



Begründung

zur 36. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Salzkotten

(Veröffentlichung im Internet/Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB - Entwurf)

Die Stadt Salzkotten beabsichtigt im Rahmen der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes die nachfolgenden Änderungen.

VORBEMERKUNGEN

Der Rat der Stadt Salzkotten hat den Beschluss zur 36. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Sitzung am 23.09.2024 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 30.09.2024 bis 29.10.2024 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 benachbarte 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 12.12.2024.

ÄNDERUNGSBEREICHE

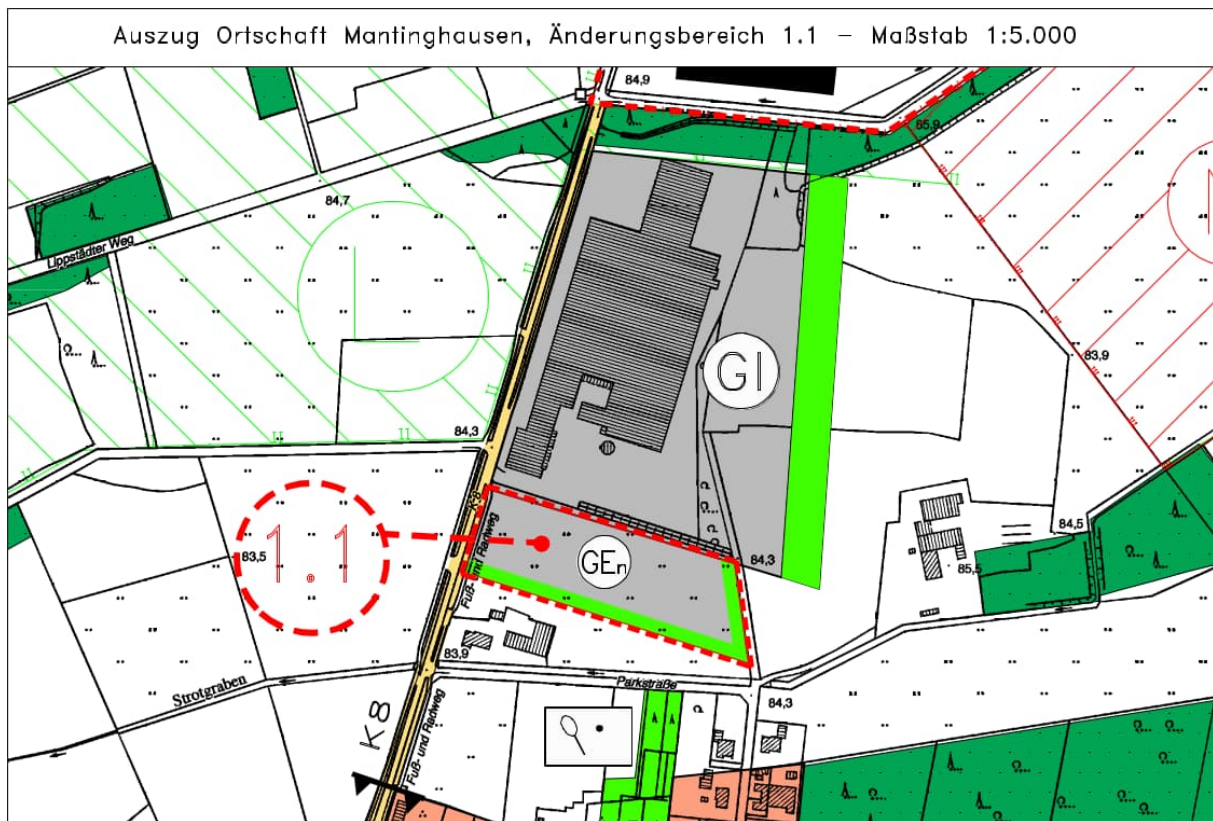
1. Mantinghausen

1.1 Bereich 'Erweiterung Sudhäger Straße'

Änderung von 'Flächen für die Landwirtschaft' in 'nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet' (GEn) und 'Grünflächen'

Änderungsbereich, übergeordnete Planung

Der Änderungsbereich 1.1 umfasst eine Größe von ca. 1,5 ha und befindet sich in der Gemarkung Mantinghausen Flur 2. Der Bereich ist aus dem nachstehenden Übersichtsplan ersichtlich:



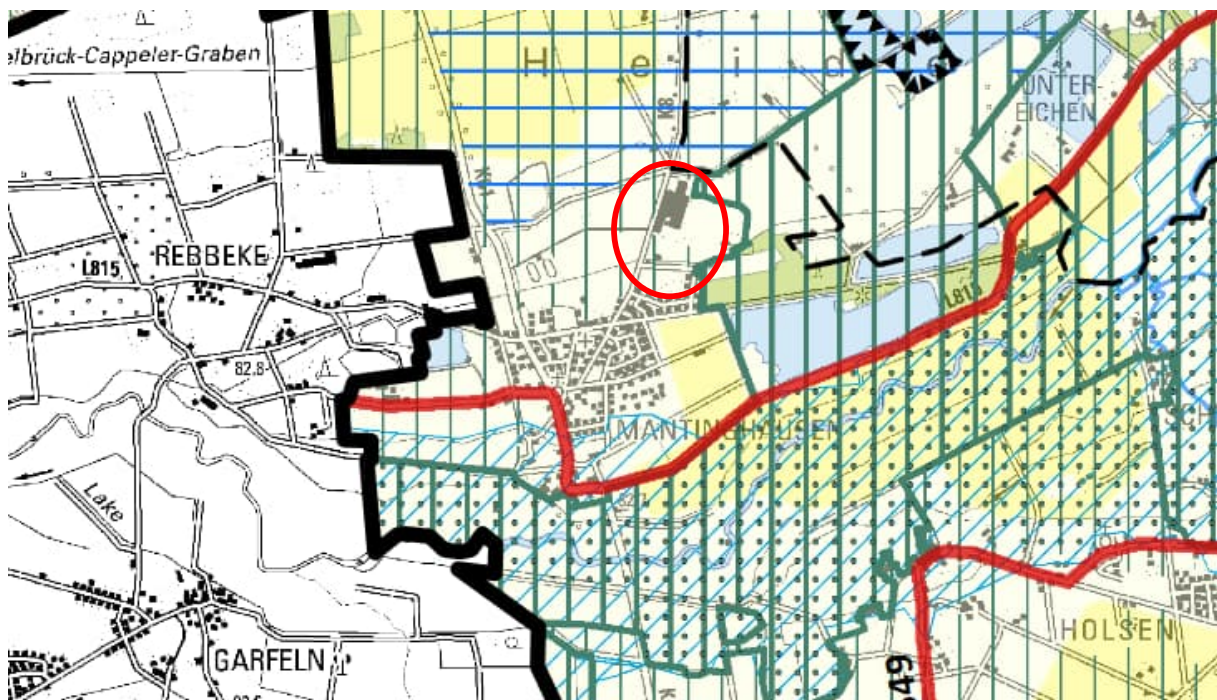
Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als 'Flächen für die Landwirtschaft' dargestellt.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Salzkotten befindet sich an der Sudhäger Straße bereits eine Darstellung gewerblicher Bauflächen, *Industriegebiete – Gebiete für flächenintensive Großvorhaben*. Zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens soll im Anschluss an das bereits dargestellte Industriegebiet (GI) im Rahmen der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Darstellung als 'nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet' (GE_n) erfolgen.

Der Regionalplan OWL stellt den Bereich der Änderung als 'Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche' (AFAB) dar, überlagert mit der Freiraumfunktion 'Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung'. 'Landwirtschaftliche Kernräume' sind nicht betroffen. Nach dem Regionalplan OWL ist die dominierende Nutzung in einem AFAB die Landwirtschaft, in die AFAB werden aber auch kleinere Siedlungen oder Bebauungen im Außenbereich einbezogen (vgl. Regionalplan OWL, Textliche Festlegungen mit Begründung und Erläuterung: S.170 Rn. 1048). So ist auch der Salzkottener Ortsteil Mantinghausen als 'Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich' dargestellt. Zudem erfüllt der Freiraum auch Funktionen als Standort für Wohn- und gewerbliche Wirtschaftsnutzungen, die sich bedarfsgerecht und an die vorhandene Infrastruktur angepasst entwickeln können (vgl. Regionalplan OWL, Textliche Festlegungen mit Begründung und Erläuterung: S.171 Rn. 1054). Dies entspricht der im Mantinghausen geplanten Entwicklung – in Anbindung an die bereits vorliegende gewerbliche Nutzung soll hier ein gewerblicher Betrieb mit bedarfsgerechtem räumlichen Nutzungsanspruch und mit Bezug zur Landwirtschaft angesiedelt werden.

Die Bereiche zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung überlagern die AFAB und sind u.a. zur „Sicherung von [...] Freiraumbereichen, die künftig in ihren wesentlichen Teilen geschützt werden sollen“ (Regionalplan OWL, Textliche Festlegungen mit Begründung und Erläuterung: S.201 Rn. 1339) festgelegt.

Eine maßgebliche Grundlage für die Bewertung einer Fläche in ihrer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz und somit als Darstellung eines Bereiches zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung bildet die Biotopverbundstufe 2 (Verbindungsflächen/Flächen mit besonderer Bedeutung für das Biotopverbundsystem) (vgl. Regionalplan OWL, Textliche Festlegungen mit Begründung und Erläuterung: S.202 Rn. 1342). Der Änderungsbereich liegt am Rand einer als Verbindungsfläche mit besonderer Bedeutung für das Biotopverbundsystem bestimmten Fläche. Durch die Darstellung einer Grünfläche im Flächennutzungsplan und der genaueren Ausgestaltung einer Grünfläche mit Pflanzgeboten auf der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird hier der im Grundsatz F18 für die Bereiche für den Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung geforderten Sicherung von Freiraumbereichen Rechnung getragen.



Auszug aus dem Regionalplan OWL (Änderungsbereich rot markiert) - unmaßstäblich

Zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB ist mit Schreiben vom 29.11.2021 eine landesplanerische Anfrage nach § 34 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

Ein landwirtschaftliches Lohnunternehmen, welches mit seinen landwirtschaftlichen Maschinen ausschließlich Dienstleistungen für andere Landwirte ausübt und keine Tierhaltung vorsieht, sucht im Stadtgebiet Salzkotten einen Standort, um dort seinen Betriebshauptsitz zu errichten. Derzeit ist das Unternehmen, das seine Kunden vorwiegend im Umkreis von Salzkotten-Mantinghausen hat, auf mehrere Standorte in Lippstadt, Delbrück und Mantinghausen verteilt. Durch die Zusammenlegung der einzelnen Standorte zu einem Betriebshauptsitz sollen die Betriebsabläufe optimiert werden. Zudem können durch die Ansiedlung an dem angedachten Standort die aktuellen langen Fahrtzeiten zu den Kunden verringert werden.

Aufgrund des unmittelbaren Anschlusses des Änderungsbereiches 1.1 an die vorhandene gewerblich-industrielle Nutzung sowie durch die Nutzung der bestehenden Erschließungsstraße, der Kreisstraße 8, ist diese Fläche für eine gewerbliche Nutzung besonders geeignet.

Auf dem Grundstück ist eine Maschinen- und eine Werkstatthalle vorgesehen. Ebenso wird Rangier- und Stellfläche benötigt.

Der landschaftsgerechte Übergang zur freien Landschaft soll durch die Darstellung einer Grünfläche in Verbindung mit der zukünftigen Bepflanzung hergestellt werden. Weiter trägt die Grünfläche zum Schutz der nördlichen Bebauung von Mantinghausen bei.

Das Gewerbegebiet unterliegt einer Nutzungsbeschränkung. Die Nutzungsbeschränkungen bestehen darin, dass gewerbliche Betriebe bzgl. ihrer Emissionen Rücksicht nehmen müssen auf die umgebende Wohnbebauung der Ortschaft Mantinghausen (siehe dazu Abschnitt 'Belange des Immissionsschutzes').

Die Notwendigkeit der Umwandlung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen ist erforderlich, da die Möglichkeit der Innenentwicklung nicht gegeben ist. Sofern noch Flächen im Innenbereich vorhanden sind, kommen diese für den geplanten gewerblichen Zweck mit seinen entsprechenden Betriebsabläufen nicht in Frage. Sie stellen damit keine Alternative für das gewerbliche Vorhaben dar. Die Stadt Salzkotten selbst verfügt aktuell über keine geeigneten gewerblichen Flächen in benötigter Größenordnung nördlich von Salzkotten.

Belange des Immissionsschutzes

Von der im Änderungsbereich 1.1 'Erweiterung Sudhäger Straße' geplanten gewerblichen Nutzung werden Geräuschimmissionen ausgehen, die auf die südlich und östlich des Geltungsbereiches liegenden Wohnhäuser einwirken. Eine gewerbliche Geräusch-Vorbelastung besteht durch die nördlich angrenzende gemäß Bebauungsplan MH5 'Sudhäger Straße', Ortschaft Mantinghausen als Industriegebiet ausgewiesene Fläche.

Aufgrund der Nähe zu den angrenzenden Wohnnutzungen erfolgte eine Überprüfung der Verträglichkeit der gewerblichen Nutzung mit der in der Nachbarschaft vorhandenen Wohnbebauung. Die TÜV SÜD Industrie Service GmbH, Lingen hat dazu im Rahmen der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes zum Änderungsbereich 1.1 'Erweiterung Sudhäger Straße' eine schalltechnische Untersuchung erstellt (vgl. FNP36 – Schalltechnische Untersuchung.pdf).

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass bei der Nutzung der als Gewerbegebiet dargestellten Fläche unter Berücksichtigung der Geräusch-Vorbelastung an allen relevanten Immissionsorten die Immissionsrichtwerte und die zulässigen Spitzenpegel eingehalten werden. Damit ist die Fläche im Änderungsbereich grundsätzlich als

Gewerbegebiet und auch für die Nutzung des geplanten landwirtschaftlichen Lohnunternehmens geeignet.

Bzgl. detaillierterer Aussagen wird auf die 'Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes (Änderungsbereich Mantinghausen 1.1 „Erweiterung Sudhäger“) der Stadt Salzkotten' (IS-US-BI 24/5-01) – erstellt von TÜV SÜD Industrie Service GmbH, Hessenweg 38, 49809 Lingen – vom 13.05.2025 verwiesen (FNP36 – Schalltechnische Untersuchung.pdf).

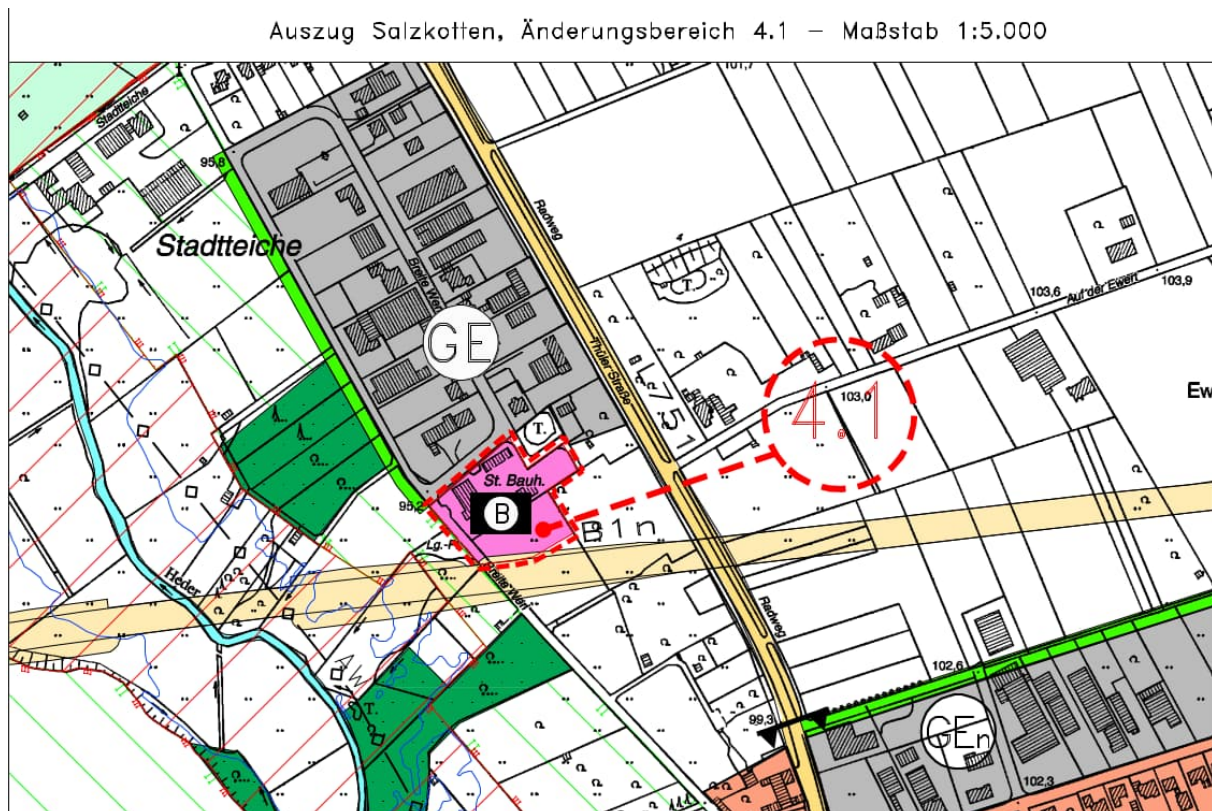
4. Salzkotten

4.1 Bereich 'Städtischer Bauhof'

Änderung von 'Flächen für die Landwirtschaft' in 'Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Bauhof'

Änderungsbereich, übergeordnete Planung

Der Änderungsbereich 4.1 umfasst eine Größe von ca. 0,7 ha und befindet sich nördlich der Kernstadt (Gemarkung Salzkotten Flur 5). Der Bereich ist aus dem nachstehenden Übersichtsplan ersichtlich:



Auszug aus dem Entwurf der 36. Änderung des FNP - Änderungsbereich 4.1 - unmaßstäblich

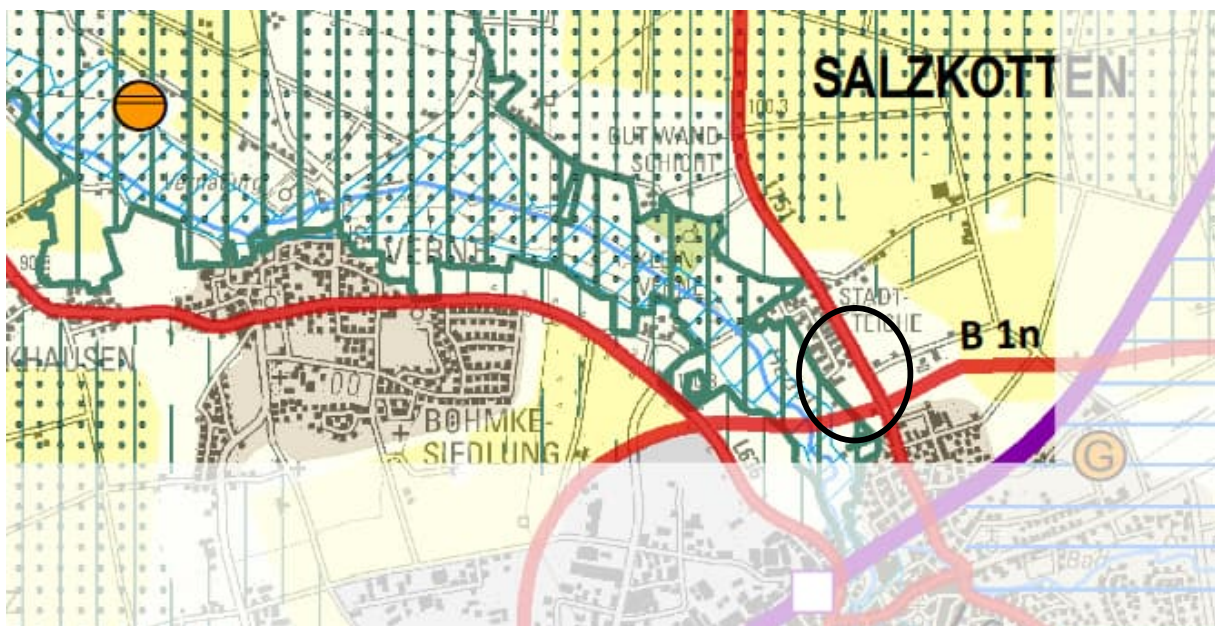
Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als 'Flächen für die Landwirtschaft' dargestellt.

Im Rahmen der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine Änderung der Darstellung 'Flächen für die Landwirtschaft' in 'Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung 'Bauhof' erfolgen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des städtischen Bauhofs ist die Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung 'Bauhof' gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB vorgesehen. In diesem Zusammenhang soll der Bauhof im Bestand und die geplante Erweiterung planungsrechtlich gesichert werden. Der Bauhof wird als eine der Allgemeinheit dienende bauliche Anlage bzw. Einrichtung des Gemeinbedarfs bestimmt.

Der Regionalplan OWL stellt den Bereich der Änderung als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ (AFAB) dar, 'Landwirtschaftliche Kernräume' oder anderweitige 'Freiraumfunktionen' sind nicht überlagert.

Nach dem Regionalplan OWL ist die dominierende Nutzung in einem AFAB die Landwirtschaft, in die AFAB werden aber auch kleinere Siedlungen oder Bebauungen im Außenbereich einbezogen (vgl. Regionalplan OWL, Textliche Festlegungen mit Begründung und Erläuterung: S.170 Rn. 1048). Zudem erfüllt der Freiraum auch Funktionen als Standort für Wohn- und gewerbliche Wirtschaftsnutzungen, die sich bedarfsgerecht und an die vorhandene Infrastruktur angepasst entwickeln können (vgl. Regionalplan OWL, Textliche Festlegungen mit Begründung und Erläuterung: S.171 Rn. 1054). So ist das Gewerbegebiet 'Stadtteiche' als 'Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich' dargestellt. Der Bauhof befindet sich im unmittelbaren Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet, durch die vorhandene Infrastruktur entspricht der Bestand sowie die geplante Betriebsentwicklung den Festlegungen des Regionalplanes OWL.



Auszug aus dem Regionalplan OWL (Änderungsbereich schwarz markiert) - unmaßstäblich

Zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB ist mit Schreiben vom 25.04.2024 eine landesplanerische Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) bei der Regionalplanungsbehörde der Bezirksregierung Detmold gestellt worden. Die Regionalplanungsbehörde der Bezirksregierung Detmold teilte mit Schreiben vom 26.06.2024 mit, dass gegen die Bauleitplanung keine raumordnungsrechtlichen Bedenken bestehen.

Planungsanlass, Planungsalternativen

Anlass der Flächennutzungsplanänderung ist die notwendig gewordene Erweiterung des städtischen Bauhofs an der Straße 'Breite Werl'. Der städtische Bauhof befindet sich seit 1986 im Norden der Kernstadt Salzhausens, angrenzend an das Gewerbegebiet 'Stadtteiche'.

Das Umfeld ist im Norden durch die gewerblichen Bauflächen des angrenzenden Gewerbegebietes geprägt, ansonsten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Auf dem ca. 4.300 m² großen Gelände befinden sich derzeit das Gebäude mit den Sozial- und Büroräumen und angrenzenden Werkstätten und Lagerräumen sowie ein offener Unterstand. Im Bereich des Freigeländes befinden sich Lager- und Fahrzeugabstellplätze. Da die Räumlichkeiten, insbesondere der Sozialtrakt, und die Lagerkapazitäten auf dem Gelände des Bauhofs nicht mehr ausreichen, wird eine Erweiterung notwendig. Dafür ist die südlich angrenzende Fläche mit einer Größe von ca. 2.290 m² vorgesehen.

Für die Erweiterung des Bauhofs sind folgende Funktionsbereiche geplant: Schaffung zusätzlicher Kapazitäten im Bereich der Sozialräume, unter anderem durch Erweiterung des Sozialtraktes und erstmalige Einrichtung eines Sozialbereiches für Mitarbeiterinnen sowie Schaffung einer Schwarz-Weiß-Trennung. Erweiterung der Werkstätten, Fahrzeugremisen und Lagerbereiche.

Diese Erweiterung ist notwendig, um den etwa 40 Jahre alten Bauhof an die aktuellen Arbeits- und Gesundheitsvorschriften anzupassen. Zudem ist die Stadt Salzkotten, und somit auch des Aufgaben- und Anforderungsprofil des Bauhofs, gewachsen, so dass es erforderlich ist, die räumliche Situation passend zu diesem geänderten Anforderungsprofil zu erweitern.

Der landschaftsgerechte Übergang zur freien Landschaft wird durch die Fortsetzung der bestehenden Bepflanzung entlang der Straße 'Breite Werl' hergestellt werden.



Luftbild mit Lage des Änderungsbereiches 4.1 'Städtischer Bauhof' südlich des Gewerbegebietes 'Stadtteiche' - unmaßstäblich



Geplante Erweiterungsfläche des Bauhofs der Stadt Salzkotten – unmaßstäblich

Darstellung der geplanten Ortsumgehung Salzkotten (B1n) als 'nachrichtliche Übernahme':

Die Bundesstraße 1 verläuft von West nach Ost durch die Kernstadt Salzkottens und stellt eine wichtige überregionale Verkehrsverbindung dar. Durch den Landesbetrieb Straßenbau NRW ist eine Ortsumgehung – die B1n Ortsumgehung Salzkotten – geplant, die die Kernstadt auf einer Länge von 6,2 km nördlich umfährt (Planungsstand 2021). Zur Kennzeichnung des geplanten Trassenverlaufs ist die Ortsumgehung als 'B1n' im Flächennutzungsplan als 'nachrichtliche Übernahme' dargestellt. Es handelt sich hierbei um einen alten Planungsstand, der nicht aktualisiert wird. Der Verlauf der planfestgestellten B1n wird nach Abschluss des Verfahrens als 'nachrichtliche Übernahme' im Flächennutzungsplan der Stadt Salzkotten übernommen werden.

Die Planung des Bauhofs der Stadt Salzkotten passt sich an die derzeit in Planung stehende B1n an.

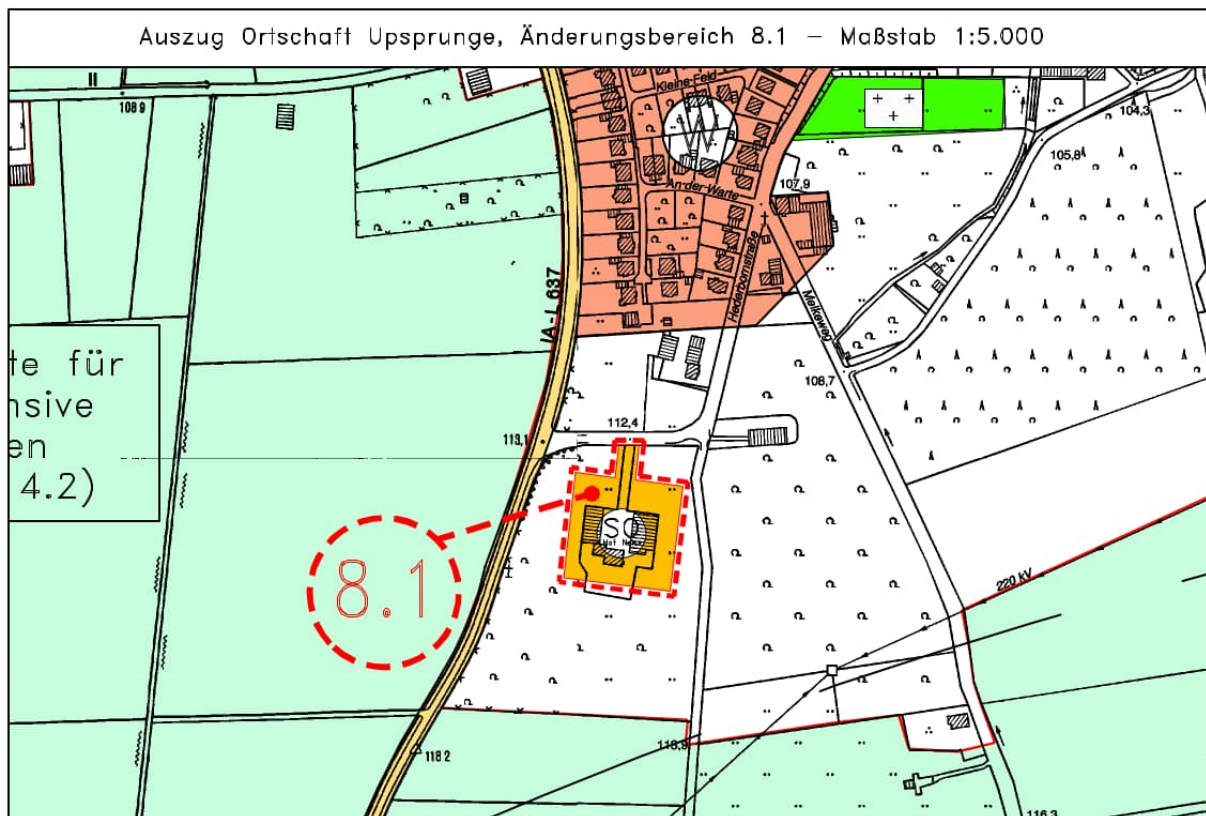
8. Upsprunge

8.1 Bereich 'Sondergebiet Hof Neise'

Änderung von 'Flächen für die Landwirtschaft' in 'Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Arbeiten und Wohnen in der kulturlandschaftsprägenden Hofanlage Neise' (SO Hof Neise)

Änderungsbereich, übergeordnete Planung

Der Änderungsbereich 8.1 umfasst eine Größe von ca. 0,76 ha und befindet sich südlich der Ortsteils Upsprunge (Gemarkung Upsprunge Flur 3). Der Bereich ist aus dem nachstehenden Übersichtsplan ersichtlich:



Auszug aus dem Entwurf der 36. Änderung des FNP - Änderungsbereich 8.1 - unmaßstäblich

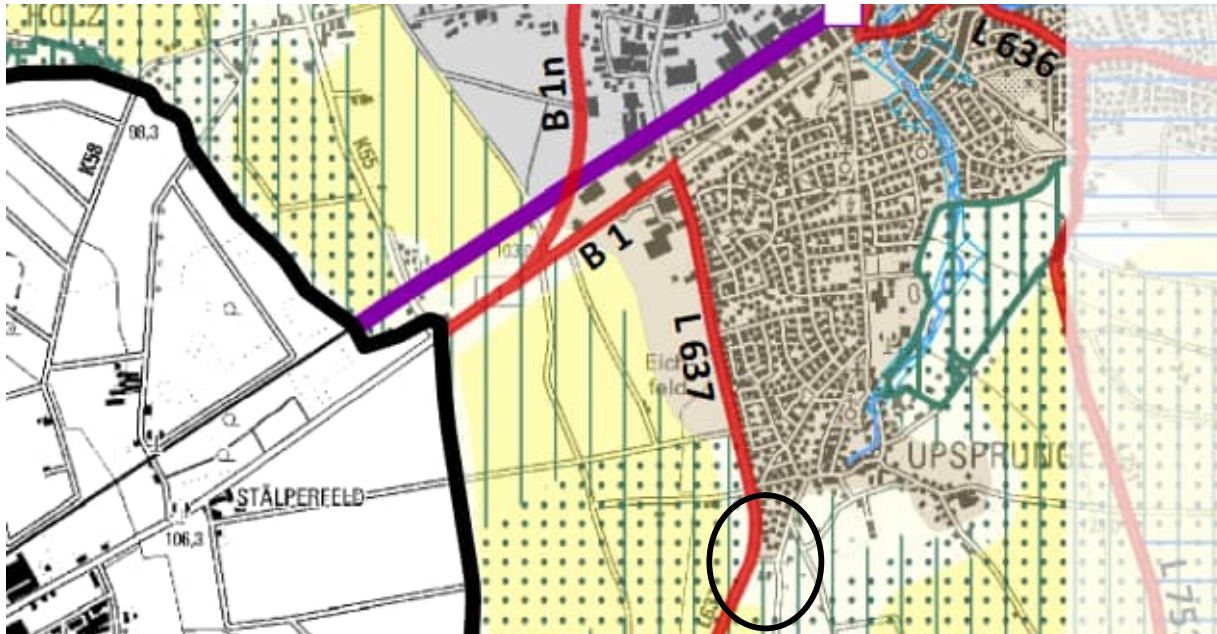
Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als 'Flächen für die Landwirtschaft' dargestellt.

Im Rahmen der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine Änderung der Darstellung 'Flächen für die Landwirtschaft' in ein 'Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Arbeiten und Wohnen in der kulturlandschaftsprägenden Hofanlage Neise' erfolgen.

Der Regionalplan OWL stellt den Bereich der Änderung als 'Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche' (AFAB) dar, überlagert mit der Freiraumfunktion 'Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung'. 'Landwirtschaftliche Kernräume' sind nicht betroffen.

Nach dem Regionalplan OWL ist die dominierende Nutzung in einem AFAB die Landwirtschaft, in die AFAB werden aber auch kleinere Siedlungen oder Bebauungen im Außenbereich einbezogen (vgl. Regionalplan OWL, Textliche Festlegungen mit Begründung und Erläuterung: S.170 Rn. 1048). So ist auch der Bereich um die Hofstelle als 'Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich' dargestellt.

Der Regionalplan OWL legt im Grundsatz F18 die „Sicherung und Entwicklung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes und anderer Bedingungen für die landschaftsgebundene Erholung“ (Regionalplan OWL, Textliche Festlegungen mit Begründung und Erläuterung: S. 201 Rn. 1338) fest. Die Darstellung des Sondergebietes und die damit verbundene Entwicklung bzw. Erhaltung der Hofstelle trägt zum Erhalt des Landschaftsbildes gem. Grundsatz F18 bei.



Auszug aus dem Regionalplan OWL (Änderungsbereich schwarz markiert) - unmaßstäblich

Zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB ist mit Schreiben vom 21.03.2024 eine landesplanerische Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) bei der Regionalplanungsbehörde der Bezirksregierung Detmold gestellt worden. Die Regionalplanungsbehörde teilte mit Schreiben vom 18.07.2024 mit, dass gegen die Bauleitplanung keine raumordnungsrechtlichen Bedenken bestehen.

Planungsanlass, Planungsalternativen

Der Änderungsbereich befindet sich im Süden von Upsprunge, dort liegt südlich der Hederbornstraße und zwischen der Landesstraße L 637 und dem Schleidenbruchweg die Hofanlage Neise. Das Umfeld ist im Wesentlichen durch landwirtschaftliche Flächen geprägt. Weiter nördlich beginnen die Wohnbauflächen des Ortsteiles Upsprunge.



Luftbild mit Lage des Änderungsbereiches 8.1 'Hof Neise' südlich von Upsprunge – unmaßstäblich

Beim 'Hof Neise' handelt es sich um eine Hofanlage im Außenbereich, die mit dem Gutshaus, der Scheune mit Stallungen und der Kornscheune durch ein Gutachten eine kulturlandschaftsprägende Eigenschaft gem. § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB zugesprochen bekommen hat. Die Hofanlage Neise bestimmt demnach in ihrer ursprünglichen Fassung als Dreiflügelanlage, der alleeartigen Eingangssituation und mit dem leicht vom Dorf abgerückten Standort das südliche Ortsbild von Upsprunge.

Anlass der Flächennutzungsplanänderung ist die bestandsorientierte Sicherung und Erneuerung einer vorhandenen baulichen Anlage, um dem drohenden Verfall der Bauwerke entgegenzuwirken und sie weiterhin durch geeignete und verträgliche Nutzungen in ihrer Grundsubstanz zu erhalten bzw. zu Teilen zu erneuern. Das Gutshaus ist aufgrund der baulichen Substanz nicht mehr zu erhalten, so dass hier ein Neubau in Anlehnung an das ursprüngliche Gutshaus (Baujahr zwischen 1899 und 1902) und unter Vorgaben des kulturhistorischen Gutachtens entstehen soll.

Ziel ist dabei, die zweckmäßige Nutzung und Erneuerung der Hofanlage unter der Erhaltung des gesamtheitlichen Gestaltwertes innerhalb der Kulturlandschaft. Die vorhandenen Gebäudekubaturen und die um den Innenhof angeordnete Dreiflügelanlage (Gutshaus, Scheune mit Stallungen und Kornscheune) bleiben erhalten.

Die Notwendigkeit der Umwandlung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen in ein Sondergebiet ist erforderlich, um dem Verfall dieser Anlage zu verhindern. Denn auch verfallene Gebäude tragen zur Verunstaltung der Landschaft bei, wenn sie nicht für eine wirtschaftlich tragfähige Nutzung in Betracht kommen. Demnach ist hier die Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Arbeiten und Wohnen in einer kulturlandschaftsprägenden Hofanlage, wie sie dies nachgewiesen ist, vorgesehen, um im Weiteren ein Nutzungskonzept aus gewerblich genutzten Flächen und Wohnungen durch Umnutzung und Neubau in Anlehnung an die prägende Dreiflügelanlage zu ermöglichen.

Ein landschaftsgerechter Übergang zur freien Landschaft wird durch die geplante Eingrünung in Verbindung mit der zukünftigen Bepflanzung hergestellt werden.

UMWELTBELANGE

Umweltbericht

Im Rahmen der 36. 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 bildet einen gesonderten Teil der Begründung zur 36. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Salzkotten und wurde vom Planungsbüro UIH, Höxter ausgearbeitet (vgl. FNP36 – Umweltbericht, FFH-Verträglichkeitsvorprüfung, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.pdf).

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind. Bei den Schutzgütern Tiere und Pflanzen mit biologischer Vielfalt, Boden und Fläche sowie Wasser liegen bei einer künftigen Durchführung von Vermeidungs-/Ausgleichsmaßnahmen und Berücksichtigung des Artenschutzes auf der nachfolgenden Planungsebene bzw. Genehmigungsebene keine erheblichen Umweltauswirkungen vor. Da mit der Darstellung im Flächennutzungsplan kein Baurecht einhergeht, sind konkrete Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht vorgesehen. Diese sind aber im weiteren Verfahren zu erarbeiten – die genaue Ermittlung erfolgt im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren bzw. wird von der Genehmigungsbehörde im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens bestimmt. Der Umweltbericht gibt hier in Kapitel 4 Empfehlungen zu Vermeidung und Minimierung von nachteiligen Umweltauswirkungen (vgl. FNP36 – Umweltbericht, FFH-Verträglichkeitsvorprüfung, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.pdf: S. 37 ff.).

FFH-Verträglichkeitsvorprüfung

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 drei Änderungsbereichen der 36. Flächennutzungsplanänderung befinden sich zwei Bereiche in einem Abstand von weniger als 300 m zu Natura 2000-Gebieten. Der Änderungsbereich 4.1 'Bauhof' liegt etwa 50 m östlich des FFH-Gebietes DE-4317-303 'Heder mit Thüler Moorkomplex'. Vom Änderungsbereich 8.1 'Sondergebiet Hof Neise' liegt in einer Entfernung von ca. 100 m südlich das Vogelschutzgebiet DE-4415-401 'Hellwegbörde'.

Für diese Änderungsbereiche wurden vom Planungsbüro UIH, Höxter FFH-Verträglichkeitsvorprüfungen erarbeitet (vgl. FNP36 – Umweltbericht, FFH-Verträglichkeitsvorprüfung, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.pdf).

Die FFH-Verträglichkeitsvorprüfung für den Änderungsbereich 4.1 'Bauhof' kommt zu dem Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele oder eine Einschränkung der Erhaltungsmaßnahmen des Natura 2000-Gebietes 'Heder mit Thüler Moorkomplex' durch die 36. Änderungen des Flächennutzungsplanes für den Änderungsbereich 4.1 nicht verursacht werden. Das Vorhaben ist mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes verträglich. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung (Stufe II) ist aufgrund der Ergebnisse der FFH-Vorprüfung nicht erforderlich.

Die FFH-Verträglichkeitsvorprüfung für den Änderungsbereich 8.1 "Sondergebiet Hof Neise" kommt zu dem Ergebnis, dass die weiträumig offenen Feldfluren mit ihren lebensraumtypischen Kenndaten, traditionellen Nutzungsformen und ihrer Strukturvielfalt als Habitat für die vorkommenden charakteristischen Arten vollständig erhalten. Somit werden erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele oder eine Einschränkung der Erhaltungsmaßnahmen des Natura 2000-Gebietes 'Hellwegbörde' durch die 36. Änderungen des Flächennutzungsplanes für den Änderungsbereich 8.1 nicht verursacht. Das Vorhaben ist mit den Erhaltungszielen des EU-Vogelschutzgebietes 'Hellwegbörde' verträglich. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung (Stufe II) ist aufgrund der Ergebnisse der FFH-Vorprüfung nicht erforderlich.

Artenschutz

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 36. Flächennutzungsplanänderung im Rahmen einer Artenschutzprüfung zu untersuchen, ob gemäß § 44 BNatSchG eine unzulässige Betroffenheit von artenschutzrechtlich relevanten Arten eintreten kann. Dazu dient ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag als fachliche Grundlage. Dieser wurde vom Planungsbüro UIH, Höxter erarbeitet (vgl. FNP36 – Umweltbericht, FFH-Verträglichkeitsvorprüfung, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.pdf).

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass sich die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG in allen drei Änderungsbereichen durch konkrete Vermeidungsmaßnahmen (artspezifische Bauzeitenregelung) und im Änderungsbereich 8.1 zusätzlich durch vorgezogene Ausgleichmaßnahmen abwenden

lassen. Dazu sind die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im weiteren Verfahren zu konkretisieren und umzusetzen (vgl. FNP36 – Umweltbericht, FFH-Verträglichkeitsvorprüfung, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.pdf: S. 30). Für den Änderungsbereich 1.1 werden auf der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan MH 6 'Erweiterung Sudhäger Straße', Ortschaft Mantinghausen) bzw. für den Änderungsbereich 4.1 im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigende artenschutzrechtliche Maßnahmen/Hinweise ggf. definiert. Für den Änderungsbereich 8.1 wurden bereits durch eine Artenschutzprüfung der Stufe II Vermeidungs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen definiert, diese sind Teil des Baugenehmigungsverfahrens. Durch die Umsetzung dieser Vermeidungs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen kann das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Grundsätzlich wird im Rahmen der 36. Flächennutzungsplanänderung darauf hingewiesen, dass eine bauliche Umsetzung in den Änderungsbereichen grundsätzlich auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) zu beschränken ist. Fällungs-, Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Gehölzen und Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von Quartiernutzung sind.

Unter deren Berücksichtigung löst die und die 36. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Salzkotten keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG aus.

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 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 Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichts erarbeitet.

Bodendenk- und Denkmalschutz

Nach Kenntnisstand der Stadt Salzkotten befinden sich innerhalb der drei Änderungsbereiche keine Baudenkmale oder denkmalwerten Objekte bzw. Denkmalbereiche gem. §§ 3 bis 5 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW). Auch Boden- und Gartendenkmale sind nicht bekannt.

Im Änderungsbereich 1.1 werden laut LWL-Archäologie für Westfalen Bodendenkmäler vermutet. Die Stellungnahme wird an den Grundstückseigentümer zur weiteren Beachtung vor der Erschließung weitergeleitet.

Für die Belange des Denkmalschutzes wird im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung darauf hingewiesen, dass bei Bodeneingriffen 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 können. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) 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 DSchG NRW). 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 DSchG NRW).

Altlasten

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

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LbodSchG) die Verpflichtung besteht, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

Salzkotten, im Mai 2025
Der Bürgermeister

gez.
Ulrich Berger