



Stadt
Salzkotten

Bebauungsplan VL 5 ‘Erweiterung Holtkamp’, Ortschaft Verlar

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Verfahrensstand:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

TEIL I: BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1.	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
2.	Planerische Vorgaben.....	4
2.1.	Regionalplan	4
2.2.	Flächennutzungsplan der Stadt Salzkotten	4
2.3.	Bestehende Bebauungspläne	5
3.	Aufstellungsverfahren	5
4.	Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung.....	5
5.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
5.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
5.2.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Zahl der Wohneinheiten	9
5.3.	Verkehrsflächen	10
5.4.	Grünflächen, Anpflanzen von Bäumen, Begrünung	10
5.5.	Dachbegrünung.....	11
5.6.	Vorgartenzone – Beschränkung der Versiegelung.....	12
5.7.	Sonstiges – Teilung der Grundstücke.....	13
5.8.	Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung)	13
6.	Verkehrskonzept	15
7.	Ver- und Entsorgung	15
7.1.	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung.....	15
7.2.	Niederschlagswasser	15
7.3.	Stromversorgung, Telekommunikationsinfrastruktur	17
7.4.	Abfallentsorgung	17
8.	Umweltbelange, Artenschutz, FFH.....	18
8.1.	Umweltpflege/Umweltbericht	18
8.2.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	18
8.3.	Artenschutz	18
8.4.	FFH-Verträglichkeit	18
8.5.	Belange des Bodenschutzes, Altlasten, Kampfmittel	19
8.6.	Belange des Immissionsschutzes.....	20
8.7.	Hochwasserschutz	20
8.8.	Belange des Klimaschutzes	20
9.	Denkmal- und Bodendenkmalschutz.....	23
10.	Städtebauliche Statistik.....	23
11.	Weitere Hinweise.....	23

TEIL II: UMWELTBERICHT

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

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren ausgearbeitet.

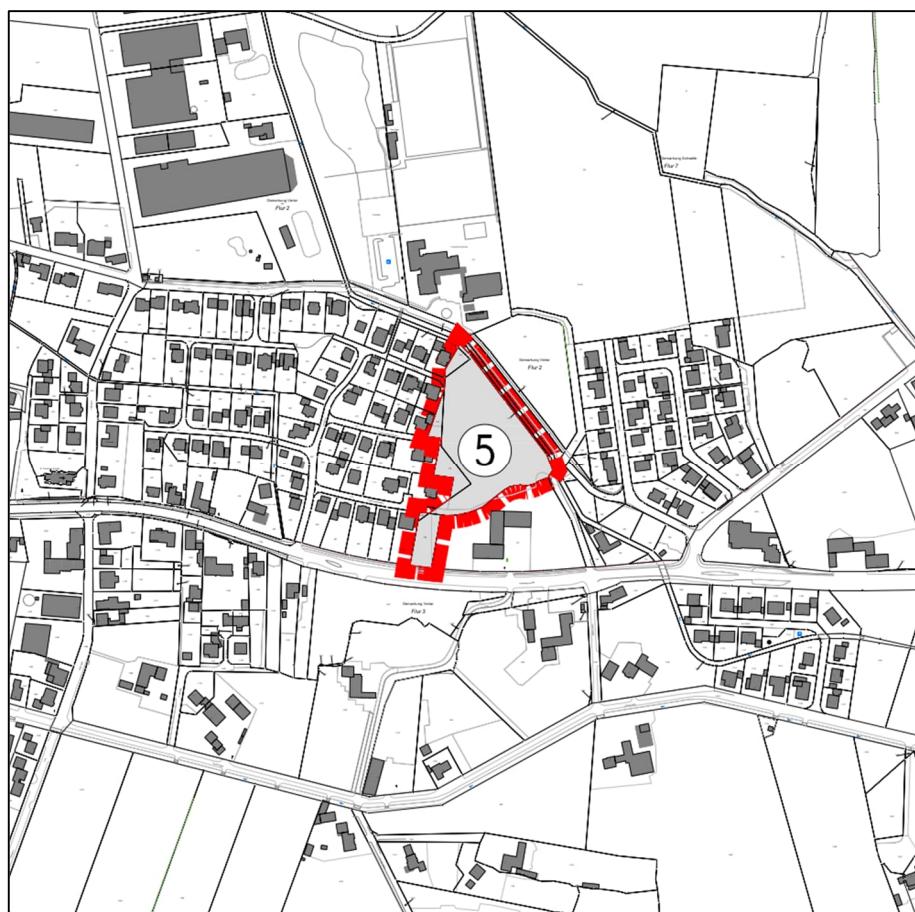
1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes VL 5 'Erweiterung Holtkamp', Ortschaft Verlar liegt im Salzkottener Ortsteil Verlar. Das Plangebiet stellt eine innerörtliche Erweiterung der Siedlungsfläche Verlars dar. Im Norden und Osten wird das Plangebiet durch den Graben entlang der Straße 'Auf dem Howe' und im Süden durch die nördliche Grenze des Grundstücks Gemarkung Verlar Flur 2 Flurstück 727 (Lippstädter Straße 44) begrenzt. Im Westen grenzt die Bebauung des Bebauungsplangebietes VL 4 'Holtkamp', Ortschaft Verlar an.

Derzeit befindet sich im Plangebiet eine landwirtschaftliche Grünlandnutzung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Gemarkung Verlar Flur 2 Flurstücke 704, 708, 716, 719, 726 und 728.

Die Größe des Plangebietes beträgt circa 1,09 ha.



Geltungsbereich des Bebauungsplane s VL 5 'Erweiterung Holtkamp', Ortschaft Verlar – ohne Maßstab

Alle verwendeten Größenangaben sind aus der digitalen Flurkarte abgegriffen und können von den grundbuchlichen Angaben abweichen.

2. Planerische Vorgaben

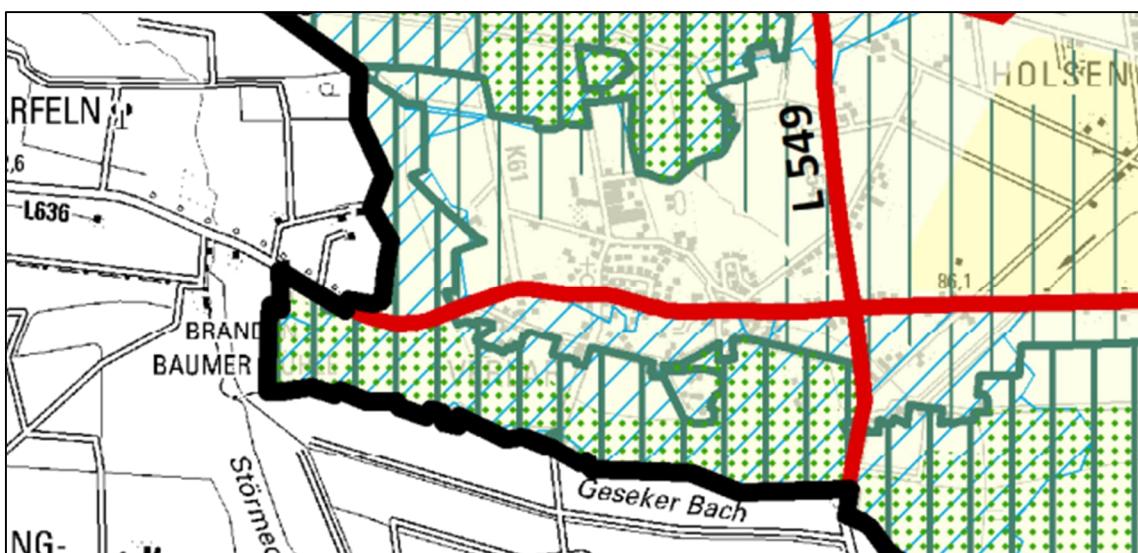
2.1. Regionalplan

Verlar ist im Regionalplan OWL als 'Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche' (AFAB) dargestellt, '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.170 Rn. 1039).

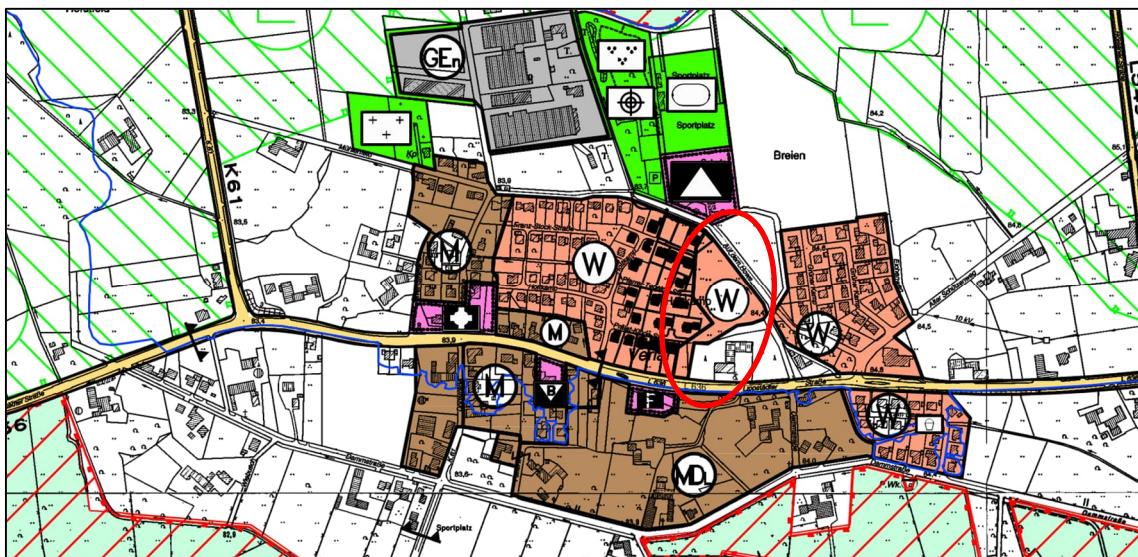
So sind in den AFAB auch kleinere Siedlungen/Ortsteile miteinbezogen. Im Freiraum ist eine bedarfsgerechte und an die vorhandene Infrastruktur angepasste Entwicklung möglich, so dass die vorgesehene Wohnbauentwicklung im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Siedlungsentwicklung Verlars den Festlegungen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



Auszug aus dem Regionalplan OWL - unmaßstäblich

2.2. Flächennutzungsplan der Stadt Salzkotten

Im Zuge der rechtsverbindlichen 35. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als 'Wohnbauflächen' dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan - unmaßstäblich

2.3. Bestehende Bebauungspläne

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes tritt der bisherige Bebauungsplan VL 4 'Holtkamp', Ortschaft Verlar für die Grundstücke Gemarkung Verlar Flur 2 Flurstücke 704, 716 und 731 außer Kraft.

3. Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan wird im sog. Vollverfahren aufgestellt. Der Rat der Stadt Salzkotten hat in seiner Sitzung am 15.12.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans VL 5 'Erweiterung Holtkamp', Ortschaft Verlar beschlossen.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wird gemäß § 4a BauGB durchgeführt.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde am 21.01.2026 im Amtsblatt der Stadt Salzkotten ortsüblich bekanntgemacht.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange findet statt vom 26.01.2026 bis 25.02.2026 einschließlich.

4. Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

Die Flächen der letzten Bebauungspläne VL 3 'Auf dem Howe' und VL 4 'Holtkamp' in der Salzkottener Ortschaft Verlar sind vollständig bebaut. Teilweise befinden sich in der Ortschaft noch Baulücken. Größere zusammenhängende Flächen, die eine Innenentwicklung ermöglichen, sind im Ortskern jedoch nicht vorhanden. Bei den vorhandenen Reserveflächen handelt es sich jedoch um Grundstücke im Hinterland, private Grundstücke und Grundstücke im Überschwemmungsbiet. Die Stadt ist daher gehalten, die anhaltende Baulandnachfrage durch Ausweisung weiterer Bauflächen abzudecken.

Stadt Salzkotten

Begründung zum Bebauungsplan VL 5 'Erweiterung Holtkamp', Ortschaft Verlar

Hierzu bietet sich die mitten im Ort liegende Freifläche des Holtkamp an. Damit wäre die städtebaulich und bereits mit dem Bebauungsplan VL 3 eingeleitete Verbindung zwischen der Ortslage um die Kirche mit den einige Jahrzehnte alten Siedlungen im Bereich 'Grüner Kamp' bzw. 'Am Damm' geschaffen. Diese städtebauliche Entwicklung wird durch den nun beabsichtigten Bebauungsplan abgeschlossen. Sie wurde bei der Gesamtüberplanung dieses Bereiches bereits konzeptionell berücksichtigt und stellt eine städtebaulich gewünschte Innenentwicklung dar.

Im Plangebiet ist die Bereitstellung von Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau in Einfamilien- oder Doppelhäusern vorgesehen. Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Stadt Salzkotten, so dass nach Rechtsverbindlichkeit des aufzustellenden Bebauungsplanes und der Erstellung der Erschließungsstraßen eine zeitnahe Bereitstellung von Bauplätzen erfolgen kann.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Erschließung und Bebauung sollen durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes geschaffen werden.



5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

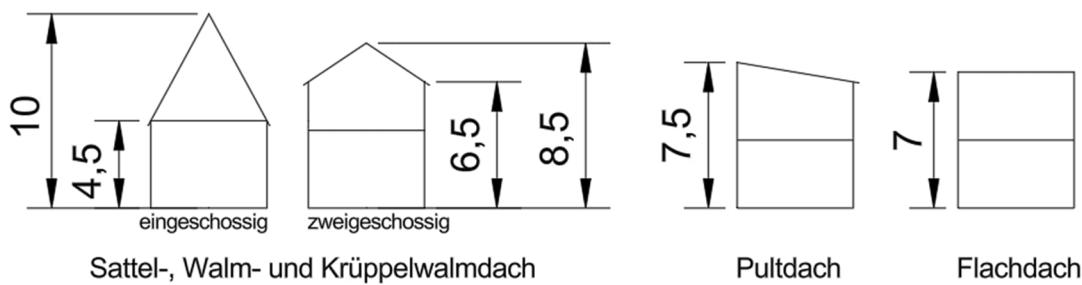
5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die Bauflächen des Plangebiets wird entsprechend den städtebaulichen Zielen als **Art der baulichen Nutzung** ein 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) festgesetzt.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet die Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO, die ausnahmsweise zugelassen werden können, nicht zulässig. Der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen zielt darauf ab, die vorhandenen Strukturen in Verlar zu erhalten bzw. fortzuführen und der städtebaulichen Zielsetzung einer Entwicklung von Wohnnutzung zu entsprechen. Die ausgeschlossenen Nutzungen entsprechen diesen Zielen nicht. Da sie an anderer Stelle im Stadtgebiet realisiert werden können, sind ausreichend Flächen für diese Nutzungen in Salzkotten vorhanden.

Im Plangebiet wird eine **Grundflächenzahl** (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht sowohl einer dem Nutzungszweck angemessenen Ausnutzbarkeit der Grundstücksfläche als auch dem Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete nach § 17 BauNVO. So wird mit einer GRZ von 0,4 eine kompaktere Bauweise fokussiert, um den Zielen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB nachzukommen. Trotzdem bietet die GRZ von 0,4 die Möglichkeit einer aufgelockerten, durchgrünten Bebauung.

Als Maß der baulichen Nutzung wird des Weiteren eine **höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse** von zwei (II) festgesetzt. Damit sind ein- bis zweigeschossige Baukörper zulässig. Die Zulässigkeit von zweigeschossigen Gebäuden liegt über der Festsetzung aus dem westlich angrenzenden Bebauungsplan VL 4, in diesem sind nur eingeschossige Gebäude (I) zulässig. Trotz einer höheren Geschossigkeit im Plangebiet VL 5 stellt sich hier jedoch ein städtebaulich abgestimmtes Gesamtbild in Bezug auf die Höhenentwicklung dar – denn bei eingeschossigen Gebäuden sind steilere Dächer zulässig, bei einer zweigeschossigen Bebauung ist die zulässige Firsthöhe geringer, so dass dann auch die Dachneigung geringer ausfallen muss (siehe dazu die nachfolgende schematische Darstellung).



Schematische Darstellung: Maximal zulässige Wand- und Firsthöhen

Die Höhenentwicklung der zulässigen Gebäude definiert sich über die je nach Dachform zulässige Wand- und Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe sowie die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse.

Die **Höhe der baulichen Anlagen** wird durch die festgelegten Wand- und Firsthöhen bzw. Gebäudehöhen bestimmt, um sicherzustellen, dass sich die Neubebauung in die Umgebung einfügt und gleichzeitig einen gewissen Entwicklungsspielraum in der Höhenentwicklung zu bieten.

Zur eindeutigen Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen wird ein unterer Höhenbezugspunkt definiert. Der untere Höhenbezugspunkt ergibt sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten NHN-Höhen (Oberkante Straßenverkehrsfläche) der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße. So werden zwecks eindeutiger Nachvollziehbarkeit auf Grundlage der vorliegenden Planung im Plangebiet einzelne Höhenbezugspunkte eingemessen.

Über den unteren Höhenbezugspunkt sind die Wand-, First- und Gebäudehöhen eindeutig definiert.

(*Hinweis: Die Höhenbezugspunkte werden im weiteren Verfahren in der Planzeichnung ergänzt.*)

Im WA werden für Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer Wand- und Firsthöhen definiert. Die Wandhöhe wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Wand mit der Dachhaut und dem an das Grundstück angrenzenden unterem Höhenbezugspunkt. Die Firsthöhe wird gemessen zwischen dem höchsten Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut (First) und dem an das Grundstück angrenzenden unterem Höhenbezugspunkt.

Im WA dürfen bei eingeschossigen Gebäuden die Wandhöhe max. 4,50 m und die Firsthöhe max. 10,00 m und bei zweigeschossigen Gebäuden die Wandhöhe max. 6,50 m und die Firsthöhe max. 8,50 m betragen.

Bei Pultdächern gilt für die maximal zulässige Firsthöhe der höchstgelegene Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Wand mit der Dachhaut (First). Die Firsthöhe wird gemessen zwischen dem First und dem an das Grundstück angrenzenden unterem Höhenbezugspunkt. Die maximal zulässige Firsthöhe ist mit 7,50 m festgesetzt.

Bei Gebäuden mit Flachdächern wird die Gebäudehöhe gemessen zwischen der Oberkante Dachhaut/Attika oder der Oberkante von Brüstungen bzw. dem oberen Abschluss der Wand und dem an das Grundstück angrenzenden unteren Höhenbezugspunkt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist mit 7,00 m festgesetzt.

Ferner wird eine **Sockelhöhe** festgelegt, um die Höhe der Gebäude über der Straßenverkehrsfläche zu steuern und um ein einheitliches Straßenbild zu erhalten. Die Sockelhöhe muss mindestens 15 cm und darf maximal 50 cm betragen. Sie wird gemessen zwischen dem an das Grundstück angrenzenden unteren Höhenbezugspunkt und der Oberkante der Erdgeschossfußboden-Rohbaudecke. Das Mindestmaß der Sockelhöhe wird zum Schutz der Gebäude vor Starkregenereignissen und damit verbundenen Überflutungen bestimmt. Ferner ist zu 'Starkregenereignissen' im Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Zur Vermeidung der Ausbildung von Parterregeschossen wird die Sockelhöhe auf maximal 50 cm festgelegt.

5.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Zahl der Wohneinheiten

Innerhalb des gesamten Geltungsbereichs soll ausschließlich die offene **Bauweise** (Errichtung von Gebäuden mit seitlichem Grenzabstand) zur Anwendung kommen, da Baukörper mit Längen über 50 m nicht Planungsziel sind.

Bezüglich der Bauweise wird im Plangebiet die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern (ED) festgesetzt, um dem Planungsziel der Bereitstellung von Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau in Einfamilien- und Doppelhäusern nachzukommen.

Zudem werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO die **überbaubaren Grundstücksflächen** durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen dürfen mit geschlossenen Bauteilen, deren Oberfläche zu mehr als 70 % verglast ist (Wintergärten), um bis zu 3,0 m überschritten werden. Die Überschreitung darf insgesamt max. 10 m² betragen und muss einen Abstand von mind. 3,0 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen halten.

Nebenanlagen und Garagen/überdachte Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 BauNVO sind auf den 'nicht überbaubaren Grundstücken' zulässig. Sie müssen einen Abstand von mindestens 3,00 m zur erschließenden Verkehrsfläche halten, um die verkehrliche Übersicht an der Erschließungsstraße, insbesondere im Bereich der Grundstückszufahrten zu wahren.

Bei Eckgrundstücken kann der Abstand für Garagen und überdachte Stellplätze ausnahmsweise entlang ihrer Längs- oder Rückseite auf 1,00 m verringert werden, um eine bessere Ausnutzung der Eckgrundstücke zu gewährleisten. Dieser Grundstücksbereich zwischen seitlicher Straßenbegrenzungslinie und Garage bzw. überdachtem Stellplatz ist zu begrünen. Diese Ausnahme gilt jedoch nicht entlang der Erschließungsstraße; hier ist der 3,00 m-Abstand als Stauraum weiterhin einzuhalten.

Die nach Stellplatzsatzung der Stadt Salzkotten (jeweils in der gültigen Fassung) erforderliche Anzahl an Stellplätzen wird weiterhin im Baugenehmigungsverfahren bzw. in der Genehmigungsfreistellung nachzuweisen sein.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die **Grenzen zu öffentlichen Grünflächen und zum Rad-/Gehweg** wie Nachbargrenzen gem. § 6 Abs. 8 BauO NRW 2018 zu berücksichtigen sind. Dies bedeutet, dass gem. der Landesbauordnung NRW eine Beschränkung der Grenzbebauung entlang der privaten Grundstücksgrenzen besteht, um Angsträume und ein Abschotten der privaten Grundstücke gegenüber den öffentlichen Bereichen zu verhindern. Die Rad-/Gehwege stellen ein wichtiges Wegenetz für die innerörtliche Anbindung dar.

Im Bebauungsplan wird die **höchstzulässige Zahl von Wohnungen je Wohngebäude** festgesetzt, um hier dem städtebaulichen Ziel einer kleinteiligeren Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern zu entsprechen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans VL 5 wird demnach die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude mit 2 Wohnungen festgesetzt. Für Doppelhäuser bedeutet das eine Wohnung je Doppelhaushälfte.

Mit den Festsetzungen wird die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung einer aufgelockerten, durchgrünen Bebauung, die sich harmonisch in die umgebende Siedlungsentwicklung einfügt, gewährleistet.

5.3. Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan werden die Straßen als '**Straßenverkehrsflächen**' festgesetzt. Die neuen Wohnstraßen sind als Verlängerung der bestehenden Straßen aus den Baugebieten/Plangebieten VL3 und VL4 zu sehen. Die Prälat-Kluge-Straße wird nach Osten um ca. 20,00 m verlängert. Es erfolgt eine Erschließung von zwei weiteren Grundstücken. Die Haupterschließung der neuen Grundstücke im Bereich VL 5 (11 Grundstücke) läuft über eine Verlängerung der Pfarrer-Tegethoff-Straße, diese ist mit einer Breite von 5,50 m geplant. Die T-förmigen Sackgasse hat eine Breite von 4,25 m. Ein weiteres Grundstück wird über die Straße 'Holtkamp' erschlossen. Die Wohnstraßen sollen als Mischfläche angelegt und können flächendeckend als Zone 30/Verkehrsberuhigte Zone ausgebildet werden. Die Wohnstraßen sind weiterhin als Sackgassen mit einer Wendemöglichkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge geplant. Die Müllentsorgung in der Pfarrer-Tegethoff-Straße erfolgt von einem Sammelplatz für die Tonnen im Bereich des T-Stückes.

Die vorgesehenen **Rad- und Gehwege** (Breite von 2,50 m – 3,00 m) ermöglichen eine gute Verbindung für nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer sowohl innerhalb des Bebauungsplangebietes als auch mit den angrenzenden Baugebieten und der öffentlichen Infrastruktur.

Gemäß Plankarte wird ein **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB entlang der südlichen Grenze der verlängerten Prälat-Kluge-Straße festgesetzt, damit wird deutlich, dass die Verkehrsfläche hier nicht als Erschließung für das Grundstück Lippstädter Straße 44 (Flurstück 727) vorgesehen ist.

5.4. Grünflächen, Anpflanzen von Bäumen, Begründung

In Ergänzung zur Festsetzung im Plangebiet des Bebauungsplanes VL 4 'Holtkamp', Ortschaft Verlar werden im Süden '**Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**' gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit einem entsprechenden Pflanzgebot festgesetzt. Die Flächen haben eine Breite von 5,00 m. Die festgesetzten 'Grünflächen' ermöglichen eine Abgrenzung zur angrenzenden Lippstädter Straße. Die Pflanzungen sind dreireihig mit einem Pflanzabstand von 1,50 m und einem Reihenabstand von 1,00 m anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Pflanzung ist aus standortgerechten Straucharten (Qualität: Strauch, 2-mal verpflanzt, ohne Ballen, 60-150 cm Höhe) anzulegen; der Anteil einer Art darf max. 25 % betragen. Als standortgerecht im Sinne der Festsetzung gelten die in der Festsetzung bespielhaft aufgeführte Arten.

Es wird festgesetzt, dass Zufahrten über die 'Flächen zum Anpflanzen' nicht zulässig sind, um eine Versiegelung zu verhindern. Tore mit einer maximalen Breite von 1,00 m sind hingegen zulässig, um hier eine private fußläufige Anbindung an die Lippstädter Straße zu ermöglichen.

Auf den privaten Grundstücksflächen ist das **Anpflanzen von Bäumen je Baugrundstück** festgesetzt. Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung (Qualität: Hochstamm, 3-mal verpflanzt, Stammumfang mindestens 16-18 cm) anzupflanzen. Als standortgerecht im Sinne der Festsetzung gelten die in der Festsetzung bespielhaft aufgeführte Arten.

Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten; bei Abgang sind die Gehölze gleichartig und in der vorgenannten Qualität im Verhältnis 1 : 1 zu ersetzen. Diese Regelungen werden getroffen, um eine dauerhafte Durchgrünung der Siedlungsflächen zu erreichen.

Das **Anpflanzen von Bäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen** ist allgemein zulässig. In der Planzeichnung sind zeichnerisch nur die Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen dargestellt, die der Fahrbahneinengung dienen. Die Vorgaben zum Anpflanzen von Bäumen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen zur Fahrbahneinengung sollen durch Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt werden, um den Beginn des anschließenden Rad- und Gehwegs für den motorisierten Verkehrsteilnehmer zu kennzeichnen; ebenso dienen sie zur Aufwertung des Straßenraums. Sie werden auf Grundlage des erstellten Straßenendausbau-Plans festgesetzt. Änderungen der festgesetzten Standorte sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn die Änderungen zu keiner Beeinträchtigung der Funktion als Geschwindigkeitsreduzierung und Straßenraumgestaltung führen und dem erstellenden Straßenendausbau-Plan nicht widersprechen.

5.5. Dachbegrünung

Im Sinne des Klima- und Umweltschutzes wird eine textliche Festsetzung als Pflanzmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zur Begrünung von Dächern der Hauptgebäude sowie von Garagen und überdachten Stellplätzen getroffen. Demnach sind Flachdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung bis zu 15° von Hauptgebäuden sowie Flachdächer von Garagen und überdachten Stellplätzen zu begrünen. Es wird festgesetzt, dass im Plangebiet Flachdächer und Pultdächer von Hauptgebäuden zu mindestens 50% sowie Flachdächer von Garagen und überdachten Stellplätzen vollständig flächig mindestens extensiv zu begrünen sind. Die Dachflächen von Nebenanlagen, wie Geräteschuppen, sind von der Dachbegrünungspflicht ausgenommen, da hier der Flächenanteil gegenüber Kosten-Nutzen nicht in einem Verhältnis stehen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es wird eine Substratstärke von mindestens 8 cm festgesetzt. Ausnahmen von der Dachbegrünung sind bei Vorrichtungen für die technische Gebäudeausstattung, wie z.B. Aufzugsschächte, Kühlungs- und Lüftungsaufbauten und Belichtungsflächen sowie für nutz- und begehbarer Bereiche zulässig.

Die Pflicht zur Dachbegrünung beschränkt sich auf Dachflächen mit einer Dachneigung bis 15°, da der technische Aufwand bei größerer Neigung als zu hoch angesehen wird.

Es wird explizit herausgestellt, dass die Ausnahme von der Verpflichtung der flächigen Dachbegrünung nicht für aufgeständerte Module zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie gilt. Denn die Kombination von Photovoltaik/Solarthermie und

Dachbegrünung bietet Vorteile – ein begrüntes Dach sorgt für wesentlich niedrigere Umgebungstemperaturen als vergleichbare Kies- oder Nacktdächer, dadurch bleibt auch die Temperatur der Module geringer; dies wiederum führt zu einem Mehrertrag.

Eine Dachbegrünung wirkt sommerlicher Überhitzung in bebauten und versiegelten Bereichen entgegen, indem Gründächer die Wärmeabstrahlung im Sommer reduzieren. Die Teilverdunstung auf den begrünten Flächen bewirkt zudem Kühlungseffekte der Umgebungsluft im Sommer. Mit einer Dachbegrünung kann in Teilen den Aspekten der Klimaanpassung Rechnung getragen werden.

Begrünte Dachflächen halten gleichzeitig Niederschlagswasser zurück bzw. verlangsamten den Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers, was wiederum die Folgen von Starkregenereignissen mildert. So ist eine Dachbegrünung ebenso relevant für die Klimaanpassung, denn Starkregenereignisse häufen sich. Durch die festgesetzte Substratstärke von mindestens 8 cm kann ein Spitzenabflussbeiwert (Cs) von 0,5 bis 0,7 erreicht werden, wobei ein unbegrüntes Dach einem Cs-Wert von 1,0 gleichsteht.

Mit begrünten Dächern lassen sich neben der klassischen Schutzfunktion weitere positive Effekte erzielen. Sie fördern den Erhalt der Artenvielfalt, binden Feinstäube, schützen effektiv vor Lärm und dienen dem Klimaschutz, indem CO₂ gebunden und durch die Dämmwirkung Energie gespart wird. Eine Dachbegrünung schützt ebenso das Dach selbst – vor Windsog, Temperaturschwankungen und UV-Strahlen. Die festgesetzte Begrünungsquote von 50% auf den Hauptgebäuden soll somit für eine merkbare Aufwertung der Luftqualität sowie des Mikroklimas im Baugebiet sorgen.

Im Gründachkataster des LANUK wird für bestehende Gebäude die Eignung der Dachflächen für eine Dachbegrünung angezeigt. Die Dachflächen der Garagen/überdachten Stellplätze in den westlich angrenzenden Wohngebieten werden als 'sehr gut geeignet: Dachneigung 0° – 5°' dargestellt (vgl. <http://www.gruendachkataster.nrw.de/>). Diese Werte lassen sich auf die künftigen Wohngebäude und Garagen/überdachten Stellplätze im Plangebiet übertragen.

5.6. Vorgartenzone – Beschränkung der Versiegelung

Gemäß § 8 Abs. 1 der Landesbauordnung NRW 2018 sind „*die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke [...] als Grünflächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit diese Flächen nicht für eine andere Verwendung benötigt werden. Schotterungen zur Gestaltung von Grünflächen sowie Kunstrasen stellen keine andere zulässige Verwendung [...] dar.*“ Diese allgemeine Regelung ist als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

Im Bebauungsplan wird darüber hinaus die Versiegelung der Vorgartenzone beschränkt. Die Vorgartenzone wird im Plangebiet des Bebauungsplanes VL 5 definiert als der Bereich zwischen 'Straßenverkehrsflächen' und straßenseitiger Gebäudeflucht, also von der Straße bis hin zum zukünftigen Wohngebäude auf der gesamten Gebäudeflucht. Bei Eckgrundstücken ist die Vorgartenzone jeweils der Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht, an der der Hauseingang liegt.

Folgende Festsetzung wird für die **Vorgartenzone** getroffen:

„Die Vorgartenzone – Bereich zwischen ‘Straßenverkehrsflächen’ und straßenseitiger Gebäudeflucht – ist bei Einzelhäusern mindestens 50 % und bei Doppelhäusern mindestens 30 % je Haushälfte wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Eckgrundstücken ist der Bereich zwischen ‘Straßenverkehrsflächen’ und der Gebäudeflucht an der Hauseingangsseite als Vorgartenzone zu bezeichnen. Schottergärten und Voll- bzw. Teilversiegelungen durch Folien und Vliese sind hier unzulässig. Ausnahmsweise ist eine Unterschreitung zulässig, wenn eine Nutzung zur Anlage der Mindestanzahl der Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Salzkotten erfolgt. § 8 Abs. 1 BauO NRW 2018 (s. ‘C Hinweise’) ist für die gesamten Baugrundstücke weiterhin anzuwenden.“

Die Festsetzung zum Ausschluss der sog. Schottergärten erfolgt, um die Versiegelung der besonders bei Starkregenereignissen zur Vermeidung von Wasserschäden benötigten Vorgartenzonen soweit zu verhindern, als dass es für die notwendigen Erschließungs- und Stellplatzanlagen notwendig ist. So werden diese Flächen für die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser freigehalten, um Schäden durch Wasser und Starkregen vorzubeugen. Daneben kommt die Regelung dem Schutz des Artenreichtums und des Mikroklimas zugute, da Aufheizeffekte gemindert und eine bodennahe Kühlung ermöglicht werden sowie durch als Vegetationsfläche angelegte Bereiche für die Fauna einen erheblichen Mehrwert gegenüber Schottergärten bieten.

Um die Umsetzung der Festsetzung zur Vorgartenzone zu gewährleisten, ist der Bauherr verpflichtet, in den Antragsunterlagen zum bauordnungsrechtlichen Verfahren die Gestaltung der Vorgartenzone mit den befestigten und bepflanzten Flächen in einem Lageplan unter Angabe der Flächenanteile darzustellen (s. ‘C Hinweise’ auf dem Bebauungsplan).

5.7. Sonstiges – Teilung der Grundstücke

In der Planzeichnung zum Bebauungsplan VL 5 werden Vorschläge zur Teilung der Grundstücke dargestellt. Diese Teilungsvorschläge sind jedoch keine Festsetzungen und haben daher keinen verbindlichen Charakter.

Im Vorentwurf lassen sich nach dem Teilungsvorschlag der Verwaltung 14 Grundstücke mit Einfamilien- und Doppelhäusern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes realisieren.

5.8. Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung)

Parallel zum Bebauungsplan wird gemäß § 89 Abs. 1 BauO NRW 2018 eine Satzung über die örtlichen Bauvorschriften – Gestaltungssatzung – erlassen. Die vom Rat der Stadt Salzkotten beschlossene Gestaltungssatzung wird dann als ‘Nachrichtliche Übernahme’ übernommen. Die Gestaltungssatzung dient der Umsetzung der baugestalterischen Absichten für die äußere Gestalt von baulichen Anlagen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

Mit den getroffenen Bestimmungen in dieser Satzung wird zurückhaltend in die individuelle Gestaltungsfreiheit der Bauherrschaft eingegriffen. Im Sinne der

Homogenität und der städtebaulichen Gestaltung des Plangebietes erscheint es aber angezeigt, ein Mindestmaß an Regulierung vorzunehmen. Dieses auch mit dem Ziel, einen städtebaulichen und gestalterischen Zusammenhang mit dem gewachsenen Orts- und Straßenbild von Verlar herzustellen. Aus diesem Grund wird mit der Satzung die baugestalterische Ausprägung der Gebäude – insbesondere hinsichtlich der Einbindung in die Dachlandschaft – geregelt. Gegebenenfalls einschränkende Regelungen sind aus Gründen der erläuterten städtebaulichen Zielsetzung hinzunehmen. In der Abwägung sind die unterschiedlichen Interessen zu berücksichtigen – ein wohlgestaltetes und durch Grünflächen geprägtes Baugebiet wird höher gewichtet als ggf. private Belange zur individuellen Gestaltung der Gebäude und Freiflächen.

Aus den vorgenannten Gründen werden folgende Regelungen in der Gestaltungssatzung getroffen:

Der Dachlandschaft kommt eine besondere gestalterische Bedeutung hinsichtlich der Wirkung zum Straßenraum und damit auf das Ortsbild zu. Dementsprechend werden Vorgaben zur **Dachform** gemacht. Die zulässigen Dachformen sind das Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdach sowie Flach- und Pultdach. Dies entspricht u.a. den zulässigen Dachformen in den umliegenden Bebauungsplangebieten bzw. im gewachsenen Siedlungsraum von Verlar. Zudem entsprechen diese Dachformen den heutigen Ansprüchen der Bauherrschaft. Beim Satteldach ist zusätzlich ein Versatz des Firstes bis 1,20 m zulässig. Es handelt sich um ein Flachdach bei einer Dachneigung bis zu 5° einschließlich.

Ergänzend zu den Dachformen werden Regelungen zu der Zulässigkeit von **Dachgauben und Zwerchhäusern** getroffen. Dachgauben und Zwerchhäuser sind grundsätzlich nur bei eingeschossigen Gebäuden zulässig. Mit der Einschränkung soll ein unmaßstäblicher, zu massiver Ausbau der Dächer verhindert werden.

Die Dachgauben und Zwerchhäuser sollen die Hälfte der Trauflänge nicht überschreiten und einen Abstand von mindestens 2,50 m (bei Doppelhäusern mindestens 1,50 m) zu den Giebelseiten halten. Sie sind zudem nicht im Spitzboden zulässig und müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m zum First aufweisen (orthogonal gemessen). Zudem sind sie in der Höhe einheitlich zu gestalten. Mit diesen Einschränkungen soll ein unmaßstäblicher, zu massiver Ausbau der Dächer verhindert werden.

Bei der Errichtung von **Doppelhäusern** müssen Dachneigung, Dachmaterial und Dachfarbe, Dachüberstände, Trauf-, First- und Gebäudehöhen sowie Fassadenmaterial und -farbe für beide Hälften einheitlich ausgeführt werden.

Bauliche Einfriedungen entfalten im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld eine große städtebauliche Wirkung. Eine unmaßstäbliche, unmittelbar an den Straßen angeordnete bauliche Einfriedung kann negative Auswirkungen auf das Siedlungsbild sowie die Freiraumqualität im Straßenraum haben, insbesondere wenn die Einfriedungen geschlossen sind. Deshalb wird durch die Gestaltungssatzung geregelt, dass bauliche Einfriedungen an den Verkehrsflächen (Straßen und Rad-/Gehwegen) und in einem Abstand von 3,00 m zu diesen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten dürfen. Bei Eckgrundstücken ist für den rückwärtigen Gartenbereich ein Zaun mit mindestens 75 % Öffnungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. So kann der private Gartenbereich optisch geschützt werden, es entsteht jedoch keine optische Abgrenzung

zum Straßenraum. Durch die Regulierung der Kriterien Höhe und Beschaffenheit (75 % Öffnung) der Zäune wird insbesondere an den Geh- und Radwegen verhindert, dass dunkle, schmale Gassen entstehen, die unattraktiv werden und potentielle Angsträume darstellen.

Entlang der 'öffentlichen Grünflächen' und zur Lippstädter Straße ist ein Zaun (mindestens 75 % Öffnungen) bis 1,50 m Höhe zulässig. So können die privaten Grundstücksflächen von den öffentlichen Flächen abgegrenzt werden, optisch kann jedoch ein durchgrüntes Baugebiet erhalten werden.

Die Regelung zu den **Standplätzen für Mülltonnen und Müllcontainer** erfolgt zur Aufwertung des Orts- und Straßenbilds und einer geordneten Wahrnehmbarkeit des Straßenraums. Demnach sind die Standplätze für Mülltonnen und Müllcontainer auf privaten Grundstücken zu befestigen und durch dichte Pflanzungen, wie Hecken oder Sträucher, oder Abmauerungen und Palisaden so anzulegen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können. Zur Einsehbarkeit des Straßenraums müssen die Standplätze für Mülltonnen und Müllcontainer einen Mindestabstand von 1,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen, diese Abstandsfläche ist zu begrünen.

6. Verkehrskonzept

Die verkehrliche Anbindung des neuen Baugebietes ist von der Landstraße L 636 – Lippstädter Straße über die Straße Holtkamp und weiter über die östlich abzweigenden Stichwege Prälat-Kluge-Straße, Pfarrer-Tegetoff-Straße und Erweiterung Holtkamp vorgesehen. Eine direkte Anbindung an die Landstraße ist nicht vorgesehen und wird durch die Festsetzung einer 'Fläche zum Anpflanzen' unterbunden.

Über die Lippstädter Straße ist das Plangebiet ebenfalls an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr der Siedlungserweiterung erfolgt über die in der Nähe gelegenen Haltestellen 'Alter Schützenplatz' oder 'Mitte'. Diese werden von der Stadtbuslinie Sk2 bedient.

7. Ver- und Entsorgung

7.1. Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Im Zuge der Erschließung des Baugebietes werden die Grundstücke an die zentralen Abwasseranlagen der angrenzenden Straßen angeschlossen. Die Grundstücke werden von den Stadtwerken Salzkotten mit Frischwasser versorgt. Eine ausreichende Löschwasserversorgung wird dabei sichergestellt (WA - 48 m³/h / 800 l/min).

7.2. Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist entsprechend den Anforderungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz NRW (LWG) zu beseitigen. Demnach ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1.Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine

Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Zum Erlangen von Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes VL 4 'Holtkamp', Ortschaft Verlar ein Auftrag für einen geotechnischen Bericht zur Bodenuntersuchung für Untergrundverrieselung von Regenwasser vergeben. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung im Plangebiet VL 4 möglich ist (Wasserdurchlässigkeitsbeiwert $k_f = 5,6 \times 10^{-4}$). Das Niederschlagswasser ist daher mittels Mulden-, Rohr- oder Rigolenversickerung auf den Baugrundstücken zu versickern. Eine Schachtversickerung scheidet aufgrund des hochstehenden Grundwassers aus. Aufgrund der Erkenntnisse aus dem Plangebiet VL 4 wird gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 2 LWG (Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser) für den Bebauungsplan VL 5 folgende Festsetzung getroffen:

Das auf den Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist über entsprechend dimensionierte Versickerungsanlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern. Es ist eine Rohr-, Rigolen- oder Muldenversickerung vorzusehen. Schwach belastetes Niederschlagswasser ist über Sickerpflaster oder Muldenversickerung auf den Grundstücken selbst zu versickern.

(Hinweis: Bezuglich der Bemessung der Versickerungsanlagen wird auf das Merkblatt der Stadtwerke Salzkotten hingewiesen.)

Demnach ist unbelastetes Niederschlagswasser, wie z.B. von Rad-/Gehwegen, Dachflächen in Wohngebieten, auf den Grundstücken über Rohr-, Rigolen- oder Muldenversickerung und schwach belastetes Niederschlagswasser, z.B. von Flächen mit schwachem KFZ-Verkehr, über Sickerpflaster oder Muldenversickerung zu versickern.

Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen unterliegt gemäß DWA-A 102, Anhang A, der Belastungskategorie 1. Es handelt sich um Verkehrsflächen in Wohngebieten mit geringem Kfz-Verkehr ($DTV < 300$ oder < 50 Wohneinheiten).

Das Niederschlagswasser wird über versickerungsfähigem Pflaster dem Grundwasser zugeführt. Darüber hinaus anfallende Regenwassermengen insbesondere bei Starkregen, die von der Versickerung nicht aufgenommen werden können, werden über Regeneinläufe einem Regenwasserkanal zugeführt und abgeleitet.

Zur Information der Bauherrschaft wird diesen ein Merkblatt der Stadt übergeben, in dem die Dimensionierung und die Ausführung der Versickerungsanlagen dargestellt sind.

Im weiteren Verfahren wird eine Bodenuntersuchung für das Plangebiet VL 5 erfolgen, um konkrete Aussagen für diesen Bereich zu treffen.

Des Weiteren erfolgt folgender Hinweis:

Grundwasser

Bauliche Anlagen, die im Grundwasser bzw. im Schwankungsbereich des Grundwassers gebaut werden, sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Einer Drainage kann nicht zugestimmt werden.

Starkregenereignisse mit kurzen Niederschlagsdauern und hohen Niederschlagsintensitäten können zu Überflutungen und Sturzfluten führen. Durch den in § 1 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 1a Abs. 5 Satz 1 BauGB planungsrechtlichen Auftrag zur Berücksichtigung der Folgen des Klimawandels, insbesondere auch zur Anpassung an den Klimawandel ist in diesem Zusammenhang auch die Vorbereitung auf die Folgen des Klimawandels und damit auch der Umgang mit Starkregenereignissen in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Zum Bebauungsplan VL 5 wird dazu im weiteren Verfahren eine Starkregenbetrachtung durchgeführt.

Ferner weist der Bebauungsplan VL 5 daraufhin, dass es bei Starkregenereignissen zu Überflutungen und Sturzfluten kommen kann und die anfallenden Niederschlagsmengen nicht immer durch das öffentliche Entwässerungsnetz aufgenommen werden können. So kann es durch Starkregenereignisse zu Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen. Daher werden Maßnahmen zur Bau- und Risikovorsorge empfohlen, so dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Gebäude eindringen können. Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert die ‘Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge’ des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat. Weiter wird im Bebauungsplangebiet zum Schutz vor den Folgen von Starkregenereignissen die Sockelhöhe auf mind. 15 cm festgesetzt.

7.3. Stromversorgung, Telekommunikationsinfrastruktur

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Telekommunikationsinfrastruktur ist grundsätzlich durch die örtlichen Versorgungsträger gesichert. Das jeweilige Leitungsnetz ist entsprechend zu ergänzen.

Eine Abstimmung mit potentiellen Versorgungsträgern erfolgt im Rahmen der Erschließung des Baugebietes.

7.4. Abfallentsorgung

Für die Abfallbeseitigung der Abfälle aus privaten Haushalten besteht Anschluss- und Benutzungszwang. Die Entsorgung erfolgt über die Pflichtrestmüll. Die Abfallbeseitigung erfolgt über die Stadt Salzkotten.

Die Verkehrsflächen sind zur Gewährleistung der Entsorgung im Querschnitt ausreichend dimensioniert. Da die Wohnstraßen als Sackgassen geplant sind, wurde ein ausreichender Querschnitt mit Wendemöglichkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge gewählt. Die Müllentsorgung der Grundstücke an den 4,25 m breiten Endstücken der T-förmigen Sackgasse (Pfarrer-Tegethoff-Straße) erfolgt über einen 1,00 m tiefen Sammelplatz für Müllgefäß.

Die zusätzlichen Grundstücke an der Prälat-Kluge-Straße und der Straße ‘Holtkamp’ müssen ihre Tonnen zum Wendeplatz bzw. Sammelplatz bringen.

8. Umweltbelange, Artenschutz, FFH

8.1. Umweltprüfung/Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes VL 5 'Erweiterung Holtkamp', Ortschaft Verlar 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 Nr. 2 BauGB dargelegt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und wird im weiteren Verfahren (zur Offenlegung) ausgearbeitet.

8.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der durch die Planung vorgenommene Eingriff in Natur und Landschaft wird im Rahmen der zur Offenlage erfolgten Erarbeitung des Umweltberichtes zu dieser Bebauungsplan-Aufstellung ermittelt und bewertet. Insofern Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden, werden diese im weiteren Verfahren (zur Offenlage) ebenfalls erarbeitet und bestimmt.

8.3. 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 Aufstellung des Bebauungsplanes VL 5 'Erweiterung Holtkamp' im Rahmen einer Artenschutzprüfung zu untersuchen, ob gemäß § 44 BNatSchG eine unzulässige Betroffenheit von artenschutzrechtlich relevanten Arten eintreten kann. Diese wird im weiteren Verfahren (zur Offenlage) erarbeitet.

8.4. FFH-Verträglichkeit

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes VL 5 liegt nicht innerhalb der Raumkulisse eines Natura 2000-Gebietes. In einer Entfernung von ca. 300 m nördlich und ca. 200 m südlich liegt das Vogelschutzgebiet 'Hellwegbörde' (DE-4415-401) sowie ca. 200 m südlich liegt das FFH-Gebiet 'Rabbruch und Osterheuland' (DE-4317-302). Im Rahmen der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte für das Plangebiet des Bebauungsplanes VL 5 (Änderungsbereich 9.1) eine Prognose zu den vorhabenbedingten Auswirkungen auf die Erhaltungs- und Entwicklungsziele dieser Gebiete (FFH-Verträglichkeitsprüfung – Vorprüfung Stufe 1).

Die durchgeführte FFH-Verträglichkeitsprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch den vorgesehenen Änderungsbereich 9.1 (identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes VL 5) keine Beeinträchtigungen verursacht werden, die sich nach Art und Umfang real erheblich auf das **Vogelschutzgebiet 'Hellwegbörde'** auswirken werden. Die maßgeblichen Arten sind vom Planvorhaben nicht betroffen, da kein räumlicher oder funktionaler Zusammenhang mit dem Planvorhaben besteht. Es werden vorhabenbedingt weder erhebliche qualitativ-funktionale Beeinträchtigungen verursacht, noch ein Verlust an räumlich-funktionalen Zusammenhängen erzeugt. Essentielle oder limitierende Habitatbestandteile sind nicht betroffen.

Auch auf das **FFH-Gebiet 'Rabbruch und Osternheuland'** werden nach der durchgeführten FFH-Verträglichkeitsprüfung durch den Änderungsbereich 9.1 keine Beeinträchtigungen verursacht, die sich nach Art und Umfang real erheblich auf das FFH-Gebiet auswirken werden. Die hier als maßgebliche Lebensraumtypen in den Focus zu nehmenden Grünlandbereiche und Hochstaudenfluren sind definitiv vom Planvorhaben nicht betroffen, da ihr Verbreitungsgebiet sich südlich von Verlar befindet und somit kein räumlicher oder funktionaler Zusammenhang mit dem Planvorhaben besteht. Aufgrund der Abgrenzung des Vorhabenbereiches kann auch faktisch nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des FFH-Gebietes ausgegangen werden. Es werden vorhabenbedingt weder erhebliche qualitativ-funktionale Beeinträchtigungen verursacht, noch ein Verlust an räumlich-funktionalen Zusammenhängen erzeugt. Essentielle oder limitierende Habitatbestandteile sind nicht betroffen.

Aufgrund der auf Flächennutzungsplanebene durchgeführten Verträglichkeitsprüfung und des Ergebnisses, dass offensichtlich keine erhebliche Beeinträchtigung gemäß § 34 BNatSchG auf die maßgeblichen Bestandteile und die Erhaltungsziele der FFH-/ Vogelschutzgebiete ausgehen, wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung keine erneute Beurteilung verfasst.

Bzgl. detaillierterer Aussagen wird auf den 'Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zur 35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Salzkotten mit den Änderungsbereichen Ziffern 4.1, 6.1, 9.1 und 10.1 in den Ortschaften Salzkotten, Schwelle, Verlar und Verne der Stadt Salzkotten' – erstellt vom Büro Reinhard J. Bölte, Kaiser-Heinrich-Straße 69, 33106 Paderborn – vom 30.05.2023 verwiesen (zu finden unter der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Salzkotten auf der Homepage im Bereich Bauleitplanung unter der Rubrik 'In Kraft getretene Bauleitpläne').

8.5. Belange des Bodenschutzes, Altlasten, Kampfmittel

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gem. § 4 Landesbodenschutzgesetz im Rahmen der planerischen Abwägung vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen insbesondere zu prüfen, ob vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist. Diese Prüfung hat ergeben, dass eine entsprechende Möglichkeit für die beabsichtigte Planung nicht besteht.

Die Bodenversiegelung wurde auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß beschränkt.

Nach heutigem Kenntnisstand sind der Stadt Salzkotten und dem Kreis Paderborn keine Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (Bodenbelastungen/Altlasten) bekannt.

Die Abfrage bei der Bezirksregierung Arnsberg – Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat ergeben, dass keine Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen (Flächen-) Überprüfung erforderlich sind.

8.6. Belange des Immissionsschutzes

Eine Betrachtung des Verkehrslärms erfolgt im weiteren Verfahren.

8.7. Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten bzw. vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes.

Südlich der Lippstädter Straße liegt das Überschwemmungsgebiet des Geseker Bachs.

8.8. Belange des Klimaschutzes

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen auf das Klima, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a und f BauGB).

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 (gem. § 1a Abs. 5 BauGB).

Zur Beachtung des Klimaschutzes in der Bauleitplanung sind bauliche und anlagenbasierte Konzepte möglich.

Solarenergie

Der Klimaatlas NRW zeigt für die Sonnenscheindauer und die Globalstrahlung Karten an, die die jährliche Sonnenscheindauer und Globalstrahlung gemittelt über u.a. den Zeitraum von 1991-2020 darstellen.

Danach hat die Stadt Salzkotten eine Sonnenscheindauer zwischen 1.500 und 1.650 Stunden pro Jahr. Im Gebiet des Bebauungsplanes liegt die Sonnenscheindauer bei ca. 1.650 Stunden (gemittelter Wert über den Zeitraum 1991-2020). Die mittlere jährliche Sonnenscheindauer im Mittel für NRW liegt bei etwa 1.570 Sonnenstunden, somit liegt Salzkotten im landesweiten Durchschnitt.

Die jährliche Globalstrahlung liegt in Salzkotten zwischen 1.010 und 1.030 kWh/m² (gemittelter Wert über den Zeitraum 1991-2020). Damit liegt Salzkotten im Mittelfeld hinsichtlich der mittleren jährlichen Globalstrahlung in NRW (NRW um 1.000 kWh/m²). Der Vergleich der Zeiträume 1981-2010 und 1991-2020 zeigt auch hier einen Anstieg der Globalstrahlung in NRW; in Salzkotten lag der gemittelte Wert über den Zeitraum 1981-2010 noch zwischen 990 und 1.010 kWh/m². Im Gebiet des Bebauungsplanes liegt die Globalstrahlung bei ca. 1.030 kWh/m².

Aus dem Energieatlas NRW (Solarkataster NRW) lassen sich geeignete Flächen für die Solarenergie identifizieren und Informationen über die Eignung der vorhandenen Dachflächen für Photovoltaik und Solarthermie ableiten.

Der Energieatlas zeigt bei den Gebäuden westlich des Plangebietes je nach Ausrichtung der Dächer geeignete Flächen für Photovoltaik- und Solarthermieanlagen an. Auf den nach Osten und Westen geneigten Dächern zeigt der Solaratlas eine Strahlungsenergie von über 800 kWh/m² pro Jahr und auf den nach Süden geneigten Dächern eine Strahlungsenergie von über 1.000 kWh/m² pro Jahr.

Aufgrund der oben erläuterten Sonnenscheindauer und Globalstrahlung aus dem Klimaatlas NRW sowie den Darstellungen aus dem Energieatlas NRW lässt sich für das Bebauungsplangebiet eine hohe Eignung für die Nutzung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ableiten.

Des Weiteren dienen die folgenden Maßnahmen, die im Bebauungsplan durch Festsetzungen getroffen werden bzw. auf landesrechtliche Regelungen zurückgreifen, dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel:

Standortwahl der Bebauung

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan im Innenbereich von Verlar. Der unbebaute Außenbereich wird nicht in Anspruch genommen. Die Baumöglichkeiten für weitere Wohnhäuser befinden sich innerhalb des bereits bebauten Ortsteils.

Die vorhandene Verkehrsinfrastruktur kann auch durch die Bewohner der Neubauten genutzt werden, neue Wege werden vermieden. Eine regelmäßige Busanbindung in das Stadtzentrum ist vorhanden.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung eines 'Allgemeinen Wohngebietes' gem. § 4 BauNVO bietet die Möglichkeit zur Verbindung von Wohnen und Arbeiten. Auf diese Weise kann eine Reduzierung des Verkehrsaufkommens bewirkt werden.

Die Einhaltung der Obergrenzen der GRZ und Möglichkeit einer zweigeschossigen Bebauung bewirken eine offene, aufgelockerte Bebauungsstruktur, die eine großzügige Durchgrünung zulässt.

Das Mindestmaß der Sockelhöhe wird zum Schutz der Gebäude vor Starkregenereignissen und damit verbundenen Überflutungen bestimmt.

Überbaubare Flächen, Baugrenzen

Die im Plangebiet festgesetzten Bauflächen schränken die überbaubaren Bereiche und somit die Versiegelung ein. Die nicht überbaubaren Flächen der Wohnbaugrundstücke ermöglichen große Nutzgärten, die einen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas und der Artenvielfalt leisten.

Die Ausrichtung des Gebäudes innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen kann frei gewählt werden. Die Anordnung der überbaubaren Grundstückflächen lässt eine Orientierung der Bebauung bzw. der Wohn- und Freiraumbereiche Richtung Süden oder Ost-West zu; dieses bewirkt einen hohen Wohnwert und energetische Vorteile. Die vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen die Errichtung kompakter, energieeffizienter Gebäude.

Grünordnerische Maßnahmen

Entlang der südlichen Grenze des Plangebiets werden 'Flächen zum Anpflanzen' und im Nordosten 'Öffentliche Grünflächen' festgesetzt. Diese Bereiche werden vollständig von einer Versiegelung freigehalten. Durch das festgesetzte Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücksflächen wird CO₂ gebunden und Sauerstoff produziert.

Im Bebauungsplangebiet werden zudem durch Festsetzung 'Schottergärten' in der Vorgartenzone ausgeschlossen. Der Bereich zwischen der Straßenverkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht ist mindestens zu 50 % bzw. zu 30 % zu begrünen. Flächen, die mit Vegetation bedeckt sind, geben Wärme langsamer ab, das Niederschlagswasser kann hier besser verdunsten und versickern. Ebenso wird die nächtliche Abkühlung durch unbebaute Flächen begünstigt. Dies trägt wiederum zur Verbesserung des Mikroklimas bei.

Zur ökologischen Verbesserung sowie als Beitrag zum Klimaschutz setzt der Bebauungsplan eine Dachbegrünung fest, so kann eine Dachbegrünung Abflussspitzen durch Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser kappen und gleichzeitig der Verdunstung und somit der Hitzevorsorge dienen.

Solaranlagen-Pflicht

Mit der Änderung der BauO NRW 2018 (Zweites Gesetz zur Änderung der Bauordnung für das Land NRW 2018 in Kraft zum 01.01.2024) wurden weitere Erleichterungen und Vorgaben zum Ausbau von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie in die BauO NRW eingegliedert – u.a. wurde mit § 42a eine Vorschrift über die Installation und den Betrieb von Solaranlagen aufgenommen. Nach dem Gesetz sind bei der Errichtung von Gebäuden, für die der Bauantrag ab einem im Gesetz näher bestimmten Zeitpunkt gestellt wird (bei Wohngebäuden nach dem 01.01.2025), Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den dafür geeigneten Dachflächen zu installieren und zu betreiben. Mit dieser Einführung verfolgt der Gesetzgeber das Ziel zur Einsparung von CO₂-Gebäudeemissionen sowie zur Beschleunigung des weiteren Ausbaus erneuerbarer Energien.

Im Bebauungsplan erfolgt ein Hinweis auf die Solaranlagen-Pflicht gem. § 42a BauO NRW 2018 und der Solaranlagen-Verordnung Nordrhein-Westfalen (SAN-VO NRW).

Auf weitere Festsetzungen im Bebauungsplan wird aufgrund der Regelung in der Landesbauordnung NRW 2018 verzichtet.

Gestaltungssatzung

Im Bebauungsplan sind die Dachformen mit Flach-, Pultdach sowie Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdach zulässig. Dies ermöglicht eine Nutzung der Dachflächen mit Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen.

Die Firstrichtung ist im Bebauungsplan nicht vorgegeben. So kann die Bauherrschaft die Ausrichtung der Dachflächen frei wählen, um eine für den Haushalt optimale Ausrichtung der Dachflächen zur Sonne zu erreichen.

Im Zuge der vorliegenden städtebaulichen Planung sind verschiedene Belange berücksichtigt worden, u.a. städtebauliche und wirtschaftliche Belange sowie Belange der Umwelt. Die aufgeführten Maßnahmen wirken dem Klimawandel entgegen oder dienen der Anpassung an den Klimawandel. Durch die vorliegende Bauleitplanung kommt es zu zusätzlicher Versiegelung, Verlust von Freiflächen und Flächen für die

Landwirtschaft. Dem entgegenzuwirken und im Kontext der Klimaanpassung den Auswirkungen des Klimawandels adäquat zu begegnen und seine Folgen und die daraus resultierenden Effekte abzumildern, werden die genannten Maßnahmen festgesetzt. Diese können aufgrund der örtlichen Situation und des zugrunde liegenden städtebaulichen Zielkonzepts sinnvoll umgesetzt werden und einen Ausgleich zwischen den verschiedenen Belangen erzielen. Mit den Festsetzungen wird ein Beitrag zur Einhaltung der Vorgaben des Klimaschutzgesetzes geleistet.

9. Denkmal- und Bodendenkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gemäß §§ 3 bis 5 DSchG NRW. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Im Rahmen der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde zum Änderungsbereich 9.1 'Holtkamp' vom LWL-Archäologie von Westfalen geäußert, dass im Bereich des Bebauungsplanes keine Hinweise auf Bodendenkmalsubstanz vorliegen.

Der allgemeine Hinweis auf die Verpflichtung zur Benachrichtigung der entsprechenden Behörde im Falle eines Bodenfundes oder Befundes bei Bauarbeiten wird in den 'Hinweisen' des Bebauungsplanes aufgenommen.

10. Städtebauliche Statistik

Allgemeines Wohngebiet	9.454 qm	86,5 %
davon Flächen zum Anpflanzen	100 qm	
öffentliche Grünflächen	440 qm	4 %
Straßenverkehrsflächen	656 qm	6 %
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung, Rad- und Gehweg	382 qm	3,5 %
 Gesamtfläche	10.932 qm	100 %

11. Weitere Hinweise

Im Bebauungsplan sind folgende weitere Hinweise aufgeführt:

Antragsunterlagen

In den Antragsunterlagen zum bauordnungsrechtlichen Verfahren ist die Gestaltung der Vorgartenzone mit Angabe der befestigten Flächen (Zufahrten, Hauseingänge, Stellplätze etc.) und Pflanzflächen in einem Lageplan darzustellen, einschließlich der flächenmäßigen Berechnung. Die Festsetzungen zur Vorgartenzone, zu den Baumpflanzungen und zu den 'Privaten Grünflächen' sind zu beachten.

In den Antragsunterlagen zum bauordnungsrechtlichen Verfahren ist die Dachbegrünung zeichnerisch und rechnerisch darzulegen. Die Festsetzung zur 'Dachbegrünung' ist zu beachten.

Stadt Salzkotten

Begründung zum Bebauungsplan VL 5 'Erweiterung Holtkamp', Ortschaft Verlar

Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen, Richtlinien sowie sonstige Regelwerke

Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen, Richtlinien sowie sonstige Regelwerke, auf die im Bebauungsplan Bezug genommen wird, können während der Öffnungszeiten im Fachbereich IV – Stadtentwicklung der Stadt Salzkotten oder bei den Stadtwerken Salzkotten eingesehen werden.

Ergänzende Regelungen

Es bestehen ergänzend zum Bebauungsplan Regelungen in den Grundstückskaufverträgen.

Salzkotten, im Januar 2026

Der Bürgermeister

gez.

Ulrich Berger