



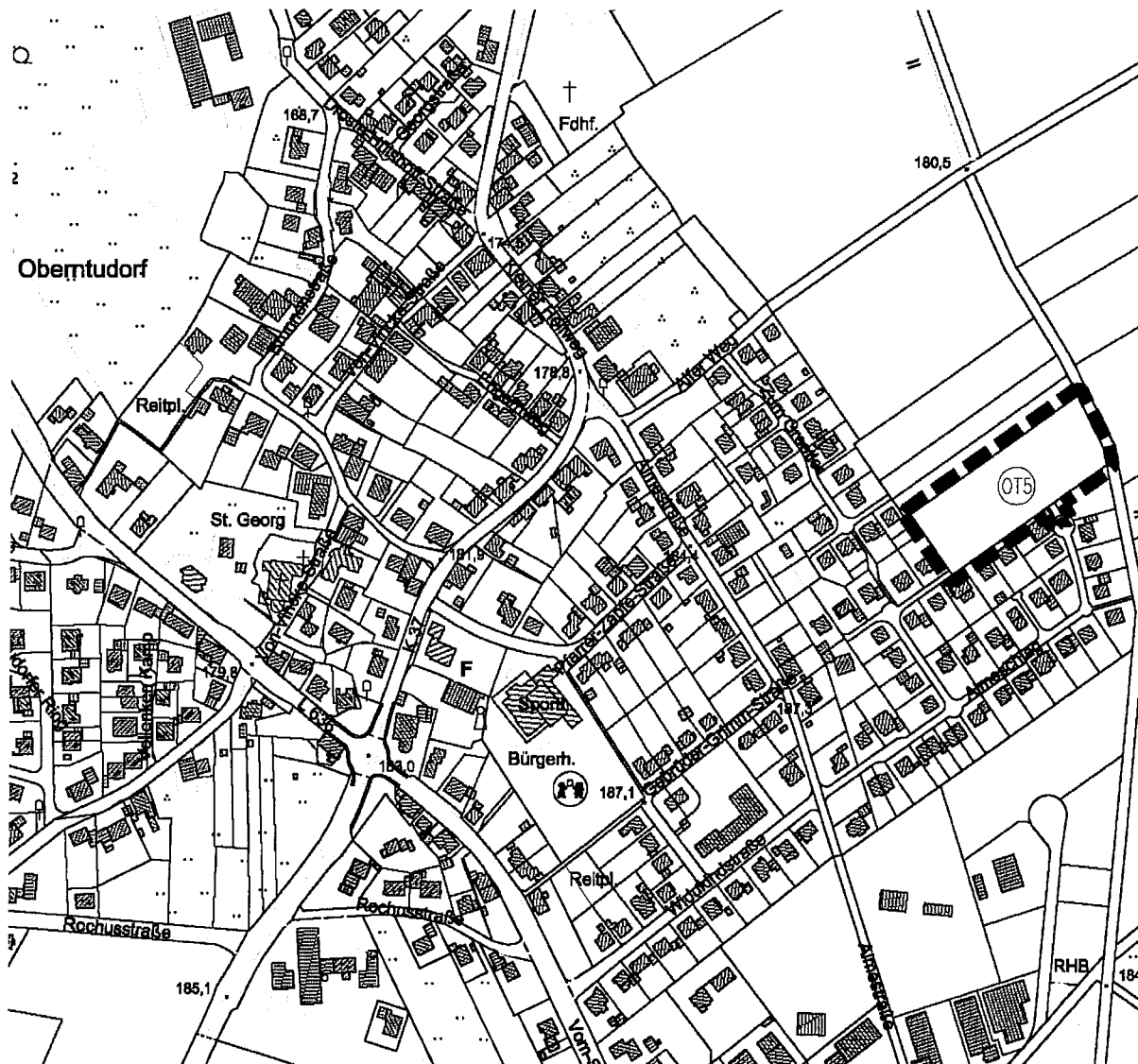
BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)
zum Bebauungsplan
OT 5 'Almeschlag-Nord', Ortschaft Oberntudorf
(§ 13b BauGB – Offenlegung)

A) GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Das Plangebiet besteht aus den Grundstücken Gemarkung Oberntudorf Flur 5 Flurstücke 1264 sowie 1230 (bisher Bebauungsplan OT 4 'Erweiterung Almeschlag').

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,76 ha.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes OT 5 'Almeschlag-Nord', Ortschaft Oberntudorf - M. 1 : 5.000

B) VORBEMERKUNGEN

Der Rat der Stadt Salzkotten hat in seiner Sitzung am 02.10.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Bebauungsplan soll über das Mindestmaß an Festsetzungen gem. § 30 BauGB hinaus detaillierte Aussagen für das festgesetzte Plangebiet treffen.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes tritt der bisherige Bebauungsplan OT 4 'Erweiterung Almeschlag', Ortschaft Oberntudorf für das Grundstück Gemarkung Oberntudorf Flur 5 Flurstück 1230 außer Kraft (Größe 54 m², bisher 'nicht überbaubare Grundstücksfläche').

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes OT 5 'Almeschlag-Nord' ist im 'Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Paderborn-Höxter' (TA PB-HX) als 'Allgemeiner Siedlungsbereich' (ASB) dargestellt.

(siehe nebenstehender unmaßstäblicher Auszug aus dem Regionalplan)



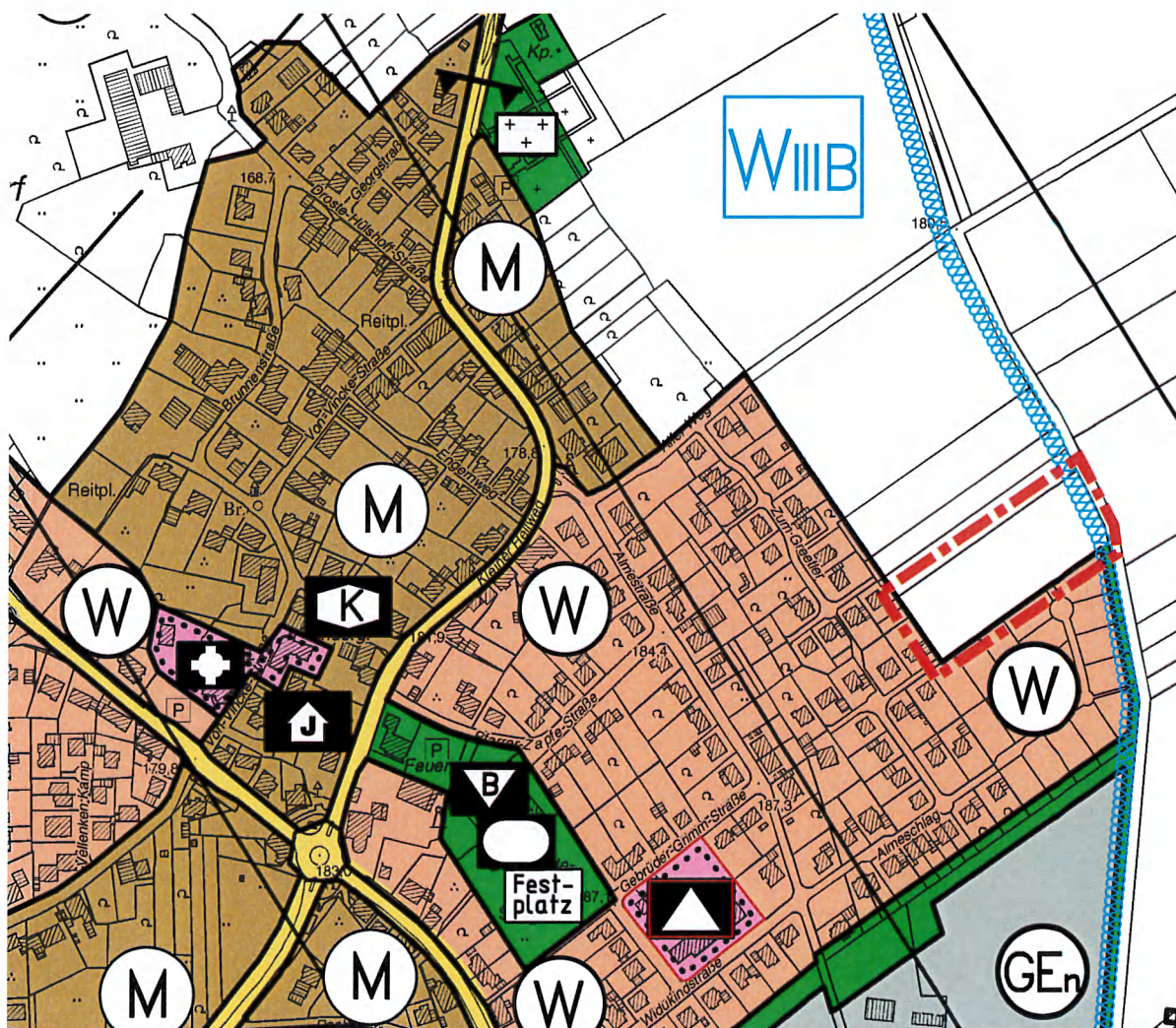
Die Stadt Salzkotten macht Gebrauch von dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13b des Baugesetzbuches: „Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern (hier: Gesamtfläche des Bebauungsplanes nur 7.574 m²), durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.“

Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder europäischen Vogelschutzgebieten.

Von der Möglichkeit, auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu verzichten, macht die Stadt Salzkotten keinen Gebrauch. Durch die 2-malige Auslegung der Planunterlagen sollen die betroffenen Bürger sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ausreichend Möglichkeit erhalten, sich über die geplanten Festsetzungen zu informieren.

Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Eine Genehmigung eines solchen Bebauungsplanes ist nicht erforderlich, da § 10 Abs. 2 BauGB hierfür keine Genehmigungsbedürftigkeit erklärt.

Die Stadt macht von der vorgenannten Regelung Gebrauch, da die vorgesehene Bauleitplanung die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes der Stadt Salzkotten nicht beeinträchtigt und wird den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung von der heutigen Darstellung 'Flächen für die Landwirtschaft' in eine Darstellung als 'Wohnbauflächen' (W) und Grünfläche nach Rechtskraft des Bebauungsplanes OT 5 'Almeschlag-Nord' anpassen. Die Bezirksregierung Detmold hat mit Schreiben von 05.08.2019 erklärt, dass keine Bedenken aus raumordnerischer Sicht bezüglich einer solchen FNP-Darstellung bestehen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan - Stand 28. Änderung - M. 1 : 5.000

C) ZIEL UND ZWECK DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG

Das Baugebiet 'Erweiterung Almeschlag' ist bis auf einen Bauplatz mittlerweile bebaut. Da weitere verfügbare Bauplätze in Oberntudorf nicht mehr zur Verfügung stehen, die Nachfrage nach entsprechenden Plätzen aber weiterhin anhält, ist die Stadt Salzkotten aufgefordert, durch Bauleitplanung entsprechende Baugrundstücke bereitzustellen.

Hierzu bietet sich der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplanes an. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Erschließung und Bebauung sollen durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes geschaffen werden.

Vorgesehen ist die Bereitstellung von Bauflächen insbesondere für den individuellen Wohnungsbau. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes orientieren sich an denen der angrenzenden Bebauungspläne.

Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Salzkotten, so dass nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und der Realisierung der Erschließung eine zeitnahe Bereitstellung von Bauplätzen erfolgen kann.

Der landschaftsgerechte Übergang zur freien Landschaft soll durch Festsetzung einer 3 Meter breiten Grünfläche an der östlichen Grenze des Bebauungsplanes in Verbindung mit der vorhandenen Baumreihe am Wirtschaftsweg erreicht werden.



Städtebaulicher Vorentwurf des Bebauungsplanes OT 5 'Almeschlag-Nord' – Maßstab 1 : 1.000
Entwurf: Dipl.-Ing. Lothar Schröder, Stadtplaner AK NW

D) FESTSETZUNGEN - AUSWIRKUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des Plangebietes werden entsprechend den städtebaulichen Zielen als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO, die ausnahmsweise zugelassen werden können, sind städtebaulich inmitten eines Wohngebietes am Ende einer Wohnstraße nicht erwünscht und werden ausgeschlossen.

Unter Beachtung der vorhandenen Siedlungsstrukturen wird als Maß der baulichen Nutzung eine eingeschossige offene Bauweise mit der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. In Anlehnung an die übliche ländliche Siedlungsdichte wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Verkehrerschließung

Die Erschließung ist durch Verlängerung der Straße 'Almeschlag' in nördlicher Richtung vorgesehen. Eine Zufahrtsmöglichkeit zu dem weiter östlich angrenzenden Feldweg bzw. dessen Mitbenutzung zur verkehrstechnischen Erschließung des Gebietes ist bis auf eine fußläufige Verbindung nicht geplant. Lediglich eine Nutzung während der Bauphase ist vorgesehen, da die Straße 'Almeschlag' bereits als Wohnstraße endausgebaut ist.

Die vorgesehene Wohnstraße hat eine Breite von 5,50 m in der Zufahrt bzw. 4,25 m im übrigen Bereich. Die Straße ist als Sackgassen geplant mit Wendemöglichkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge. Die Müllentsorgung der Grundstücke erfolgt über einen Entsorgungs-Sammelplatz, da die Müllfahrzeuge nur wenden, nicht aber rückwärtsfahren dürfen. Das südwestlichste Grundstück wird über die vorhandene Straße eines vorherigen Baugebietes erschlossen. Die neue Verkehrsfläche soll als Mischfläche angelegt und flächendeckend als Zone 30 ausgebildet werden. Der vorgesehene Fußweg ermöglicht die Verbindung zur freien Landschaft.

Die Verkehrsbelastung auf den vorhandenen Straßen verändert sich aufgrund des Hinzutretens der neuen 12 Wohngrundstücke mit einer nur 1-gesch. Bauweise nicht entscheidend.

Ver- und Entsorgung

Im Zuge der Erschließung des Baugebietes werden die Grundstücke an die zentrale Wasserversorgung und die zentralen Abwasseranlagen (Mischwasserkanal) angeschlossen, die in der Straße 'Almeschlag' (mit Anschluss an das Klärwerk Hengelsberg in Niederntudorf) betriebsbereit vorhanden sind.

Aufgrund der Höhenlage des Geländes im Verhältnis zur vorhandenen Anschlussmöglichkeit an den Schmutzwasserkanal ist die Verlegung des Kanals für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes über zukünftig private Grundstücksflächen erforderlich. Soweit die Leitung durch die privaten Flächen verläuft, wird ein Leitungsrecht für die Versorgungsträger (Stadtwerke Salzkotten, Telekommunikationsunternehmen) festgesetzt. Baumpflanzungen sind hier nicht

zulässig, jedoch ist eine Überbauung mit Nebenanlagen oder Garagen in Abstimmung mit dem Versorgungsträger möglich.

Zur Erlangung von Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes OT 3 'Almeschlag' ein Auftrag für einen 'geotechnischen Bericht zur Bodenuntersuchung für Untergrundverrieselung von Regenwasser' vergeben. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der anstehende Untergrund bis ca. 1,50 m – 2,00 m unter Gelände aus Schluff-/Tonboden mit einem Wasserdurchlässigkeitsbeiwert $k_f = 1,35 \times 10^{-8}$ m/s besteht. Die Voraussetzungen für die Versickerung sind gem. Abs. 2.2 des Arbeitsblattes ATV-A 138 im Plangebiet in den oberen Bodenzonen somit nicht gegeben.

Eine mögliche Versickerung auf dem anstehenden Mergelkalkstein soll aufgrund einer Absprache mit der unteren Wasserbehörde auch nicht weiter verfolgt werden. Durch die Hanglage des Entwässerungsgebietes sind Vernässungen tiefer gelegener Grundstücke zu befürchten; des weiteren sind u. a. die geforderten Mindestabstände von Versickerungsanlagen zu unterkellerten Bauwerken nicht immer einzuhalten.

Die Grundstücke werden von den Stadtwerken Salzkotten mit Frischwasser versorgt. Eine ausreichende Löschwasserversorgung (48 m³/h / 800 l/min) wird dabei sichergestellt.

Wasserschutzgebiet

Das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone III B der 'Wasserschutzgebietsverordnung Salzkotten' vom 29.12.1978. Diese wurde im Interesse der öffentlichen Wasserversorgung zum Schutz des Grundwassers im Einzugsbereich der Wassergewinnungsanlagen der Stadt Salzkotten festgesetzt. Die Verordnung und die Schutzgebietskarten können während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Salzkotten eingesehen werden.

In der hier anzutreffenden 'weiteren Schutzzone' (III) sind grundsätzlich die üblichen Nutzungen von Grund und Boden einschließlich Besiedlung und Verkehrserschließung erlaubt. Nur Handlungen und Anlagen, von denen weitreichende schädliche Folgen für die Grundwasservorkommen ausgehen, werden der Genehmigungspflicht oder einem Verbot unterworfen. Diese sind in der zuvor angeführten Verordnung detailliert geregelt. Die vom Bebauungsplan ermöglichten Nutzungen gehören jedoch zu den grundsätzlich zulässigen, so dass der Bebauungsplan im Einklang mit der Wasserschutzgebietsverordnung steht.

Ergänzend ist anzumerken, dass durch die Bezirksregierung Detmold an einer Neuausweisung der Schutzzonen gearbeitet wird. Nach dem derzeitigen Planungsstand befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bei einer Neufestsetzung des WSG zukünftig nicht mehr in einer Schutzzone.

Beschränkung der Versiegelung der Vorgartenzone

Gemäß § 8 Abs. 1 der Landesbauordnung NRW 2018 sind *„die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen*

Verwendung der Flächen entgegenstehen.“ Diese allgemeine Regelung ist als Hinweise in die Planzeichnung wiedergegeben.

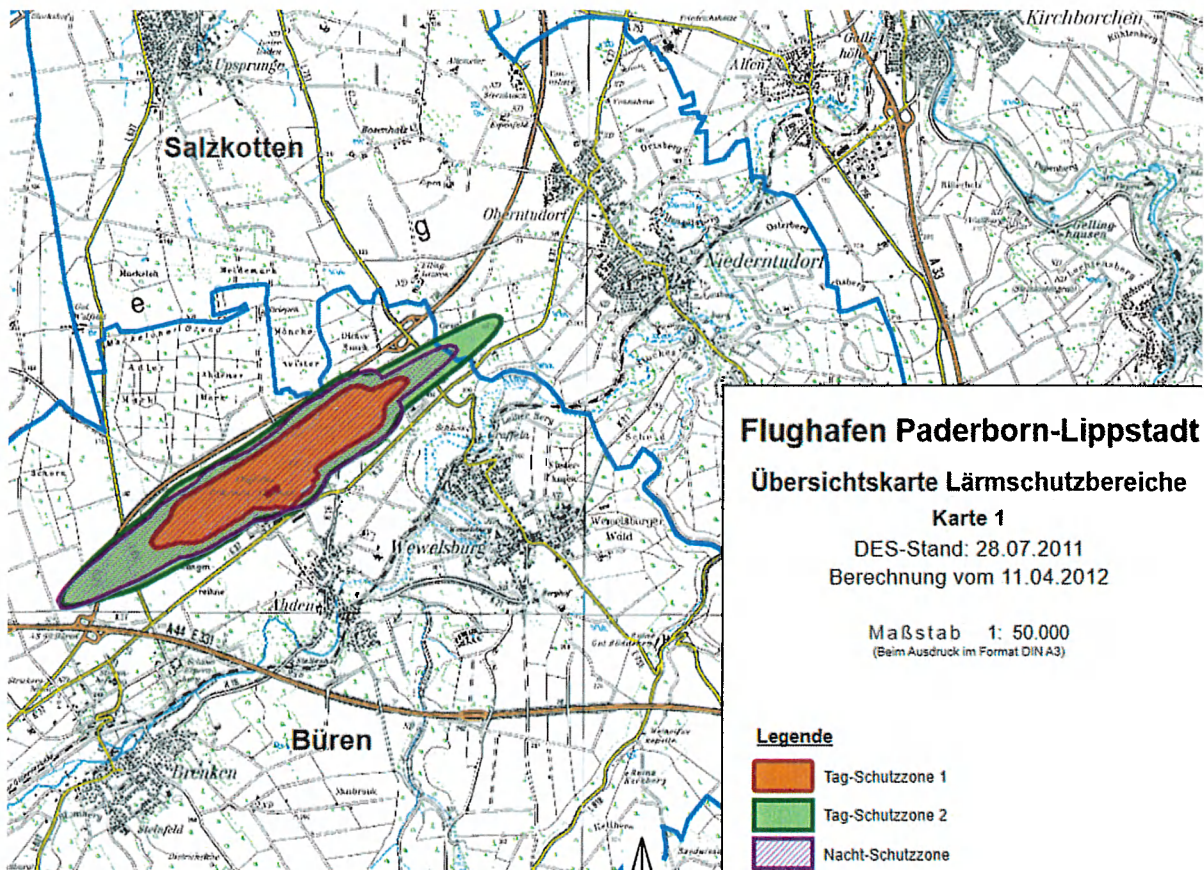
Im Bebauungsplan wird darüber hinaus die Versiegelung der Vorgartenzone beschränkt. Die Vorgartenzone wird definiert durch den Grundstücksbereich zwischen ‘Straßenverkehrsflächen’ und ‘Überbaubaren Grundstücksflächen’, also zwischen den zukünftigen Wohngebäuden und der geplanten Straße. Folgende Festsetzung wird getroffen: *„Die Vorgartenzone - Bereich zwischen ‘Straßenverkehrsflächen’ und ‘Überbaubaren Grundstücksflächen’ - ist zu mindestens 50 % zu begrünen oder zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Wasserundurchlässige Materialien (z. B. Unkrautvliese) sind hier unzulässig. Das Pflanzgebot gilt nicht für befestigte und versiegelte Flächen wie z. B. Zuwegungen oder Abstellplätze. Diese sind innerhalb der Vorgartenzone je Grundstück bis zu maximal 50 % zulässig. Ausnahmsweise ist eine Überschreitung zulässig, wenn eine Nutzung zur Anlage der Mindestanzahl der Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Salzkotten erfolgt. § 8 Abs. 1 der Landesbauordnung NRW (s. Hinweise) ist für die gesamten Baugrundstücke weiterhin anzuwenden.“*

Die Festsetzung erfolgt, um die Versiegelung der besonders bei Starkregenereignissen zur Vermeidung von Hochwasserschäden benötigten Vorgärten zu verhindern. So werden diese Flächen für die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser freigehalten, um Schäden durch Hochwasser und Starkregen vorzubeugen. Daneben kommt die Regelung dem Schutz des Artenreichtums und des Mikroklimas zugute.

Immissionen - Fluglärm

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des An- und Abflugbereiches (gem. Luftverkehrsgesetz) des Regionalflughafens Paderborn-Lippstadt (Ahden). Das Gebiet liegt jedoch außerhalb der Lärmschutzbereiche gem. Fluglärmgesetz und auch außerhalb der nicht mehr gültigen Lärmschutzzone C des Landesentwicklungsplanes ‘Schutz vor Fluglärm’ (Gebiete mit Planbeschränkungen zum Schutz der Wohnbevölkerung vor Fluglärm), die von den Flugprognosen der angestrebten Endausbaustufe des Flughafens bestimmt war. Damit besteht keine gesetzliche Notwendigkeit, besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes bzw. im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zu treffen.

Auch wenn eine rechtliche Notwendigkeit für Schallschutzmaßnahmen nicht gegeben ist, sollen die zukünftigen Bewohner des Gebietes von dem Fluglärm in Kenntnis gesetzt werden, um gegebenenfalls weitergehende bauliche Maßnahmen bei ihrer Hausplanung berücksichtigen zu können. Neben dem Hinweis auf den Fluglärm im Offenlegungsplan des Bebauungsplanes wird auch in den Unterlagen zum Grundstückskauf - alle Bauplätze sind in kommunaler Hand - der entsprechende Hinweis gegeben. Da der Fluglärm subjektiv unterschiedlich beurteilt wird, können die Bauplatzinteressenten vor Erwerb eines Grundstückes dies bei ihrer Kaufentscheidung berücksichtigen. Die Erwerber bestätigen dann im Zuge des Kaufvertrages die Kenntnis des Fluglärms.



Übersichtskarte Lärmschutzbereich - unmaßstäblich

E) Umweltbelange

Umweltprüfung

Wie bereits erläutert, kann im 'beschleunigten Verfahren' gem. § 13b bzw. § 13a BauGB auf eine förmliche Umweltprüfung verzichtet werden. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet und die zulässige Grundfläche ist kleiner als 20.000 m².

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Ein Ausgleich ist im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich. So gelten „in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“

Ist-Situation, reale Vegetation

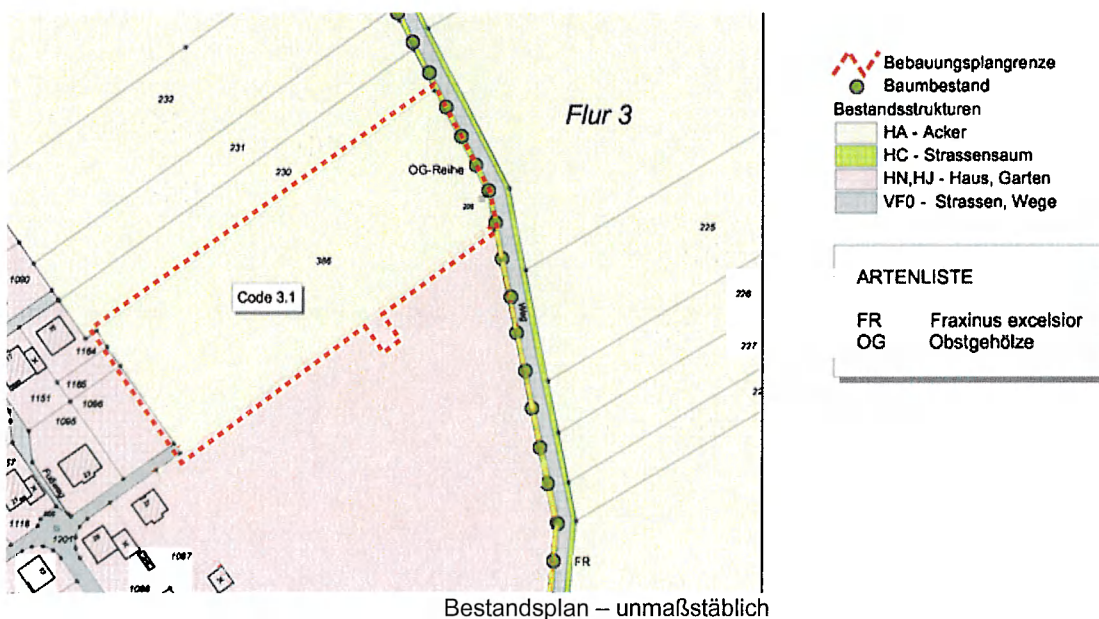
Das Plangebiet grenzt im Süden und Westen an die Wohnsiedlungen der Ortschaft Oberntudorf. Im Osten wird das Baugebiet durch einen Wirtschaftsweg von sich anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen getrennt. Die Höhen des Plangebietes liegen etwa zwischen 185 und 187 m NN. Die Fläche fällt nach Nord-Osten um ca. 2 Meter.

Das Plangebiet wird bis auf das Flurstück 1230 landwirtschaftlich als Ackerland (HA) genutzt; der angrenzende schmal ausgebildete Saumbereich, der zur Parzelle des Wirtschaftsweges gehört, liegt nicht im Plangebiet. In diesem wegebegleitenden Saumstreifen stockt eine Baumreihe, die fast ausschließlich aus Obstbäumen besteht. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes finden sich somit keine Gehölzbestände.

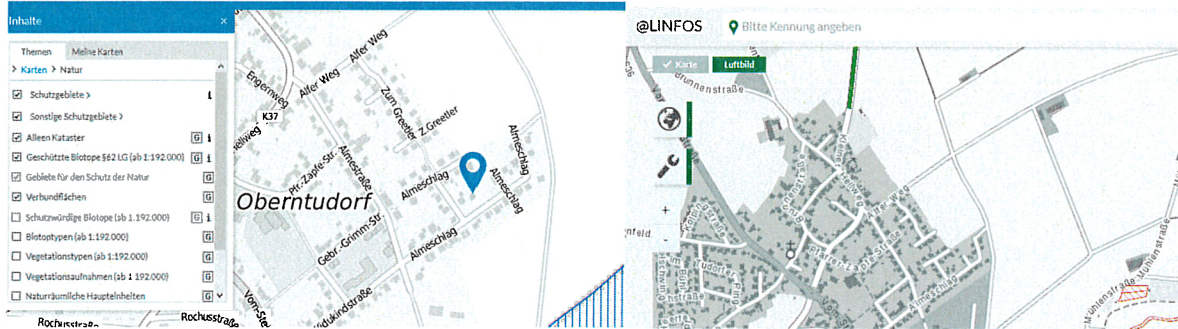


Luftbild mit Geltungsbereich - unmaßstäblich

Seltene oder gefährdete Arten / Arten der Roten Liste sind im Vorhabensbereich nicht vertreten. Das Informationssystem LINFOS des LANUV enthält keine Angaben über planungsrelevante Arten für den betreffenden Bereich.



Bestandsplan – unmaßstäblich



Auszug aus dem Landschaftsinformationssammlung und Umweltdaten vor Ort NRW - unmaßstäblich

Insgesamt ist festzustellen, dass besondere belastungsempfindliche Schutzgüter im Geltungsbereich des Planes nicht vertreten sind. Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Plangebietes sind für den Naturraum durchschnittlich ausgebildet und als typisch anzusehen.

Die verkehrliche Anbindung des neuen Baugebietes ist über die bestehenden Gemeindestraßen vorgesehen. Die neuen Straßenverkehrsflächen wurden auf das nötige Maß minimiert, so dass die neu zu erstellende Straßenführung innerhalb des Bebauungsplangebietes weniger als 10 % der Gesamtfläche in Anspruch nimmt.

Aufgrund der vorgesehenen Festsetzungen ist eine Nutzung nur mit 1-gesch. Gebäuden und der damit verbundenen geringen Bauhöhe sowie eine aufgelockerte Bauweise durch die vorgeschriebenen Einzel- bzw. Doppelhäuser mit einer Grundflächenzahl von 0,3 möglich.

Als weitere Minderungsmaßnahme für den Eingriff in den Naturhaushalt sind im Einzelnen folgende Maßnahmen vorgesehen:

Je angefangene 500 m² Baugrundstück ist mindestens 1 hochstämmiger standortgerechter Laubbaum 2. bzw. 3. Ordnung anzupflanzen. Anstelle von 2 Bäumen 2. bzw. 3. Ordnung kann auch 1 hochstämmiger standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung angepflanzt werden. Als standortgerecht im Sinne der Festsetzung gelten folgende Arten:

- 1. Ordnung: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Stieleiche (*Quercus robur*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Esche – (*Fraxinus excelsior*) bzw.
- 2./3. Ordnung: Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Holzapfel (*Malus sylvestris*) sowie hochstämmige Obstbäume traditioneller Sorten wie Apfel, Birne, Hauspflaume, Süß- und Sauerkirsche sowie Walnuss.

Die 'Privaten Grünflächen' (PG) sind flächig mit standortgerechten heimischen Straucharten zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Pflanzung ist aus standortgerechten heimischen Straucharten (leichter Heister, 1 mal verpflanzt, 60-150 cm) anzulegen; der Anteil einer Art darf max. 25 % betragen. Als standortgerechte heimische Straucharten gelten:

- | | | |
|--|---|--------------------------------------|
| Hartriegel - <i>Cornus sanguinea</i> , | Weißdorn - <i>Crataegus monogyna</i> , | Haselnuß - <i>Corylus avellana</i> , |
| Hoflunder - <i>Sambucus nigra</i> , | Heckenkirsche - <i>Lonicera xylosteum</i> , | Schlehe - <i>Prunus spinosa</i> , |
| Hundsrose - <i>Rosa canina</i> , | Liguster - <i>Ligustrum vulgare</i> . | |

Für die Vorgärten werden Textliche Festsetzungen bezüglich der maximalen Versiegelung getroffen (s. o.).

Landschaftsbild

Mit der Bebauung einer bisher unverbauten Landschaft geht generell eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes einher. Die Beeinträchtigung ist jedoch in diesem Fall wegen der nur eingeschossigen offenen Baumöglichkeit in Verbindung mit den Pflanzgeboten für Bäume und für den Pflanzstreifen (private Grünflächen) sowie dem vorgelagerten Baumbestand am Feldweg als wenig gravierend einzustufen. Zu berücksichtigen ist auch Vorbelastung des Raumes durch die zweiseitig angrenzende vorhandene Bebauung.

Belange des Bodenschutzes

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

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 Fläche des Bebauungsplangebietes stellt die einzig städtebaulich sinnvolle und mögliche Siedlungserweiterung in Oberntudorf dar. Ein Zurückgreifen auf 'nicht schutzwürdige Böden' ist nicht möglich, ebenso wenig wie die Wiedernutzbarmachung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen. Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 wird die zu erwartende Bodenversiegelung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß beschränkt. Signifikante nachteilige Bodenveränderungen sind durch die Planung über das vorgesehene zulässige Maß der Versiegelung hinaus nicht zu erwarten.

Da es sich hierbei um Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau handelt, ist auch eine übermäßige Verdichtung der nicht überbauten Flächen, die von den Eigentümern gärtnerisch angelegt werden, nicht zu erwarten. Aufgrund des Eigeninteresses der Grundstückseigentümer ist in Baugebieten in Salzkotten festzustellen, dass eine übermäßige Verdichtung des Bodens unterbleibt.

Klimaschutz

Der Klimaschutz wird bei dem Bebauungsplanentwurf dahingehend berücksichtigt, dass die Baufenster eine südwestliche bzw. südöstliche Ausrichtung der Gebäude ermöglichen. Die Firstrichtung der Dächer kann so gewählt werden, dass eine günstige Ausrichtung zur Sonne besteht, um die Sonnenenergie optimal nutzen zu können; auch die in Form der passiven Solarenergienutzung.

Die geltenden Vorschriften bezüglich des Energieeinsatzes bei Gebäuden – zur Zeit das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), das Energieeinsparungsverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) bzw. zukünftig zusammengefasst das neue GebäudeEnergieGesetz (GEG) - sehen für den Neubausektor bereits hohe Standards bezüglich der Dämmung und des Einsatzes erneuerbarer Energien vor. Weitergehenden Festsetzungen werden im Bebauungsplan nicht für erforderlich gehalten.

Die Bauflächen im Plangebiet in Verbindung mit der festgesetzten Grundflächenzahl schränken die überbaubaren Flächen und somit die Versiegelung ein. Auch die privaten Gartenflächen mit anzupflanzenden Laubgehölzen tragen zum Klimaschutz bei.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist festzustellen, dass nördlich und östlich unbebaute landwirtschaftliche Nutzflächen liegen und dass das südliche und westliche Umfeld bebaut ist. Die Wohngrundstücke im Umfeld weisen großzügige Gartenflächenanteile auf. Negative Beeinträchtigungen des Klimas durch die geplante Bebauung sind nicht zu erwarten. Das Plangebiet erfüllt auch keine besonderen Klimaschutzfunktionen.

Zusammenfassende landschaftspflegerische Betrachtung

Zusammenfassend betrachtet ist demnach festzustellen, dass nachhaltige Veränderungen, insbesondere auf die genannten Landschaftspotentiale zwar zu erwarten sind, aufgrund der vorgesehenen Nutzungsdichte in Verbindung mit den vorgesehenen Minderungsmaßnahmen aber abgeschwächt werden können.

Artenschutz

Wie bereits angegeben, sind seltene oder gefährdete Arten / Arten der Roten Liste im Vorhabensbereich nicht vertreten. Eine Nutzung der Vorhabenfläche als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte durch planungsrelevante Tierarten kann aufgrund des Fehlens von Gehölz- und Habitatstrukturen ausgeschlossen werden.

F) STÄDTEBAULICHE DATEN

Bauflächen	6.910 qm	90,6 %
davon private Grünflächen	(157 qm)	(2,1 %)
öffentliche Verkehrsflächen	718 qm	9,4 %
<hr/>		
Gesamtfläche	7.628 qm	100 %

Bei Berücksichtigung der unverbindlichen Teilungsvorschläge ergeben sich 12 Baugrundstücke mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 575 qm.

Salzkotten, 12.12.2019

Der Bürgermeister

Ulrich Berger