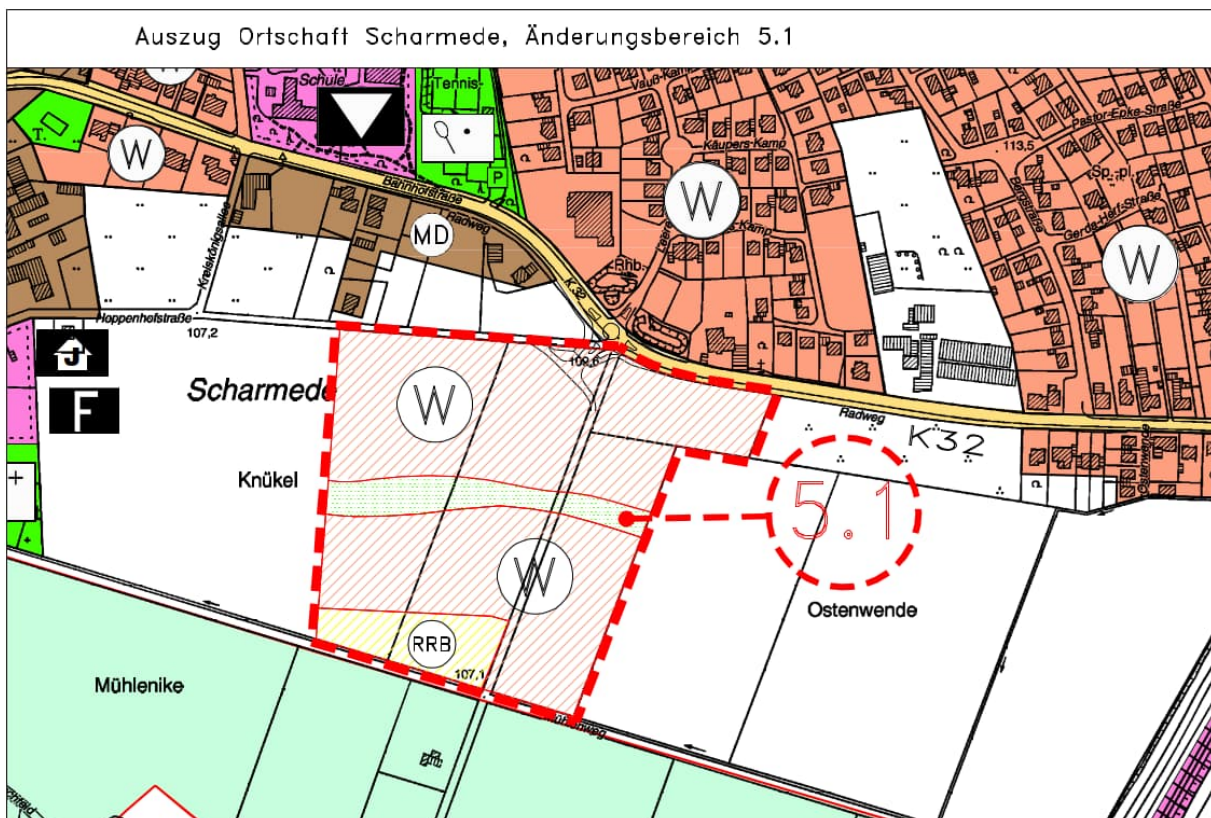
5. Scharmede

5.1 Bereich 'Am Knükel'

Änderung von 'Flächen für die Landwirtschaft' in 'Wohnbauflächen' (W) 'Grünflächen' und 'Flächen für die Abwasserbeseitigung' – Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken (RRB)

Änderungsbereich, übergeordnete Planung

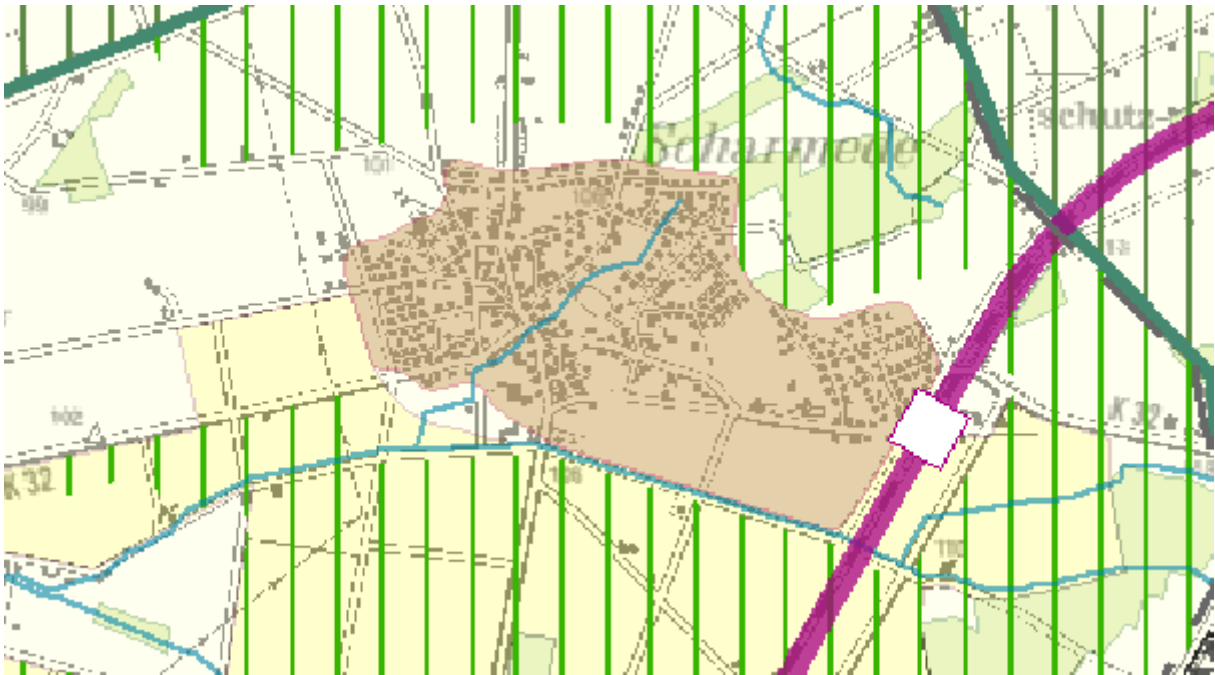
Der Änderungsbereich 5.1 umfasst eine Größe von ca. 6,9 ha und befindet sich in der Gemarkung Scharmede Flur 10. Der Bereich ist aus dem nachstehenden Übersichtsplan ersichtlich.



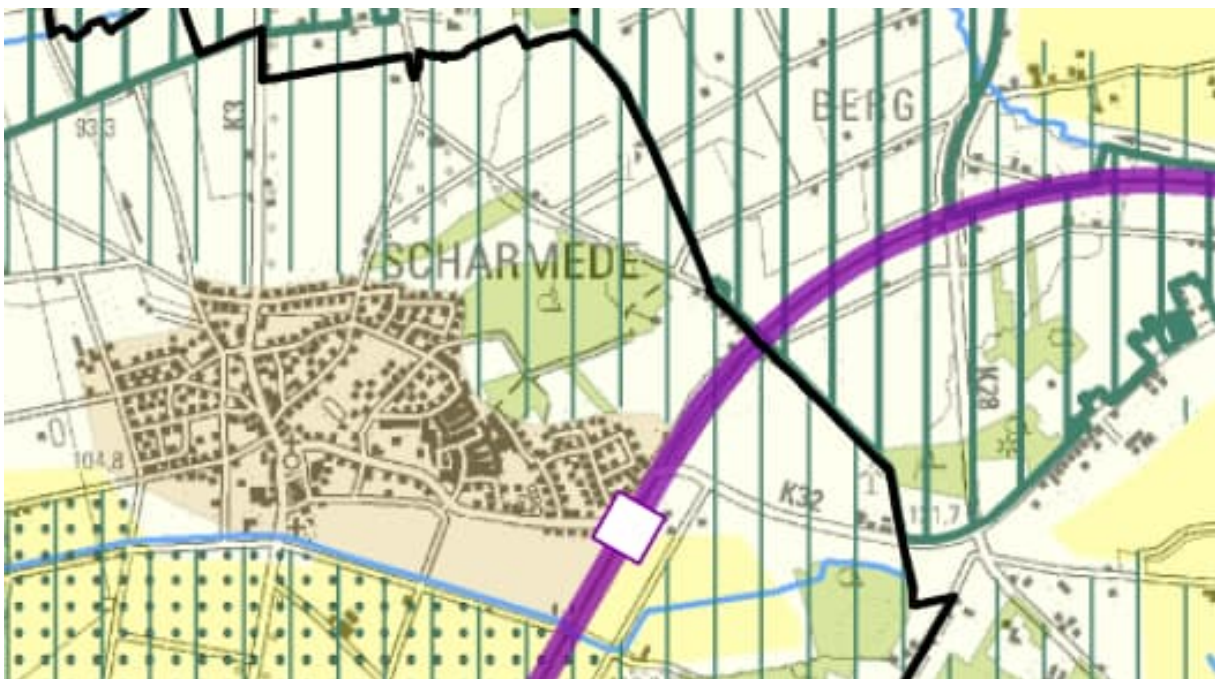
Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Im Rahmen der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine Änderung der Darstellung 'Flächen für die Landwirtschaft' in 'Wohnbauflächen' (W), 'Grünflächen' und 'Flächen für die Abwasserbeseitigung – Regenrückhaltebecken' (RRB) erfolgen.

Der Änderungsbereich ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold – Teilabschnitt Paderborn-Höxter sowie im Entwurf zum Regionalplan OWL bereits als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Somit besteht eine landesplanerische Vorgabe, aus dem sich die Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln.



Auszug aus dem Regionalplan Teilabschnitt Paderborn-Höxter - unmaßstäblich



Auszug aus dem Entwurf zum Regionalplan OWL - unmaßstäblich

Zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB ist mit Schreiben vom 21.07.2020 eine landesplanerische Anfrage nach § 34 LPlG bei der Regionalplanungsbehörde der Bezirksregierung Detmold gestellt worden. Die Regionalplanungsbehörde der Bezirksregierung Detmold teilt mit Schreiben vom 07.09.2020 mit, dass gegen die Bauleitplanung aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken bestehen.

Planungsanlass, Planungsalternativen

In der Ortschaft Scharmede hält die Nachfrage nach Wohnbauland unverändert an. Der letzte Bebauungsplan im Ortsteil Scharmede SH5 'Bahnhofstraße' wurde bereits am 08.06.2005 rechtskräftig und ist nun nahezu vollständig bebaut. Die innerorts vorhandenen Baulücken stehen nicht zur Verfügung oder sind aufgrund örtlicher Gegebenheiten nicht bebaubar. Demnach ist die Bereitstellung weiterer Wohnbauflächen erforderlich.

Die Notwendigkeit der Umwandlung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen ist erforderlich, da die Möglichkeiten der Innenentwicklung durch Umnutzung von Brachflächen, Gebäudeleerständen, Baulücken oder andere Möglichkeiten nicht gegeben sind. Auch stehen keine bisher ungenutzten, aber planungsrechtlich abgesicherten Außenbereichsflächen zur Verfügung. Sofern noch Innenentwicklungspotentiale vorhanden sind, kommen diese für den geplanten Zweck nicht in Frage bzw. sind zurzeit nicht verfügbar. Sie stellen damit keine Alternative zu der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken für Familien dar.

Zur Deckung dieses Bedarfes an Wohnbauland bieten sich die Flächen südlich der Bahnhofstraße an. Durch die vorhandenen Strukturen ist sowohl eine räumliche als auch eine verkehrliche Anbindung bereits vorhanden. Die Wohnbebauung wird sich an das bestehende Siedlungsgebiet von Scharmede anschließen. Die vorhandenen Infrastrukturen im Bereich Versorgung und Verkehr können über die direkte Straßenanbindung auch durch die Bewohner der neuen Baugrundstücke genutzt werden. Über die Bahnhofstraße lassen sich sowohl die Stadtgebiete von Salzkotten und Paderborn als auch die Kindergärten und Schulen in Scharmede schnell erreichen. Ebenso ist über die Bahnhofstraße der Bahnhof Scharmede direkt zu erreichen. Die Nähe zur freien Landschaft gewährleistet kurze Wege für die Freizeitgestaltung.

Um die Wohnqualität der neuen Wohnbauflächen zu erhöhen, ist ein großzügiger Grünzug mit Aufenthaltsqualität geplant. Dieser wird über die 'Grünfläche' im Flächennutzungsplan dargestellt und verläuft in Ost-West-Richtung durch die Wohnbaufläche. Somit gliedert der Grünzug die Wohnbereiche, gleichzeitig werden aber auch eine schnelle Zugänglichkeit und Erreichbarkeit aller potentiellen Baugrundstücke und angrenzenden Wohnhäuser ermöglicht.

Das im Änderungsbereich anfallende Niederschlagswasser aus dem Baugebiet kann nicht unvermindert in den im Süden verlaufenden Erlbach eingeleitet werden. Zur Verminderung der Abflüsse ist ein Regenrückhaltebecken mit einem entsprechenden Speichervolumen vorzusehen. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten in Verbindung mit dem Vorfluter (Erlbach) am Mühlenweg ist das RRB im südwestlichen Bereich vorgesehen.

Die Ausweisung des Änderungsbereiches als Wohnbauflächen, Grünflächen und Flächen für die Abwasserbeseitigung ergibt sich aus den in der Begründung erläuterten Bedarfen. Gleichzeitig dient diese Ausweisung zur städtebaulich sinnvollen Abrundung des Siedlungsbereiches von Scharmede. Zudem entspricht die Änderung der Darstellung des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Detmold – Teilabschnitt Paderborn-Höxter und dem Regionalplanentwurf OWL, der das Plangebiet als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) kennzeichnet. Planungsalternativen in der Flächengröße sind in Scharmede nicht vorhanden. Auch fügt sich die Neubebauung in die sie umgebende Nutzungsstruktur ein und die angeführten Standortvorteile können genutzt werden.

Geruchsimmissionen

Im Umfeld des Änderungsbereiches befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung, die dadurch verursachten Geruchsimmissionen wirken auf das Plangebiet ein und wurden in einem Gutachten ermittelt (vgl. Gutachten zu der landwirtschaftlichen Geruchsbelastung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. SH6 „Am Knükel“ der Stadt Salzkotten – Fortschreibung –, AKUS 2021). In dem Gutachten sind die bereits genehmigten Erweiterungen des direkt südlich liegenden Betriebes enthalten, zusätzlich wurde auch die Möglichkeit später Außenklimabereiche an den Ställen anzuordnen berücksichtigt. Somit werden zukünftige Betriebserweiterungen des südlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes im Rahmen der Planung ebenfalls berücksichtigt.

Im Norden des Änderungsbereiches erreicht die Geruchsbelastung Werte zwischen 8% und 10% der Jahresstunden, der Immissionswert für Wohngebiete wird somit eingehalten.

Im mittleren und südlichen Teil des Änderungsbereiches ist eine Geruchsbelastung von 11% bis 15% der Jahresstunden zu verzeichnen. Diese Geruchsbelastung liegt zwar nicht im idealtypischen Bereich für Wohngebiete (nach der GIRL wird ein Immissionswert von $IW = 0,1$ genannt, was eine Geruchshäufigkeit von 10% der Jahresstunden darstellt), ist jedoch in einer Größenordnung, wie sie für Wohngebiete am Rande zum landwirtschaftlich genutzten Außenbereich und in dörflich geprägten Ortschaften typisch ist. Geruchsbelastungen von bis zu 15 % der Jahresstunden werden für derart gelegene Wohngebiete als zulässig erachtet. Trotz Überschreitung des Immissionswertes sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gegeben. Da in Scharmede keine anderen Flächen für eine Wohnbauentwicklung in dieser Flächengröße vorhanden sind, der Regionalplan bzw. Regionalplanentwurf diese Flächen bereits ausweist und als geeignet darstellt und die Wohnbauentwicklung südlich der Bahnhofstraße eine städtebaulich sinnvolle Ortsabrundung darstellen wird, hält die Stadt Salzkotten an der Darstellung im Änderungsbereich fest.

Durch die vorhandenen Immissionsbelastungen und der Berücksichtigung der betrieblichen Erweiterungsmöglichkeiten des südlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes kommt es zu Beeinträchtigungen von 'Wohnbauflächen' im Süden des Änderungsbereiches. Dieser räumlich stark untergeordnete Bereich wäre für eine wohnbauliche Nutzung nicht mehr geeignet (Geruchsbelastungen mehr als 15% der Jahresstunden). Im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung wird die genaue Ausgestaltung der Wohnbauflächen unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes festgelegt.

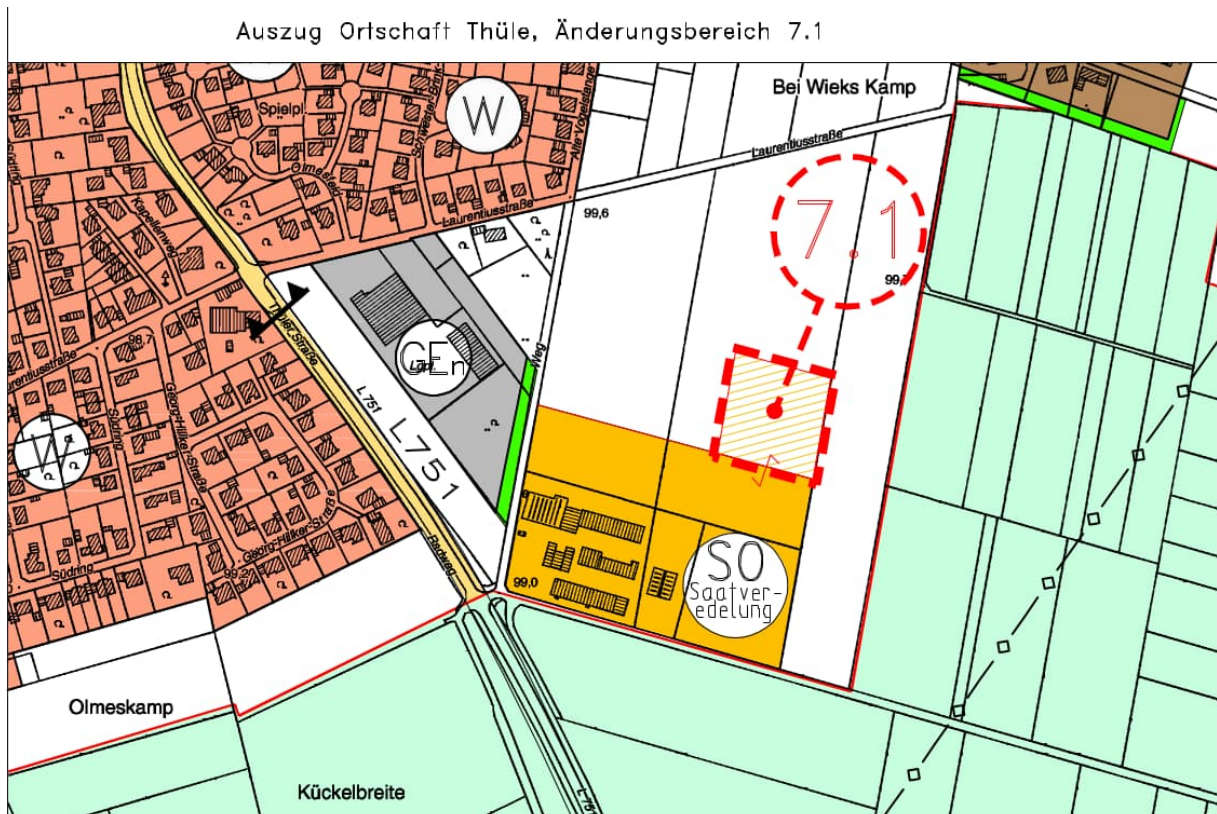
7. Thüle

7.1 Bereich 'Saatveredelung'

Erweiterung der Fläche 'Sondergebiet Saatveredelung' (SO-Saatveredelung)

Änderungsbereich, übergeordnete Planung

Der Änderungsbereich 7.1 umfasst eine Größe von ca. 0,62 ha und befindet sich in der Gemarkung Thüle Flur 8. Der Bereich ist aus dem nachstehenden Übersichtsplan ersichtlich.

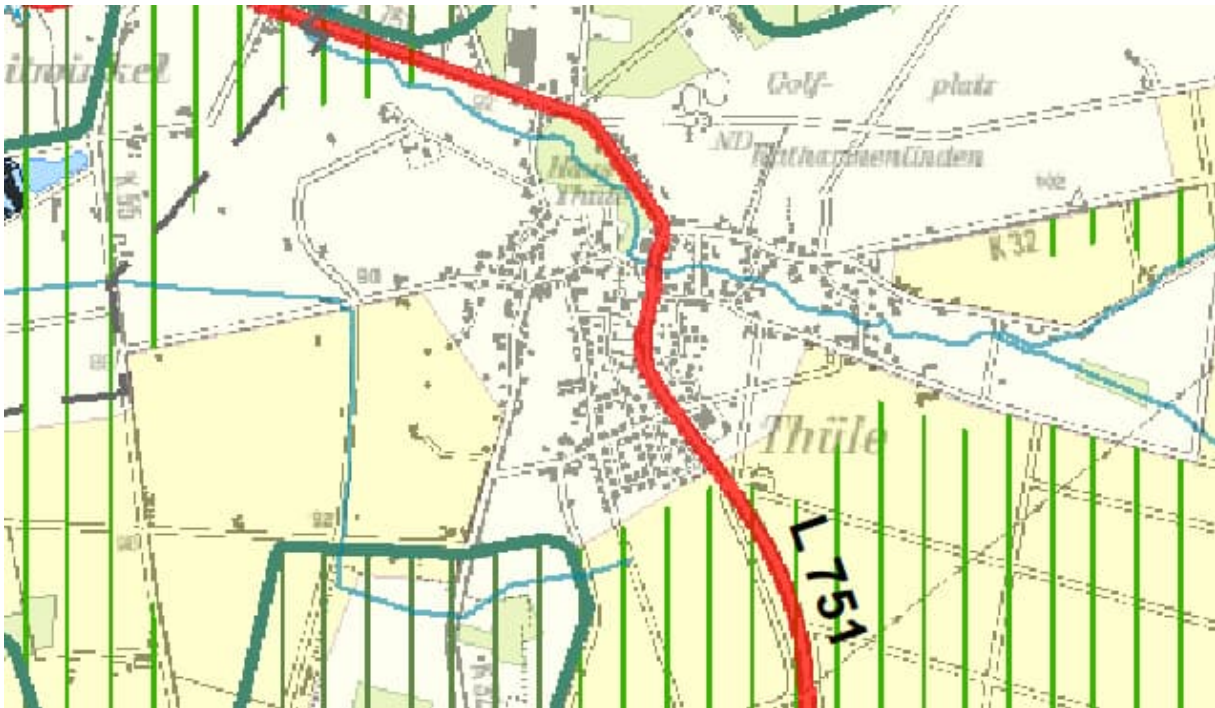


Derzeit ist die Fläche im Flächennutzungsplan der Stadt Salzkotten als 'Fläche für die Landwirtschaft' dargestellt.

Im Rahmen der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine Änderung der Darstellung 'Fläche für die Landwirtschaft' zugunsten eines 'Sondergebiet Saatveredelung (SO-Saatveredelung)' erfolgen. Die Fläche stellt somit eine Erweiterung der bereits dargestellten Sondergebietsfläche dar.

Der Änderungsbereich liegt im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold – Teilabschnitt Paderborn-Höxter sowie im Entwurf zum Regionalplan OWL in der 'Landwirtschaftlichen Kernzonen'.

Die Regionalplanungsbehörde der Bezirksregierung Detmold hat bereits nach Abfrage der Ziele der Raumordnung gem. § 34 LPiG mit Schreiben vom 18.05.2022 mitgeteilt, dass gegen die Bauleitplanung aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken bestehen.



Auszug aus dem Regionalplan Teilabschnitt Paderborn-Höxter - unmaßstäblich



Auszug aus dem Entwurf zum Regionalplan OWL - unmaßstäblich

Planungsanlass, Planungsalternativen

Die Deutsche Saatveredelung AG (DSV) ist ein führendes deutsches Pflanzenzuchtunternehmen mit Stammsitz in Lippstadt. Neben einigen gewerblich ausgerichteten Betriebsstätten zur Annahme von Erntegut von Saatgutvermehrern und Weiterverarbeitung zu Saatgut betreibt die DSV auf drei landwirtschaftlichen Betrieben in NRW, Sachsen und Niedersachsen Saatzuchtstationen zur Entwicklung neuer Getreide-, Gräser- und Winterappsorten für die Landwirtschaft. In der Thüler Saatzuchtstation wird auf ca. 160 ha Ackerfläche entsprechend landwirtschaftlicher Praxis hauptsächlich Raps-

und Getreideanbau betrieben. Die Saatzuchtstation Thüle ist 1974 für zehn Mitarbeiter gebaut worden. Heute sind ganzjährig ca. fünfundsechzig Festangestellte und bis zu drei Auszubildende sowie bis zu vierzig weitere Saisonarbeitskräfte beschäftigt. Der Betrieb ist kontinuierlich erweitert worden – in 2006 (Saatgutlager), 2007 und 2012 weitere Gewächshäuser, 2015 eine Mehrzweckhalle, die in den Sommermonaten für Trocknungs- und Reinigungsarbeiten und in den Wintermonaten zur Unterstellung der landwirtschaftlichen Maschinen und Geräte dient sowie 2016 und 2021 weitere Gewächshäuser.

Um den Standort in Salzkotten-Thüle weiterhin wettbewerbsfähig zu halten und als Arbeitgeber zu sichern, sind weitere Bauprojekte und Erweiterungen geplant. Zudem soll eine Neustrukturierung des Betriebsgeländes erfolgen und die Stellplätze müssen aufgrund der steigenden Anzahl der Mitarbeiter erweitert werden. Dazu sollen anstelle des Hauptgebäudes eine neue Stellplatzanlage mit Grünflächen sowie nach Abriss von zwei Hallen ein neues Verwaltungs- und Hauptgebäude sowie ein neues Gebäude mit Pflanzenkulturkammern entstehen. An die bestehende Mehrzweckhalle ist der Anbau einer Logistikhalle geplant sowie östlich davon eine neue Maschinenhalle mit Werkstatt.

Um den Bau der weiteren notwendigen Gebäude planungsrechtlich abzusichern, soll die bereits vorhandene Darstellung des Betriebsgeländes der DSV als 'Sondergebiet Saatveredelung' (SO-Saatveredelung) um eine Größe von ca. 0,62 ha im Flächennutzungsplan erweitert werden. Die Darstellung grenzt nördlich unmittelbar an das bestehende Sondergebiet der Saatveredelung an.

Die Erweiterung der Darstellung des Sondergebietes in Thüle ergibt sich aus den vorgenannten Gründen. Da es sich um eine Betriebserweiterung handelt und innerbetriebliche Abläufe einen räumlichen Zusammenhang erfordern, stehen Flächen an anderer Stelle im Stadtgebiet nicht zur Verfügung. Das Betriebsgelände selbst ist bereits mit zahlreichen Erweiterungen bebaut, so dass Planungs- und Standortalternativen auf dem Grundstück selbst nicht zur Verfügung stehen. Demnach stellt die Änderung eine städtebaulich sinnvolle und zweckmäßige Lösung dar, durch die Erweiterung werden bestehende Arbeitsplätze in Salzkotten gesichert.

UMWELTBELANGE

Umweltbericht

Im Rahmen der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Salzkotten ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. In der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten. Die Kriterien für die Umweltprüfung ergeben sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht nach § 2a Satz 2 BauGB dargelegt.

Der Umweltbericht (vgl. FNP34 Umweltbericht FFH-Vorprüfung Artenschutzrechtliche Beurteilung.pdf) bildet einen gesonderten Teil der Begründung zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Salzkotten und wurde vom Landschaftsplanungsbüro Reinhard J. Bölte ausgearbeitet.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass mit den Planvorhaben keine der relevanten Schutzgüter erheblich oder nachteilig beeinträchtigt werden. Es werden keine umwelt- und naturschutzrechtlich begründeten Schutz- und/oder Entwicklungsziele vorhabenbedingt berührt. Bei Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planvorhaben zu erkennen.

Die durch die Änderungen vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden grundsätzlich als ausgleichbar angesehen. Die genaue Ermittlung des Kompensationsbedarfes erfolgt im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren bzw. wird von der Genehmigungsbehörde im Rahmen eines konkreten Baugenehmigungsverfahrens festgelegt (vgl. FNP34 Umweltbericht FFH-Vorprüfung Artenschutzrechtliche Beurteilung.pdf: S. 43 ff.).

FFH-Vorprüfung für die Änderungsbereiche 5.1 und 7.1

Gemäß § 33 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, unzulässig. Vorhaben sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen der Natura 2000-Gebiete zu überprüfen. In der Regel liegen keine Beeinträchtigungen vor, wenn Vorhaben einen Mindestabstand von 300 m zu Natura 2000-Gebieten einhalten (vgl. 4.2.2 VV-Habitatschutz vom MUNLV).

Bei einer Unterschreitung des 300 m Abstandes ist daher in einer FFH-Vorprüfung (Stufe I) zu klären, ob von dem Vorhaben nachteilige Wirkungen auf das Natura 2000-Gebiet ausgehen. In der Konsequenz ergibt sich daraus die Frage, ob eine Vertiefende Prüfung der Erheblichkeit (Stufe II) erforderlich ist oder nicht. Sind erhebliche Beeinträchtigungen erkennbar, muss eine vertiefende Verträglichkeitsprüfung (Stufe II) durchgeführt werden. Liegen erhebliche Beeinträchtigungen trotz Vermeidungs-, Schadensbegrenzungsmaßnahmen oder Risikomanagement vor, wird in der Stufe III (Ausnahmeverfahren) geprüft, ob die Ausnahmevoraussetzungen wie zwingende Gründe, Alternativlosigkeit und das Vorsehen von Kohärenzsicherungsmaßnahmen vorliegen und das Vorhaben abweichend zugelassen oder durchgeführt werden darf bzw. es unzulässig ist (vgl. 4.4.1.2 VV-Habitatschutz vom MUNLV).

Von den vier Änderungsbereichen der 34. Flächennutzungsplanänderung befinden sich zwei Bereiche in einem Abstand von weniger als 300 m zu dem Natura 2000-Gebiet DE-4415-401 'Hellwegbörde' (Vogelschutzgebiet). Dabei handelt es sich um die

Änderungsbereiche 5.1 'Am Knükel' und 7.1 'Erweiterung Saatveredelung'. Für diese zwei Änderungsbereiche wurde vom Landschaftsplanungsbüro Reinhard J. Bölte eine FFH-Vorprüfung erarbeitet und ist im Umweltbericht zur 34. Änderung – Kapitel 4 integriert (vgl. FNP34 Umweltbericht FFH-Vorprüfung Artenschutzrechtliche Beurteilung.pdf).

Die FFH-Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das vorliegende Vogelschutzgebiet sowie der Art der Vorhabenplanung in den Änderungsbereichen 5.1 und 7.1 keine erheblichen Beeinträchtigungen für die maßgeblichen Arten des Gebietes festgestellt werden. Potentielle Brutbereiche sind nicht betroffen. Den Änderungsbereichen kommt keine wesentliche Funktion als Teil des Nahrungsraumes zu, so dass Auswirkungen auch hier nicht erkennbar sind. Da die Änderungsbereiche nicht in den Aktionsräumen der für das Vogelschutzgebiet 'Hellwegbörde' maßgeblichen Brutvogelarten liegen und planungsrelevante Arten durch die Bauleitplanung nicht betroffen sind. Eine vertiefende FFH-Prüfung der Stufe II ist aufgrund der Ergebnisse der FFH-Vorprüfung nicht erforderlich (vgl. FNP34 Umweltbericht FFH-Vorprüfung Artenschutzrechtliche Beurteilung.pdf: S. 53).

Artenschutz – Artenschutzrechtliche Beurteilung

Die Notwendigkeit der Durchführung einer Artenschutzprüfung bei Bauleitplanverfahren und Genehmigungen von Vorhaben ergeben sich aus den §§ 44 Abs. 1, 5, 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG. Somit müssen bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren die Artenschutzbelange beachtet werden. Dies erfolgt über die Artenschutzprüfung. Eine Artenschutzprüfung lässt sich in drei Stufen unterteilen – Vorprüfung (Stufe I), Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe II) und Ausnahmeverfahren (Stufe III) (vgl. VV-Artenschutz vom MUNLV).

Demnach ist in Zusammenhang mit der 34. Flächennutzungsplanänderung im Rahmen einer Artenschutzrechtlichen Beurteilung zu untersuchen, ob gemäß § 44 BNatSchG eine unzulässige Betroffenheit von artenschutzrechtlich relevanten Arten eintreten kann. Dazu dient eine Artenschutzrechtliche Beurteilung als fachliche Grundlage. Diese wurde vom Landschaftsplanungsbüro Reinhard J. Bölte erarbeitet und ist im Umweltbericht zur 34. Änderung – Kapitel 5 integriert (vgl. FNP34 Umweltbericht FFH-Vorprüfung Artenschutzrechtliche Beurteilung.pdf).

Die Artenschutzrechtliche Beurteilung kommt zu dem Ergebnis, dass keine erkennbaren Auswirkungen auf planungsrelevante Arten zu erwarten sind. Es sind weder Teile der Lebensräume betroffen oder werden überplant noch findet ein Eingriff in die lokalen Populationen der Arten statt. Auch die Beurteilung für diejenigen Arten, deren Lebensraumsprüche auf die Habitatstrukturen der Änderungsbereiche ausgerichtet sind, lässt keine Beeinträchtigung erkennen (vgl. FNP34 Umweltbericht FFH-Vorprüfung Artenschutzrechtliche Beurteilung.pdf: S. 66).

Klima und Klimaschutz

Mit der Klimaschutznovelle des BauGB von 2011 kommt dem Klimaschutz und der Klimaanpassung und somit der Anpassung an die Folgen des Klimawandels in der Bauleitplanung eine besondere Stellung zu.

Nach § 1 Abs. 5 S. 2 und 3 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (§1a Abs. 5 S. 1 BauGB).

Auf der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Genehmigungsverfahren werden zum Schutz des Klimas und zur Minderung der Folgen des Klimawandels sowie zur Anpassung an den Klimawandel entsprechende Aussagen und Maßnahmen getroffen. Konkrete Regelungen auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung werden daher bei den vorgesehenen Änderungsbereichen nicht für erforderlich gehalten.

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima werden im Umweltbericht erarbeitet.

Bodendenk- und Denkmalschutz

Nach Kenntnisstand der Stadt Salzkotten befinden sich innerhalb der vier Änderungsbereiche keine Baudenkmale oder denkmalwerten Objekte bzw. Denkmalbereiche gem. §§ 3 bis 5 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW). Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt. Belange der Denkmalpflege gem. § 1 Abs. 5 BauGB und § 1 DSchG NRW werden nicht berührt.

Altlasten

Nach heutigem Kenntnisstand sind der Stadt Salzkotten keine Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (Bodenbelastungen/Altlasten) in den Änderungsbereichen bekannt.

Salzkotten, im Februar 2023

Der Bürgermeister

gez.

Ulrich Berger