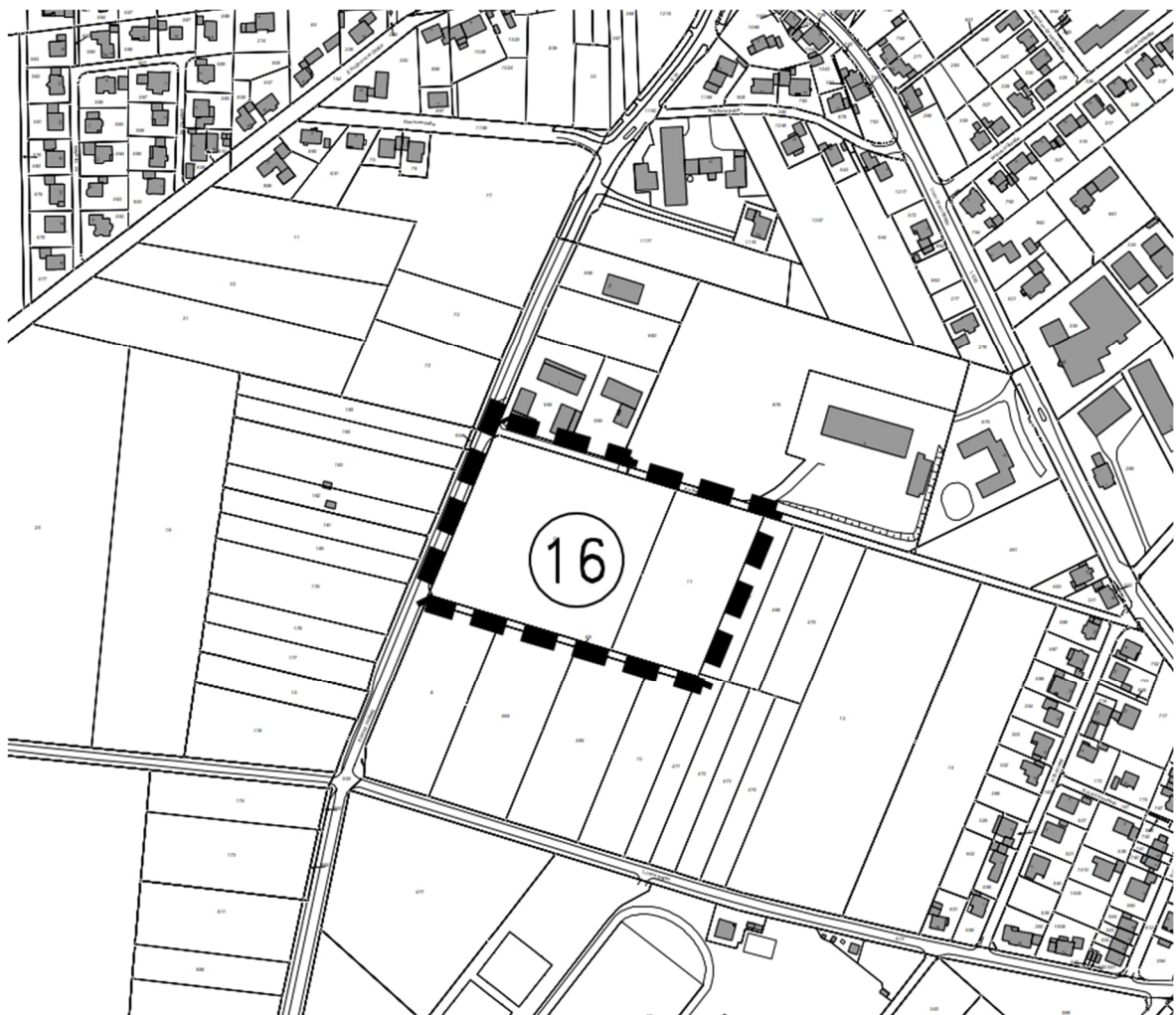




Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Aufstellung des Bebauungsplans
NT16 'Kleiner Hellweg - An der Trift', Ortschaft
Niederntudorf



Geltungsbereich des Bebauungsplanes NT16 'Kleiner Hellweg - An der Trift', Ortschaft Niederntudorf – Maßstab 1 : 5.000

Inhaltsübersicht

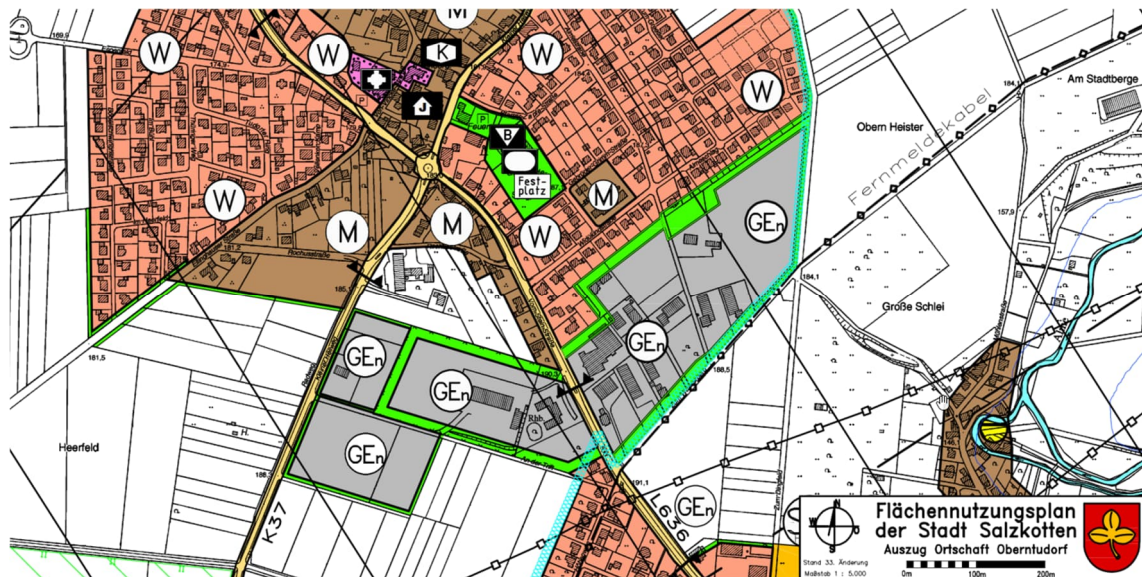
- 1. Verfahrensablauf**
- 2. Ziel der Bebauungsplanaufstellung**
- 3. Berücksichtigung der Umweltbelange**
- 4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**
- 5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

1. Verfahrensablauf

- | | |
|--|--|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB im | Bau-A. am 27.04.2021
Rat am 29.04.2021 |
| 2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB (Vorentwurf)
- Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung | vom 10.06.2021
bis 09.07.2021 |
| 3. Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB - Vorentwurf | vom 10.06.2021
bis 09.07.2021 |
| 4. Behandlung der Äußerungen im Zuge der Frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie Offenlegungsbeschluss im | Bau-A. am 20.09.2021 |
| 5. Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 (2) BauGB
- öffentliche Auslegung des Entwurfes
Einholung der Stellungnahmen der TÖB gem. § 4 (2) BauGB und
Benachrichtigung gem. § 3 (2) BauGB über Auslegung | vom 09.02.2023
bis 10.03.2023
am 06.02.2023 |
| 6. Behandlung der Stellungnahmen aus der Offenlegung (Abwägung) gemäß § 3 (2) BauGB im
Satzungsbeschluss des Rates gemäß § 10 (1) BauGB | Bau-A. am 26.04.2023
Rat am 27.04.2023
am 27.04.2023 |
| 7. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des aus dem FNP entwickelten Bebauungsplanes im Amtsblatt gemäß § 10 (3) BauGB (Rechtsverbindlichkeit) | am 07.06.2023 |

2. Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Im Süden von Oberntudorf, räumlich zwischen den beiden Salzkottener Ortsteilen Obern- und Niederntudorf gelegen, soll eine Erweiterung der bereits vorhandenen gewerblichen Bauflächen entstehen. Zwischen den Straßen 'Kleiner Hellweg' und 'Brockensklee' befinden sich bereits mehrere Handwerks- und Gewerbebetriebe, wie ein Dachdecker, ein Elektrikerbetrieb, ein Betrieb zur Erzeugung von Werkstücken mittels Zerspanungstechnik, ein Autohaus mit Werkstatt sowie ein Tiefbauunternehmen.



Flächennutzungsplan der Stadt Salzkotten, Stand: 33. Änderung – Auszug Ortschaft Oberntudorf – unmaßstäblich

Demnach erweitert der aufzustellende Bebauungsplan NT 16 die im Norden bestehenden gewerblich genutzten Bauflächen in südlicher Richtung. Ziel ist es, in Verbindung mit den bestehenden Gewerbeansiedlungen ein Gewerbegebiet primär für das verarbeitende und produzierende Gewerbe zu entwickeln. Nördlich befindet sich das bereits durch den Bebauungsplan NT 13 'Kleiner Hellweg', Ortschaft Niederntudorf planungsrechtlich gesicherte Gewerbegebiet 'Kleiner Hellweg' sowie der Firmensitz der Firma Fecke Tiefbau mit der Erschließungsstraße 'An der Trift'. Westlich grenzt die Fläche an die Kreisstraße 37 – Kleiner Hellweg. Durch den unmittelbaren Anschluss an die vorhandene gewerbliche Nutzung sowie durch die Nutzung der bestehenden Erschließungsstraße ist diese Fläche für eine gewerbliche Nutzung geeignet.



Luftbild des Plangebietes und Umgebung – unmaßstäblich

Im Bebauungsplan NT 16 wird entsprechend der städtebaulichen Ziele ein Gewerbegebiet gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt (Art der baulichen Nutzung, siehe dazu Kap. 5.1 der Begründung).

Aufgrund der Transparenz soll hier jedoch herausgestellt werden, dass die Firma Montag Straßen- und Tiefbau GmbH auf den Flächen im Plangebiet des Bebauungsplanes NT 16 beabsichtigt, ihren neuen Firmensitz zu entwickeln. Die Firma Montag ist derzeit auf verschiedene Standorte um Niederntudorf aufgeteilt; dies erschwert die betrieblichen Abläufe und erfordert zusätzliche Wege. Der Firmen-Hauptsitz befindet sich derzeit in Niederntudorf, Zum Wasserberg 5. Weitere Betriebsstätten befinden sich auf den Grundstücken 'Zum Wasserberg 9' und an der Almestraße in Niederntudorf. Ein weiterer Lagerplatz mit Standort der Brechanlage befindet sich in einer ehemaligen Tongrube. Da dieser Standort nach Verfüllung aufzugeben ist, möchte die Firma nun auf den Grundstücken Gemarkung Niederntudorf Flur 2 Flurstücke 7 und 11 eine entsprechende Einrichtung vornehmen und die einzelnen Standorte bündeln. Auf dem neuen Firmengelände ist seitens der Fa. Montag eine LKW- und Lagerhalle, ein Bürogebäude sowie ein Gebäudekomplex für Sozialräume und Werkstatt vorgesehen. Zudem gehört zum Betrieb eine Bauschutt-Brech- und Siebanlage, die auf dem Grundstück temporär betrieben werden soll.

Durch die Festsetzung einer 5,00 m breiten privaten Grünfläche in Verbindung mit dem festgesetzten Bepflanzungsgebot wird ein landschaftsgerechter Übergang zur angrenzenden freien Landschaft hergestellt.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung der gewerblichen Erweiterung sowie eine geordnete Erschließung und Eingrünung sollen durch die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes NT 16 'Kleiner Hellweg-An der Trift', Ortschaft Niederntudorf erfolgen.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt.

Die ermittelten Umweltbelange wurden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dargelegt und bewertet. Dieser Umweltbericht wurde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bebauungsplanes NT16 'Kleiner Hellweg - An der Trift', Ortschaft Niederntudorf als Teil der Begründung beigelegt. Zudem wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (beides Büro für Landschaftsplanung B. Mestermann, Warstein-Hirschberg, Mai 2022).

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes NT 16 wird primär zu Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Fläche, Boden, Klima und Luft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter führen, da mit dem geplanten Vorhaben der Verlust der vorhandenen Biotopstrukturen sowie die dauerhafte Inanspruchnahme von teils noch natürlichen Böden einhergeht. Durch die zusätzliche Versiegelung kann es ggf. zu geringfügigen Veränderungen der mikroklimatischen Bedingungen kommen.

Diese Auswirkungen besitzen jedoch wegen ihrer Kleinflächigkeit für die Bewertung der Wechselwirkungen keine Relevanz. Auch wird der Verlust anstehender Biotopstrukturen keine verstärkten Auswirkungen auf die biologische Vielfalt nach sich ziehen.

Zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen wurden naturschutzbezogene Vermeidungs- und Minderungshinweise unter die Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen (siehe C HINWEISE). Zur Vermeidung der Verbotstatbestände wurde eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes NT 16 auf Zeiten außerhalb der Brutzeit aufgenommen. Ebenso sollten Aktivitäten der Baumaßnahmen, wie Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten Flächen beschränkt werden, so dass sichergestellt werden kann, dass zu erhaltende Gehölz- und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/Kompensationsmaßnahmen

Der Eingriff in Natur und Landschaft durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die notwendigen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen wurden durch den Umweltbericht vom Landschaftsplanungsbüro Mestermann und den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag vom Büro R.J. Bölte, Paderborn, 30.06.2022 (NT16 'Kleiner Hellweg-An der Trift' – Landschaftspflegerischer Fachbeitrag.pdf) ermittelt.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan entstehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Zuge der Umsetzung der Kompensationsmaßnahme eine Biotopwertverbesserung von insgesamt 19.056 Biotoppunkten erforderlich ist (vgl. NT16 'Kleiner Hellweg-An der Trift' – Umweltbericht.pdf, S. 32).

Das Kompensationsdefizit in Höhe von insgesamt 19.056 Wertpunkten wird zum Teil durch externe Maßnahmen und zum Teil durch Ersatzgeldzahlungen kompensiert. Die externe Kompensationsfläche befindet sich in der Gemarkung Niederntudorf Flur 12 Flurstück 48 mit einer Grundstücksgröße von 3.630 m². Bei einem durchschnittlichen Aufwertungspotential von geeigneten externen Maßnahmen in Höhe von 4 Wertpunkten je Quadratmeter entspricht diese Fläche einem Kompensationsdefizit von insgesamt 14.520 Wertpunkten. Aufgrund der räumlichen Situation soll auf der Fläche in der Gemarkung Niederntudorf Flur 12 Flurstück 48 die Umwandlung von Acker in Extensivgrünland angestrebt werden. Die Kompensationsfläche fungiert als gliederndes, belebendes Element zwischen den im Osten und Westen liegenden Waldflächen; die bestehenden Waldflächen werden über die Ausgleichsfläche verbunden, so dass eine Wanderung zwischen den Habitaten erleichtert und ein Artenaustausch u.a. für an Waldlebensräume gebundene Arten erreicht wird.

Für die restlich verbleibenden 4.536 Wertpunkte wird ein Ausgleich durch Ersatzgeldzahlung gem. § 15 Abs. 6 BNatSchG erbracht.

Da der Abgeltungsbetrag zweckgebunden zur Umsetzung landschaftspflegerischer Maßnahmen eingesetzt wird, ist dann definitionsgemäß davon auszugehen, dass mit Durchführung der externen Kompensationsmaßnahmen in einer Größenordnung von 3.630 m² verbunden mit der Ersatzgeldzahlung für die restlichen Wertpunkte alle Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Landesnaturschutzgesetzes NW als hinreichend ausgeglichen angesehen werden können und keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen zurückbleiben.

Artenschutzrechtliche Beurteilung

Der vorgelegte artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass bei einer Berücksichtigung der Bauzeitenregelung (Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen) und der vorhandenen gleichwertigen Lebensraumstrukturen im Umfeld „eine Betroffenheit von planungsrelevanten Arten im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans NT 16 „Kleiner Hellweg – An der Triff“ der Stadt Salzkotten ausgeschlossen werden“ kann (NT16 'Kleiner Hellweg-An der Triff' – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.pdf, S. 30).

Diese Regelung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen im Plangebiet wurde unter die Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen.

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 wurde eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vorgebracht. Es wurden Bedenken hinsichtlich der geplanten Nutzung im Gewerbegebiet geäußert (u.a. Lärm- und Staubemissionen). Es wurde dazu eine Schalltechnische Untersuchung vom Büro AKUS GmbH, Bielefeld, 16.11.2020, erstellt. Die Schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu erwarten sind. Die Staubemissionen sind nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens, diese werden in einem nachfolgenden

Baugenehmigungsverfahren abschließend geklärt, da sie abhängig von Betrieb und Nutzung sind.

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, der Bezirksregierung Detmold, der Landwirtschaftskammer NRW). Der Kreis Paderborn äußerte aus planungsrechtlicher und immissionsschutzrechtlicher Sicht Bedenken hinsichtlich der Festsetzung im Bebauungsplan als 'Gewerbegebiet' (GE) und der Erläuterungen in der Begründung zu einem 'nutzungsbeschränkten Gewerbegebiet' (GEn). Dazu wurde klargestellt, dass die Fläche im Bebauungsplan als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt wird und es sich bei der Aufführung zu einem GEn unter Punkt 2.1 der Begründung um die Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Salzkotten und es sich dabei nicht um die Festsetzung im Bebauungsplan handelt. Zudem wurden vom Kreis Paderborn ein Gutachten, welches die geplante Entwässerung des Plangebietes durch Versickerung auf ihre Machbarkeit hin überprüft, eingefordert – der Stellungnahme wurde entsprochen und eine Hydrogeologische Untersuchung des Versickerungspotentials im Plangebiet vom Büro Kleegräfe Geotechnik GmbH, Lippstadt, 17.02.2022 eingeholt.

Die Landwirtschaftskammer NRW forderte die Änderung der festgesetzten Bepflanzung im östlichen Planbereich, um Beeinträchtigungen der östlich angrenzenden Ackerflächen zu vermeiden. Der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer NRW wurde gefolgt und die Festsetzung zur Begrünung der 'Privaten Grünflächen' für den östlichen Bereich entsprechend angepasst.

Der LWL-Archäologie gab an, dass aufgrund von in der Umgebung von Oberntudorf zahlreich vorhandenen archäologischen Fundstellen auch im Bebauungsplangebiet ein archäologisches Bodendenkmal vermutet wird. In Abstimmung mit der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, sind daher von einer archäologischen Fachfirma Prospektionsschnitte durchzuführen. Es wurde beschlossen, dass die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen sind und die Aufforderungen hinsichtlich der Untersuchungen Teil des Baugenehmigungsverfahrens werden; die Stellungnahme wurde an den Grundstückseigentümer weitergeleitet.

Einzelheiten können den Sitzungsvorlagen und -niederschriften entnommen werden.

Abwägung der Belange aus der Offenlage

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde eine Stellungnahme abgegeben. Es wurden Bedenken u.a. hinsichtlich der Immissionen, der Schutzgüter Wasser und Mensch/Gesundheit sowie der Beachtung des Klimaschutzes/der Klimaschutzgesetze geäußert. Den Bedenken wurde nicht gefolgt, da diese ausreichend in den vorliegenden Unterlagen behandelt und berücksichtigt wurden, so dass die Abwägung der relevanten Belange nach § 1 Abs.6 und 7 BauGB hinreichend erfolgt ist.

(Die gesamte Abwägung kann der Anlage 1 der Beschlussvorlage Nr. 0047/23 entnommen werden.)

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB gingen drei Stellungnahmen mit Hinweisen und Bedenken ein. Die Telekom Deutschland GmbH hat grundsätzlich keine Einwände, die Hinweise auf vorhandene Leitungen werden zur Kenntnis genommen. Ebenso wird die Stellungnahme der Bezirksregierung Münster, Luftverkehr, zur Kenntnis genommen. Die Landwirtschaftskammer NRW äußert Bedenken hinsichtlich der Ausgleichsfläche; diese stelle eine Teilung des vorhandenen Ackerfeldblocks dar. Den Bedenken wurde nicht gefolgt, da die Ausgleichsfläche als gliederndes, belebendes Element die umliegenden Waldflächen verbindet (s. Erläuterungen oben).

Einzelheiten können den Sitzungsvorlagen und -niederschriften entnommen werden.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine grundsätzliche Prüfung der Standortfrage für den Betrieb der Fa. Montag hatte bereits weit im Vorfeld der Änderung des Flächennutzungsplanes stattgefunden. Da die Möglichkeiten einer Innenentwicklung nicht gegeben sind bzw. insofern noch Flächen im Innenbereich vorhanden sind, kommen diese für den geplanten gewerblichen Zweck nicht in Frage oder sind nicht verfügbar und stellen damit keine Alternative für den Gewerbetreibenden dar. Aufgrund des unmittelbaren Anschlusses an die vorhandene gewerbliche Nutzung sowie durch die Nutzung der bestehenden Erschließungsstraße sieht die Stadt Salzkotten die Weiterentwicklung der gewerblichen Bauflächen durch den Bebauungsplan NT16 als geeignet und städtebaulich folgerichtig an.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten, die eine plankonforme Umsetzung der städtebaulichen Ziele gewährleisten und die Bedarfsdeckung sicherstellen könnten, sind dementsprechend nicht gegeben.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nicht modifiziert.

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird dem Bebauungsplan NT16 'Kleiner Hellweg - An der Trift', Ortschaft Niederntudorf beigelegt.

Salzkotten, den 06.06.2023

Der Bürgermeister

i. A.

gez.

Dipl.- Ing. Juliane Kruse