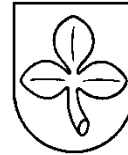


# STADT SALZKOTTEN



## B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)  
zur Aufstellung des Bebauungsplans SK 51 'Erweiterung Osterfeld', Salzotten  
(§ 13a BauGB – Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB)

---

### Inhaltsverzeichnis

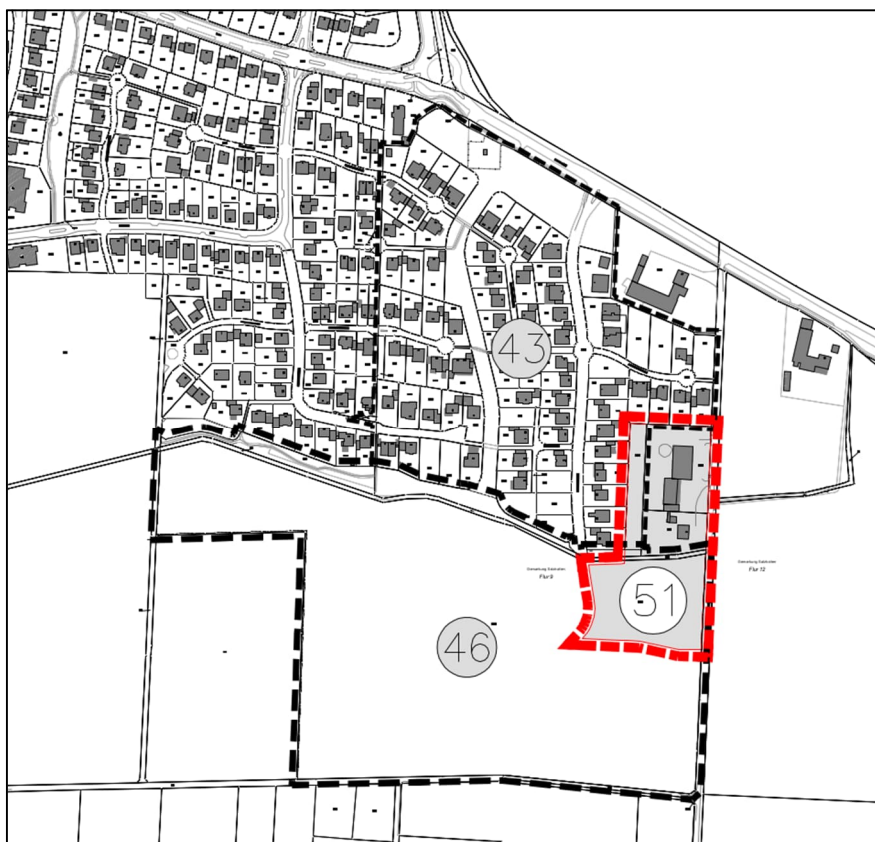
<b>1.</b>	<b>Geltungsbereich des Bebauungsplans .....</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>Planerische Vorgaben .....</b>	<b>3</b>
2.1.	Regionalplan .....	3
2.2.	Flächennutzungsplan der Stadt Salzotten .....	3
2.3.	Bestehende Bebauungspläne .....	4
<b>3.</b>	<b>Aufstellungsverfahren – Verfahren gemäß § 13a BauGB .....</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung .....</b>	<b>6</b>
<b>5.</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 1 BauGB.....</b>	<b>8</b>
5.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	8
5.2.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Zahl der Wohnungen .....	9
5.3.	Verkehrsflächen.....	10
5.4.	Grünflächen, Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ...	10
5.5.	Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses .....	12
5.6.	Vorgartenzone – Beschränkung der Versiegelung.....	13
5.7.	Dachbegrünung .....	14
5.8.	Sonstiges – Teilung der Grundstücke.....	15
<b>6.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung).....</b>	<b>15</b>
<b>7.</b>	<b>Verkehrskonzept.....</b>	<b>18</b>
<b>8.</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>18</b>
8.1.	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung, Niederschlagswasser .....	18
8.2.	Strom und Telekommunikationsinfrastruktur.....	19
8.3.	Abfallentsorgung.....	19
<b>9.</b>	<b>Immissionen .....</b>	<b>20</b>
<b>10.</b>	<b>Umweltbelange, Artenschutz, SPA .....</b>	<b>21</b>
10.1.	Umweltbezogene Belange, Betrachtung der Schutzgüter .....	21
10.2.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	24
10.3.	Artenschutz .....	24
10.4.	Special Protection Area (SPA)-Verträglichkeitsvorprüfung.....	25
10.5.	Belange des Bodenschutzes.....	26
10.6.	Belange des Grundwasser- und Gewässerschutzes.....	26
<b>11.</b>	<b>Belange des Klimaschutzes .....</b>	<b>27</b>
<b>12.</b>	<b>Denk- und Bodendenkmalschutz.....</b>	<b>31</b>
<b>13.</b>	<b>Städtebauliche Statistik.....</b>	<b>31</b>

## 1. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans SK 51 'Erweiterung Osterfeld', Salzkotten liegt im Südosten der Salzkottener Kernstadt. Es liegt zwischen den Baugebieten 'Bümers Grund' und 'Osterfeld'.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Gemarkung Salzkotten Flur 9 Flurstücke 287 (tlw.), 1935 (tlw.) und 2007 (tlw.) (alle bisher Bebauungsplan SK 46 'Osterfeld', Salzkotten), 1886 (bisher Bebauungsplan SK 43 'Bümers Grund', Salzkotten) sowie 2011 und 2012 (beide vormals Flurstück 1025) und 1026.

Die Größe des Plangebiets beträgt circa 1,74 ha.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes SK 51 'Erweiterung Osterfeld', Salzkotten (rot) – unmaßstäblich

Das Plangebiet lässt sich in zwei Bereiche einteilen. Auf den nördlichen Flächen steht eine ehemalige Hofstelle mit Scheunen, Güllebehälter und einem Wohnhaus. Die Scheunen wurden von einem Gartenbaubetrieb als Lager- und Werkhallen genutzt, ferner sind einige Scheunen als Fahrzeugunterstand genutzt worden. Der ehemalige Güllehochbehälter ist außer Betrieb. Der südliche Geltungsbereich umfasst die Flächen, die bereits durch den Bebauungsplan SK 46 bauleitplanerisch erfasst wurden. Diese Flächen wurden vormals landwirtschaftlich genutzt, sind jetzt aber im Zuge der Erschließungsarbeiten aus dieser Nutzung herausgefallen.

Im Norden und Westen schließt sich die bestehende Wohnbebauung von Salzkotten an den Geltungsbereich an. Südlich des Plangebiets sowie in Teilbereichen des Plangebiets selbst wurde bereits mit der Erschließung des Baugebiets 'Osterfeld' begonnen. Im Osten verläuft der Wirtschaftsweg 'Bümers Grund', danach schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

## Stadt Salzkotten

Begründung zum Bebauungsplan SK 51 'Erweiterung Osterfeld', Salzkotten

---

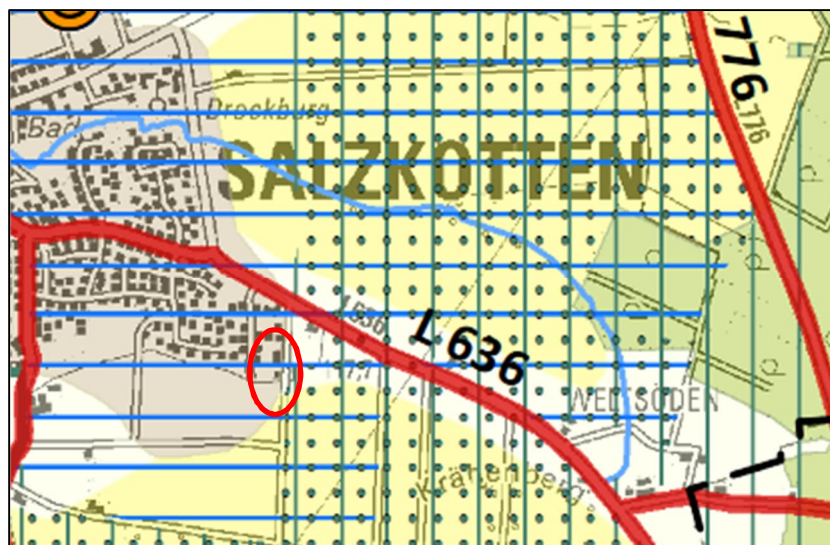
Mittig durch den Geltungsbereich verläuft der Entwässerungsgraben (Bümers Graben) mit Fließrichtung von Osten nach Westen.

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

## 2. Planerische Vorgaben

### 2.1. Regionalplan

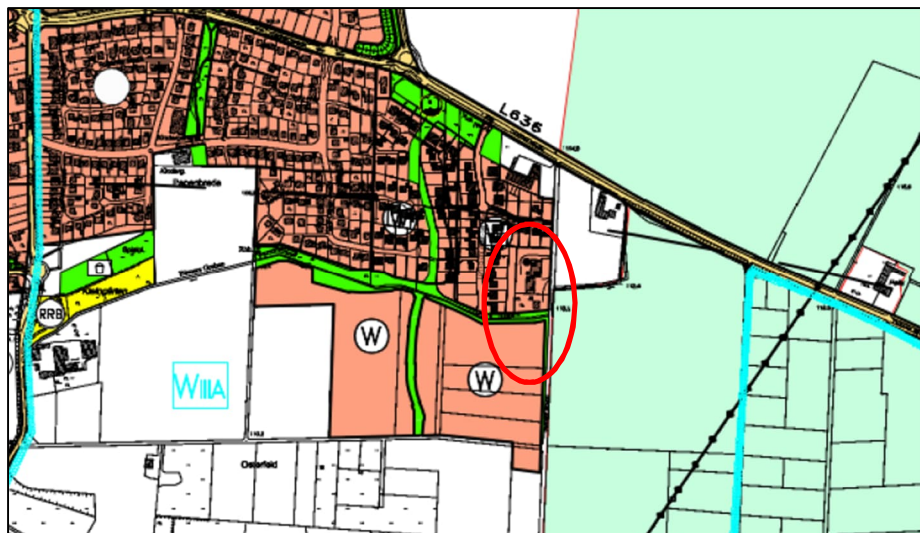
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans SK 51 'Erweiterung Osterfeld', Salzkotten ist im Regionalplan OWL als 'Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)' dargestellt. Die vorliegende Planung sieht die Entwicklung von Wohnbauflächen vor. Somit entspricht die Planung den Darstellungen des Regionalplans OWL.



Auszug aus dem Regionalplan OWL - unmaßstäblich

### 2.2. Flächennutzungsplan der Stadt Salzkotten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan der Stadt Salzkotten als 'Wohnbauflächen' dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Salzkotten (Stand 35. Änderung) - unmaßstäblich

### 2.3. Bestehende Bebauungspläne

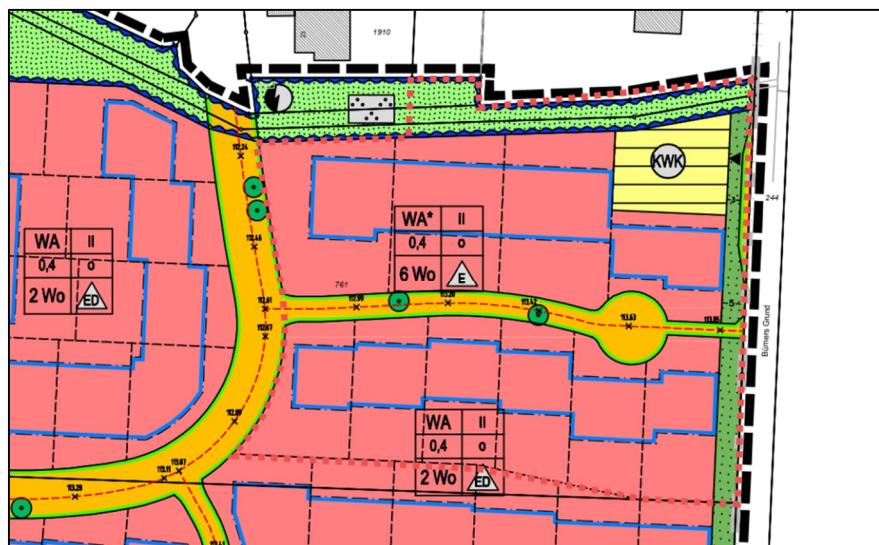
Der Bebauungsplan SK 51 überplant im Süden einen Teilbereich des Bebauungsplans SK 46 'Osterfeld', Salzkotten sowie im Westen einen Teilbereich des Bebauungsplans SK 43 'Bümers Grund', Salzkotten.

Im Bebauungsplan SK 43 'Bümers Grund', Salzkotten werden auf dem Flurstück 1886 'nicht überbaubare Grundstücksflächen' festgesetzt.



Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan SK 43 'Bümers Grund', Salzkotten; rot umrandet der Änderungsbereich – unmaßstäblich

Aufgrund der Erschließungsstraße der neuen Bauflächen ändert sich der Bebauungsplan SK 46 'Osterfeld', Salzkotten im Nordosten (der rot umrandete Bereich). Hier kommt es zu Änderungen der 'Straßenverkehrsflächen', der 'überbaubaren Grundstücksflächen' und 'nicht überbaubaren Grundstücksflächen' sowie der 'öffentlichen Grünflächen/Flächen für die Wasserwirtschaft'. Zudem entfällt die 'Fläche für Versorgungsanlagen, Kraft-Wärme-Kopplung' (s. dazu Kap. 4).



## Stadt Salzkotten

Begründung zum Bebauungsplan SK 51 'Erweiterung Osterfeld', Salzkotten

---

Durch die Neuaufstellung treten die bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne SK 43 und SK 46 für die Grundstücke Gemarkung Salzkotten Flur 9 Flurstücke 1886 (bisher Bebauungsplan SK 43 'Bümers Grund', Salzkotten), 2007 (tlw.) (bisher Bebauungsplan SK 46 'Osterfeld', Salzkotten) sowie 287 (tlw.) und 1935 (tlw.) außer Kraft.

### 3. Aufstellungsverfahren – Verfahren gemäß § 13a BauGB

Die Stadt Salzkotten wendet bei dieser Aufstellung das 'beschleunigte Verfahren' für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB an.

Die materiellen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben:

- der Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst im Wesentlichen nur Flächen im bebauten Bereich – der Tatbestand ist gegeben, dass demnach nur Flächen überplant werden, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles umschlossen werden (BVerwG, Urteil vom 4. November 2015 – 4 CN 9.14).
- Bebauungspläne der Innenentwicklung erfassen auch solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen; die Planungsabsicht der Stadt Salzkotten ist es, die Innenentwicklung zu ermöglichen und zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, eine Ausdehnung der Bauflächen in einen bisher unbebauten Außenbereich hinein erfolgt nicht,
- die zulässige Grundfläche innerhalb des Änderungsbereichs wird entsprechend der BauNVO mit 0,4 festgesetzt, die bei der Durchführung der Bebauungsplanaufstellung voraussichtlich versiegelte Fläche liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>,
- durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- mit der Planung ist keine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000: FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden (vgl. u.a. Kap. 10.4),
- es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind.

Weiter sind keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Geltungsbereiches für eine Aufstellung vorgesehen bzw. es ist keine Änderung der bislang in den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzten Grundflächenzahl in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Planung vorgesehen. Somit sind keine weiteren Grundflächen relevant, die Einfluss auf die Anwendung des § 13a BauGB haben.

Der Rat der Stadt Salzkotten hat in seiner Sitzung am 04.07.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans SK 51 'Erweiterung Osterfeld', Salzkotten im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen.

Für das Bauleitplanverfahren wird das beschleunigte Verfahren gem. § 13a Abs. 2 BauGB i. V. m. den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB angewandt.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB kann von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Von dieser Möglichkeit macht die Stadt Salzkotten keinen Gebrauch. Durch die zweimalige Beteiligung/Veröffentlichung sollen die betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ausreichend Möglichkeit erhalten, sich über die Planung zu informieren.

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 04.09.2024 im Amtsblatt der Stadt Salzkotten ortsüblich bekanntgemacht.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand statt vom 09.09.2024 bis 08.10.2024 einschließlich.

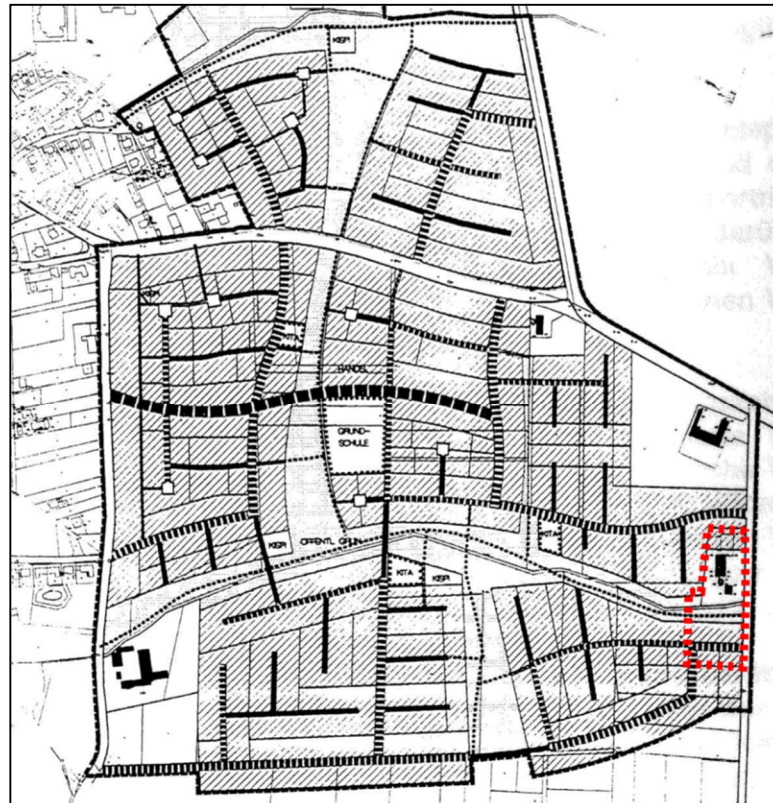
In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses des Rates der Stadt Salzkotten am 30.10.2024 wurde über die Eingaben der frühzeitigen Beteiligung beschlossen und der Offenlegungsbeschluss gefasst. Nach Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet/Offenlage im Amtsblatt am 19.02.2025 findet diese vom 24.02.2025 bis 25.03.2025 einschließlich statt.

#### **4. Ziel und Zweck der Bebauungsaufstellung**

Um der anhaltenden Nachfrage nach Bauland für den individuellen Wohnungsbau nachzukommen, hat die Stadt Salzkotten den Bebauungsplan SK 46 'Osterfeld', Salzkotten aufgestellt. Der Bebauungsplan SK 46 wurde am 15.02.2023 vom Rat der Stadt Salzkotten als Satzung beschlossen und mit der Bekanntmachung im Amtsblatt am 01.03.2023 rechtskräftig.

Nun konnte die Stadt Salzkotten weitere Flächen nördlich angrenzend an den Bebauungsplan SK 46 erwerben. Diese Flächen stellen einen Lückenschluss zwischen den Bebauungsplänen SK 43 'Bümers Grund' und SK 46 'Osterfeld' dar.

Die durch die Freie Planungsgruppe Berlin (FPB) erarbeitete städtebauliche Rahmenplanung Salzkotten-Ost sollte die Vorgaben des Gebietsentwicklungsplans Regierungsbezirk Detmold – Teilabschnitt Oberbereich Paderborn, der Bauflächenreserven in einer Größenordnung von über 100 ha darstellt, konkretisieren. Die bisher entwickelte Siedlungserweiterung im Bereich Salzkotten-Ost fußt auf den Grundzügen dieser Rahmenplanung. So bildet der Bebauungsplan SK 51 genau wie die Bebauungspläne SK 43 und SK 46 ein weiteres Teilstück der Siedlungsentwicklung Salzkotten-Ost. Die Entwicklung des geplanten Baugebiets bietet sich daher aus städtebaulicher Sicht als Fortführung der bestehenden Siedlungsflächen in Salzkotten-Ost an.



Ausschnitt Rahmenplan Salzkotten-Ost (FPB) mit Geltungsbereich SK 51 - unmaßstäblich

In der Rahmenplanung Salzkotten-Ost wurden die Höfe an der Tudorfer Straße mit den angrenzenden Grünlandflächen und Obstwiesen als Bestandteile der gewachsenen bäuerlichen Kulturlandschaft herausgestellt. Nach dem Rahmenplan ist bei der Planung des Gebiets u.a. zu berücksichtigen: „Erhalt der an die Höfe angrenzenden Grünlandflächen mit Obstgehölzen im Sinne der Sicherung von die Kulturlandschaft prägenden Ensembles.“ (Rahmenplanung Salzkotten-Ost Ergebnisbericht, Freie Planungsgruppe Berlin, Dezember 1995/Juni 1996: Seite 10). Da es sich bei der Hofstelle im Geltungsbereich jedoch um ein Wohnhaus von Anfang 1980 mit angrenzenden Scheunen und nicht um ein nach dem Rahmenplan 'Kulturlandschaft prägendes Ensemble' handelt, wird hier eine Überplanung zugunsten der Siedlungsentwicklung vorgenommen. Unter anderem ist auch durch die umliegende Bebauung die kulturlandschaftsprägende Bedeutung nicht mehr gegeben. Der Großteil des vorhandenen Obstbaumbestands und der Freiflächen weisen nicht mehr den notwendigen Erhaltungszustand auf, so dass hier eine Überplanung zu vertreten ist (s. dazu auch Kap. 10.1),

Zur Anbindung der Grundstücke im nördlichen Plangebiet müssen die Verkehrsflächen im rechtskräftigen Bebauungsplan SK 46 'Osterfeld', Salzkotten geändert werden. Daraus ergeben sich auch Änderungen der 'überbaubaren' und 'nicht überbaubaren Grundstückflächen'. Zudem entfällt die 'Fläche für Versorgungsanlagen, Kraft-Wärme-Kopplung' (KWK) nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, da sich eine zentrale Energieversorgung des Baugebiets 'Osterfeld' wirtschaftlich nicht darstellen lässt. Diese Fläche wird entsprechend dem angrenzenden Grundstück als 'Allgemeines Wohngebiet' festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans SK 43 'Bümers Grund', Salzkotten kommt es ebenfalls zu Änderungen im Rahmen der Entwicklung weiterer Baugrundstücke – die

'nicht überbaubaren Grundstückflächen' werden überplant und in Teilbereichen als 'überbaubare Grundstückflächen' festgesetzt.

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

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

Da der größte Teil der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Besitz der Stadt ist, kann nach Rechtskraft dieses Bebauungsplans eine kurzfristige Vergabe von weiteren Bauplätzen erfolgen.

## **5. Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**

*Hinweis: Die Festsetzungen des Bebauungsplans SK 51 'Erweiterung Osterfeld', Salzkotten sind im Wesentlichen aus dem Bebauungsplan SK 46 übernommen. Der Vollständigkeit werden sie hier jedoch noch einmal einzeln aufgeführt und in Bezug auf den Bebauungsplan SK 51 begründet.*

### **5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

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

Als **Maß der baulichen Nutzung** wird eine höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse von zwei festgesetzt. Damit sind ein- bis zweigeschossige Baukörper zulässig. Dies entspricht der Festsetzung aus den angrenzenden Bebauungsplänen und ermöglicht, dass diese Ausweisung als Erweiterung des Gesamtkonzepts Salzkotten-Ost betrachtet werden kann.

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 Obergrenzen nach BauNVO. So wird mit einer GRZ von 0,4 die geplante Innenverdichtung ermöglicht und eine kompaktere Bauweise fokussiert, um den Zielen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB nachzukommen. Eine über diesen Verdichtungsgrad hinausgehende Versiegelung soll unterbunden werden und ist zudem im Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden.

Die Höhenentwicklung der zulässigen Gebäude wird durch eine Gestaltungssatzung bedingt (siehe Kap. 6).



## **5.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Zahl der Wohnungen**

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 hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern bzw. nur Einzelhäusern in zwei Bereiche (WAWA\*) unterschieden. Im überwiegenden Teil des Plangebietes (WA) sind Einzel- und Doppelhäuser (ED) zulässig, um dem Planungsziel der Bereitstellung von Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau in Einfamilien- und Doppelhäusern nachzukommen. In einem räumlich begrenzten Teilgebiet – im WA\* – sind nur Einzelhäuser (E) zulässig. Hier wird in Verbindung mit den größeren Grundstückszuschnitten und der höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten die Möglichkeit der Bebauung mit Mehrfamilienhäusern geschaffen.

Zudem werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO die **überbaubaren Grundstücksflächen** durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

**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 öffentlichen Erschließungsstraße halten, um die verkehrliche Übersicht an der Erschließungsstraße, insbesondere im Bereich der Grundstückszufahrten zu erhalten.

Bei Eckgrundstücken kann der Abstand für Garagen und überdachte Stellplätze ausnahmsweise auf 1,00 m verringert werden, um eine bessere Ausnutzung der Eckgrundstücke zu gewährleisten; dieser Grundstücksbereich ist zu begrünen. Diese Ausnahme gilt jedoch nicht entlang der Erschließungsstraße; hier ist der 3,00 m-Abstand als Stauraum weiterhin einzuhalten.

Die nach jeweils gültiger Stellplatzsatzung der Stadt Salzkotten erforderliche Anzahl an Stellplätzen wird im Baugenehmigungsverfahren bzw. in der Genehmigungsfreistellung nachzuweisen sein.

Im Bebauungsplan wird die **höchstzulässige Zahl von Wohnungen je Wohngebäude** festgesetzt. Im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans SK 51 wird die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude mit 2 Wohnungen festgesetzt. Werden Doppelhäuser errichtet, bedeutet das eine Wohnung je Doppelhaushälfte. Da der Teilbereich WA\* für den Geschosswohnungsbau vorgesehen ist, wird hier die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten mit 6 Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt. Darüber hinaus sollen mit der Begrenzung der Anzahl an Grundstücken für den Geschosswohnungsbau und damit verbunden auch der Anzahl der Wohnungen (WA\* mit max. 6 Wo) die Bau- und Wohnungsdichte auf ein verträgliches Maß begrenzt werden, insbesondere hinsichtlich der von einer Vielzahl an Gebäuden und Wohnungen ausgehenden verkehrlichen Auswirkungen sowohl auf das neue Baugebiet als auch auf die bereits bestehenden Baugebiete.

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

### **5.3. Verkehrsflächen**

Die Planstraßen werden als **Straßenverkehrsflächen** im Bebauungsplan festgesetzt.

Die neuen Wohnstraßen sind in einer Breite von 5,50 m geplant. Sie sollen als Mischfläche angelegt werden.

Durch die Erweiterung von Bauflächen auf der ehemaligen Hofstelle kommt es zu Änderungen der festgesetzten Straßenverkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes SK 46. Die vormals als Sackgasse mit kreisförmiger Wendemöglichkeit geplante Erschließungsstraße wird jetzt weiter nach Norden geführt und endet dort in einer T-förmigen Sackgasse, durch die eine Wendemöglichkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge gegeben und somit eine Befahrbarkeit zum Zwecke der Abfallentsorgung sichergestellt sind.

Durch die Planung mit Sackgassen wird Durchgangsverkehr vermieden und die Verkehrsbelastung auf den Ziel- und Quellverkehr begrenzt.

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind Fuß- und Radwege vorgesehen, um eine gute und direkte Verbindung für nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer an die angrenzenden Baugebiete und der öffentlichen Infrastruktur zu ermöglichen. Im Südosten des Plangebiets erfolgt eine fußläufige Anbindung über einen Fuß- und Radweg am Ende der Stichstraße von der Wohnstraße zur freien Feldflur. Der Fuß- und Radweg hat eine Breite von 3,00 m.

An der östlichen Grenze wird die eine der drei geplanten Ausweichbuchten für landwirtschaftliche Fahrzeuge beibehalten. So wird garantiert, dass sich zwei landwirtschaftliche Fahrzeuge begegnen können und die Baugebiete keine Einschränkung hinsichtlich der Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen darstellen. Der Wirtschaftsweg 'Bümers Grund' an der östlichen Plangebietsgrenze dient nicht zur Erschließung des Wohngebiets. Zum Feldweg werden Zufahrten von den privaten Wohngrundstücken durch entsprechendes Planzeichen (**'Bereich ohne Ein- und Ausfahrt'**) bzw. durch textliche Festsetzung (siehe 'Private Grünflächen') nicht zugelassen. Die Wege sollen dem landwirtschaftlichen Verkehr vorbehalten bleiben.

### **5.4. Grünflächen, Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Ein wesentlicher Bestandteil des Planungskonzepts Salzkotten-Ost sind die **öffentlichen Grünflächen**. Diese finden sich bereits im städtebaulichen Rahmenplan Salzkotten-Ost der Freien Planungsgruppe Berlin (FPB) wieder und wurden in den einzelnen Bebauungsplänen (SK 32, SK 36, SK 37, SK 41, SK 43 und SK 46) durch die Stadt Salzkotten umgesetzt.

Im Bebauungsplan SK 46 wurde die Nord-Süd-Grünachse aus dem Baugebiet 'Bümers Grund' als Grün- und Klimaachse weiter nach Süden geführt und die Ost-West-Achse aus den Baugebieten 'Erweiterung Papenbreite' und 'Bümers Grund' entlang des Bümers Grabens weiter ausgebaut und flächenmäßig vergrößert.

So wurden im Norden und mit Nord-Süd-Verlauf öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die Zweckbestimmung wurde der geplanten Nutzung entsprechend als 'Spielplatz' und 'Parkanlage mit Gewässer' definiert. Der von Osten nach Westen verlaufende landwirtschaftliche Entwässerungsgraben (Bümers Graben) wurde in die öffentliche Grünfläche integriert und gestalterischer Bestandteil der Zweckbestimmung 'Parkanlage mit Gewässer' (siehe dazu auch Kap. 5.5).

Die öffentliche Grünfläche wird im Plangebiet SK 51 im Wesentlichen beibehalten, es kommt zu geringfügigen Änderungen, da die Grünfläche durch die Erschließungsstraße unterbrochen werden muss, eine Teilfläche wird als 'Allgemeines Wohngebiet' festgesetzt, ein Teilbereich kommt neu als 'Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung: Parkanlage mit Gewässer' hinzu. Als Ersatz potenzieller Bruthöhlen für Vögel werden in der öffentlichen Grünfläche zwei Solitärbäume mit Nistkästen gepflanzt (CEF-Maßnahmen) (siehe dazu auch Kap. 10.3).

Die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen entspricht der planerischen Zielsetzung einer durchgängigen Grünachse als wohnortnaher Freizeit- und Erholungsraum.

Im Osten werden die '**Privaten Grünflächen**' mit einem entsprechenden Pflanzgebot aus dem Bebauungsplan SK 46 beibehalten. Die 'Privaten Grünflächen' haben eine Breite von 5,00 m bzw. im Bereich der Ausweichbuchten für die landwirtschaftlichen Fahrzeuge eine Breite von 3,00 m. Die festgesetzten 'Privaten Grünflächen' stellen den neuen Ortsrand dar und ermöglichen mit der festgesetzten Bepflanzung einen Übergang in die nachfolgend freie Landschaft. Demnach sind die 'Privaten Grünflächen' flächig mit standortgerechten Straucharten zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Je nach Breite des Grünstreifens sind die Pflanzungen ein- bzw. zweireihig mit einem Pflanzabstand und bei zweireihiger Bepflanzung zusätzlich mit einem Reihenabstand von 1,50 m und auf Versatz gepflanzt anzulegen. 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 standortgerechte Straucharten gelten:

Hartriegel - <i>Cornus sanguinea</i> ,	Weißdorn – <i>Crataegus momogyna</i> ,	Haselnuss - <i>Corylus avellana</i> ,
Holunder – <i>Sambucus nigra</i> ,	Heckenkirsche – <i>Lonicera xylostium</i> ,	Schlehe – <i>Prunus spinosa</i> ,
Hundsrose – <i>Rosa canina</i> ,	Liguster – <i>Ligustrum vulgare</i> .	

Diese Festsetzung dient gleichzeitig dem Artenschutz – so werden neue Bruthabitate für den Bruthänfling geschaffen (vgl. SK51 'Erweiterung Osterfeld' – Artenschutzrechtliche Prüfung.pdf). Es wird festgesetzt, dass Zufahrten über die privaten Grünflächen nicht zulässig sind, damit die angrenzenden Feldwege allein dem landwirtschaftlichen Verkehr vorbehalten bleiben. Tore mit einer maximalen Breite von 1,00 m sind zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB werden Pflanzgebote festgesetzt, die sowohl öffentliche Flächen als auch die privaten Grundstücksflächen betreffen.

Das Anpflanzen von Bäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ist allgemein zulässig. So sind die Einzelstandorte innerhalb der öffentlichen Grünflächen nicht festgesetzt. Die Vorgaben zum **Anpflanzen von Bäumen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen** zur Fahrbahneinengung sind jedoch durch Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt. Änderungen der festgesetzten Standorte sind nur im Rahmen des zu erstellenden Straßenendausbau-Plans ausnahmsweise zulässig, wenn die Änderungen zu keiner Beeinträchtigung der Funktion als Geschwindigkeitsreduzierung und Straßenraumgestaltung führen.

Neben der Bepflanzung öffentlicher Flächen ist auch das **Anpflanzen von Bäumen je Baugrundstück** auf den privaten Flächen festgesetzt. Je Baugrundstück mit einer Fläche kleiner als 500 m<sup>2</sup> ist mindestens 1 hochstämmiger standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung anzupflanzen. Bei einem Baugrundstück mit 500 m<sup>2</sup> und größer sind mindestens 2 hochstämmige standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung anzupflanzen.

Als standortgerechte Baumarten gelten hochstämmige Obstbäume traditioneller Sorten wie Apfel, Birne, Hauspflaume, Süß- und Sauerkirsche sowie Walnuss und die folgenden Arten:

Feldahorn – *Acer campestre*,

Hainbuche – *Carpinus betulus*,

Rotdorn – *Crataegus laevigata*,

Blumenesche – *Fraxinus ornus*,

Apfeldorn – *Crataegus 'Carrierei'*.

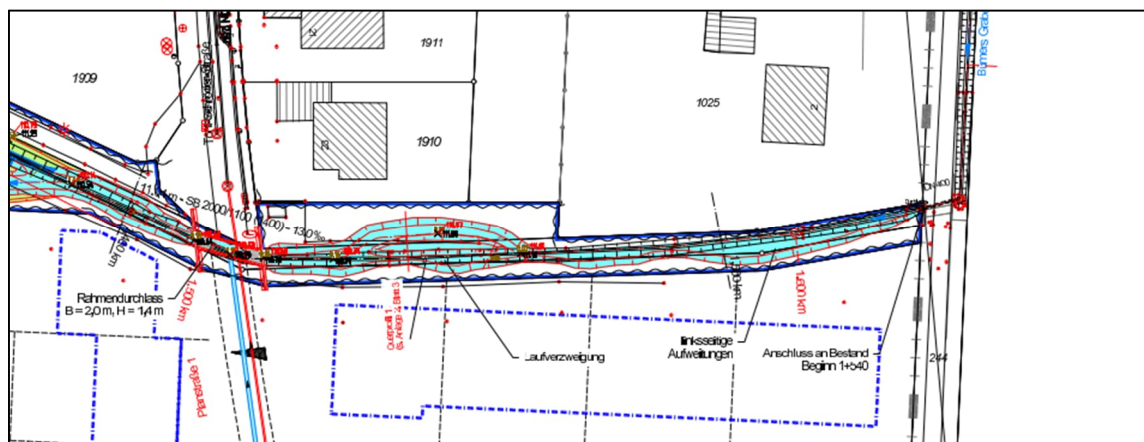
Diese Festsetzung dient zudem dem Artenschutz – durch das Anpflanzungen von Bäumen werden die Gehölzentnahmen auf der nördlichen Plangebietsfläche kompensiert (siehe dazu auch Kap. 10.3 bzw. vgl. SK51 'Erweiterung Osterfeld' – Artenschutzrechtliche Prüfung.pdf).

Um eine Durchgrünung des Plangebiets schnellstmöglich zu gewährleisten, sind die Bäume innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des Bauvorhabens zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten; bei Abgang sind diese gleichartig und in der vorgenannten Qualität zu ersetzen. Zudem werden die Mindestqualitäten festgesetzt, um die gestalterische Qualität möglichst schnell zu erreichen.

### 5.5. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist aufgrund der Bodenverhältnisse innerhalb des Plangebietes und im Umfeld nicht möglich (siehe dazu Kap. 8.1). Für das anfallende Niederschlagswasser aus dem Baugebiet 'Osterfeld' hat das Ingenieurbüro Welling & Partner, Büren ein Konzept erarbeitet, das dem Bümers Graben sowohl die Funktion als Regenrückhaltung als auch die Funktion als erlebbares Gewässer zur wohnortnahen Freizeit und Erholung zuspricht.

Der zuvor geradlinig verlaufende landwirtschaftliche Entwässerungsgraben erhält einen neuen Bachlauf. Es entstehen mehrere Arme und Schlaufen, die eine natürliche Rückhaltefunktion wahrnehmen. Durch die geplante Renaturierung erfolgt eine ökologische Verbesserung des Bümers Graben, gleichzeitig wird der Graben zu einem erlebbareren Gewässer mit Aufenthaltsqualität.



Ortsentwässerung, Rahmenplanung Baugebiet 'Osterfeld' – Gestaltung Bümers Graben, unmaßstäblich (Auszug)

Durch die Maßnahmen am 'Bümers Graben' kommt es zu keinen negativen Auswirkungen auf den Hochwasserschutz. Die Fläche für die Wasserwirtschaft wird so ausgestaltet, dass es nach einschlägigen Berechnungen zu keiner

Hochwassergefährdungslage kommt. Insbesondere im Nordosten wird der Zufluss von Niederschlagswasser aus dem Einzugsgebiet nicht erhöht. Das Gewässerbett wird aufgeweitet und neu profiliert, so dass das Abflussvolumen deutlich erhöht wird. Der Hochwasserschutz verbessert sich durch diese Maßnahme.

Um das Entwässerungskonzept planungsrechtlich umzusetzen, wurde im Bebauungsplan SK 46 im Umgriff des Bümers Graben in Verbindung mit der öffentlichen Grünfläche eine 'Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und der Regelung des Wasserabflusses' festgesetzt.

Im Zuge der Erschließung des nördlichen Plangebietes muss eine zusätzliche Gewässerkreuzung über den Bümers Graben errichtet werden. Auch werden sich die 'Flächen für die Wasserwirtschaft' geringfügig ändern. Das Entwässerungskonzept wird entsprechend vom Ingenieurbüro Welling & Partner, Büren angepasst.

### **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 Bebauungsplans SK 51 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** der als 'WA' festgesetzten Baugrundstücke 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.

Da für den Geschosswohnungsbau die Anzahl an notwendigen Stellplätzen höher ist als im Einfamilien- oder Doppelhausbau und auch die Flächen für Mülleimer/Müllcontainer größer ausfallen, wurde für die **Vorgartenzone im WA\*** eine andere Festsetzung getroffen:

*„Die Vorgartenzone im WA\* - Bereich zwischen 'Straßenverkehrsflächen' und straßenseitiger Gebäudeflucht - ist mindestens 30 % 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. § 8 Abs. 1 BauO NRW 2018 (s. C Hinweise) ist für die gesamten Baugrundstücke weiterhin anzuwenden.“*

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 (siehe 'C Hinweise' auf dem Bebauungsplan).

### 5.7. Dachbegrünung

Im Sinne des Klima- und Umweltschutzes wird eine textliche Festsetzung als Pflanzmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zur Begrünung von Garagen und überdachten Stellplätzen mit Flachdach getroffen. Es wird festgesetzt, dass im Plangebiet die Flachdächer von Garagen und überdachten Stellplätzen mindestens extensiv zu begrünen sind. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Für die Begrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossensaat) zu verwenden. Dabei sind mindestens 20% der Fläche mit heimischen Wildkräutern zu bepflanzen, um ein Mindestmaß an Vielfalt der Artenzusammensetzung und der Lebensräume für Flora und Fauna zu erzielen.

Eine Dachbegrünung wirkt sommerlicher Überhitzung in bebauten und versiegelten Bereichen entgegen, indem Gründächer die Wärmeabstrahlung im Sommer reduzieren. Die Teilverdunstung auf den begrüneten 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. verlangsamen 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. Die Wirksamkeit hinsichtlich der Rückhaltung wird durch den festgesetzten Abflussbeiwert C definiert. In der Festsetzung zur Dachbegrünung wird eine Substratstärke von mindestens 10 cm festgelegt, die einen Abflussbeiwert von höchstens 0,4 erzielt. Ausnahmen von der

Dachbegrünung sind bei Vorrichtungen für die technische Gebäudeausstattung, wie z.B. Kühlungs- und Lüftungsaufbauten sowie für nutz- und begehbare Bereiche zulässig. Es wird explizit herausgestellt, dass die Ausnahme von der Verpflichtung der flächigen Dachbegrünung auf Garagen und überdachten Stellplätzen nicht für aufgeständerte Photovoltaikmodule und Solarwärmekollektoren gilt. Denn die Kombination von Photovoltaik-/Solarthermiemodulen 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.

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 CO<sub>2</sub> gebunden und durch die Dämmwirkung Energie gespart wird. Eine Dachbegrünung schützt ebenso das Dach selbst – vor Windsog, Temperaturschwankungen und UV-Strahlen.

In der Karte 'Gründachkataster NRW' des Klimaatlas NRW des LANUV NRW wird für bestehende Gebäude die Eignung der Dachflächen für eine Dachbegrünung angezeigt. Die Dachflächen der Garagen/überdachten Stellplätze in den nördlich und westlich angrenzenden Wohngebieten werden als 'sehr gut geeignet: Dachneigung 0° – 5°' dargestellt. Diese Werte lassen sich auf die künftigen Garagen/überdachten Stellplätze im Plangebiet übertragen.

### **5.8. Sonstiges – Teilung der Grundstücke**

In der Planzeichnung zum Bebauungsplan SK 51 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 23 Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans realisieren.

## **6. 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 zur Durchführung der baugestalterischen Absichten für die äußere Gestalt von baulichen Anlagen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

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 Plangebiets erscheint es aber angezeigt, ein Mindestmaß an Regulierung vorzunehmen; dieses auch vor dem Hintergrund des prägenden Gebietscharakters der Siedlungsentwicklung Salzkotten-Ost und dem Ziel, einen städtebaulichen und gestalterischen Zusammenhang mit dem gewachsenen Orts- und Straßenbild herzustellen. Aus diesem Grund wird mit der Satzung die baugestalterische Ausprägung der Gebäude – insbesondere hinsichtlich der Einbindung in die Dachlandschaft und Höhenentwicklung der baulichen Anlagen – 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** und **Dachneigung** gemacht. Die zulässigen Dachformen sind das Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdach. Dies entspricht den zulässigen Dachformen in den umliegenden Bebauungsplangebieten. So wird sich die Neubebauung städtebaulich einfügen. Beim Satteldach ist zusätzlich ein Versatz des Firstes bis 1,20 m zulässig. Die zulässige Dachneigung unterscheidet sich je nach Geschossigkeit. Bei einem eingeschossigen Gebäude ist eine Dachneigung zwischen 35° und 45° zulässig, bei einem zweigeschossigen Gebäude jedoch nur eine Dachneigung zwischen 15° und 25°. So wird über die Dachneigung ebenfalls die Höhenentwicklung der Gebäude geregelt. Darüber hinaus ist im Teilbereich für den Geschosswohnungsbau (WA\*) eine Dachneigung zwischen 15° und 38° zulässig, um der Bauherrschaft auch bei zweigeschossigen Gebäuden eine Nutzung des Dachgeschosses als Wohnraum zu ermöglichen.

Ergänzend zu den Dachformen und Dachneigungen 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 Obergeschosse verhindert werden.

Eine Ausnahme bildet der Bereich WA\*, hier sind auch Dachgauben und Zwerchhäuser bei zweigeschossigen Gebäuden zulässig. Auch hier soll der Bauherrschaft eine Nutzung des Dachgeschosses als Wohnraum ermöglicht 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. 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- und Firsthöhen sowie Fassadenmaterial und -farbe für beide Hälften einheitlich ausgeführt werden.

Die Höhe der baulichen Anlagen werden durch die im jeweiligen Teilbereich (WAWA\*) festgelegten **Wand- und Firsthöhen** bestimmt, um sicherzustellen, dass sich die Neubebauung in die Umgebung einfügt und gleichzeitig einen gewissen Entwicklungsspielraum in der Höhenentwicklung zu bieten.

Im WA dürfen bei eingeschossigen Gebäuden die Wandhöhe max. 4,50 m und die Firsthöhe max. 9,50 m und bei zweigeschossigen Gebäuden die Wandhöhe max. 6,50 m und die Firsthöhe max. 8,50 m betragen. Der Bereich WA\* ist für den Geschosswohnungsbau vorgesehen; hier sind Wandhöhen von max. 6,70 m und



Firsthöhen von max. 12,00 m zulässig. Zur eindeutigen Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen wurde 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- und Firsthöhen eindeutig definiert. Bei Eckgrundstücken ist der aus dem Höhenverlauf der beiden angrenzenden Straßen errechnete Mittelwert der maßgebliche untere Höhenbezugspunkt – dazu werden die NHN-Höhen der an das Plangebiet angrenzenden Toni-Schröder-Straße in der Planzeichnung zusätzlich dargestellt.

**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 öffentlichen Erschließungsstraßen 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.

Innerhalb der 'Privaten Grünflächen' und zu den öffentlichen Grünflächen sind Zäune (mindestens 75 % Öffnung) in einer Höhe von 1,20 m zulässig. So können die privaten Grundstücksflächen von den öffentlichen Flächen abgegrenzt werden, optisch kann jedoch ein durchgrüntes Baugebiet erhalten werden. Durch die Regulierung der Kriterien Höhe und Beschaffenheit (75 % Öffnung) der Zäune an den öffentlichen Fußwegen wird verhindert, dass dunkle, schmale Gassen entstehen, die unattraktiv werden und potentielle Angsträume darstellen.

Eine **Sockelhöhe** wird 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 sowie aus Gründen des Hochwasserschutzes bestimmt. Ferner ist zu 'Hochwasserrisiken/Starkregenereignisse' im Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Die Regelung zu den **Standplätzen für Mülltonnen und Müllcontainer** erfolgt zur Aufwertung des Orts- und Straßenbilds und einer geordneten Wahrnehmbarkeit des Straßenraumes. Demnach sind die Standplätze für Mülltonnen und Müllcontainer zu befestigen und durch dichte Pflanzungen (Hecken, Sträucher) oder Abmauerungen und Palisaden so anzulegen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

## **7. Verkehrskonzept**

Die verkehrliche Anbindung der Erweiterung erfolgt über die vorhandene Gemeindestraße 'Toni-Schröder-Straße' bzw. die geplante Verlängerung im Baugebiet 'Osterfeld'.

Über die L 636 ('Tudorfer Straße/Wewelsburger Straße') ist das Plangebiet an den Innenstadtbereich Salzkottens angeschlossen. Über die L 636 ('Tudorfer Straße') und weiter über den Dreckburgweg besteht ein kurzer Weg auf die B1 (Paderborner Straße) Richtung Paderborn und das überregionale Verkehrsnetz.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr der Siedlungserweiterung erfolgt über die Haltestelle 'Am Weizenfeld' an der Tudorfer Straße durch die Linien S90, SK1, 490, 491, 494 und 495. Zusätzlich befindet sich an der Wewelsburger Straße die Haltestelle 'Papenbreite' des Regionalbusses R93. Diese stellen die Verbindung zu den Ortschaften Oberntudorf, Niederntudorf, Scharmede, Verne und Upsprunge sowie der Kernstadt Salzkotten mit dem Bahnhof und dem Zentralen Busbahnhof her. Von dort bestehen Umsteigemöglichkeiten in die Bahn und zu anderen Buslinien.

In Abstimmung mit dem nph (Nahverkehrsverbund Paderborn/Höxter) im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes SK 46 ist eine Anbindung des Gebietes durch einen sogenannten 'On-Demand'-Verkehr an den ÖPNV geplant. Hierfür sollen Kleinbusse (9-Sitzer) zum Einsatz kommen.

## **8. Ver- und Entsorgung**

### **8.1. Wasserversorgung und Abwasserentsorgung, Niederschlagswasser**

Im Zuge der Erschließung des Baugebiets 'Osterfeld' werden die in der 'Toni-Schröder-Straße' vorhandenen Leitungen verlängert – für die geplante Erweiterung können die Leitungen ebenfalls weiter verlängert werden. Die geplanten Grundstücke werden dadurch an die zentrale Wasserversorgung und die zentralen Abwasseranlagen der Stadt Salzkotten angeschlossen. Bei dem Ableitungssystem handelt es sich um ein Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird dabei über entsprechende Zuleitungskanäle dem Gruppenklärwerk Verne zugeführt und dort mechanisch-biologisch behandelt. Die Einleitung des gereinigten Abwassers erfolgt in die Heder. Die Grundstücke werden von den Stadtwerken Salzkotten mit Frischwasser versorgt. Eine ausreichende Löschwasserversorgung (mind. 48 m<sup>3</sup>/h / 800 l/min) wird dabei sichergestellt.

Zum Erlangen von Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des **Niederschlagswassers** wurden für die angrenzenden Bebauungspläne sowie für den im Bebauungsplangebiet SK 43 'Bümers Grund' liegenden Brunnen 4 der Stadtwerke Salzkotten Bodenuntersuchungen für Untergrundverrieselung von Regenwasser durchgeführt. Aus den durchgeführten Bodenaufschlüssen und Prüfungen der Wasserdurchlässigkeit ergibt sich, dass eine Untergrundverrieselung von Niederschlagswasser bei den örtlich anstehenden fein- und gemischkörnigen (bindigen) Böden nicht möglich ist. Zur Abführung des Niederschlagswassers aus den öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten Grundstücksflächen im Plangebiet SK 46 'Osterfeld' ist daher ein Regenwasserkanal vorgesehen worden, der über fünf Einleitungsstellen das anfallende Niederschlagswasser in den ausgebauten Bümers Graben leitet und weiter dem Turbinenbach und damit der Heder zuführt (siehe auch Kap. 5.5). Für die nördliche

Baugebietserweiterung wird es eine weitere Einleitungsstelle in den Bümers Graben geben, um das anfallende Niederschlagswasser abzuleiten.

Die wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung in ein Gewässer wird bei der Unteren Wasserbehörde, Kreis Paderborn beantragt. Die erforderlichen Unterlagen werden zeitnah eingereicht. Dies trifft ebenso für die beabsichtigte zusätzliche Gewässerkreuzung vor.

**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 enthaltenen 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.

Aus Gründen des Schutzes vor Starkregenereignissen wird die Sockelhöhe auf mind. 15 cm festgesetzt (s. Kap. 6). Dies dient zum ergänzenden Objektschutz von Gebäuden und Nutzungen im Erdgeschoss vor einer Überflutung durch Starkregen.

Ferner weist der Bebauungsplan darauf hin, 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.

## **8.2. Strom und Telekommunikationsinfrastruktur**

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Telekommunikationsinfrastruktur ist grundsätzlich durch die örtlichen Versorgungsträger gesichert. Das jeweilige Leitungsnetz ist entsprechend zu ergänzen. Zudem wurden drei Trafostationen (Standort an der Toni-Schröder-Straße besteht bereits) zur Sicherstellung der Stromversorgung im Bebauungsplan SK 46 festgesetzt.

## **8.3. Abfallentsorgung**

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

Die Verkehrsflächen sind zur Gewährleistung der Entsorgung im Querschnitt ausreichend dimensioniert. Durch die T-förmige Sackgasse ist eine Wendemöglichkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge gegeben. Die Müllentsorgung der Grundstücke am östlichen Stich erfolgt über einen Sammelplatz für Müllgefäße an der nördlichen Erschließungsstraße.

## **9. Immissionen**

Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung ist die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs. 6 BauGB geboten. Zur Sicherstellung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die Betrachtung von auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen grundlegend. Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung kommt es zur Betrachtung von landwirtschaftlichen und verkehrlichen Immissionen.

### **Verkehrslärm – Betrachtung des Plan induzierten Verkehrs an der Toni-Schröder-Straße**

Da es durch den Bebauungsplan SK 51 zur Ausweisung weiterer Wohnbauflächen kommt, wurde die Firma AKUS GmbH, Bielefeld mit der Schalltechnischen Untersuchung zur Ermittlung der zu erwartenden Pegelsteigerung des Verkehrslärms entlang der Toni-Schröder-Straße durch den Plan induzierten Verkehr beauftragt. Betrachtet werden in der Schalltechnischen Untersuchung der zusätzliche Verkehrslärm für das vorhandene Wohnen durch den Plan induzierten Verkehr aufgrund der Bebauungspläne SK 46 und SK 51.

Durch EDV-gestützte Schallausbreitungsberechnungen konnten Beurteilungspegel für die Immissionsorte I1 bis I23 (siehe Anlage 2 der Schalltechnischen Untersuchung) dokumentiert werden. Dabei werden Prognose-Nullfall (Ermittlung der Verkehrslärmpegel ohne Plan induziertem Verkehr) und Prognose-Planfall (Ermittlung der Verkehrslärmpegel mit Plan induziertem Verkehr) gegenübergestellt. Die Ergebnisse zeigen, dass die Verkehrsbelastung zwischen 5,1 dB(A) und 5,2 dB(A) steigt. Die Grenzwerte der 16. BImSchV für Reine Wohngebiete/Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden weiterhin eingehalten. Gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des BauGB sind an allen Immissionsorten gegeben. Ebenso wird an keinem Immissionsort die Schwelle von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts erreicht bzw. erstmalig oder weitergehend überschritten. Somit entsteht durch die verkehrliche Zusatzbelastung keine Unzumutbarkeit und bezüglich des Schallschutzes kein Handlungsbedarf.

Im Übrigen wurden bereits bei der Schalltechnischen Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes SK 43 die Geräusch-Immissionen auf der Haupt-Erschließungsstraße mit einer südlichen Erweiterung des Plangebietes (jetzt Plangebiet 'Osterfeld') untersucht. Die Bauherrschaft entlang der Toni-Schröder-Straße wusste zum Zeitpunkt des Grundstückskaufes von der Erweiterung und der damit einhergehenden zusätzlichen und erhöhten Verkehrsbelastung.

Bzgl. detaillierterer Aussagen wird auf die 'Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. SK 46 „Osterfeld“ und Nr. SK 51 „Erweiterung Osterfeld“ der Stadt Salzkotten hier: Plan induzierter Verkehr' – erstellt vom Büro AKUS GmbH, Jöllenbecker Straße 536, 33739 Bielefeld – vom 10.07.2024 (SK51 'Erweiterung Osterfeld' – Schalltechnische Untersuchung.pdf) verwiesen.

### **Landwirtschaftliche Gerüche**

Im Osten schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an. Weiter westlich befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Schweinehaltung. Bei einem Abstand der zukünftigen Wohnbebauung von über 300 m zum Immissionsmittelpunkt des landwirtschaftlichen Betriebes an der Wewelsburger Straße und unter Berücksichtigung des für den Bebauungsplan SK 25 'Wewelsburger Straße'

erstellten Immissionsgutachtens ist nicht mit erheblichen Geruchsbeeinträchtigungen zu rechnen. Laut Gutachten liegt die Wahrnehmungshäufigkeit bei 0,05.

Da dennoch mit Gerüchen zu rechnen ist, wird in den Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

## 10. Umweltbelange, Artenschutz, SPA

### 10.1. Umweltbezogene Belange, Betrachtung der Schutzgüter

Im 'beschleunigten Verfahren' gem. § 13a BauGB kann 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 bei Durchführung der Bebauungsplanaufstellung voraussichtlich versiegelte Fläche ist kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>.

Die Umweltbelange sind jedoch weiterhin in der Begründung bzgl. der Schutzgüter zu betrachten und nachfolgend aufgeführt.

<b>Schutzgut</b>	<b>heutiger Umweltzustand</b>	<b>Zustand nach Planung</b>
Mensch, menschliche Gesundheit	Teilweise bebaute Flächen bzw. bereits für die Bebauung vorbereitet, von Wohnbebauung umgeben, Freiflächen ohne Erholungsfunktion.	Der Gebietscharakter der bestehenden Wohnbauentwicklung wird erhalten, Zunahme der verkehrlichen Immissionen entlang der Toni-Schröder-Straße – gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des BauGB an allen Immissionsorten gegeben, keine negativen Auswirkungen auf benachbarte Bebauung erwartet. Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Keine relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Flächen bereits teilweise bebaut / Vegetation weist in Teilbereichen nur eine geringe Naturnähe auf. Der Änderungsbereich befindet sich im Siedlungszusammenhang, außerhalb von Landschafts- und Naturschutzgebieten sowie Natura 2000-Gebieten. Es liegen keine festgesetzten Biotope im Plangebiet. Im Plangebiet befinden sich Bäume und vereinzelte Gehölze.	Vorbereitung einer Überbauung der Frei- und Gehölzfläche zu Wohnzwecken. Mit der baulichen Beanspruchung der Fläche kommt es zu einem Verlust des Gehölz- und Baumbestandes. Durch Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sowie der Ökologischen Baubegleitung sind die Zugriffsverbote gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG zum Schutz der besonders und streng

		<p>geschützten Arten nicht berührt (vgl. Artenschutzrechtliche Prüfung) – Festsetzungen im Bebauungsplan. Keine vorhabenbedingten erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes 'Hellwegbörde' (vgl. SPA-Verträglichkeitsvorprüfung).</p> <p>Keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten.</p>
Landschaft / Landschaftsbild	<p>Teilweise bebaute Fläche, dreiseitig angrenzende Baugebiete bzw. bereits für die Bebauung vorbereitete Flächen (bestehendes Baurecht durch Bebauungsplan SK 46) und Straßenverkehrsflächen.</p> <p>Durch die Siedlungsentwicklung Salzkotten-Ost ist die Landschaftsgestalt und das Landschaftsbild durch die vorhandene Wohnbebauung geprägt.</p>	<p>Das Plangebiet fügt sich als Siedlungserweiterung in das vorhandene Landschaftsbild ein. Durch die Neubebauung in Anlehnung an den Bestand in Verbindung mit dem Pflanzgebot sind die Beeinträchtigungen nicht erheblich einzustufen.</p> <p>Keine Auswirkungen auf naturschutzrechtlich geschützte Bereiche (Naturparke, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile).</p> <p>Keine relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.</p>
Boden / Fläche	<p>Bereits teilweise bebaute Flächen bzw. für die Bebauung vorbereitete Flächen (bestehendes Baurecht durch Bebauungsplan SK 46), angrenzende Baugebiete und Straßenverkehrsflächen.</p> <p>Keine Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (Bodenbelastungen/Altlasten) bekannt.</p>	<p>Verlust von Freiflächen durch Erweiterung der Baufelder, zusätzliche Versiegelung. Die vorgesehene Grundflächenzahl entspricht den in § 17 BauNVO festgesetzten Orientierungswerten für Allgemeine Wohngebiete und kann somit als allgemein verträglich angesehen werden; aufgelockerte Bauweise durch vorgeschriebene Einzel- bzw. Doppelhäuser.</p> <p>Innenverdichtung, Schutz vor zusätzlicher Versiegelung im Außenbereich. Ein Zurückgreifen auf 'nicht schutzwürdige Böden' nicht möglich. Planung steht im räumlichen/funktionalen Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung Salzkotten-Ost.</p>

## Stadt Salzkotten

### Begründung zum Bebauungsplan SK 51 'Erweiterung Osterfeld', Salzkotten

		<p>Minderungsmaßnahmen durch Pflanzgebot sowie Verbot von Schottergärten.</p> <p>Erhöhung der Wertigkeit durch geplante Grünflächen. Herstellung eines naturnahen Grabenverlaufs im Vergleich zum derzeitig geradlinig verlaufenden landwirtschaftlichen Entwässerungsgraben.</p> <p>Keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden / Fläche zu erwarten.</p>
Wasser	<p>Eine besondere Relevanz des Plangebietes für Gewässer oder Grundwasser ist nicht erkennbar. Keine Gewässer betroffen.</p>	<p>Keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.</p>
Luft / Klima	<p>Das Plangebiet ist bereits teilweise bebaut. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Siedlungsbereiches mit aufgelockerter Bebauung (Stadtrandklimatop). Großzügige Gartenflächen im Umfeld.</p> <p>Das Plangebiet erfüllt keine besonderen Klimaschutzfunktionen.</p>	<p>Die Bauflächen im Plangebiet in Verbindung mit der festgesetzten GRZ schränken die überbaubaren Flächen und damit die Versiegelung ein; das Pflanzgebot und das Verbot von Schottergärten im Vorgarten trägt zum Klimaschutz bei.</p> <p>Unbebaute Flächen im Umfeld (Außenbereich) bleiben erhalten.</p> <p>Die lufthygienische Situation wird aufgrund der Flächengröße in und um das Plangebiet nicht relevant verändert.</p> <p>Grünzug wirkt als Kaltluftschneise mit Auswirkungen auf das Stadtklima im Kernstadtbereich.</p> <p>Keine relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Luft / Klima zu erwarten.</p>
Kultur- und sonstige Sachgüter	<p>Es sind keine Natur-, Bau- oder Bodendenkmale und Kulturgüter ausgewiesen.</p>	<p>Hinweis zum Umgang mit Bodenfunden aufgenommen.</p> <p>Keine relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.</p>

Als Ergebnis der überschlägigen Prüfung ist festzustellen, dass infolge der Planänderung keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

## **10.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Ein Ausgleich ist im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich. So gelten gem. § 13a Abs. 4 Nr. 4 BauGB „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung [oder Änderung] des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“ Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist danach durch die Bebauungsplanänderung nicht gegeben. Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. dem BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

## **10.3. 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 (vgl. VV-Artenschutz vom MUNLV).

Demnach ist in Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Rahmen einer Artenschutzprüfung zu untersuchen, ob gemäß § 44 BNatSchG eine unzulässige Betroffenheit von artenschutzrechtlich relevanten Arten eintreten kann. Dazu dient eine Artenschutzrechtliche Prüfung als fachliche Grundlage. Diese wurde vom Planungsbüro für Landschafts- und Tierökologie Wolf Lederer, Geseke erarbeitet (vgl. SK51 'Erweiterung Osterfeld' – Artenschutzrechtliche Prüfung.pdf).

Im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Prüfung wurden zwei Begehungen in 2024 und 2025 durchgeführt. Bei den Begehungen wurden die bestehenden Gebäude gezielt von außen auf gebäudebewohnende Tierarten bzw. deren Spuren oder indirekte Hinweise untersucht. Der vorhandene Baumbestand wurde auf das Vorhandensein von Höhlen und Vogelnestern untersucht. Auf Grundlage der vorhandenen Biotoptypenausstattung im Untersuchungsgebiet und der durchgeführten Begehungen wird aktuell von dem Vorkommen der im Gutachten in Tabelle 2 aufgeführten besonders und streng geschützten Tierarten im Bereich des Vorhabens und dessen Nahbereich ausgegangen (vgl. SK51 'Erweiterung Osterfeld' – Artenschutzrechtliche Prüfung.pdf: S. 11f.). Bei den im Bereich der Vorhabenfläche aktuell vorkommenden Vogelarten handelt es sich um überwiegend commune und häufige Arten der Siedlungsrandgebiete mit Grünzügen und Gehölzen, die als Brutvögel überwiegend den nördlichen Teil der Bebauungsplangebietes besiedeln.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass ein vorhabenbedingter Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG bei diesen landesweit häufigen und weitverbreiteten Arten ausgeschlossen werden kann. Ebenfalls wird das Plangebiet nicht als essentieller Nahrungsraum für die vorkommenden Nahrungsgäste eingestuft, demnach können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 Nr. 1-3 BNatSchG bei diesen nahrungssuchenden Arten sicher ausgeschlossen werden. Weiter kommt die Artenschutzrechtliche Prüfung zu dem Ergebnis, dass mit Bluthänfling und Feldsperling zwei planungsrelevante Arten im Plangebiet vorkommen, die von potenziellen Auswirkungen des Vorhabens betroffen sein könnten. Zur Vermeidung von Verletzungen und Tötungen von Individuen dieser Arten im Zusammenhang mit den notwendigen Gehölzentnahmen bzw. Gebäudeabbrüchen werden im Gutachten Vermeidungs-



maßnahmen und eine ökologische Baubegleitung vorgesehen. Als Ersatz für den Verlust von Niststätten dieser Arten werden artspezifische CEF-Maßnahmen auf den privaten und öffentlichen Grünflächen bestimmt. Die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und CEF-Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan gem. § 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB festgesetzt, insofern diese noch nicht über die Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen (siehe Textliche Festsetzung Nr. 4.1) festgesetzt sind.

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und CEF-Ausgleichsmaßnahmen und der Ökologische Baubegleitung sind die Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG zum Schutz der besonders und streng geschützten Arten nicht berührt.

Bzgl. detaillierterer Aussagen wird verwiesen auf 'Bebauungsplan SK 51 „Erweiterung Osterfeld“, Stadt Salzkotten Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG' – erstellt vom Planungsbüro für Landschafts- und Tierökologie Wolf Lederer, Mühlenstraße 18, 59590 Geseke – vom 30.01.2025 (SK51 'Erweiterung Osterfeld' – Artenschutzrechtliche Prüfung.pdf).

Am 21.01.2025 wurde im Rahmen der Ökologischen Baubegleitung zum Bebauungsplan SK 51 eine Begehung des Plangebietes durchgeführt, um vor der anstehenden Gehölzrodung zu prüfen, welche artenschutzrechtlichen Maßnahmen ggf. erforderlich sind. Das Planungsbüro für Landschafts- und Tierökologie Wolf Lederer, Geseke kam zu dem Ergebnis, dass durch die vorgesehene Gehölzrodung keine Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten von besonders oder streng geschützten Tierarten zerstört werden und somit keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG berührt sind, insofern die an den Bäumen aufgehängten Nistkästen abgehängt und auf dem Nachbargrundstück zur Wiederverwendung abgelegt werden. Natürliche Höhlen in Bäumen oder Horste, die von Greifvögeln oder Eulen wieder benutzt werden können, sind auf dem Gelände nicht vorhanden. Zudem fand am 18.02.2025 vor Beginn der Gebäudeabrissarbeiten eine Untersuchung auf gebäudebewohnende Tierarten statt – dabei konnten keine besonders und/oder streng geschützten Tierarten und ebenso wenig Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten solcher Arten nachgewiesen werden. Demnach stehen dem Beginn der Abrissarbeiten keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG entgegen.

#### **10.4. Special Protection Area (SPA)-Verträglichkeitsvorprüfung**

Gemäß § 33 Abs. 1 BNatSchG sind alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, unzulässig. Vorhaben sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen der Natura 2000-Gebiete zu überprüfen. In der Regel liegen keine Beeinträchtigungen vor, wenn Vorhaben einen Mindestabstand von 300 m zu Natura 2000-Gebieten einhalten (vgl. 3.4, 4.2.2 VV-Habitatschutz vom MUNLV).

Bei einer Unterschreitung des 300 m Abstandes ist in einer Vorprüfung (auch Verträglichkeitsprüfung Stufe I) zu klären, ob von dem Vorhaben nachteilige Wirkungen auf ein Natura 2000-Gebiet ausgehen. In der Konsequenz ergibt sich daraus die Frage, ob eine Vertiefende Prüfung der Erheblichkeit (Stufe II) erforderlich ist oder nicht. Sind erhebliche Beeinträchtigungen erkennbar, muss eine vertiefende Verträglichkeitsprüfung (Stufe II) durchgeführt werden. Liegen erhebliche Beeinträchtigungen trotz Vermeidungs-, Schadensbegrenzungsmaßnahmen oder

## **Stadt Salzkotten**

Begründung zum Bebauungsplan SK 51 'Erweiterung Osterfeld', Salzkotten

---

Risikomanagement vor, wird in der Stufe III (Ausnahmenverfahren) geprüft, ob die Ausnahmevoraussetzungen wie zwingende Gründe, Alternativlosigkeit und das Vorsehen von Kohärenzsicherungsmaßnahmen vorliegen und das Vorhaben abweichend zugelassen oder durchgeführt werden darf bzw. es unzulässig ist (vgl. 4.4.1.2 VV-Habitatschutz vom MUNLV).

Das Bebauungsplangebiet liegt unmittelbar an der Grenze zum Natura 2000-Gebiet DE-4415-401 'Hellwegbörde' (Vogelschutzgebiet). Demnach wurde eine Vorprüfung vom Planungsbüro für Landschafts- und Tierökologie Wolf Lederer, Geseke erarbeitet (vgl. SK51 'Erweiterung Osterfeld' – SPA-Verträglichkeitsvorprüfung.pdf).

Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass vorhabenbedingte erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes 'Hellwegbörde' gemäß § 34 BNatSchG sicher ausgeschlossen werden können. Demnach werden keine Vermeidungs- und/oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Eine vertiefende Prüfung der Stufe II ist nicht erforderlich.

Bzgl. detaillierterer Aussagen wird verwiesen auf 'Bebauungsplan SK 51 „Erweiterung Osterfeld“, Stadt Salzkotten SPA-Verträglichkeitsvorprüfung gem. § 34 BNatSchG für das EU-Vogelschutzgebiet „Hellwegbörde“ DE 4415-41' – erstellt vom Planungsbüro für Landschafts- und Tierökologie Wolf Lederer, Mühlenstraße 18, 59590 Geseke – vom 30.01.2025 (SK51 'Erweiterung Osterfeld' – SPA-Verträglichkeitsvorprüfung.pdf).

### **10.5. 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 Bodenversiegelung wurde auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß beschränkt.

Die Abfrage bei der Bezirksregierung Arnsberg – Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan SK 46 'Osterfeld', Salzkotten hat ergeben, dass keine Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen erforderlich sind, da keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegt.

### **10.6. Belange des Grundwasser- und Gewässerschutzes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone III A des mit Verordnung vom 29.12.1978 (s. Abl. Reg. Dt. 1979, S. 24-29) festgesetzten Wasserschutzgebietes (WSG) Salzkotten. Dieses 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.

## **Stadt Salzkotten**

Begründung zum Bebauungsplan SK 51 'Erweiterung Osterfeld', Salzkotten

---

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.

### Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan SK 43 'Bümers Grund', Salzkotten zu den Belangen des Grundwasser- und Gewässerschutzes

*„Vom Dezernat 54 (Wasserwirtschaft) der Bezirksregierung Detmold wurde im Rahmen der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Salzkotten mitgeteilt, dass keine Bedenken gegen die beabsichtigte Wohnbebauung bestehen, sofern folgende Nebenbestimmung aufgenommen wird: „In einem Radius von 150 m um den Förderbrunnen sind Tiefgründungen (Tiefgaragen etc.) und Unterkellerungen verboten, wenn der Geschiebemergel hierdurch in seiner Mächtigkeit auf weniger als 3,50 m reduziert würde.“ Die Stadt Salzkotten hat daraufhin eine Überprüfung im Änderungsbereich 4.1 des Flächennutzungsplanes bzw. dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes dahingehend vorgenommen, in welchen Bereichen es durch Baumaßnahmen ggfls. zu einer Unterschreitung der 3,50 m Mächtigkeit kommen könnte. Dies ist in dem 150 m-Radius nicht zu erwarten, da hier anhand der hydrogeologischen Daten Eingriffstiefen unter Urgelände von ca. 6 bis 8 m möglich wären.“*

Da die Bodenverhältnisse im neuen Plangebiet den Bodenverhältnissen im Bebauungsplan SK 43 entsprechen, wird in den Bebauungsplan SK 51 folgender Hinweis aufgenommen:

*Das Plangebiet liegt in der Zone III A des mit Verordnung vom 29.12.1978 festgesetzten Wasserschutzgebietes (WSG) Salzkotten. Bei Baumaßnahmen, Bohrungen, Errichtung von Hausbrunnen, Wärmepumpen, Ausschachtungen usw. mit einer Eingriffstiefe von mehr als 3,00 m unter Urgelände ist eine Zustimmung durch die Stadtwerke Salzkotten (Tel.: 05258/507-1141) erforderlich. Dies gilt ebenso für Grundwasserabsenkungen und Erdwärmenutzung.*

Darüber hinaus werden zum Schutz des Grundwassers die Verpflichtung zur Einholung dieser Zustimmung sowie das Verbot von Tiefenbohrungen über 5,00 m in die städtischen Kaufverträge aufgenommen.

## **11. 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).

## **Stadt Salzkotten**

Begründung zum Bebauungsplan SK 51 'Erweiterung Osterfeld', Salzkotten

---

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 1.600 Stunden pro Jahr. Im Bebauungsplangebiet liegt die Sonnenscheindauer bei ca. 1.560 Stunden (gemittelter Wert über den Zeitraum 1991-2020). Die mittlere jährliche Sonnenscheindauer 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/m<sup>2</sup> (gemittelter Wert über den Zeitraum 1991-2020). Damit liegt Salzkotten im Mittelfeld hinsichtlich der mittleren jährlichen Globalstrahlung in NRW (NRW um 1.000 kWh/m<sup>2</sup>). 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/m<sup>2</sup>. Im Bebauungsplangebiet liegt die Globalstrahlung bei ca. 1.020 kWh/m<sup>2</sup>.

Aufgrund der oben erläuterten Sonnenscheindauer und Globalstrahlung liegt im Bebauungsplangebiet eine hohe Eignung für die Nutzung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen vor.

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 im Umfeld 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/m<sup>2</sup> pro Jahr und auf den nach Süden geneigten Dächern eine Strahlungsenergie von über 1.000 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr.

Hinsichtlich der Solaranlagen-Pflicht nach der BauO NRW 2018 zeigt der Energieatlas NRW im direkten Umfeld des Plangebietes eine Eignung.

Des Weiteren dienen die folgenden Maßnahmen, die im Bebauungsplan durch Festsetzungen getroffen wurden, dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel:

### **Standortwahl der Bebauung**

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Der unbebaute Außenbereich wird nicht in Anspruch genommen. Die Baumöglichkeiten für weitere Wohnhäuser befinden sich innerhalb des bereits bebauten

## **Stadt Salzkotten**

Begründung zum Bebauungsplan SK 51 'Erweiterung Osterfeld', Salzkotten

---

Bauzusammenhangs der Siedlungsentwicklung Salzkotten-Ost. Eine Teilfläche des Plangebietes ist bereits bauleitplanerisch erfasst, auf der anderen Teilfläche im Norden befinden sich bereits Gebäude/Nutzungen.

Die vorhandene Verkehrsinfrastruktur kann auch durch die Bewohner der Neubauten genutzt werden, neue Wege werden vermieden. Die nahe Lage zur Innenstadt und zur freien Landschaft gewährleistet kurze Wege für die Versorgung, Arbeits- und Freizeitwege.

Für das Plangebiet ist festzustellen, dass das Umfeld bebaut und somit innerstädtisch ist. Die Wohngrundstücke im Umfeld weisen großzügige Gartenflächenanteile auf. Negative Beeinträchtigungen des Klimas durch die geplante Innenverdichtung sind nicht zu erwarten. Das Plangebiet erfüllt auch keine besonderen Klimaschutzfunktionen.

### **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 Orientierungswerte für Obergrenzen der GRZ und die Möglichkeit einer zweigeschossigen Bebauung bewirken eine offene, aufgelockerte Bauungsstruktur, 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 Gartenbereiche, 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 Grundstücksflächen 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**

Mittig durch das Plangebiet verläuft die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung SK 46 'Osterfeld', Salzkotten geplante öffentliche Grünfläche (Parkanlage, Spielplatz). Innerhalb dieser Grünfläche werden Bepflanzungen vorgenommen, die Fuß- und Radwege werden überwiegend in einer wassergebundenen Decke gebaut. Der Bach 'Bümers Graben' wird im Zuge der Entwässerungsplanung renaturiert und ökologisch aufgewertet. Die Freiflächen bewirken eine aufgelockerte Siedlungsstruktur, die damit verbundene Durchlüftung und klimatische Ausgleichsfunktion wirkt gegen Überhitzung des neuen Baugebietes.

Entlang der östlichen Grenze des Plangebiets werden 'Private Grünflächen' festgesetzt. Diese Bereiche werden vollständig von einer Versiegelung freigehalten. Der Grünstreifen dient als Übergang zur an das Plangebiet angrenzenden freien Landschaft. Durch das festgesetzte Anpflanzgebot von Bäumen und Sträuchern wird CO<sub>2</sub> gebunden und Sauerstoff produziert.

## **Stadt Salzkotten**

Begründung zum Bebauungsplan SK 51 'Erweiterung Osterfeld', Salzkotten

---

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 auf Garagen und überdachten Stellplätzen fest (siehe Kap. 5.7).

### **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 CO<sub>2</sub>-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 Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdach vorgegeben. Dies ermöglicht eine optimale 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 und Verlust von Freiflächen. 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 Zielkonzeptes sinnvoll umgesetzt werden und einen Ausgleich zwischen den verschiedenen Belangen erzielen. Mit den Festsetzungen wird ein Beitrag zur Einhaltung der Vorgaben des Klimaschutzgesetzes geleistet.

## **12. Denk- 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.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange bei der Bebauungsplanaufstellung SK 46 'Osterfeld', Salzkotten wurde von der LWL-Archäologie von Westfalen geäußert, dass im Bereich des Bebauungsplanes SK 46 aufgrund von umliegenden archäologischen Fundstellen auch im Plangebiet archäologische Bodendenkmäler zu vermuten sind. Die LWL-Archäologie forderte, im Bereich von geplanten Bodeneingriffen Baggersondagen durchzuführen, um den Zustand des Untergrundes sowie die Erhaltung und Ausdehnung bzw. Abgrenzung des vermuteten Bodendenkmals zu klären (vgl. Stellungnahme LWL-Archäologie für Westfalen vom 07.06.2022).

Demnach wurden im Vorfeld der Erschließungsarbeiten zum Baugebiet 'Osterfeld' in Abstimmung mit dem LWL-Archäologie von Westfalen im September 2023 eine Sachstandsanalyse durchgeführt, um mittels Baggersondagen den Zustand des Untergrundes und die Erhaltung der zunächst vermuteten Bodendenkmäler zu klären. Es handelt sich jedoch um eine Negativmeldung – nur an einer Stelle wies ein Befund im Boden auf das Vorhandensein einer vor- oder frühgeschichtlichen Fundstelle hin. Lesefunde aus der Kulturschicht erbrachten keine weiteren Hinweise auf eine Siedlung. Die Maßnahme wurde demnach kurz vor Beendigung der letzten Trasse eingestellt. Um das weitere Vorgehen in diesem Bebauungsplangebiet zu klären, wird die Stadt Salzkotten den LWL-Archäologie von Westfalen im Aufstellungsverfahren beteiligen und um Stellungnahme bitten.

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

Bzgl. detaillierterer Aussagen wird auf die 'Fundmeldung' zum Fundort Osterfeld, Flur 9, Fundzeit: 18.09.2023 – 26.09.2023 – erstellt vom Büro EggensteinExca GmbH, Ruinenstraße 23-25, 44287 Dortmund – verwiesen.

## **13. Städtebauliche Statistik**

Grundstücksflächen (überbaubare/nicht überbaubare)	14.895 m <sup>2</sup>	86 %
davon im WA*	3.344 m <sup>2</sup>	
Verkehrsflächen	1.555 m <sup>2</sup>	9 %
Öffentliche Grünflächen/Flächen für die Wasserwirtschaft	550 m <sup>2</sup>	3 %
Private Grünflächen	350 m <sup>2</sup>	2 %
Gesamtfläche	17.350 m <sup>2</sup> (1,74 ha)	100 %

Salzkotten, im Februar 2024  
Der Bürgermeister

gez.  
Ulrich Berger