



Gemeinde Südlohn

Begründung Bebauungsplan Nr. 58 "Buschweg/ Burloer Straße" im Ortsteil Oeding Begründung gem. § 9 Abs. 8 und § 13b BauGB

Planungsstand: ERNEUTE AUSLEGUNG

Stand: September 2021

Inhalt	Seite
1. Allgemeine Planungsvorgaben	2
1.1 Gegenwärtige Situation und räumlicher Geltungsbereich	2
1.2 Planungsrechtliche Situation, Planverfahren und gesetzliche Vorgaben	2
1.3 Vorrang der Innenentwicklung/Klimaschutz/Störfallbetriebe	3
2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	4
2.1 Erfordernis der Planaufstellung	4
2.2 Städtebauliche und grünordnerische Ziele	4
3. Erschließung/Infrastruktur	5
3.1 Verkehrliche Erschließung <i>(äußere, innere Erschließung, ruhender Verkehr, ÖPNV, Radwege)</i>	5
3.2 Ver- und Entsorgung <i>(Energie, Wasser, Abwasser, Abfallbewirtschaftung, Telekommunikation)</i>	6
3.3 Sonstige Infrastruktur	6
4. Denkmalschutz- und -pflege	7
5. Altlasten / Kampfmittelbeseitigung	7
6. Begründung der Festsetzungen	7
6.1 Art der baulichen Nutzung	7
6.2 Maß der baulichen Nutzung <i>(Bauweise, Geschossigkeit, Grund- u. Geschoßflächenzahl, Ortsbild u. Gestaltung)</i>	8
6.3 Überbaubare Grundstücksflächen	8
6.4 Örtliche Verkehrsflächen	9
6.5 Grünflächen	9
6.6 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen	9
7. Auswirkungen der Planung	10
7.1 Flächenbilanz	10
7.2 Eigentumsverhältnisse	10
7.3 Auswirkungen der Realisierung der Ziele des Bebauungsplanes	10
7.4 Umweltauswirkungen / Artenschutz / Immissionsschutz	10
7.5 Kosten der Planung	12
Anlagen	

1. Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Gegenwärtige Situation und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am Rand der Ortslage Oeding und wird folgendermaßen abgegrenzt:

Im Norden	Straßen „Buschweg“ und „Kookamp“
Im Osten:	„Burloer Straße“
Im Süden:	südliche Grenze und gedachte Linie durch das Flurstück Gem. Oeding, Flur 4, Parz. 501, Einfriedung des zum Flurstück Gem. Oeding, Flur 4, Parz. 96 gehörenden Gartens, Grenze des Planfeststellungsverfahrens „L558n“,
Im Westen:	westliche Grenze des Flurstücks Gem. Oeding, Flur 4, Parz. 96.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke Gem. Oeding, Flur 4, Parz. 96 (tlw.), 99 (tlw.) und 501 (tlw.), und umfasst eine Fläche von ca. 1,13 ha.

Die genaue Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich. Die gewählten Grenzen des Bebauungsplanes ergeben sich durch die vorhandenen und geplanten Verkehrsflächen und die zur Überplanung anstehenden Grundstücke.

1.2 Planungsrechtliche Situation, Planverfahren und gesetzliche Vorgaben

Der rechtskräftige Regionalplan „Münsterland“ weist für das Plangebiet bereits einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus. Die bundesrechtliche Vorgabe des § 1 Abs. 4 BauGB nach Übereinstimmung der Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung wird somit erfüllt.

Die Gemeinde Südlohn hat im Jahr 2002 ein städtebauliches Entwicklungskonzept für beide Ortsteile aufgestellt und beschlossen. In diesem Konzept wird u.A. für das Plangebiet die Entwicklung neuer Wohnbauflächen im Außenbereich empfohlen.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird der Vorgabe des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB Rechnung getragen und die Ergebnisse einer von der Gemeinde beschlossenen, informellen städtebaulichen Planung beachtet bzw. wird diese informelle Planung durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes konkretisiert und in formelles Planrecht überführt. Das im Jahr 2019 beschlossene „Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept“ (ISEK) der Gemeinde Südlohn behandelt das Plangebiet nicht.

Der Rat der Gemeinde Südlohn hat am 13.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58, „Buschweg/Burloer Straße“ im Ortsteil Oeding beschlossen. Es wird ein qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

Bauplanungsrechtlich ist der Großteil des Plangebiets vor der Aufstellung des Bebauungsplanes als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Lediglich Teilflächen der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle Burloer Straße 20 sind dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzurechnen. Das Grundstück „Buschweg 9“, das mit überplant wird, gehört bislang zum Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Das Plangebiet bietet einen attraktiven und gut erreichbaren Wohnstandort am Rande der Ortslage Oeding mit kurzen Wegen zu den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Südlohn wird das Plangebiet seit der 22. Änderung als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 58 wird somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter dem Schwellenwert von 10.000 m² und erfüllt die anderen Voraussetzungen des § 13b BauGB, so dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgt. Die Entwicklung dieser Flächen kann somit zeitnah und kostengünstig erfolgen.

Es gelten für diesen Bebauungsplan folgende Vorgaben:

- Es gelten die Vorschriften der §§ 13a und 13b i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.
- Der Bebauungsplan soll ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.
- Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Planes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 2 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

1.3 Vorrang der Innenentwicklung/Klimaschutz/Störfallbetriebe

a) *Innenentwicklung*

Die Gemeinde Südlohn beabsichtigt die bislang unbebaute, im Anschluss an den Siedlungsraum gelegene Plangebietsflächen zwischen der Burloer Straße im Osten, dem „Kookamp“ im Norden und dem „Buschweg“ im Westen baulich zu entwickeln.

Nach den im BauGB definierten Grundsätzen sollen die „Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten“. Dies soll gem. §13b BauGB auch auf Flächen möglich sein, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und für die die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründet wird. Unter Beachtung dieser Erfordernisse und Grundsätze hat der Rat der Gemeinde Südlohn befunden, dass im Plangebiet die planungsrechtlichen Grundlagen für ein Allgemeines Wohngebiet zur Schaffung von Wohnraum geschaffen werden sollen. Nach diesen Maßgaben sieht die neue städtebauliche Ordnung für das Gebiet eine, mit den städtebaulichen Grundsätzen vereinbare Bebauung vor, die dem dringenden Bedarf an Wohnraum Rechnung trägt. Die Baulandbereitstellung zu diesem Zeitpunkt ist sinnvoll, weil Flächenverfügbarkeit und die Bereitschaft zur zeitnahen Bebauung vorliegen.

Im Vorfeld der Planaufstellung wurde geprüft, ob geeignete Flächen gleicher Größenordnung auch innerhalb der Ortslage Oeding vorhanden sind. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass geeignete Flächen nicht zur Verfügung stehen und somit eine Ausdehnung in den Außenbereich erforderlich ist.

Mit dem Vorhaben wird eine Möglichkeit zur Wohnsiedlungsentwicklung auf vorgeprägten Flächen anschließend an den Innenbereich genutzt. Darüber hinaus wird dieser Entwicklung der Vorrang gegenüber der Inanspruchnahme wertvoller Flächen im Außenbereich gegeben, die neben einer hohen Bedeutung für die Landwirtschaft auch einen wichtigen Beitrag für den Natur-, Klima- und Artenschutz, sowie für das Landschaftsbild leisten können. Bodenversiegelungen im Plangebiet werden über die Festsetzung der jeweils höchstmöglichen GRZ, dabei auf das notwendige Maß begrenzt. Eine weitergehende Minderung des versiegelten Flächenanteils ist mit den betriebstechnischen Anforderungen nicht vereinbar. Der Bodenschutzklausel des § 1a BauGB wird somit entsprochen.

b) *Klimaschutz*

Die Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes nehmen diese Zielsetzungen auf.

Ein Hauptansatz zum Klimaschutz ist die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und der Erhalt von CO₂-aufnehmenden Naturbestandteilen, wie Gewässer oder Wälder. Zur Verringerung des CO₂-Ausstoßes tragen Maßnahmen zur Energieeinsparung und Energieeffizienz bei. Ferner ist der Einsatz von regenerativen, u.a. aus Geothermie-, Solarenergie-, Wasserkraft- oder Windenergieanlagen ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz. Der Nutzung regenerativer Energien steht der Bebauungsplan nicht entgegen. Durch die ausdrückliche Zulassung von Dachbegrünungen können die Folgen der Bodenversiegelung reduziert und die Auswirkungen auf das Kleinklima abgeschwächt werden. Zudem erzielen begrünte Dächer eine positive Wirkung bei der Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers, besonders im Hinblick auf Starkregenereignisse.

Darüber hinaus trägt der Bebauungsplan den Erfordernissen des Klimaschutzes dahingehend Rechnung, dass auf vergleichsweise kleinen Grundstücken auch eine verdichtete Bauweise ermöglicht wird.

c) *Störfallbetriebe*

Mit der Störfall-Verordnung (12. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG) wurde die europäische Umweltrichtlinie 96/82/EG (Seveso-III-Richtlinie) aus dem Jahr 1996, die der Beherrschung von Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen dient, in nationales Recht umgesetzt. Ziel der Störfall-Verordnung ist es, mit Hilfe von besonderen Anforderungen an die sicherheitstechnische Ausführung von Betriebsanlagen und an die Organisation des Betriebes zu verhindern, dass Störfälle entstehen können. Dabei gilt als Betriebsbereich jedes industriell oder gewerblich genutzte Grundstück, auf dem mit gefährlichen Stoffen - beispielsweise giftige Stoffe oder entzündliche Flüssigkeiten - in größeren Mengen umgegangen wird. Für die konkrete Genehmigung und Überwachung von

Störfallanlagen nach dem BImSchG sind die jeweiligen Bezirksregierungen zuständig. Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes umfassend zu prüfen und in die Abwägung einzustellen. So ist zu prüfen, ob neue bauliche Entwicklungen in der Nachbarschaft zu bestehenden Störfallbetrieben das Risiko eines schweren Unfalls (Emissionen, Brand, Austritt gefährlicher Chemikalien oder Gase, Explosionen etc.) erhöht oder sich die Folgen eines solchen Unfalls verschlimmern können.

Störfallbetriebe sind in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden, sodass sich eine weitere Betrachtung erübrigt.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

2.1 Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB hat die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Bauplanungsrechtlich handelt es sich beim Plangebiet zu Beginn des Aufstellungsverfahrens zum Großteil um eine Außenbereichsfläche nach § 35 BauGB. Es wird Potential zur Schaffung von Wohnraum im direkten Anschluss an die bestehende Wohnbebauung geschaffen. Da ein Teil der neu gebildeten Wohnbaugrundstücke öffentlich-rechtlich nicht erschlossen sind, wird ein Erfordernis zur Planung und städtebaulichen Neuordnung ausgelöst. Es soll der Umgebungsbebauung und -nutzung sowie der Lage innerhalb des Ortsteils Südlohn dahin gehend Rechnung getragen werden, dass hier behutsam nachverdichtet werden soll.

Direkt nördlich des Plangebietes befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 „Burloer Straße West (II)“. Dieses ausgedehnte Wohnbaugebiet befindet sich seit 2017 in der Umsetzung. Da vorher für einen Zeitraum von ca. 15 Jahren im Ortsteil Oeding kaum Wohnbaugrundstücke zur Verfügung standen, besteht in der prosperierenden und wirtschaftlich starken Region des Westmünsterland weiterhin ein hoher Bedarf an Wohnbauland. Ein Teil dieses Bedarfs soll über den Bebauungsplan Nr. 58 gedeckt werden.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes wird sich die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Bebauungsplangebiets gem. § 30 Abs. 1 BauGB ausschließlich nach dessen Festsetzungen richten. Bei Vorhaben, die den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen und die die Voraussetzungen des § 63 BauO NRW 2018 erfüllen, kann dann die Genehmigungsfreistellung beantragt und erteilt werden.

2.2 Städtebauliche und grünordnerische Ziele

a) städtebauliche Ziele

Mit der Bebauungsplanung Nr. 58 „Buschweg/Burloer Straße“ werden die nachfolgend beschriebenen städtebaulichen Ziele verfolgt.

Das Instrument der „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ schafft mit der Anwendung der §§ 13a und 13b BauGB eine Möglichkeit, sowohl innerhalb des unbeplanten Innenbereichs im Sinne des § 34 BauGB und im Übergang zum Außenbereich relativ kurzfristig Bauflächen zu entwickeln. Zudem kann hier zumeist die bestehende Infrastruktur genutzt und kostengünstig ergänzt werden.

Auf ca. 15 Baugrundstücken werden die Voraussetzungen zum Bau von Wohnhäusern in offener Bauweise geschaffen. Aufgrund seiner Lage innerhalb Oedings und mit der fußläufigen Erreichbarkeit aller wichtigen Versorgungseinrichtungen des Ortsteils wird ein sehr attraktiver Wohnstandort entstehen. Im Plangebiet soll eine Bebauung realisierbar sein, welche die in der Nachbarschaft vorhandenen siedlungsstrukturellen Gestaltungselemente umsetzt. Neben der gewünschten Dominanz der Wohnnutzung werden kleinteilige und der Versorgung des Gebietes dienenden Versorgungseinrichtungen zwar grundsätzlich zugelassen, allerdings wird die wirtschaftliche Tragfähigkeit dieser Anlagen nur bedingt gesehen.

Der Bebauungsplan wird den Bauherren einen recht weiten Gestaltungsspielraum lassen. Es werden lediglich wenige verbindliche Rahmenbedingungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Auch die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche lassen dem zukünftigen Grundstückseigentümer viele Möglichkeiten, die baulichen Anlagen auf den Grundstücken zu platzieren. Die Gestaltungssatzung der Gemeinde Südlohn, die Bestandteil dieses Bebauungsplanes wird, schränkt die eben genannten Freiheiten nur unwesentlich ein.

Das Plangebiet liegt verkehrsgünstig an der „Burloer Straße“ und wird weiter an die L 572 bzw. B70 und damit an das überörtliche und überregionale Verkehrswegenetz angebunden. Die Erreichbarkeit wird durch den geplanten Bau der Ortsumgehung Oeding (L558n) noch verbessert, die eine direkte Verbindung zu den Niederlanden darstellen wird. Auch dadurch bietet das Quartier einen interessanten Wohnstandort. Auch besteht eine gute Anbindung an das regionale Radwegenetz entlang der klassifizierten Straßen.

Neben der verkehrlichen Anbindung und der Lage spielt hier auch Flächenverfügbarkeit und -zugriff eine Rolle. Der geplante Standort liegt zwar am Rand der Ortslage Oeding, in seinem direkten und erweiterten Umfeld und Einzugsbereich ist aber langfristig mit einem erhöhten Zuzug junger Familien zu rechnen.

b) landschaftspflegerische und grünordnerische Ziele

Zweites wichtiges Ziel des Bebauungsplanes ist die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“. Es ist ein wichtiges Ziel der Grünordnung und auch des Städtebaus beiden Ortsteilen neben den jeweils zentralen und übergeordneten Spielplätzen, attraktive Quartiersspielplätze zu errichten.

Die hierfür vorgesehene Fläche eignet sich in besonderem Maße, da diese nicht nur aus dem Baugebiet selbst und dem Nachbargebiet „Burloer Straße West (II)“, sondern auch von den Anwohnern aus dem Bereich Burloer Straße Ost und über die Mühlenstraße Burloer Straße auch aus den anderen Wohnquartieren sehr gut erreichbar ist.

Die Überplanung und Neubebauung mit Wohngebäuden in offener Bauweise wird zu einer erstmaligen Teilversiegelung in diesem Bereich führen. Allerdings weist die Fläche keine hohe ökologische bzw. landschaftliche Wertigkeit auf. Der Großteil des Plangebiets besteht aus einer aufgelassenen ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle, sowie einem Einfamilienhausgrundstück mit Nebengebäuden im Außenbereich. Durch die Nachverdichtung werden wertvollere bislang unbebaute Bereiche im bauplanungsrechtlichen Außenbereich von einer Überplanung und Bebauung freigehalten und geschützt.

Zum Schutz des Artenreichtums und des Mikroklimas sollen in diesem Bebauungsplan erstmalig Festsetzungen zur Gestaltung und zur Begrünung/Bepflanzung der Vorgartenbereiche getroffen werden.

3. Erschließung/Infrastruktur

3.1 Verkehrliche Erschließung

a) äußere Erschließung

Der Planbereich wird über die nördlich verlaufenden Gemeindestraßen „Buschweg“ und „Kookamp“ und die östlich angrenzende „Burloer Straße“ erschlossen. Durch diese Anbindung erfolgte an Anschluss an folgende Trassen des überörtlichen und überregionalen Straßennetzes.

- B70 Borken-Oeding-Vreden-Gronau
- L558/B525 Oeding - Gescher
- L572 Burlo - Ahaus

b) Innere Erschließung

Die Erschließung der noch nicht über die vorgenannten Straße erschlossenen Baugrundstücke soll über die Errichtung von zwei kurze Stichwege vom „Buschweg“ aus erfolgen.

Diese Stichwege werden eine Breite von 6,00 m und 5,00 m erhalten und im Bebauungsplan als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ mit dem Zweck „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Zur fußläufigen Anbindung des Plangebiets an die „Burloer Straße“ wird entlang des geplanten Spielplatzes ein Fußweg festgesetzt. Diese deckt sich in etwa mit dem bestehenden Weg, der über die ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle führt.

c) Ruhender Verkehr

Der Stellplatznachweis für den ruhenden Verkehr wird auf den Grundstücken selbst erbracht. Der Rat der Gemeinde Südlohn hat im Jahr 2020 eine Stellplatzsatzung beschlossen, deren Regelungen auch im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Nr. 58 Anwendung finden werden.

Die Festsetzung und Errichtung öffentlicher Parkplätze sind nicht Inhalt und Ziel dieses Bebauungsplans.

d) Öffentlicher Personennahverkehr/Radverkehr

Die Anbindung an den ÖPNV ist gegeben. Die Haltestelle „Oeding Rathaus“ liegt ca. 250 m nordwestlich des Plangebiets. Von hier aus werden folgende Linien bedient:

- 753 Südlohn - Oeding
- T 7 Stadtlohn – Südlohn – Oeding
- B 7 Winterswijk - Stadtlohn

Daneben bestehen Schülerspezialverkehre von Oeding in verschiedene Richtungen, die teilweise in den ÖPNV integriert sind. Darüber hinaus ist das Plangebiet gut an das regionale Radwegenetz angebunden, sodass weitere Planungen nicht Inhalt und Ziel des Bebauungsplans sind.

3.2 Ver- und Entsorgung

a) Energieversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität und Erdgas wird durch die SVS-Versorgungsbetriebe GmbH, Stadtlohn, gewährleistet. Freileitungen sind nicht vorhanden.

b) Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt ebenfalls durch die SVS-Versorgungsbetriebe GmbH, Stadtlohn.

c) Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt über das bestehende Kanalnetz der Gemeinde, welches für das Baugebiet geringfügig ergänzt wird.

Das anfallende Niederschlagswasser soll über das bestehende Regenrückhaltebecken im Baugebiet „Burloer Straße West“ gedrosselt in die Schlinge eingeleitet werden.

d) Abfallbewirtschaftung

Die Abfallbeseitigung erfolgt nach den gesetzlichen und behördlichen Vorgaben des Kreises Borken durch ein von der Gemeinde beauftragtes privates Unternehmen.

e) Telekommunikation

Die Versorgung des Gebietes erfolgt durch die örtlichen oder überregionalen am Markt befindlichen Kommunikationsunternehmen.

3.3 Sonstige Infrastruktur

Der Bedarf an KITA-Plätzen wird für dieses kleine Plangebiet durch die im Ortsteil Oeding liegenden Einrichtungen gedeckt, die in einer Entfernung von ca. 800 m zum Plangebiet liegen. Die „Von-Galen-Grundschule“ des Ortsteils Oeding befindet sich ebenfalls ca. 800 m nordwestlich des Plangebietes.

Im Plangebiet wird ein Spielplatz für den Ortsteil Oeding angelegt. Im Baugebiet „Burloer Straße West“ ist die Errichtung eines weiteren Spielplatzes vorgesehen, der in einer Entfernung von ca. 400 m liegen wird. Ob dieser Spielplatz umgesetzt werden wird, ist zum Zeitpunkt der Planaufstellung für den Bebauungsplan Nr. 58 und den vorgenannten Planungszielen und Festsetzungen nicht abzusehen.

Der Südlohner Ortskern mit seinen Nahersorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen befindet sich in einer Entfernung von ca. 500 m zum Plangebiet.

4. Denkmalschutz und -pflege

Denkmalpflegerische Belange werden innerhalb des Plangebiets nicht direkt berührt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Eingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden. Deshalb wird in die Planzeichnung und in Baugenehmigungen folgender Hinweis aufgenommen:

„Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie -Amt für Bodendenkmalpflege-, Außenstelle Münster (Bröderichweg 35, 48159 Münster, Tel.: 0251/210 52 52) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird (§§ 15 und 16 DSchG NW). Der Landschaftsverband Westf.-Lippe ist berechtigt das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschungen bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen. (§ 16 IV DSchG NW).“

5. Altlasten / Kampfmittelbeseitigung

Altlastenstandorte und Altablagerungen sind aufgrund früherer und derzeitiger Nutzung nicht bekannt. Eine Belastung mit Kampfmitteln ist ebenfalls nicht zu vermuten, kann aber auch nicht ausgeschlossen werden. In die Planzeichnung wird daher folgender Hinweis aufgenommen:

„Es kann keine Gewähr für die Freiheit von Kampfmitteln übernommen werden, bei der Durchführung von bodeneingreifenden Bauarbeiten ist Vorsicht geboten. Bei Munitionsfunden ist der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg über das Ordnungsamt der Gemeinde Südlohn umgehend zu verständigen.“

6. Begründung der Festsetzungen

6.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den in Punkt 2.2 genannten Planungszielen wird als Art der baulichen Nutzung für das Plangebiet das „Allgemeine Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der städtebaulichen Situation und der räumlichen Nähe zu den Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen im Ortskern sollen die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Nutzungen allgemein zugelassen werden. Allerdings wird die wirtschaftliche Tragfähigkeit solcher Einrichtungen für das Plangebiet nur bedingt gesehen.

Die sonstigen im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Nutzungen werden ebenfalls nicht ausgeschlossen. Die Wohnqualität wird durch die Zulassung dieser Nutzungen - auch subjektiv - nicht beeinträchtigt.

Die Nutzungsarten nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen, um einerseits die Wohnqualität an diesem Standort nicht zu beeinträchtigen, andererseits ist der Standort für diese Nutzungen aufgrund der Lage und der zur Verfügung stehenden Fläche auch nicht geeignet.

Die gemäß § 13 BauNVO in einem WA-Gebiet gegebene allgemeine Zulässigkeit von Räumen für freie Berufe wird nicht durch Festsetzungen des Bebauungsplans reglementiert.

6.2. Bauweise, Maß der baulichen Nutzung

a) Bauweise und Geschossigkeit

Im Zuge der Realisierung im benachbarten Baugebiet Nr. 45 „Burloer Straße West“ war neben dem klassischen freistehenden Einfamilienhaus, nicht zuletzt auch aufgrund stark gestiegener Herstellungskosten, ein starker Trend zu Doppelhäusern und Reihenhausbebauung festzustellen. Daher wird im Bebauungsplan lediglich die „offene Bauweise“ gem. § 22 Abs. 2 festgesetzt. Es können sowohl das „klassische“, eingeschossige Einfamilienhäuser mit zum Vollgeschoß ausbaubarem Dachgeschoß, als auch eine zweigeschossige Bebauung sowie kleinere Reihenhausgruppen errichtet werden.

Um eine wirtschaftliche Ausnutzung des Dachraumes ohne übermäßige Höhenentwicklung sicherzustellen, wird die Regulierung über Festsetzungen der maximalen First-, Traufen- und Sockelhöhen sichergestellt. Durch Verzicht auf die Festsetzung der Firstrichtung und Vorgabe einer großzügig bemessenen Dachneigung 35° - $45^{\circ} \pm 5^{\circ}$ im WA1 bzw. 25° - $45^{\circ} \pm 5^{\circ}$ im WA2 wird dem Wunsch der Architekten und Bauherren nach Verringerung der Reglementierungsdichte und Stärkung der Gestaltungsfreiheit Rechnung getragen. Durch die Festsetzungen hinsichtlich der Doppelhausbebauung wird die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nur unwesentlich eingeschränkt.

b) Grund- und Geschoßflächenzahl

Es werden die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 1 BauNVO als Obergrenze mit GRZ 0,4 festgesetzt und die Geschoßflächenzahl (GFZ) gem. § 20 Abs. 2 BauNVO als Obergrenze 0,8 festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen wird eine wirtschaftliche Bebauung der Baugrundstücke ermöglicht. Diese Festsetzungen orientieren sich an den Höchstgrenzen des § 17 BauNVO.

c) Ortsbild und Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 89 BauO NRW 2018) beschränken in Abwägung mit den privaten Belangen die Gestaltungsfreiheit. Sie beziehen sich jedoch nur auf folgende Kriterien: Materialwahl und Beschränkungen hinsichtlich der Gestaltung der Dachaufbauten. Die der Höhenentwicklung der Baukörper dienenden Regulative werden durch direkte Festsetzungen im Bebauungsplan vorgegeben.

Da die endgültige Höhe der Straßen im inneren Plangebiet noch nicht feststeht, wird für die maximal zulässige Sockelhöhe eine NHN-Höhe festgesetzt, auf welche die Festsetzungen der max. Trauf- und Firsthöhen Bezug nehmen. Hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude werden unterschiedliche Bereiche festgesetzt an denen verschiedene Gebäudetypen umsetzbar sind.

Für die Baugrundstücke im Bereich „WA1“ wird eine Traufenhöhe von max. 4,50 m festgesetzt. Die Dachneigung kann im Bereich von 35° - $45^{\circ} \pm 5^{\circ}$ liegen.

Für die Grundstücke im Bereich „WA2“ wird eine Traufenhöhe von max. 6,50 m festgesetzt. Die Dachneigung kann im Bereich von 25° - $45^{\circ} \pm 5^{\circ}$ liegen. Neben dem „klassischen“ Einfamilienhaus kann hier dann auch eine zweigeschossige Bebauung mit höherer Traufe realisiert werden. Dieser Haustyp wird auch in der Gemeinde Südlohn immer wieder nachgefragt.

In Anlehnung an die Gestaltungssatzung der Gemeinde Südlohn wird die Firsthöhe einheitlich auf bis zu 9,75 m ab Fußbodenoberkante Erdgeschoß (Rohbaumaß) festgesetzt.

Für Hauptgebäude werden alle Formen geneigter Dächer als zulässig festgesetzt. Eine spezielle Dachform und eine Drempeelhöhe werden nicht vorgegeben. Bei Doppelhausbebauung wird die Festsetzung getroffen, dass beide Haushälften die gleiche Dachform, -neigung, Firstrichtung und -höhe aufweisen müssen. Alle weiteren Festsetzungen sind diesen Punkten untergeordnet.

Farben und Verblendungen sind entsprechend der Gestaltungssatzung zu wählen. Dachbegrünungen der Garagen und Carports sind ausdrücklich erwünscht. Grundsätzlich sollen Garagen ein geneigtes Dach erhalten. Es aber auch die Errichtung von Flachdachgaragen zulässig.

6.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Zur Umgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden Baugrenzen festgelegt. Dadurch ergeben sich für die Bauherren und deren Architekten Spielräume für die Positionierung der Gebäude auf dem Grundstück.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so gewählt, dass die Häuser nach Wunsch der Bauherren so auf dem Grundstück errichtet werden können, dass zur Verbesserung der energetischen Bilanz eine Optimierung der Energieausnutzung mit aktiver und passiver Solarenergie u.a. im Rahmen des Nied-

rigenergiehausstandards möglich ist. Um dieses zu ermöglichen, wird auf die Vorgabe der Hauptfirstrichtung verzichtet. Zur Definition der überbaubaren Grundstückfläche wird eine straßenseitige Baugrenze mit einem Abstand von parallel 4,0 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Ansonsten erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstückfläche größtenteils abgestimmt auf die Lage und den Zuschnitt der neu zu bildenden Baugrundstücke.

Überschreitungen der Baugrenzen sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 3 BauNVO nach näherer Beschreibung in den textlichen Festsetzungen möglich, wenn die zur Errichtung geplanten Gebäudeteile der passiven Energiegewinnung dienen oder die Überschreitung geringfügig ist.

Die überbaubare Grundstückfläche wird großzügig festgesetzt, um individuellen Gestaltungsvorstellungen der Grundstücksausnutzung ausreichend Möglichkeit zu lassen.

Garagen und Stellplätze sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche im Vorgartenbereich oder im seitlichen Grenzabstand zulässig.

Das Hervortreten bestimmter untergeordneter Gebäudeteile wird ausnahmsweise zugelassen. Hier werden Mindestabstände zur Straßenbegrenzungslinie und zur rückwärtigen Grundstücksgrenze festgesetzt.

6.4. Örtliche Verkehrsflächen

Die innere Erschließung der Baugrundstücke, soweit diese noch nicht über die Straßen „Kookamp“, „Buschweg“ und „Burloer Straße“ erschlossen sind, wird durch die Anlage von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung erfolgen. Aufgrund der Breite dieser Stichwege von 6,00 m bzw. 5,00 m wird der Ausbau niveaugleich erfolgen, damit die verschiedenen Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt den Verkehrsraum nutzen können.

Die kommunale Stellplatzsatzung aus dem Jahr 2020 findet im Geltungsbereich des Bebauungsplans Anwendung.

6.5 Grünflächen

Wichtigstes Ziel der Grünordnung ist die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ im Bereich an der Burloer Straße.

Es kann hier ein Quartiersspielplatz mit gehobener Ausstattung und guter Erreichbarkeit für alle Verkehrsteilnehmer entstehen. Der Standort im Plangebiet bietet sich aus folgenden Gründen für einen Quartiersspielplatz an:

- Die Wohnsiedlungsentwicklung im Ortsteil Oeding wird sich mittel und langfristig auf Flächen südlich der Schlinge konzentrieren. Bei einer, langfristig geplanten, Erweiterung des Baugebietes „Burloer Straße Ost“ ist dort keine weitere Anlage eines Spielplatzes erforderlich.
- Es besteht eine gute Anbindung sowohl an die Burloer Straße, als auch über den „Buschweg“ in Baugebiet Burloer Straße West.
- Die Fläche ist sofort verfügbar, da sie sich bereits im gemeindlichen Eigentum befindet. Die Objektplanung des Spielplatzes erfolgt parallel zu diesem Aufstellungsverfahren.

Zum Schutz des Artenreichtums und des Mikroklimas wird seitens der Gemeinden nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB für Vorgartenflächen eine Verpflichtung zur Bepflanzung und Begrünung als Maßnahme festgesetzt. In der Abwägung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a BauGB die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, zu berücksichtigen. Dabei ist zu beachten, dass Vorgärten zur Auflockerung und freundlicheren Gestaltung des Orts und Straßenbildes in Baugebieten erforderlich sind. Pflanzen senken Temperaturen durch Beschattung und Verdunstungskälte, filtern Staub und Lärm, nehmen CO₂ auf, spenden Sauerstoff, verbessern den Wasserhaushalt und dienen somit der Gesundheit aller Bürger.

6.6 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet grenzt südwestlich an die Trasse der geplanten Ortsumgehung L558n. Zur Darstellung des örtlichen Bezugs wird der Straßenkörper der Ortsumgehung als Kennzeichnung in die Planzeichnung übernommen.

Die ungefähre Lage der zum Satzungsbeschluss bekannten unterirdischen Leitungen wird gem. § 9 Abs. 6 BauGB in die Planzeichnung übernommen. Weitere Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 und nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB sind nicht notwendig. Das Plangebiet liegt vollständig außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Schlinge, daher ist hier auch keine nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6a BauGB erforderlich.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Flächenbilanz

Die Flächen- und Grundstücksbilanz ist als **Anlage 1** dieser Begründung beigelegt.

7.2 Eigentumsverhältnisse

Der Großteil der Flächen steht im Eigentum der Gemeinde. Das Flurstück Gemarkung Oeding, Flur 4. Nr. 96 steht in Privateigentum. Die Erschließung erfolgt durch den Eigentümer. Die hier geplante Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verbleibt auch im Privateigentum. Die Übernahme der sonstigen Verkehrsfläche in die Straßenbaulast der Gemeinde ist Inhalt und Ziel dieses Bebauungsplanes.

7.3 Auswirkungen der Realisierung der Ziele des Bebauungsplanes

Die Erschließung der Bauflächen wird durch die Gemeinde Südlohn durchgeführt. Die Vermarktung erfolgt durch den jeweiligen Eigentümer der Flächen. Ergänzende Verfahren der Bodenordnung, wie die Baulandumlegung nach §§ 45 ff. BauGB oder gar Enteignung nach §§ 85 ff. BauGB sind nicht erforderlich.

Mit der Umsetzung der Planung ergeben sich langfristige, wenn auch nur sehr marginale Auswirkungen auf die technische und soziale Infrastruktur der Gemeinde. Bei einer angenommenen Anzahl von ca. 14 Baugrundstücken und einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,3 Personen ist mit einer Bevölkerung von ca. 30-35 Einwohnern im Plangebiet auszugehen.

Als Hauptklientel sind diejenigen Bauherren anzusehen, die ruhige und dennoch verkehrsmäßig gut gelegene Baugrundstücke nachfragen. Da hier auch Interessenten außerhalb der Gemeinde angesprochen werden sollen ist durch deren Zuzug mit einem geringen Anstieg der Einwohnerzahl des Ortsteils Südlohn zu rechnen. Für diese zusätzlichen Einwohner sind KITA- und Schulplätze bereitzustellen.

Ebenso wird mit der Umsetzung der Planung die Belastung des gemeindlichen Kanalnetzes geringfügig erhöht. Hier können sich marginale Auswirkungen auf den Betrieb, Wartung und die Instandhaltung des Netzes ergeben, die zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht quantifiziert werden können.

Auch wird die Kapazitätsauslastung der gemeindlichen Kläranlage geringfügig vergrößert. Aufgrund der stetig ansteigenden Einwohnerzahl der Gemeinde wurde in den Jahren 2019/2020 eine Erweiterung der 1989 in Betrieb gegangenen Kläranlage umgesetzt, so dass die Mehrauslastung problemlos zu bewältigen ist. Mit der Umsetzung der Planung wird das Straßennetz der Gemeinde geringfügig erweitert, sofern die zur Erschließung der innenliegenden Baugrundstücke auf dem bisherigen Flurstück 96 erforderliche Verkehrsfläche nicht in Privateigentum verbleibt.

7.4. Umweltauswirkungen / Artenschutz / Immissionsschutz

Mit Umsetzung der Planung ist mit einer gewissen Veränderung des Verkehrsaufkommens in diesem Bereich zu rechnen.

Es tritt eine Verdichtung in diesem Bereich mit der dazugehörigen Versiegelung bisher unbebauter Flächen ein. Allerdings ermöglicht die Planung im Bestand eine effektivere Ausnutzung der Infrastruktur um auch einer weiteren zusätzlichen Inanspruchnahme wertvoller Außenbereichsflächen entgegenzuwirken.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a und 13b BauGB aufgestellt. Daher gelten gem. § 13b Satz 1 BauGB in den Fällen, in denen die zulässige Grundfläche des Plangebietes unter 10.000 m² liegt, Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Außerdem wird im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Artenschutz:

Zur Betrachtung der Auswirkungen der Planung auf die Belange des Artenschutzes wurde durch den Feldbiologen Pfeifer, NL-Overdinkel, eine Artenschutzprüfung Stufe 1 erstellt.

Zusammenfassend lautet das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Buschweg/Burloer Straße „aufgrund der Lage, des verhältnismäßig geringen Flächenumfanges und der natürlichen Ausstattung sowie der im weiteren Umfeld existierenden Wohnbebauung keine spürbaren Auswirkungen auf die lokalen Populationen der planungsrelevanten Tierarten (Fledermäuse und Vögel) sowie diejenigen der anderen geschützten Tierarten haben wird. Voraussetzung für diese Einschätzung ist der Erhalt (und eine wünschenswerte Erweiterung i.S. von Verbreiterung) der am bisherigen Bebauungsrand bestehenden Heckenstrukturen und eine möglichst großzügige Durchgrünung des zukünftigen Wohngebietes. In dem Zusammenhang sollte von der Gemeinde auch eine Verpflichtung zur Begrünung der Vorgärten in den Blick genommen werden.

Unter Berücksichtigung dieser Empfehlungen und aufgrund der Erhebungen ist davon auszugehen, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes kein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten wird.

Weitergehende Maßnahmen etwa im Sinne einer Artenschutzprüfung II oder III sind gemäß den Erkenntnissen und Ergebnissen der Prüfung nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht erforderlich.

Im Zuge der Bauleitplanung für den nordwestlich liegenden Bebauungsplan Nr. 45 wurde durch das Büro Froelich & Sporbeck, Bochum bereits im Jahr 2012 eine intensive artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, die das jetzige Plangebiet mit abdeckt. In den Hinweisen zu diesem Bebauungsplan werden die damals formulierten Handlungsempfehlungen mit aufgeführt.

Die artenschutzrechtliche Prüfung ist als **Anlage 2** dieser Begründung beigelegt.

Geruchsimmissionen

Die Ausweisung und Erschließung von neuen Wohngebieten in den Außenbereich hinein stößt neben der meist langwierigen Klärung schwieriger Eigentumsverhältnisse vor allem auf immissionsschutzrechtliche Probleme, die vor allen das Heranrücken von Wohnbebauung an bestehende landwirtschaftliche Betriebe und die damit verbundene Geruchsbelastung betreffen.

Zur Ermittlung der Geruchsimmissionen zur Festlegung evtl. notwendiger Gegenmaßnahmen wurde im Zuge der Planerstellung durch das Ingenieurbüro „Uppenkamp und Partner“, Ahaus, eine Immissionsprognose in Form einer Ausbreitungsrechnung erstellt. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

Genehmigter Bestand

Für die Beurteilungsflächen des Plangebietes wurden Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 13 % und 15 % als Gesamtbelastung unter Berücksichtigung der tierartspezifischen Gewichtungsfaktoren ermittelt. Die belastungsrelevanten Kenngrößen liegen demnach oberhalb des Immissionswertes gemäß Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) für Wohn-/Mischgebiete (IW = 10 %).

Da sich das Plangebiet im Übergang zum Außenbereich befindet, ist nach Punkt 3.1 der Auslegungshinweise der GIRL jedoch die Festlegung von Zwischenwerten möglich. Allgemein sollten die Beurteilungsflächen jedoch den nächsthöheren Immissionswert (im vorliegenden Fall den Immissionswert für Dorfgebiete (15 %) nicht überschreiten. In diesem Zusammenhang wird auf eine Entscheidung des OVG Münster vom 08.02.2017 (Az: 10B 1176/16.NE) hingewiesen, wonach die Geruchsimmissionswerte der GIRL weder im Baugenehmigungsverfahren noch im Bauleitplanverfahren im Sinne von Grenzwerten absolut einzuhalten sind. Bei den Immissionswerten handelt es sich vielmehr um Orientierungswerte, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung in begründeten Einzelfällen überschritten werden können.

Durch die Überschreitung sind damit nicht zwingend Konflikte mit den Vorgaben der GIRL zu erwarten und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt.

Die Flächen, auf denen eine Überschreitung der Geruchsstundenhäufigkeit von mehr als 15% der Jahresstunden zu befürchten ist, werden als nicht überbaubare Grundstücksfläche bzw. als Grünfläche (Spielplatz) festgesetzt. Damit wird im Rahmen der Abwägung sowohl den Belangen des Immissionsschutzes, der Landwirtschaft und der Grünplanung Rechnung getragen.

Geplanter Zustand

Die im Umfeld der Tierhaltungsbetriebe befindliche Bestandsbebauung (insbesondere die in der Entwicklung befindlichen Wohnbauflächen des Bebauungsplanes Nr. 45 „Burloer Straße West II“ und die

geschlossene Wohnbebauung östlich der Burloer Straße) sowie die bereits bestehenden Wohnnutzungen innerhalb des gegenständlichen Plangebietes führen dazu, dass die Tierhaltungsbetriebe bereits jetzt in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt sind.

Zusätzliche Einschränkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Buschweg/Burloer Straße“ sind für die Tierhaltungsbetriebe nicht zu erwarten.

Die Geruchsimmissionsprognose sowie eine ergänzende Stellungnahme sind als **Anlagen 3 und 3a** dieser Begründung beigelegt.

Lärmschutz

Um die Wohnqualität innerhalb des Plangebiets sicherzustellen, wurde durch das Sachverständigenbüro "Uppenkamp und Partner", Ahaus, eine Schallimmissionsschutzprognose (Nr. I05 1622 19) erstellt. Hierbei wurden in erster Linie die Auswirkungen der geplanten Ortsumgehung Oeding (L558n) zur Prognose der Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet herangezogen und die erforderlichen Mindestmaßnahmen definiert, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Vorbelastungen durch Lärmimmissionen sind aufgrund der L 572 vorhanden. Durch die geplante Ortsumgehung Oeding ist grundsätzlich mit einer Erhöhung der Lärmbelastung für das Plangebiet zu rechnen. Die Planung der Ortsumgehung sieht die Errichtung eines Lärmschutzwalls entlang der südlichen Grenze des Plangebiets bis zur geplanten Einmündung der Anbindungsstraße in Ortsumgehung vor. Hierbei wurde allerdings auf das nördlich gelegene Baugebiet „Burloer Straße West“ abgestellt.

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen $R'w_{ges}$ des Außenbauteils sind zu kennzeichnen.

Fenster von nachts genutzten Räumen (i. d. R. Schlaf- und Kinderzimmer), in denen der A-bewertete Außengeräuschpegel $L_m > 45 \text{ dB(A)}$ überschritten wird, d. h. ab dem Lärmpegelbereich III, sollten zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung ausgestattet werden. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen/Rolladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes $R'w_{res}$ zu berücksichtigen. Ausnahmen können zugelassen werden.

Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach (DIN 4109-1) ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Die schalltechnische Untersuchung ist als **Anlage 4** dieser Begründung beigelegt.

7.5 Kosten der Planung

Zu den Kosten für Planung, Baulandbereitstellung und Erschließung, sowie für die grünordnerischen Maßnahmen liegen noch keine genauen Angaben vor.

Aufgestellt:

Südlohn, September 2021

Gemeinde Südlohn
Der Bürgermeister
- Planen + Bauen -
I.A.



(Vahlmann)

Anlagen

- 1. Flächenbilanz**
- 2. Artenschutzprüfung**
- 3. Geruchsimmissionsprognose**
- 4. Schallimmissionsprognose**

Anlage 1: Flächenbilanz

Bebauungsplan: Nr. 58
Buschweg/Burloer Straße

Planungsstand: Entwurf, erneute Auslegung

Nutzung	Fläche in m ²	Anteil in %
Erschließungs- und Park- platzflächen	655,00	6
Bauflächen	3.680,00	33
Vegetations- und Gartenflächen	5.525,00	49
Spielplatz	1.410,00	12
Bruttobauland	11.270,00	100