



**Stadt
Salzkotten**

38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Salzkotten

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)

Verfahrensstand:

Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

TEIL I: BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

VORBEMERKUNGEN.....	3
ÄNDERUNGSBEREICHE	4
UMWELTBELANGE	17
Umweltbericht	17
FFH-Verträglichkeitsprüfung.....	17
Artenschutz	18
Klima und Klimaschutz	19
Bodendenk- und Denkmalschutz	20
Altlasten	21

TEIL II: UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht gemäß § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung.

(FNP38 – Umweltbericht.pdf)

VORBEMERKUNGEN

Die Stadt Salzkotten beabsichtigt im Rahmen der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes die nachfolgenden Änderungen.

Der Rat der Stadt Salzkotten hat die Änderungen des Flächennutzungsplanes in der Sitzung am 15.12.2025 beschlossen. Die Änderungsbeschlüsse wurden am 22.01.2026 ortsüblich bekanntgemacht.

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 26.01.2026 bis 25.02.2026 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.

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 04.05.2026.

ÄNDERUNGSBEREICHE

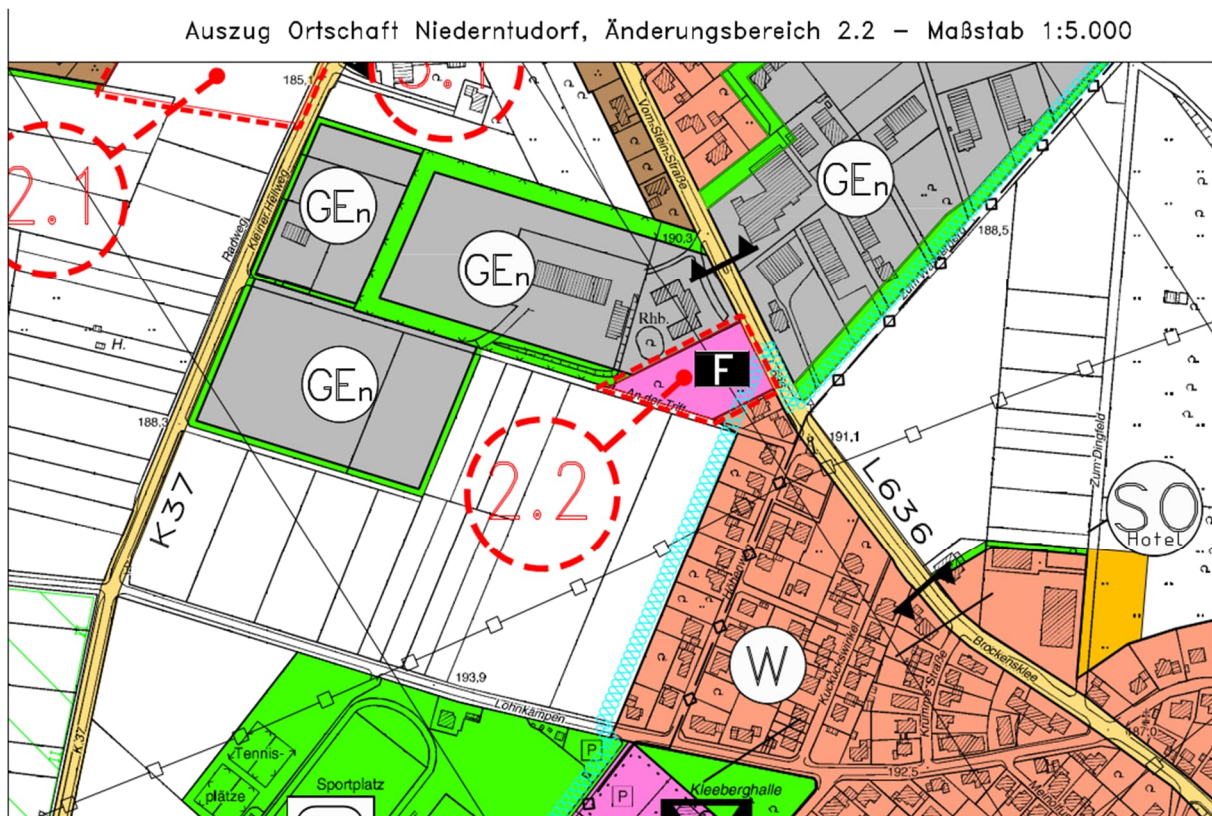
2. Niederntudorf

2.2 Bereich 'Feuerwehr'

Änderung von 'nutzungsbeschränkte Gewerbegebiete' (GEn) und 'Grünflächen' in 'Flächen für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Feuerwehr'

Änderungsbereich, übergeordnete Planung

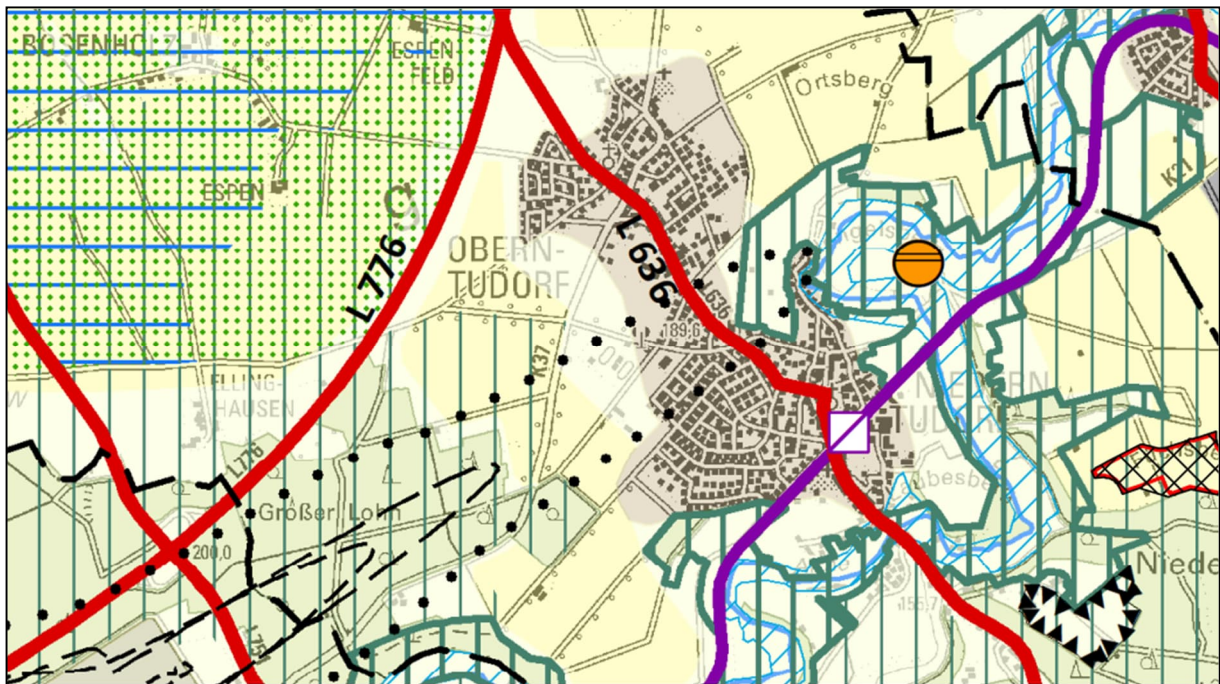
Der Änderungsbereich 2.2 umfasst eine Größe von ca. 0,5 ha und befindet sich in der Gemarkung Niederntudorf Flur 2. Der Bereich ist aus dem nachstehenden Übersichtsplan ersichtlich:



Auszug aus dem Entwurf der 38. Änderung des FNP - Änderungsbereich 2.2 - unmaßstäblich

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als 'nutzungsbeschränkte Gewerbegebiete' (GEn) und 'Grünflächen' dargestellt. Im Rahmen der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine Änderung der Darstellung in 'Flächen für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Feuerwehr' erfolgen.

Der Regionalplan OWL stellt den Bereich der Änderung als 'Allgemeinen Siedlungsbereich' dar. Somit besteht eine landesplanerische Vorgabe, aus der sich die Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickeln.



Auszug aus dem Regionalplan OWL – unmaßstäblich

Zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB ist mit Schreiben vom 01.12.2025 eine landesplanerische Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) bei der Regionalplanungsbehörde der Bezirksregierung Detmold gestellt worden. Die Regionalplanungsbehörde der Bezirksregierung Detmold teilt mit Schreiben vom 07.01.2026 mit, dass gegen die Bauleitplanung aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken bestehen.

Planungsanlass, Planungsalternativen

Die vorhandenen Feuerwehrgerätehäuser in Obern- und Niederntudorf entsprechen nicht mehr den heutigen technischen Anforderungen.

Beide Löschereinheiten haben sich für einen gemeinsamen Standort ausgesprochen. Grundlage hierfür ist eine Standortanalyse. Diese hat Bereiche herausgearbeitet, von denen die Hilfsfrist für die Ortsteile Niedern- und Oberntudorf eingehalten werden kann. Der geplante Standort erfüllt dieses Kriterium, ist verfügbar und liegt zentral zwischen Obern- und Niederntudorf. Durch die direkte Anbindung an die Landesstraße L636 verfügt das Grundstück über eine gute Anbindung an die überörtliche Verkehrsinfrastruktur.

Zur planungsrechtlichen Absicherung soll der zukünftige Standort im Flächennutzungsplan der Stadt Salzkotten dargestellt werden. Die Fläche befindet sich bereits im Eigentum der Stadt Salzkotten.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der An- und Abflugzone des Flughafens Paderborn/Lippstadt. Auf möglichen Fluglärm wird hingewiesen.

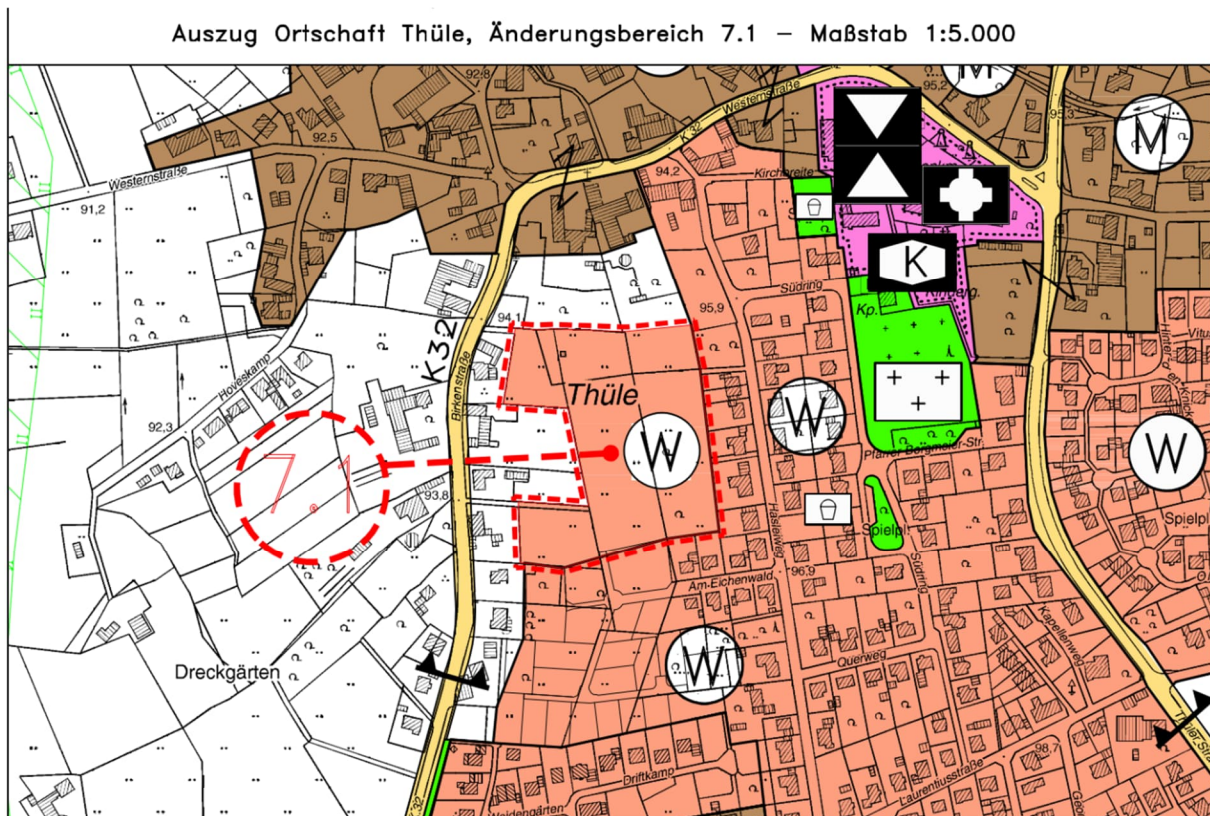
7. Thüle

7.1 Bereich 'Erweiterung Am Eichenwald'

Änderung von 'Flächen für die Landwirtschaft' in 'Wohnbauflächen' (W)

Änderungsbereich, übergeordnete Planung

Der Änderungsbereich 7.1 umfasst eine Größe von ca. 2,29 ha und befindet sich in der Gemarkung Thüle Flur 10. Der Bereich ist aus dem nachstehenden Übersichtsplan ersichtlich:



Auszug aus dem Entwurf der 38. Änderung des FNP - Änderungsbereich 7.1 - unmaßstäblich

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als 'Fläche für die Landwirtschaft' dargestellt. Im Rahmen der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine Änderung der Darstellung 'Flächen für die Landwirtschaft' in die Fläche 'Wohnbauflächen' (W) erfolgen.

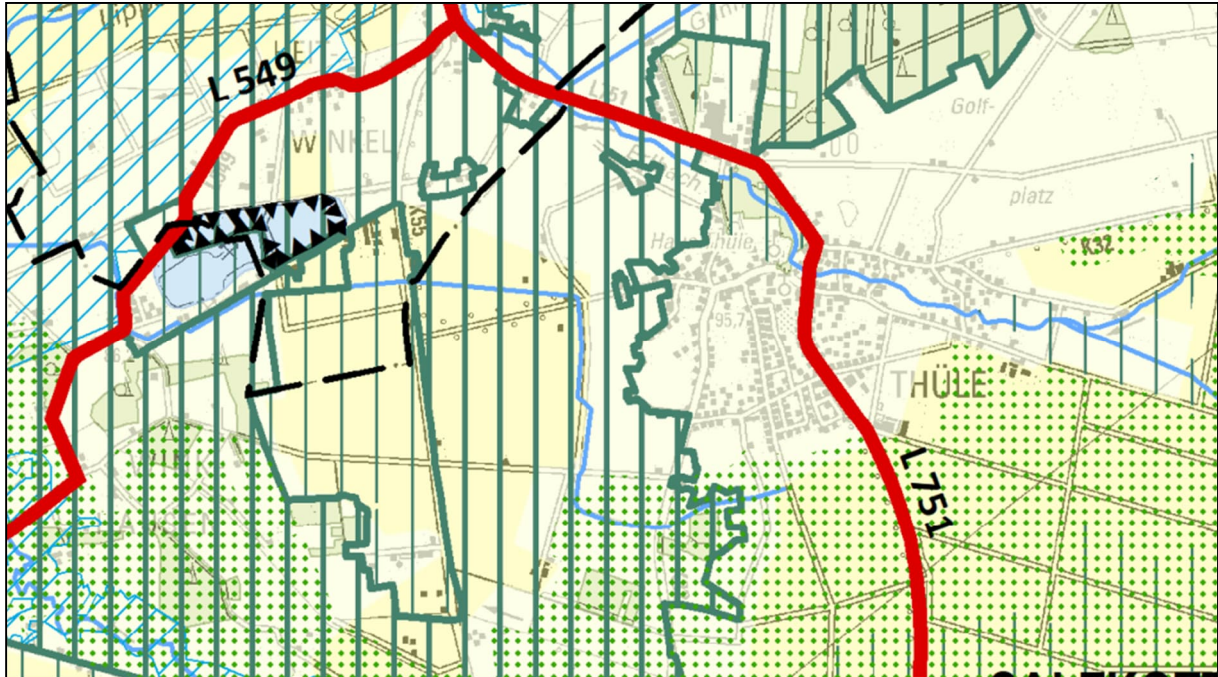
Der Regionalplan OWL stellt den Bereich der Änderung als 'Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche' (AFAB) dar, 'Landwirtschaftliche Kernräume' oder anderweitige 'Freiraumfunktionen' sind nicht überlagert.

„Die dominierende Nutzung innerhalb der AFAB ['Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche'] ist die Landwirtschaft. In den AFAB miteinbezogen werden aufgrund der Maßstabsebene auch kleinere Siedlungen – Ortsteile im Sinne des Ziels 2-4 LEP NRW (Entwicklung der Ortsteile im Freiraum) –, Bebauung im Außenbereich“ (Regionalplan OWL, Textliche Festlegungen mit Begründung und Erläuterung: S.170 Rn. 1034).

„Der Freiraum erfüllt im untergeordneten Maße auch Funktionen als Standorte für Wohn- und gewerbliche Wirtschaftsnutzungen, die sich – sofern sie in Ortsteilen liegen – gemäß Ziel 2-4

LEP NRW (Entwicklung der Ortsteile im Freiraum) bedarfsgerecht und an die vorhandene Infrastruktur angepasst entwickeln können.“ (Regionalplan OWL, Textliche Festlegungen mit Begründung und Erläuterung: S.171 Rn. 1039).

So sind in den AFAB auch kleinere Siedlungen/Ortsteile miteinbezogen. Im Freiraum ist eine bedarfsgerechte und an die vorhandene Infrastruktur angepasste Entwicklung möglich, so dass die vorgesehene Änderung im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Siedlungsentwicklung den Festlegungen des Regionalplanes OWL entspricht.



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 02.09.2025 eine landesplanerische Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz (LPlG) bei der Regionalplanungsbehörde der Bezirksregierung Detmold gestellt worden. Die Regionalplanungsbehörde der Bezirksregierung Detmold teilt mit Schreiben vom 07.01.2026 mit, dass gegen die Bauleitplanung aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken bestehen.

Planungsanlass, Planungsalternativen

Zur Deckung dieses Bedarfes an Wohnbauland bietet sich die nördliche Erweiterung des Baugebietes 'Am Eichenwald' an. Der Änderungsbereich stellt eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung des Siedlungsraumes von Thüle dar und bildet eine innerörtliche Lückenschließung zur Bebauung an der Kreisstraße 32 'Birkenstraße'. Die Wohnbauflächen schließen sich somit unmittelbar an die baulichen Infrastruktureinrichtungen von Thüle an. Durch die vorhandenen Strukturen ist sowohl eine räumliche als auch eine verkehrliche Anbindung vorhanden. Die vorhandenen Infrastrukturen im Bereich öffentliche Einrichtungen (Schule, Kindergarten, Spielplatz) und Verkehr können über die vorhandenen Erschließungsanlagen auch durch die Bewohner der neuen Baugrundstücke genutzt werden.

Der Änderungsbereich befindet sich im Eigentum der Stadt Salzkotten, so dass nach Rechtsverbindlichkeit des nachfolgend aufzustellenden Bebauungsplanes eine zeitnahe Bereitstellung von Bauplätzen im Innenbereich von Thüle erfolgen kann.

Belange des Immissionsschutzes

Geruchsimmissionen

Im Umfeld des Änderungsbereiches befinden sich landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung, die dadurch verursachten Geruchsimmissionen wirken auf das Plangebiet ein und wurden in einem Gutachten ermittelt (vgl. FNP38 TH7.1 – Geruchstechnischer Bericht.pdf).

Im überwiegenden Teil des Änderungsbereiches wird der Immissionswert für Wohnen in Höhe von 10% der Jahresstunden eingehalten – im Anhang 7 der TA Luft wird ein Immissionswert für Gerüche für Wohngebiete von 0,10 genannt, was einer relativen flächenbezogenen Häufigkeit der Geruchsstunden von 10 % der Jahresstunden entspricht.

Nur im nordwestlichen Teil des Änderungsbereiches ist eine Geruchsbelastung von 11% bis max. 13% der Jahresstunden zu verzeichnen. Diese Geruchsbelastung liegt zwar nicht im idealtypischen Bereich für Wohngebiete, 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 idealtypischen Immissionswertes sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gegeben. Da in Thüle keine anderen Flächen für eine Wohnbauentwicklung in dieser Flächengröße vorhanden sind, der Änderungsbereich eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung des Siedlungsraumes von Thüle darstellt und eine innerörtliche Lückenschließung zur Bebauung an der Kreisstraße 32 'Birkenstraße' bildet, hält die Stadt Salzkotten an der Darstellung im Änderungsbereich 7.1 fest.

Die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe erfahren durch die geplante Änderung keine über das bereits heute bestehende Maß hinausgehende Einschränkung ihrer Entwicklungsmöglichkeiten, da diese Betriebe bereits derzeit auf zum Teil näher gelegene Wohnnutzungen Rücksicht nehmen müssen.

Bzgl. detaillierterer Aussagen wird auf den Bericht 'Geruchstechnischer Bericht NR. LG20145.1/02, Geruchstechnische Untersuchung zur geplanten Änderung eines Flächennutzungsplans im Änderungsbereich 7.1 „Erweiterung Am Eichenwald“ in der Ortschaft Thüle bei 33154 Salzkotten' – erstellt von TÜV SÜD Industrie Service GmbH, Hessenweg 38, 49809 Lingen – vom 11.06.2026 verwiesen (vgl. FNP38 TH7.1 – Geruchstechnischer Bericht.pdf).

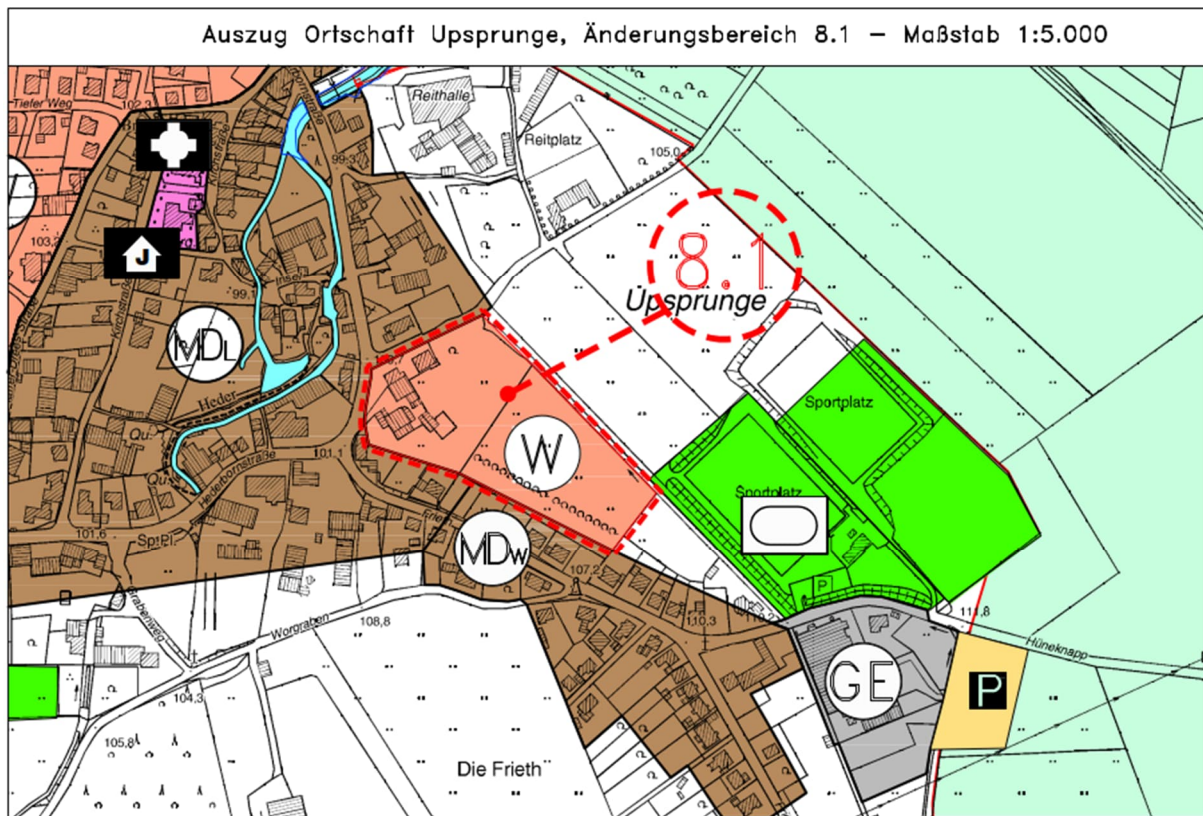
8. Upsprunge

8.1 Bereich 'Hofstelle Meyerhans'

Änderung von 'Dorfgebiet-Landwirtschaft' und 'Flächen für die Landwirtschaft' in 'Wohnbauflächen' (W)

Änderungsbereich, übergeordnete Planung

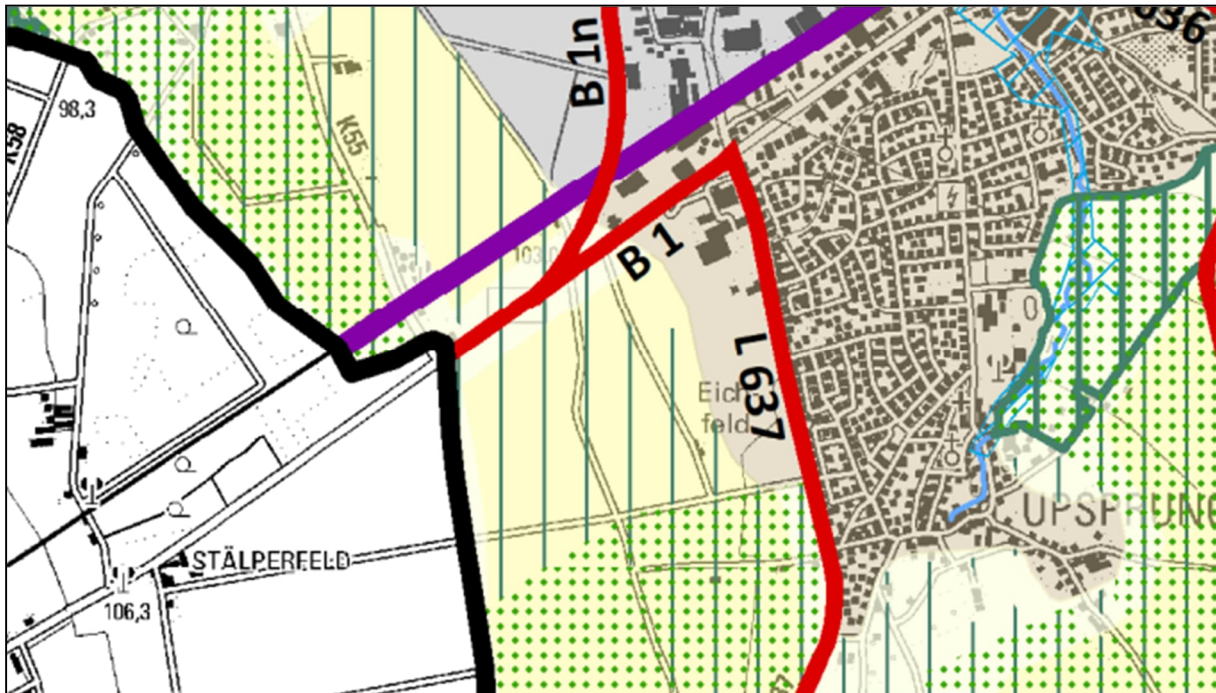
Der Änderungsbereich 8.1 umfasst eine Größe von ca. 2,12 ha, Neudarstellung 1,6 ha und befindet sich in der Gemarkung Upsprunge Flur 1. Der Bereich ist aus dem nachstehenden Übersichtsplan ersichtlich:



Auszug aus dem Entwurf der 38. Änderung des FNP - Änderungsbereich 8.1 - unmaßstäblich

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als 'Dorfgebiet-Landwirtschaft' und 'Flächen für die Landwirtschaft' dargestellt. Im Rahmen der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine Änderung der Darstellung in 'Wohnbauflächen' (W) erfolgen.

Der Änderungsbereich ist im Regionalplan OWL bereits als 'Allgemeiner Siedlungsbereich' (ASB) dargestellt. Somit besteht eine landesplanerische Vorgabe, aus der sich die Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln.



Zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB ist mit Schreiben vom 02.09.2025 eine landesplanerische Anfrage nach § 34 LPlG bei der Regionalplanungsbehörde der Bezirksregierung Detmold gestellt worden. Die Regionalplanungsbehörde der Bezirksregierung Detmold teilt mit Schreiben vom 07.01.2026 mit, dass gegen die Bauleitplanung aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken bestehen.

Planungsanlass, Planungsalternativen

Die Salzkottener Ortschaft Upsprunge hat seit Aufstellung des Bebauungsplanes UP 6 'Kleine Feld' (rechtsverbindlich 1997), also seit 28 Jahren keine Neuausweisung von Wohngrundstücken erfahren. Die Stadt ist daher gehalten, die Baulandnachfrage in Upsprunge durch Ausweisung weiterer Bauflächen abzudecken.

Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass die Ortschaft allseits vom festgesetzten Vogelschutzgebiet 'Hellwegbörde' umgeben ist. Unter weiterer Berücksichtigung der vornehmlich am südlichen Ortsrand liegenden landwirtschaftlichen Betriebe ist die mögliche Siedlungsentwicklung als stark eingeschränkt einzustufen.

Aufgrund dessen hat sich die Stadt Salzkotten für eine Lösung zwischen der Straßenrandbebauung an der 'Frieth' und dem Graben in Nähe der Sportplätze entschieden. Die Wohnbebauung wird sich an das bestehende Siedlungsgebiet von Upsprunge anschließen. Die vorhandenen Infrastrukturen im Bereich Versorgung (Einzelhandelseinrichtung), öffentliche Einrichtungen (Schule) und Verkehr können über die vorhandenen Erschließungsanlagen auch durch die Bewohner der neuen Baugrundstücke genutzt werden. Die Nähe zur freien Landschaft gewährleistet kurze Wege für die Freizeitgestaltung.

Der Änderungsbereich befindet sich im Eigentum der Stadt Salzkotten, so dass nach Rechtsverbindlichkeit des nachfolgenden Bebauungsplanes und der Erstellung der Erschließungsstraßen eine zeitnahe Bereitstellung von Bauplätzen erfolgen kann.

Belange des Immissionsschutzes

Geräuschemissionen

Die Verträglichkeit zwischen dem neuen Baugebiet und der nahegelegenen Sportanlage (Sportlärm), dem umliegenden Straßenverkehr (Verkehrslärm) und Gewerbelärm (Betrieb der südöstlich gelegenen Bäckerei Lange sowie einer nordöstlich geplanten Maschinen- und Lagerhalle) wurde in einem Gutachten untersucht (vgl. FNP38 UP8.1 – Schalltechnische Untersuchung.pdf).

Die Schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass bezüglich des Sportlärms in allen Beurteilungszeiträumen die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) im gesamten Plangebiet eingehalten werden.

Auch bezüglich Gewerbelärm werden tags und nachts die Immissionsrichtwerte für WA eingehalten.

In der Betrachtung des Verkehrslärms werden die idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet tags und nachts und die Wohngebietswerte der 16. BImSchV tags und nachts im Großteil des Plangebietes eingehalten. Entlang der Hederbornstraße werden nachts die angenommenen Werte (hier Mischgebietswerte der 16. BImSchV) auf einer kleinen Teilfläche überschritten. Zur planerischen Bewältigung des entstehenden Lärmkonflikts wird gutachterlich empfohlen Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 festzusetzen – dies erfolgt in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanaufstellungsverfahren). Grundsätzlich ist über die Festsetzung von Lärmpegelbereichen eine planerische Konfliktbewältigung mit den über den Orientierungs-/Grenzwerten liegenden Immissionswerten möglich. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes erfolgt keine Darstellung.

Bzgl. detaillierterer Aussagen wird auf die 'Schalltechnische Untersuchung IS-US-BI 25/18-01, Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens UP 10 „Hofstelle Meyerhans“ der Stadt Salzkotten' – erstellt von TÜV SÜD Industrie Service GmbH, Hessenweg 38, 49809 Lingen – vom 13.03.2025 verwiesen (vgl. FNP38 UP8.1 – Schalltechnische Untersuchung.pdf).

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der Kontrollzone des Flughafens Paderborn/Lippstadt. Auf möglichen Fluglärm wird hingewiesen.

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. FNP38 UP8.1 – Geruchstechnischer Bericht.pdf).

Im Anhang 7 der TA Luft wird ein idealtypischer Immissionswert für Gerüche für Wohngebiete von 0,10 genannt, was einer relativen flächenbezogenen Häufigkeit der Geruchsstunden von 10 % der Jahresstunden entspricht.

Der für Wohngebiete idealtypische Immissionswert für die Gesamtbelastung von 10 % der Jahresstunden wird im Osten des Plangebietes eingehalten.

Im südwestlichen Teil des Plangebietes (im Nahbereich zur Hofstelle an der Hederbornstraße 31) erreichen die Geruchsimmissionen Werte von 15 % bis 22 % der Jahresstunden. Dieser Bereich ist für eine wohnbauliche Nutzung nicht geeignet. Im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung wird die genaue Ausgestaltung der Wohnbauflächen unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes festgelegt.

Zwischen den beiden Bereichen liegen Flächen, die Geruchsimmissionen von > 10 % bis < 15 % der Jahresstunden aufweisen. Diese Geruchsbelastung liegt zwar nicht im idealtypischen Bereich für Wohngebiete, ist jedoch in einer Größenordnung, wie sie für Wohngebiete am Rande zum landwirtschaftlich genutzten Außenbereich und in dörflich geprägten Ortschaften typisch ist. Geruchsbelastungen unter 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 Upsprunge keine anderen Flächen für eine Wohnbauentwicklung in dieser Flächengröße vorhanden sind und der Regionalplan OWL diese Flächen bereits ausweist und als geeignet darstellt, hält die Stadt Salzkotten an der Darstellung im Änderungsbereich 8.1 fest.

Die landwirtschaftlichen Betriebe erfahren durch die geplante Änderung keine über das bereits heute bestehende Maß hinausgehende Einschränkung ihrer Entwicklungsmöglichkeiten, da diese Betriebe bereits derzeit auf zum Teil näher gelegene Wohnnutzungen Rücksicht nehmen müssen.

Bzgl. detaillierterer Aussagen wird auf den Bericht 'Geruchstechnischer Bericht NR. LG20239.1/01, Geruchstechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. UP 10 „Hofstelle Meyerhans“ – erstellt von TÜV SÜD Industrie Service GmbH, Hessenweg 38, 49809 Lingen – vom 02.07.2026 verwiesen (vgl. FNP38 UP8.1 – Geruchstechnischer Bericht.pdf).

Die im Folgenden genannten Flächen sollen im Flächennutzungsplan der Stadt Salzkotten zurückgenommen werden, um die Planung von neuen Baugebieten in Thüle (Bereich 7.1 'Erweiterung Am Eichenwald') sowie in Upsprunge (Bereich 8.1 'Hofstelle Meyerhans') zu ermöglichen. Die Stadt möchte daher diese Flächen umwandeln in 'Flächen für die Landwirtschaft', um durch Ausweisung weitere Bauflächen auf städtischen Liegenschaften bereitstellen zu können.

Um eine Zustimmung der Bezirksregierung Detmold zu den Neudarstellungen in Thüle und Upsprunge zu erhalten, ist im Rahmen des Siedlungsflächenmonitorings (SFM) ein Bedarfsnachweis zu führen. Als Ergebnis sind die folgenden nicht genutzten Flächennutzungsplandarstellungen zurückzunehmen und in 'Flächen für die Landwirtschaft' umzuwandeln:

- Bereich 2.1/3.1 Bereich 'Rochusstraße' – 'Gemischte Bauflächen' (M), 'Grünflächen'
- Bereich 5.1 'Eschenstraße' – 'Gemischte Bauflächen' (M)
- Bereich 10.1 'Sundern' – 'Dorfgebiete' (MD)

Die Regionalplanungsbehörde der Bezirksregierung Detmold teilt mit Schreiben vom 07.01.2026 mit, dass gegen die Bauleitplanung aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken bestehen.

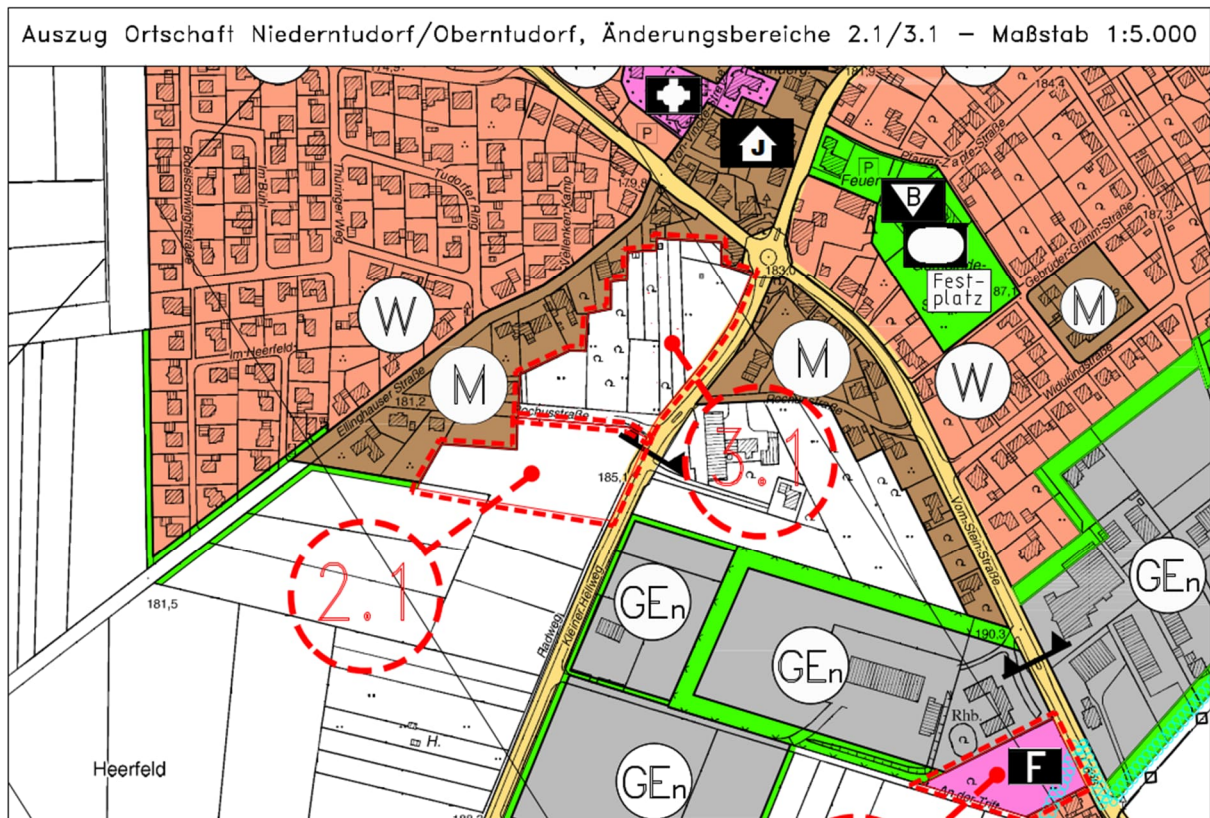
2. Niederntudorf/3. Oberntudorf

2.1/3.1 Bereich 'Rochusstraße'

Änderung von 'Gemischte Bauflächen' (M) und 'Grünflächen' in 'Flächen für die Landwirtschaft'

Änderungsbereich, übergeordnete Planung

Die Änderungsbereiche 2.1 und 3.1 umfassen eine Größe von ca. 2,47 ha. Der Änderungsbereich 2.1 befindet sich in der Gemarkung Niederntudorf Flur 13, der Änderungsbereich 3.1 in der Gemarkung Oberntudorf Flur 5. Die Bereiche sind aus dem nachstehenden Übersichtsplan ersichtlich:



Auszug aus dem Entwurf der 38. Änderung des FNP - Änderungsbereich 2.1/3.1 – unmaßstäblich

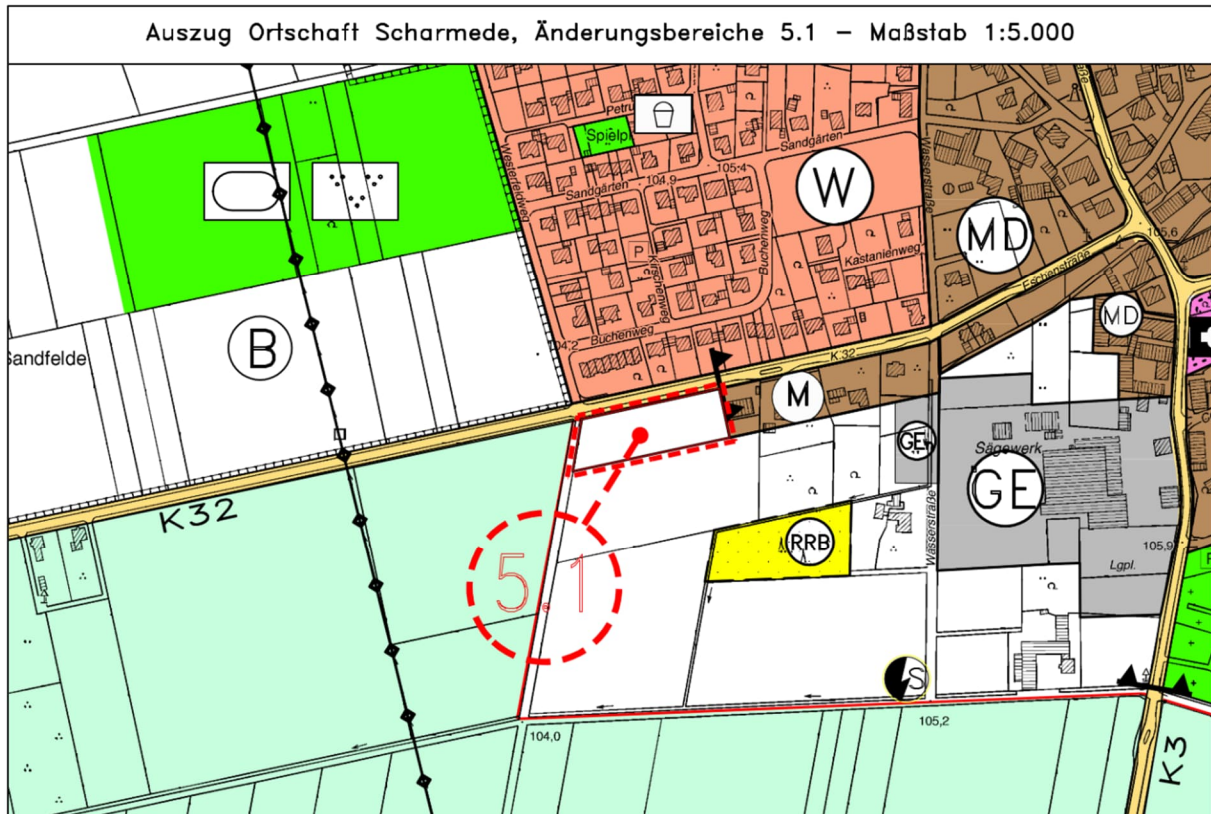
5. Scharmede

5.1 Bereich 'Eschenstraße'

Änderung von 'Gemischte Bauflächen' (M) in 'Flächen für die Landwirtschaft'

Änderungsbereich, übergeordnete Planung

Der Änderungsbereich 5.1 umfasst eine Größe von ca. 0,46 ha und befindet sich in der Gemarkung Scharmede Flur 3. Der Bereich ist aus dem nachstehenden Übersichtsplan ersichtlich:



Auszug aus dem Vorentwurf der 38. Änderung des FNP - Änderungsbereich 5.1 – unmaßstäblich

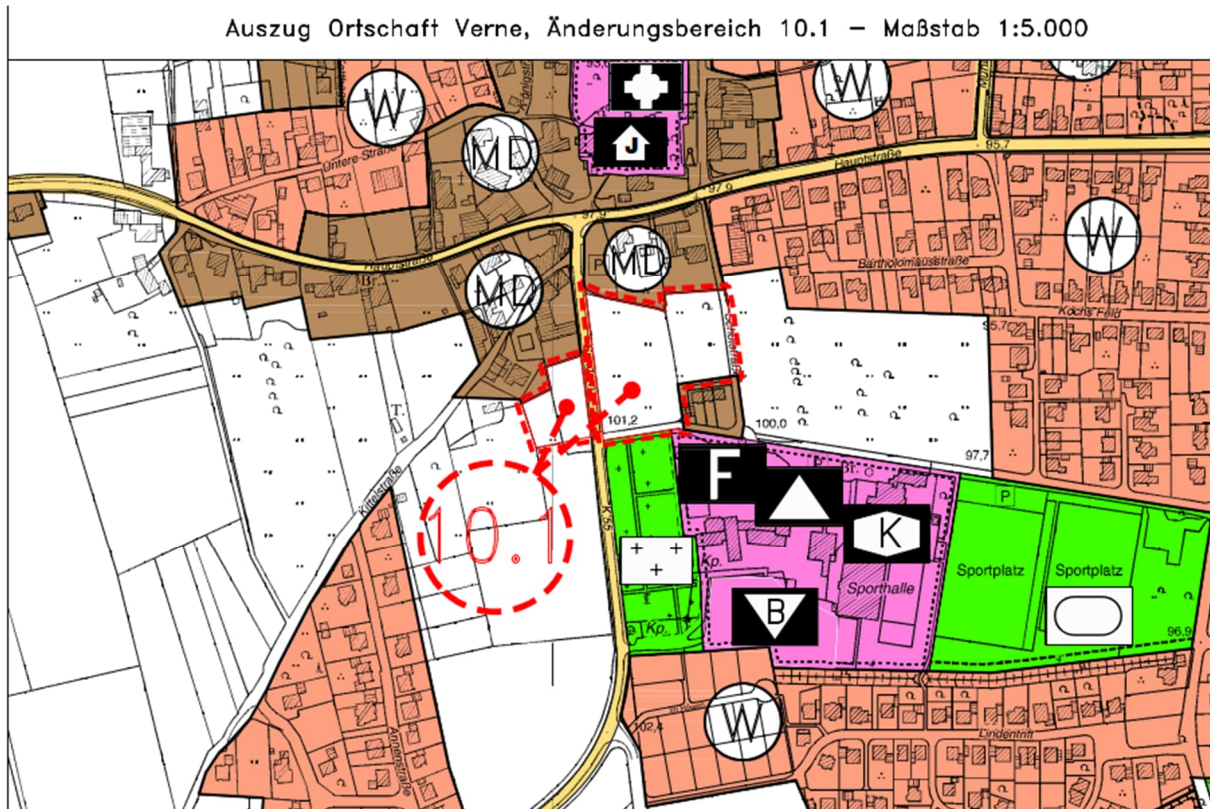
10. Verne

10.1 Bereich 'Sundern'

Änderung von 'Dorfgebiete' (MD) in 'Flächen für die Landwirtschaft'

Änderungsbereich, übergeordnete Planung

Der Änderungsbereich 8.1 umfasst eine Größe von ca. 1,25 ha und befindet sich in der Gemarkung Verne Flur 7. Der Bereich ist aus dem nachstehenden Übersichtsplan ersichtlich:



UMWELTBELANGE

Umweltbericht

Im Rahmen der 38. 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 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Salzkotten und wurde vom Planungsbüro NZO, Bielefeld ausgearbeitet.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass sich insgesamt keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die betrachteten Schutzgüter ableiten lassen, insofern Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen auf der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Bzgl. detaillierterer Aussagen wird auf den 'Umweltbericht zur 38. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Salzkotten' – erstellt vom Planungsbüro NZO, Piderits Bleiche 7, 33689 Bielefeld – von Juli 2026 verwiesen (vgl. FNP38 – Umweltbericht.pdf).

FFH-Verträglichkeitsprüfung

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. Diese nach der Verwaltungsvorschrift bestehende Regelvermutung gilt jedoch nicht, wenn trotz Einhaltung des Abstandes Anhaltspunkte dafür bestehen, dass durch die beabsichtigte Darstellung erhebliche Beeinträchtigungen hervorgerufen werden können (vgl. 4.2.2 VV-Habitatschutz vom MUNLV).

Bei einer Unterschreitung des 300 m Abstandes oder bei Anhaltspunkten für erhebliche Beeinträchtigungen 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 (Ausnahmenverfahren) 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).

Die Flächen in den Änderungsbereichen 2.1/3.1 'Rochusstraße', 5.1 'Eschenstraße' und 10.1 'Sundern' werden im Flächennutzungsplanänderungsverfahren in 'Flächen für die Landwirtschaft' geändert und bleiben somit unverändert, so dass sich keine Wirkungen auf Natura 2000-Gebiete ergeben und diese Flächen in der vorliegenden FFH-Vorprüfung nicht berücksichtigt wurden. Von den drei weiteren Änderungsbereichen der 38. Flächennutzungsplanänderung befindet sich ein Bereich in einem Abstand von weniger als 300 m zu den Natura 2000-Gebieten DE-4317-303 'Heder mit Thueler Moorkomplex' (FFH-Gebiet) und DE-4415-401 'Hellwegbörde' (Vogelschutzgebiet). Dabei handelt es sich um den Änderungsbereich 8.1 'Hofstelle Meyerhans'. Die zwei weiteren Änderungsbereiche (2.2 und 7.1) liegen über 300 m zu den angrenzenden Natura 2000-Gebieten entfernt. Das Planungsbüro NZO, Bielefeld wurde mit der Erarbeitung der FFH-Verträglichkeitsvorprüfungen beauftragt.

Die FFH-Verträglichkeitsvorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben von keinen erheblichen Beeinträchtigungen auf das FFH-Gebiet 'Heder mit Thueler Moorkomplex' (DE-4317-303) und das Vogelschutzgebiet 'Hellwegbörde' (DE-4415-401) auszugehen ist. Zudem sind keine negativen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes und des VSG zu erwarten. Negative Beeinflussung der charakteristischen Arten sowie sonstiger bedeutsamer wildlebender Arten sind ebenso nicht anzunehmen. Das geplante Vorhaben steht keiner Verbesserungsmaßnahme der Natura 2000-Gebiete entgegen.

Bzgl. detaillierterer Aussagen wird auf den Bericht 'FFH-Verträglichkeitsvorprüfung (FFH-VP) nach § 34 Abs. 1 BNatSchG zu der geplanten 38. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Salzkotten' – erstellt vom Planungsbüro NZO, Piderits Bleiche 7, 33689 Bielefeld – von Mai 2026 verwiesen (vgl. FNP38 – FFH-Verträglichkeitsvorprüfung.pdf).

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 38. Flächennutzungsplanänderung im Rahmen einer Artenschutzprüfung zu untersuchen, ob gemäß § 44 BNatSchG eine unzulässige Betroffenheit von artenschutzrechtlich relevanten Arten eintreten kann. Dazu dient ein Artenschutzfachbeitrag als fachliche Grundlage. Dieser wurde vom Planungsbüro NZO, Bielefeld erarbeitet.

Das Ergebnis der Vorprüfung für den Änderungsbereich 2.2 'Feuerwehr' ist, dass aufgrund der ausgebildeten Vegetations- und Lebensraumstrukturen der Bereich für die betrachteten Arten als Lebensraum ungeeignet ist. Alle planungsrelevanten Arten konnten von der vertiefenden Prüfung der Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

Für den Änderungsbereich 7.1 'Erweiterung Am Eichenwald' konnten ein Großteil der planungsrelevanten Arten von der vertiefenden Prüfung der Verbotstatbestände

ausgeschlossen werden. Jedoch konnten sieben Vogelarten und fünf Fledermausarten nicht sicher ausgeschlossen werden, so dass einer vertiefende Art-zu-Art-Analyse (Stufe II) erforderlich ist.

Auch für den Änderungsbereich 8.1 'Hofstelle Meyerhans' konnten Konflikte mit neun Vogelarten und drei Fledermausarten nicht sicher ausgeschlossen werden, so dass auch hier eine Art-zu-Art-Analyse (Stufe II) erforderlich ist.

Aus der vertiefenden Prüfung (Stufe II) ergeben sich für die Änderungsbereiche 7.1 und 8.1 Vermeidungsmaßnahmen, um eine Auslösung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für die planungsrelevanten Arten abzuwenden. Die vertiefende Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung und fachgemäßer Umsetzung der Maßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden. Eine Verschlechterung ist ausgeschlossen. So stehen unter Einhaltung der im Artenschutzfachbeitrag genannten Maßnahmen (Bauzeitenbeschränkung, Gebäude- und Gehölzkontrolle vor Abriss/Rodung) die Belange des Artenschutzes dem Vorhaben nicht entgegen.

Da mit der Flächennutzungsplanänderung für die Änderungsbereiche 7.1 und 8.1 keine Baugenehmigung einhergeht, werden die konkreten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im nachfolgenden Bauleitplanverfahren (Bebauungsplan-aufstellungsverfahren) festgelegt.

Bzgl. detaillierterer Aussagen wird auf den 'Artenschutzfachbeitrag zu der geplanten 38. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Salzkotten' – erstellt vom Planungsbüro NZO, Piderits Bleiche 7, 33689 Bielefeld – von Juni 2026 verwiesen (vgl. FNP38 – Artenschutzfachbeitrag.pdf).

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 Flächennutzungsplan-änderung werden daher bei den vorgesehenen Änderungsbereichen nicht für erforderlich gehalten.

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft wurden im Umweltbericht bearbeitet – der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass die Umweltauswirkungen der Änderung auf das Schutzgut Klima und Luft gering sind. Es werden entsprechende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (Festsetzungen zur Bepflanzung, Versickerung, Grundflächenzahl) für die nachfolgenden Bebauungsplanebene empfohlen.

Bodendenk- und Denkmalschutz

Nach Kenntnisstand der Stadt Salzkotten befinden sich innerhalb der 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.

In den Änderungsbereichen 5.1, 7.1, 8.1 und 10.1 werden laut LWL-Archäologie für Westfalen Bodendenkmäler vermutet. Die Stellungnahme wird für die Änderungsbereiche 7.1 und 8.1 im Rahmen der auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplanes berücksichtigt. Die Stadt Salzkotten wird vor Erschließung der Änderungsbereiche 7.1 und 8.1 den LWL-Archäologie für Westfalen beteiligen.

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).

Bei den Änderungsbereichen 2.1, 3.1, 5.1 und 10.1 handelt es sich um Rücknahmen von Bauflächen, daher stehen die landwirtschaftlichen Nutzflächen auch weiterhin der Landwirtschaft zur Verfügung, so dass ein Bodeneingriff verursacht durch die Flächennutzungsplanänderung nicht zu erwarten ist.

Altlasten

Nach heutigem Kenntnisstand sind der Stadt Salzkotten keine Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (Bodenbelastungen/Altlasten) in den Änderungsbereichen bekannt. Nach Stellungnahme der Bezirksregierung Detmold sind in den Änderungsbereichen des Flächennutzungsplanes keine Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen 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 August 2026

Der Bürgermeister

gez.

i. V. Michael Rölleke