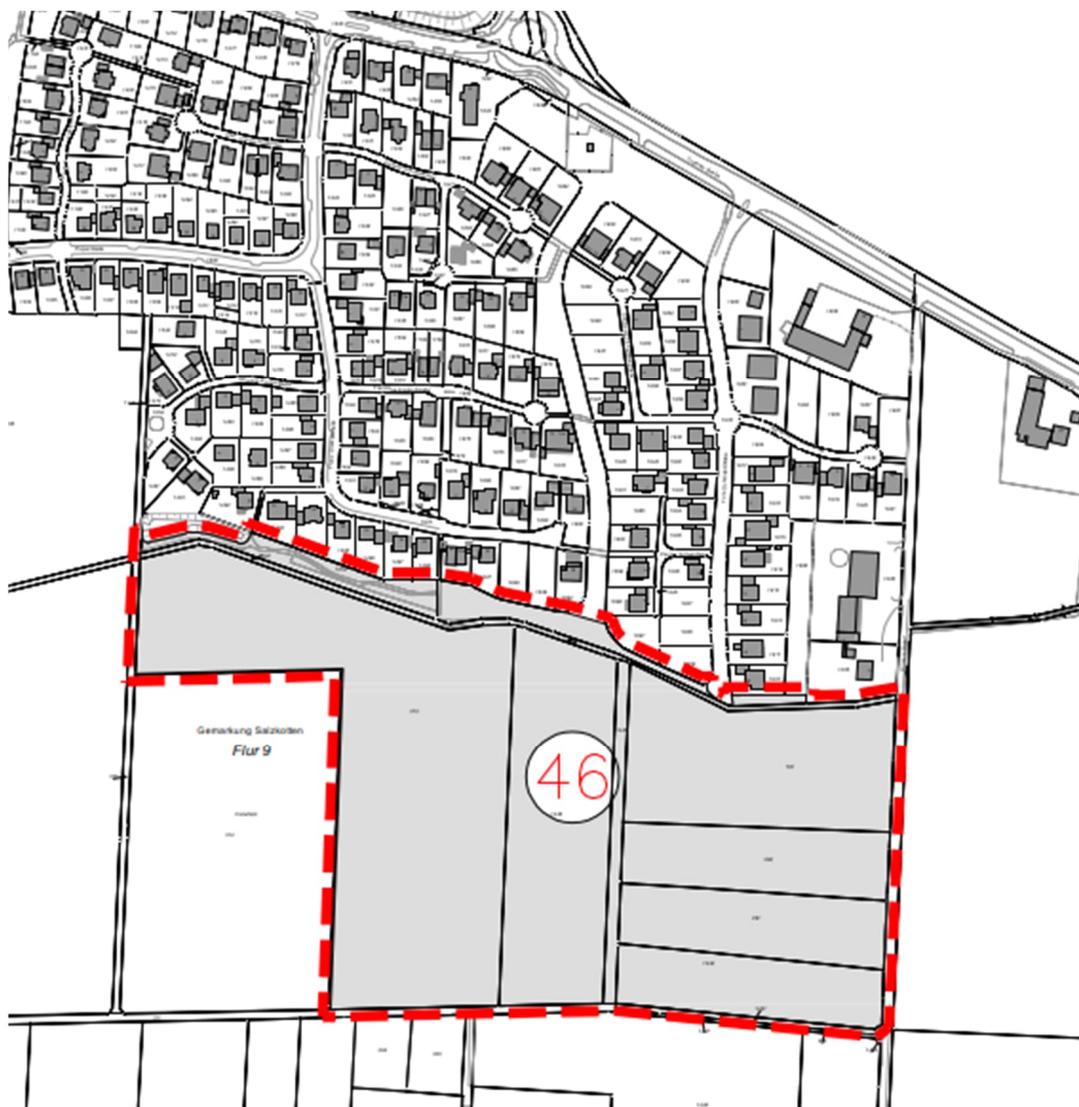




**Zusammenfassende Erklärung**  
gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Aufstellung des Bebauungsplanes  
SK 46 'Osterfeld', Salzkotten



Geltungsbereich des Bebauungsplanes SK 46 'Osterfeld', Salzkotten – Maßstab 1 : 5.000

## **Inhaltsübersicht**

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

### **1. Verfahrensablauf**

- |   |  |
|---|--|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB im  | Bau-A. am 06.04.2022<br>Rat am 07.04.2022                  |
| 2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB (Vorentwurf)<br>- Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung   | vom 02.05.2022<br>bis 01.06.2022                           |
| 3. Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB - Vorentwurf  | vom 27.04.2022<br>bis 01.06.2022                           |
| 4. Behandlung der Äußerungen im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie Offenlegungsbeschluss im   | Bau-A. am 27.10.2022                                       |
| 5. Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 (2) BauGB - öffentliche Auslegung des Entwurfes<br>Einholung der Stellungnahmen der TÖB gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Benachrichtigung gem. § 3 (2) BauGB über Auslegung | vom 24.11.2022<br>bis 23.12.2022<br>am 21.11.2022          |
| 6. Behandlung der Stellungnahmen aus der Offenlegung (Abwägung) gemäß § 3 (2) BauGB im<br>Satzungsbeschluss des Rates gemäß § 10 (1) BauGB  | Bau-A. am 13.02.2023<br>Rat am 15.02.2023<br>am 15.02.2023 |
| 7. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des aus dem FNP entwickelten Bebauungsplanes im Amtsblatt gemäß § 10 (3) BauGB (Rechtsverbindlichkeit)  | am 01.03.2023  |

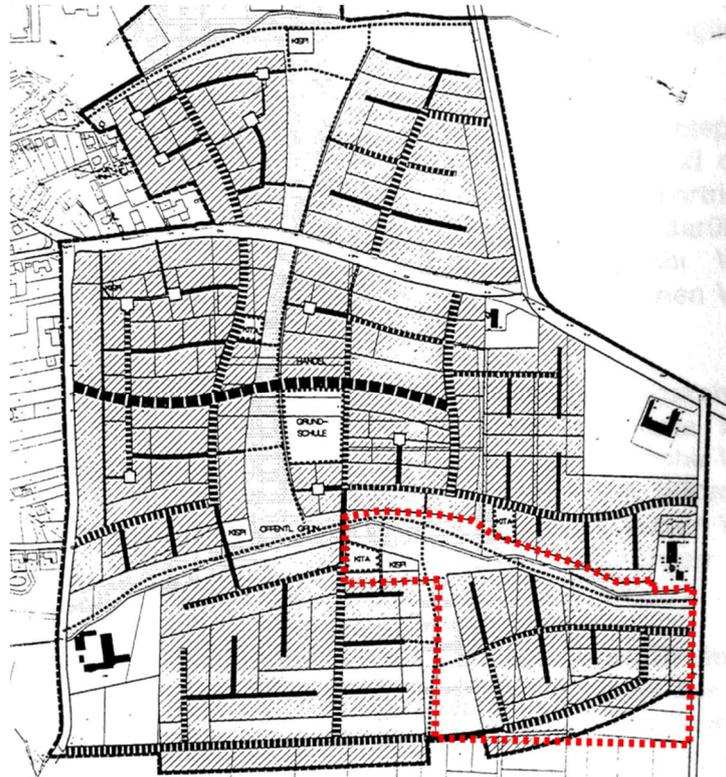
## 2. Ziel der Bebauungsplanaufstellung

In der Kernstadt Salzkotten sind nach Auffüllung des Baugebietes SK 43 'Bümers Grund', Salzkotten kaum noch Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau verfügbar. Da kein nennenswerter Gebäudeleerstand vorhanden und die geringe Anzahl vorhandener Baulücken nicht für die Bauwilligen verfügbar sind und damit keine Alternative zu der unverändert anhaltenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken – insbesondere für Familien – darstellen, ist die Ausweisung weiterer Bauflächen geboten.

Die vorgesehene Aktivierung von Innenbereichsflächen – Bebauungsplan SK 45 'Alte Baumschule' und 1. Änderung des Bebauungsplanes K 2 in der Kernstadt – dient vornehmlich dem Geschosswohnungsbau und kann die hohe Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere für Familien, in Salzkotten nicht decken.

Demnach ist das Ziel der vorliegenden Planung die Bereitstellung von Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau sowie in einem Teilbereich für den Geschosswohnungsbau.

Der durch die Freie Planungsgruppe Berlin (FPB) erarbeitete städtebauliche Rahmenplan Salzkotten-Ost sollte die Vorgaben des Gebietsentwicklungsplanes Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Paderborn, der Bauflächenreserven in einer Größenordnung von über 100 ha darstellt, konkretisieren. Die nun beabsichtigte Siedlungserweiterung fußt auf den Grundzügen dieser Rahmenplanung als ein weiterer Bauabschnitt.



Ausschnitt Rahmenplan Salzkotten-Ost (FPB) mit Geltungsbereich SK 46 - unmaßstäblich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt sich unmittelbar südlich an die rechtsverbindlichen Bebauungspläne SK 41 'Erweiterung Papenbreite' und SK 43 'Bümers Grund' an. Der Bebauungsplan SK 46 stellt demnach eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung des Siedlungsraumes Salzkotten-Ost dar.

Durch die öffentlichen Grünflächen wird das im Bereich Salzkotten-Ost verfolgte Konzept einer durchgängigen Grünachse als wohnortnaher Freizeit- und Erholungsraum weitergeführt und ausgebaut. Ziel ist es, eine aufgelockerte, durchgrünte Siedlungsentwicklung zu verwirklichen.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Erschließung und Bebauung sollen durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes geschaffen werden. Der Bebauungsplan soll über das Mindestmaß an Festsetzungen gem. § 30 BauGB hinaus detaillierte Aussagen für das festgesetzte Plangebiet treffen.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes konnten von der Stadt erworben werden, so dass nach Rechtskraft dieses Bebauungsplanes eine kurzfristige Vergabe von Bauplätzen erfolgen kann.

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

Die ermittelten Umweltbelange wurden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dargelegt und bewertet. Dieser Umweltbericht wurde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bebauungsplanes SK 46 'Osterfeld', Salzkotten als Teil der Begründung beigelegt. Zudem wurden eine Artenschutzrechtliche Beurteilung und eine FFH-Vorprüfung erstellt (jeweils Büro R.J. Bölte, Paderborn 05.10.2022).

Nachfolgend wird eine allgemein verständliche Zusammenfassung zur Berücksichtigung der Umweltbelange wiedergegeben.

Das Plangebiet wird derzeit als Ackerfläche und als Grünfläche mit Gehölzbestand und Grabenparzelle bewirtschaftet und genutzt. Der nördliche Teilbereich wird bereits als öffentliche Grünfläche, tlw. als Spielplatz genutzt und findet sich mit seinen Festsetzungen in den rechtskräftigen Bebauungsplangebieten SK 41 'Erweiterung Papenbreite', Salzkotten und SK 43 'Bümers Grund', Salzkotten.

Die Umweltbelange fanden im Bebauungsplan Berücksichtigung durch die Festsetzungen von privaten und öffentlichen Grünflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Verbot von Schottergärten, Dachbegrünung und Pflanzgeboten. Zum einen sind die großflächigen 'Öffentliche Grünflächen' im Norden und mittig im Plangebiet zu nennen, welche zum Teil ebenfalls mit der Fläche für die Niederschlagswasserversickerung/-ableitung überlagert ist. Zum anderen werden 'Private Grünflächen' (PG) mit entsprechenden Festsetzungen einer Bepflanzung mit standortgerechten Straucharten festgesetzt – diese Bepflanzung dient gleichzeitig als Eingrünung und als landschaftsgerechter Übergang in die nachfolgend freie Landschaft. Zudem sind Bäume zu pflanzen und der 'Vorgarten' entlang der Erschließungsstraße ist zu mindestens 50 % von Versiegelung freizuhalten (Verbot von Schottergärten).

Die Erweiterung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten und die Inanspruchnahme von Freiflächen führen zwangsläufig zu einer Verdrängung der hier verbreiteten Flora und Fauna. Eingriffe in diesen räumlich-umgrenzten Flächen sind bei gleichzeitiger Plandurchführung nicht vermeidbar. In Verbindung mit den festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sind jedoch keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten. Das Schutzgut Boden wird beeinträchtigt durch Versiegelungen zuvor unverbauter Flächen. Durch die Versiegelung gehen die natürlichen Bodenfunktionen in diesem Bereich verloren. Nachteilige Bodenveränderungen sind durch

die Planung über die zusätzlichen Versiegelungsmöglichkeiten jedoch nicht zu erwarten, so dass insgesamt betrachtet mit der Planaufstellung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden verbunden sind. Für das Schutzgut Wasser sind keine erheblichen Auswirkungen verbunden, durch die geplante Renaturierung des 'Bümers Graben' erfolgt sogar eine ökologische Verbesserung dieses Bereiches. Im Vorhabenbereich wird infolge der Planrealisierung eine sichtbare Veränderung der Landschaft eintreten, aufgrund der begrenzenden Rahmenbedingungen und der baulichen Vorprägung des Raumes sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild allerdings als begrenzt anzusehen und erhebliche negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht zu erwarten.

Mit dem Planvorhaben wird keines der relevanten Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt, umwelt- und naturschutzrechtlich begründete Schutz- und/oder Entwicklungsziele werden vorhabenbedingt nicht berührt. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand entstehen keine erheblichen nachhaltigen Auswirkungen auf die Schutzgüter im Sinne des UVPG bzw. gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, die nicht durch die Regelungen des Bebauungsplanes wirksam gemindert oder ausgeglichen werden könnten. Auf Grundlage der in Kap. 2.3 des Umweltberichtes aufgeführten Gegenüberstellung von Ist-Situation und Planungssituation ergibt sich ein Kompensationsdefizit. Dieser Kompensationsbedarf wird durch externe Maßnahmen auf einer Fläche in Salzkotten sowie durch ökologischen Waldumbau auf städtischen Forstflächen ausgeglichen. Die mit dem Planvorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind damit naturschutzrechtlich als hinreichend kompensiert anzusehen und es verbleiben keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen im Sinne des BNatSchG/LNatSchG.

Insgesamt sind demnach im Hinblick auf die beurteilungsrelevanten Umweltschutzgüter unter Berücksichtigung und bei vollständiger Umsetzung aller aufgeführten Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen infolge der Durchführung der Bebauungsplanung zu erwarten.

### **Artenschutzrechtliche Beurteilung**

In Verbindung mit der Auswertung der vorliegenden Daten und den Ergebnissen der Ortsbegehung finden sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine Vorkommen planungsrelevanter Arten, das Plangebiet selber wurde und wird nicht als Brutrevier genutzt. Demnach sind keine erkennbaren Auswirkungen auf planungsrelevante Arten zu erwarten. Auch die Beurteilung für diejenigen Arten, deren Lebensraumansprüche auf Strukturen des Vorhabenbereiches ausgerichtet sind, lässt keine Beeinträchtigung der Art oder Verschlechterung der lokalen Population erkennen. Es können keine Beeinträchtigungen nach § 44 BNatSchG festgestellt werden.

Aufgrund des Planvorhabens sind keine erheblichen Auswirkungen auf die besonders und streng geschützten Arten in NRW zu erwarten. Betroffen bzw. überplant sind weder Teile der Lebensräume noch findet ein Eingriff in die lokalen Populationen der Arten statt.

### **FFH-Vorprüfung**

Das Plangebiet liegt außerhalb der Schutzgebietskulissen, grenzt jedoch an. Aufgrund der Erhaltungs- und Entwicklungsziele für die Gebiete sowie der Art der Planung werden keine erheblichen Beeinträchtigungen für Lebensraumtypen und maßgebliche Arten des Gebietes festgestellt. Da innerhalb sowie im wirkungsrelevanten Umfeld des Plangebietes weder Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten noch essentielle Nahrungshabitate zerstört werden, kann eine Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der Wiesenweihe durch das Planvorhaben ausgeschlossen werden.

Es wird nach überschlägiger Prüfung (FFH-Vorprüfung) festgestellt, dass offensichtlich keine erhebliche Beeinträchtigung gemäß § 34 BNatSchG auf die maßgeblichen Bestandteile und die Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes ausgehen kann. Eine vertiefende FFH-VP der Stufe II ist somit nicht erforderlich.

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

### **Abwägung der Belange aus der frühzeitigen Beteiligung**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurden zwei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit zu den Themen Energieversorgung, Bebauungsstruktur, Emissionen und die Ausgestaltung der Flächen für die Wasserwirtschaft vorgebracht.

Es wurden Bedenken hinsichtlich der Energieversorgung geäußert, allerdings regelt ein Bebauungsplan nur die Bodennutzung, Preisbindungen sind nicht Teil des Bebauungsplanes. Im Falle der Errichtung einer zentralen Versorgungsanlage für das neu geplante Wohngebiet sind nach einschlägigen Regelwerken die Emissionen ausgehend von der entsprechenden Anlage zu ermitteln und auf die umliegende Nutzung abzustellen – im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens wäre dann die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm aufzuzeigen. Den Bedenken hinsichtlich der Bebauungsstruktur wurde ebenfalls nicht gefolgt, die im Geltungsbereich geplanten Strukturen entsprechen den Bebauungsstrukturen der umliegenden Baugebiete im Siedlungsbereich 'Salzkotten-Ost' und sind demnach als ortstypisch anzusehen. Die Ausgestaltung der Flächen für die Wasserwirtschaft wird so vorgenommen, dass es nach einschlägigen Berechnungen zu keiner Hochwassergefährdungslage kommt – den Bedenken wird demnach nicht entsprochen. Der Hochwasserschutz verbessert sich durch die Neuplanung des Grabens.

Von Behörden und Trägern öffentlicher Belange gingen zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sechs Stellungnahmen mit Hinweisen und Bedenken ein. Die Hinweise aus den Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen und ggf. im Umweltbericht berücksichtigt (hier u.a. die Stellungnahme des Geologischen Dienstes NRW, von Straßen.NRW, der Bezirksregierung Detmold zum Wasserschutzgebiet). Westfalen Weser Netz äußerte die Notwendigkeit von zwei zusätzlichen Trafostationen zur Stromversorgung. In Abstimmung mit dem Betreiber wurden zwei Standorte gefunden, die den Planungszielen und den Zielen des Versorgers entsprechen. Die Bezirksregierung Detmold äußerte

Bedenken hinsichtlich der östlich des Plangebietes verlaufenden Hochspannungsleitung. Da aufgrund der vorliegenden Abstände des neuen Baugebietes zu der angesprochenen Freileitung nicht von einer negativen gesundheitlichen Beeinträchtigung auszugehen ist und die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken unverändert hoch ist, überwiegt das Planungsziel 'die Bereitstellung von Bauflächen für den individuellen und Geschosswohnungsbau'. Demnach wird an der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen weiterhin festgehalten. Die von der Landwirtschaftskammer NRW genannten Anregungen wurden bereits in der Planung berücksichtigt bzw. in den Bebauungsplan aufgenommen – der landwirtschaftlichen Nutzung der umliegenden Flächen wurde ausreichend Rücksicht beigemessen. Aufgrund eines vermuteten Bodendenkmals wird die Stadt Salzkotten vor der Erschließung des Baugebietes den LWL-Archäologie für Westfalen beteiligen und in Abstimmung mit diesem entsprechende Baggerondagen und ggf. weitere notwendige Schritte durchführen.

Einzelheiten können den Sitzungsvorlagen und -niederschriften entnommen werden.

#### **Abwägung der Belange aus der Offenlage**

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden zwei Stellungnahmen abgegeben.

Den Bedenken hinsichtlich der Ausgestaltung und Auswirkungen der 'Flächen für Versorgungsanlagen, Kraft-Wärme-Kopplung' wurde nicht gefolgt, da im Bebauungsplan lediglich die Bodennutzung geregelt wird, hier 'Flächen für Versorgungsanlagen' und weder ein Anschluss- und Benutzungszwang noch die Art und äußere Gestaltung einer Anlage Teil des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens sind. Es wird im Weiteren auf die Ausführungen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung verwiesen (s. oben).

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB gingen drei Stellungnahmen mit Hinweisen und Bedenken ein (hier u.a. die Stellungnahme von Straßen.NRW und der Landwirtschaftskammer NRW). Von der Bezirksregierung Detmold wurde erneut auf die östlich des Plangebietes verlaufende Hochspannungsleitung hingewiesen. Da aufgrund der vorliegenden Abstände des neuen Baugebietes zu der angesprochenen Freileitung nicht von einer negativen gesundheitlichen Beeinträchtigung auszugehen ist und die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken unverändert hoch ist, überwiegt das Planungsziel 'die Bereitstellung von Bauflächen für den individuellen und Geschosswohnungsbau'. Demnach wird an der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen weiterhin festgehalten. Zur Stellungnahme der Landwirtschaftskammer wird auf die Ausführungen zur frühzeitigen Beteiligung verwiesen (s. oben).

Einzelheiten können den Sitzungsvorlagen und -niederschriften entnommen werden.

## **5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Da in Salzkotten kaum noch Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau verfügbar sind, kein nennenswerter Gebäudeleerstand vorhanden ist und eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken besteht, überwiegt das Planungsziel 'die Bereitstellung von Bauflächen für den individuellen und Geschosswohnungsbau' gegenüber der Beibehaltung des derzeitigen Zustandes größtenteils landwirtschaftlich genutzter Flächen. Aufgrund der Darstellung im 'Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold – Teilabschnitt Paderborn-Höxter' (TA PB-HX) sowie im Entwurf des Regionalplanes OWL als 'Allgemeiner Siedlungsbereich' sind die regionalplanerischen Zielvorstellungen als Vorranggebiet für Wohnen bereits gegeben. Die Stadt Salzkotten verfügt an keiner anderen Stelle über entsprechende Flächenpotentiale, so dass anderweitige Planungsmöglichkeiten, die eine plankonforme Umsetzung der städtebaulichen Ziele gewährleisten und die Bedarfsdeckung sicherstellen könnten, dementsprechend nicht gegeben sind.

---

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nicht modifiziert.

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird dem Bebauungsplan SK 46 'Osterfeld', Salzkotten beigefügt.

Salzkotten, den 24.02.2023

Der Bürgermeister  
i. A.

gez.

Dipl.- Ing. Juliane Kruse