



## Gemeinde Südlohn

### 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 „Gewerbegebiet Trimbach“ im Ortsteil Südlohn

Begründung gem. § 2a und § 9 Abs. 8 BauGB

Fassung: Entwurf  
Stand: Juni 2023

Nr.	Inhalt	Seite
<b>TEIL A: BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN</b>		
<b>1.</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben</b>	<b>3</b>
1.1	Rechtsqualität des Bebauungsplanes / Geltungsbereich / Aufstellungsbeschluss und –verfahren	3
1.2	Sicherung der Bauleitplanung (Veränderungssperre)	3
1.3	Planungsrechtliche Situation / Einfügen in die städtebauliche Ordnung / Anpassung	3
1.4	Vorrang der Innenentwicklung/Klimaschutz/Störfallbetriebe	3
<b>2.</b>	<b>Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes</b>	<b>4</b>
2.1	Erfordernis der Planaufstellung	4
2.2	Allgemeine Ziele / Nachhaltigkeit / Generationenverpflichtung (u.a. Kosten) / Zulässigkeit von Vorhaben	4
2.3	Städtebauliche Ziele	5
2.4	Ziele der Grünordnung	5
<b>3.</b>	<b>Erschließung</b>	<b>6</b>
3.1	Verkehrliche Erschließung <i>(äußere, innere Erschließung, ruhender Verkehr, Fuß- u. Radwege, ÖPNV)</i>	6
3.2	Ver- und Entsorgung <i>(Energie, Wasser, Abfallbewirtschaftung)</i>	6
3.3	Infrastruktur	7
3.4	Auswirkungen	7
<b>4.</b>	<b>Denkmalschutz- und –pflege, Altlasten</b>	<b>7</b>
4.1	Baudenkmale	7
4.2	Bodendenkmale	7
4.3	Altlasten	7
4.4	Kampfmittel	7
<b>5.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen / Kennzeichnungen / nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>7</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstückflächen / Bauweise <i>(Bauweise, Geschossigkeit, Grund- u. Geschoßflächenzahl, Ortsbild u. Gestaltung)</i>	8
5.3	Verkehrsflächen	8
5.4	Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	8
5.5	Flächenkennzeichnungen	8
5.6	Nachrichtliche Übernahmen	8

<b>6.</b>	<b>Eingriff und Ausgleich / Artenschutz/Immissionsschutz</b>	<b>9</b>
6.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der Auswirkungen	9
6.2	Artenschutz	9
6.3	Immissionsschutz	9
<b>7.</b>	<b>Abwägung</b>	<b>10</b>
7.1	Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials	10
7.2	Beteiligung der Bürger (Auslegungsbeschluss, -frist)	10
7.3	Beteiligung der Behörden (Datum Anschreiben, Äußerungen etc.)	10
<b>8.</b>	<b>Realisierung der Planungsziele</b>	<b>10</b>
8.1	Ergänzende Verfahren	10
8.2	Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen / Kostenverteilung und -zuordnung	10
8.3	Sozialplan / Härteausgleich / Planungsschaden	10
8.4	Städtebaulicher Vertrag (§11 BauGB) / Durchführungsvertrag (§12 BauGB)	10

**1. Allgemeine Planungsvorgaben****1.1 Rechtsqualität des Bebauungsplanes / Geltungsbereich / Aufstellungsbeschluss und -verfahren**

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 30 Gewerbegebiet "Trimbach" besitzt die Rechtsqualität eines qualifizierten Bebauungsplans gem. § 30 Abs. 1 BauGB. Mit der vorliegenden 5. vereinfachten Änderung wird diese Qualität auch nicht verändert. Der Geltungsbereich dieser 5. vereinfachten Änderung deckt sich in erster Linie mit im Ursprungsplan und dessen 1. förmlichen Änderung als Straßenverkehrsflächen und Gewerbegebiet festgesetzten Teilflächen und betrifft die Grundstücke Gemarkung Südlohn, Flur 26, Grundstücke 15 (tlw.), 16 (tlw.), 90 (tlw.), 131, 132 (tlw.), 133 (tlw.) sowie 135 (tlw.) und umfasst eine Fläche von ca. 1,26 ha.

Der Rat der Gemeinde Südlohn hat in seiner Sitzung am 21.10.2021 die Aufstellung der 5. vereinfachten Änderung und der Ausschuss für Bau, Planung und Gemeindeentwicklung am 16.03.2022 die Aufstellung einer 6. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 beschlossen. Beide Verfahren werden zusammengeführt.

Da mit der beabsichtigten Planänderung und -anpassung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann das beschleunigte Änderungsverfahren gem. § 13a BauGB zur Anwendung kommen. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Im Zuge der Erstellung des Abwägungsmaterials werden die relevanten Umweltbelange ermittelt und die Abwägung eingestellt.

**1.2 Sicherung der Bauleitplanung / Veränderungssperre**

Maßnahmen zur Sicherung der Bauleitplanung, wie etwa eine Veränderungssperre gem. §§ 14 ff. BauGB sind nicht erforderlich und brauchen daher auch nicht erlassen werden.

**1.3 Planungsrechtliche Situation / Einfügen in die städtebauliche Ordnung / Anpassung an die Ziele der Raumordnung**

Der im Jahr 2014 rechtskräftig gewordene Regionalplan Münsterland weist den Geltungsbereich dieser Änderung als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) im Übergang zum Allgemeinden Siedlungsbereich (ASB) aus.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Südlohn stellt den Bereich als gewerbliche Baufläche dar. Da die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans eine kleinteilige Änderung der Festsetzung von Baugebieten nach der BauNVO verfolgt, wird diesen städtebaulichen und grünordnerischen Zielsetzungen grundsätzlich entsprochen. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans ist für den zukünftig als „Dörfliches Wohngebiet“ gem. § 5a BauNVO festgesetzten Bereich erforderlich.

**1.4 Vorrang der Innenentwicklung/Klimaschutz/Störfallbetriebe****a) Innenentwicklung**

Zum Beginn des Aufstellungsverfahrens wurde gem. § 1 Abs. 5 Satz 3 und § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB geprüft, ob die Entwicklung der Gewerbeflächen im Ortsteil Oeding auch über Maßnahmen der Innenentwicklung sichergestellt werden kann. Diese Prüfung wurde vor allem unter dem Aspekt des gesetzlich vorgegebenen sparsamen Umgangs mit dem Schutzgut Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB vorgenommen.

Da mit dieser vereinfachten Änderung die Weiterentwicklung von bereits festgesetzten Baugebieten bzw. Ziele zu deren Erschließung verfolgt werden sollen, ist diese als Maßnahme der Innenentwicklung anzusehen.

**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 entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes nehmen diese Zielsetzungen auf. Die umliegenden Waldflächen, Hecken und Gewässer werden durch die Planänderung nicht tangiert, bzw. ausdrücklich erhalten.

Ein Hauptansatz zum Klimaschutz ist die Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und der Erhalt von CO<sub>2</sub>-aufnehmenden Naturbestandteilen, wie Gewässer oder Wälder. Zur Verringerung des CO<sub>2</sub>-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.

#### 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 innerhalb und in der Umgebung des Planänderungsgebietes nicht vorhanden, so dass sich eine weitere Betrachtung erübrigt.

## **2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

### **2.1 Erfordernis der Planaufstellung**

Die Festsetzungen sowohl des Straßenraumes der Amselstraße, als auch der für die Fläche des landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebes im Nordwesten des Plangebietes stimmen nicht mit den aktuellen planerischen Überlegungen in diesem Bereich überein,

Die Amselstraße soll zur Gewerbestraße ausgebaut werden. Hierzu ist die vollständige Nutzung des Straßenraumes als Verkehrsfläche, als auch die Errichtung eines kombinierten Fuß- und Radweges auf der Westseite der Straße unter größtmöglicher Schonung und Erhaltung der vorhandenen Wallhecke erforderlich. Der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Querschnitt erfüllt diese Anforderungen in keiner Weise.

Hinzu kommen planerische Überlegung des Eigentümers der vorhandenen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstelle „Amselstraße 29“ diesen Betrieb fortzuführen und für seine Familie hier die Möglichkeit des Wohnens auf der Hofstelle zu eröffnen.

Seit der ersten förmlichen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 im Jahr 2013 wird im gesamten Geltungsbereich das betriebsgebundene Wohnen ausgeschlossen. „Allgemeines“ Wohnen ist in Gewerbegebieten gem. § 8 BauNVO ohnehin unzulässig.

Daher soll für einen kleinen abgegrenzten Teilbereich um die Hofstelle ein „Dörfliches Wohngebiet“ gem. § 5a BauNVO festgesetzt werden

### **2.2 Allgemeine Ziele / Generationenverpflichtung (u.a. Kosten) / Zulässigkeit von Vorhaben**

Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist die Anpassung der festgesetzten Straßenverkehrsflächen der Amselstraße zur Querung und Erschließung der hiervon westlich gelegenen Gewerbegrundstücke, die weitestmögliche Erhaltung der vorhandenen Wallhecke die Anpassung der erforderlichen Ausgleichs-

und Ersatzmaßnahmen und die Festsetzung eines „Dörflichen Wohngebiets“ im Bereich der Hofstelle Amselstraße 29.

Da durch die geplante Planänderung die Grundzüge des Bebauungsplans Nr. 30 nicht berührt werden, kann hier das vereinfachte Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB in Verbindung zu § 13a BauGB zur Anwendung kommen.

Der Bebauungsplan insgesamt gibt als qualifizierter Plan gem. § 30 Abs. 1 BauGB den ausschließlichen Rahmen zur Zulässigkeit von Vorhaben vor. Andere bauplanungsrechtliche Grundlagen können nicht herangezogen werden.

### **2.3 Städtebauliche Ziele**

Mit dieser vereinfachten Änderung werden mehrere städtebauliche und verkehrsplanerische Ziele verfolgt.

Die Gemeinde ist in das Eigentum von bereits durch den Bebauungsplan Nr. 30 festgesetzten Gewerbegebietsflächen westlich der Amselstraße gelangt, die nun erschlossen und vermarktet werden sollen, um dem dringenden Bedarf im Ortsteil Südlohn Rechnung zu tragen.

Die Amselstraße in weder im baulichen Bestand, als auch in dem im Bestandsbebauungsplan festgesetzten Querschnitt als leistungsfähige Gewerbestraße ausgelegt. Daher plant die Gemeinde einen entsprechenden Ausbau. Die erforderliche Anpassung der Festsetzungen zum Straßenquerschnitt, vor allem zur Errichtung eines Fuß- und Radweges auf der Westseite der Amselstraße ist ein wesentlicher Inhalt und Ziel dieser vereinfachten Bebauungsplanänderung. Die notwendigen Zufahrten zu den neu zu erschließenden Gewerbegrundstücken sollen bedarfsgerecht und möglichst komprimierte angelegt werden, um die vorhandene Wallhecke an möglichst wenigen Stellen zu unterbrechen.

Der Abschnitt vom geplanten Wendehammer in nördliche Richtung bis zu Drosselstraße wird nicht als Gewerbestraße, sondern als Fahrradstraße mit einer Breite von 4,50 m ausgebaut und nach Süden mit Pollern abgesperrt. Damit wird Durchgangs- und Schleichverkehr, vor allem von LKW, wirksam unterbunden.

Als Art der der baulichen Nutzungen ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Hier sind bislang sämtliche Wohnnutzungen ausgeschlossen, die vorhandenen betriebsgebundenen Wohnungen genießen Bestandsschutz.

Die Eigentümer der Hofstelle „Amselstraße 29“ im äußersten Norden des Bebauungsplangebiets beabsichtigen einen Teil der vorhandenen Bausubstanz zu Wohnzwecken umzunutzen, bzw. auszubauen. Daher wird der Bereich der Hofstelle zukünftig als dörfliches Wohngebiet (MDW) gem. § 5a BauNVO festgesetzt werden.

Diese neue Baugebietskategorie wurde zur Erleichterung des Ziels der Mobilisierung von Bauland eingeführt. Mit ihr soll das Zusammenleben auf dem Land erleichtert werden können, indem in solchen Gebieten neben dem Wohnen auch die Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben ermöglicht werden soll. Dabei muss die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein.

Die festgesetzte Gewerbegebietsfläche des Bestandsplanes wird zugunsten des MDW-Gebiets reduziert. Ebenfalls rückt das Gewerbegebiet westlich der Amselstraße um die Breite des Radweges zurück. Die überbaubare Grundstücksfläche wird entsprechend angepasst.

### **2.4 Ziele der Grünordnung**

Der Ursprungsbebauungsplan trifft bereits umfangreiche Festsetzungen zur Kompensation des mit der Errichtung der baulichen Anlagen verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft.

Die Festsetzungen werden mit der vorliegenden vereinfachten Änderung beibehalten. Das Hauptziel der Grünordnung ist die Anpassung der Eingriffs- und Ausbleichbilanz für den gesamten Bebauungsplan Nr. 30, unter Berücksichtigung der Straßenführung und die Sicherstellung des vollständigen Ausgleichs der durch die Straßenplanung und den Straßenbau verursachten neuen Situation.

Ein wichtiges Ziel der Grünordnung der 5. Vereinfachten Änderung ist die Erhaltung der vorhandenen Wallhecke. Diese soll an nur wenigen Stellen zur Anlage von Zufahrten zu den neuen Gewerbegrundstücken unterbrochen werden. Das hierdurch erzeugte Eingriff in Natur und Landschaft wird an anderer Stelle kompensiert.

Die entlang der geplanten Fahrradstraße verbleibenden Restflächen werden als Verkehrsgrünflächen festgesetzt und gestaltet. Diese Flächen dienen u.a. der Oberflächenentwässerung.

### **3. Erschließung**

#### **3.1 Verkehrliche Erschließung**

##### *a) äußere Erschließung*

Die Äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die K 14 n „Robert-Bosch-Straße“ die die Haupterschließungsachse für das gesamte „Gewerbegebiet Trimbach“ darstellt. Dieser Straßenzug schließt das Gewerbegebiet an die Landstraße L 572 und damit an das übergeordnete klassifizierte Straßennetz an.

##### *b) Innere Erschließung*

Die Amselstraße stellt einen Teil der Erschließungsanlagen für das „Gewerbegebiet Trimbach“ dar und soll zweckentsprechend ausgebaut werden. Sie dient sowohl der Erschließung der nun zur Vermarktung anstehenden Gewerbeflächen als auch des neu ausgewiesenen „dörflichen Wohngebiets“. Hier wird die weitergehende innere Erschließung über die Festsetzung einer Fläche mit Geh-, Fahr und leitungsrechten sichergestellt.

##### *c) Ruhender Verkehr*

Die Planung öffentlicher Park- oder privater Stellplatzflächen ist nicht Inhalt und Ziel der Planung. Er Stellplatznachweis für den neu als dörfliches Wohngebiet festgesetzten Bereich ist auf dem Grundstück entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Südlohn selbst vorzunehmen.

##### *d) Öffentlicher Personennahverkehr*

Das Plangebiet hat für den öffentlichen Personennahverkehr nur eine untergeordnete Bedeutung. Die Entfernung zur Nächsten Bushaltestelle „Mühlenkamp beträgt ca. 600 m

#### **3.2 Ver- und Entsorgung**

##### *a) Energie*

Die Energieversorgung wird durch die SVS-Versorgungsbetriebe GmbH, Stadtlohn, sichergestellt.

##### *b) Trinkwasser*

Die Versorgung des Gebiets mit Trinkwasser wird durch die SVS-Versorgungsbetriebe GmbH, Stadtlohn, sichergestellt.

##### *c) Abwasserbeseitigung*

Im Zuge der Straßenbaumaßnahmen werden die erforderlichen Schmutzwasserleitungen für die zu erschließenden Gewerbegebietsflächen gelegt. Das neu festgesetzte MDW-Gebiet wird an den vorhandenen Kanal in der Drosselstraße angeschlossen

Die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt über das im Süden des Bebauungsplan-gebiets liegende Regenbecken III der Gemeinde Südlohn. Dieses ist bereits für das gesamte überplante Gewerbegebiet und damit auch für den Bereich der 5. vereinfachten Änderung ausgelegt.

##### *d) Abfallbewirtschaftung*

Die Ordnungsgemäße Beseitigung eventuell anfallender Abfälle wird durch ein von der Gemeinde beauftragtes Entsorgungsunternehmen sichergestellt.

### 3.3 sonstige Infrastruktur

Die Planung und Umsetzungen von Einrichtungen der sonstigen Infrastruktur ist nicht Inhalt und Ziel der Planung. Die Entfernung zu den nächstgelegenen Infrastruktureinrichtungen im Ortsteil Südlohn beträgt ca. 1,0 bis 1,2 km.

### 3.4 Auswirkungen

Die Umsetzung der Maßnahmen selbst hat Auswirkungen auf die Infrastruktur der Gemeinde Südlohn. Hierdurch wird eine marginale Ergänzung des Straßennetzes und der Abwassertechnischen Anlagen erfolgen.

## 4. Denkmalschutz und –pflege /Altlasten/Kampfmittel

### 4.1 Baudenkmale

Baudenkmalpflegerische Belange werden im Plangebiet nicht berührt. Baudenkmale sind innerhalb des Plangebiets und in dessen unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden.

### 4.2 Bodendenkmale

Bodendenkmalpflegerische Belange werden im Plangebiet nicht berührt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden. Deshalb soll in die Planzeichnung und in Baugenehmigungen folgender Hinweis aufgenommen werden:

*„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 Abs. 4 DSchG NW).“*

### 4.3 Altlasten

Altlasten, Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen sind im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten.

### 4.4 Kampfmittel

Das Vorhandensein von Kampfmittel im Plangebiet ist nicht bekannt, können aber auch nicht ausgeschlossen werden. Daher wird im Bebauungsplan folgender Hinweis eingefügt:

*„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.“*

**5. Begründung der Festsetzungen / Kennzeichnungen / nachrichtliche Übernahmen****5.1. Art der baulichen Nutzung**

Die neue Baugebietskategorie „dörfliches Wohngebiet“ wurde zur Erleichterung des Ziels der Mobilisierung von Bauland eingeführt. Mit ihr soll das Zusammenleben auf dem Land erleichtert werden können, indem in solchen Gebieten neben dem Wohnen auch die Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben ermöglicht werden soll. Dabei muss die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein.

Diesem Ziel soll mit der Überplanung der Hofstelle „Amselstraße 29“ Rechnung getragen werden. Diese liegt am Rand des seit dem Jahr 1997 rechtsgültigen Bebauungsplan, Nr. 30, und wird bislang als landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle genutzt. Um dem Bedarf an Wohnbauland zu genügen soll hier diese neue Baugebietskategorie erstmalig in der Gemeinde Südlohn festgesetzt werden. Alle gemäß § 5a Abs. 2 BauNVO möglichen Nutzungsarten werden zugelassen.

Für die in § 5a Abs. 3 BauNVO aufgeführten land- und forstwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen wird die Tragfähigkeit an diesem Standort nicht gesehen. Zudem gerade die Zulassung von Tankstellen würde hier zu einem enormen Ziel- und Quellverkehr abseits der klassifizierten Straßen führen, der in unmittelbarer Nachbarschaft von bestehender Wohnnutzung vermieden werden soll.

**5.2. Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise**

Für den als „Dörfliches Wohngebiet“ gem. § 5a BauGB festgesetzten Bereich wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 und max. zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die Festsetzungen für GRZ und GFZ liegen unter den in § 17 BauNVO festgelegten Orientierungswerten für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nehmen dadurch den durch die nördliche liegende Bestandswohnbebauung vorgegebenen Rahmen ebenso auf wie die Festsetzung der offenen Bauweise.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch Baugrenzen festgesetzt. Hinsichtlich der Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird die Festsetzung der 1. Änderung und des Ursprungsplans aufgenommen, dass diese grundsätzlich nur innerhalb zugelassen werden, mit Ausnahme von Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 12 m<sup>2</sup>.

**5.3. Verkehrsfläche**

Zweites wichtiges städtebauliches Ziel dieser vereinfachten Bebauungsplanänderung ist die planerische Festlegung des Ausbaus der Amselstraße zu einer leistungsfähigen Gewerbestraße, durch die die neuen Gewerbegrundstücke erschlossen werden sollen. Hierzu wird die vorhandene Wallhecke an den erforderlichen Stellen unterbrochen.

Westlich ist eine Anlage eines separat geführten Rad- und Fußweges geplant, der von der Fahrbahn durch die vorhandene Wallhecke getrennt wird.

**5.4 Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Die Überplanung der Hofstelle „Amselstraße 29“ zum dörflichen Wohngebiet bedingt die Anpassung des Zuschnitts der hier bislang festgesetzten Flächen für Anpflanzungen.

**5.5 Flächenkennzeichnungen**

Flächenkennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB werden im Bereich der 5. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 nicht vorgenommen.

**5.6 Nachrichtliche Übernahmen**

Nachrichtliche Übernahmen auf Grund von Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften sowie Denkmäler nach Landesrecht sind für den Bereich der 5. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 nicht erforderlich. Innerhalb des Plangebiets sind keine Leitungsstränge bekannt.



Da das Plangebiet außerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsgebietes liegt, sind auch keine nachrichtlichen Übernahmen gem. § 9 Abs. 6a BauGB notwendig.

## **6. Eingriff und Ausgleich / Artenschutz**

### **6.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der Auswirkungen**

Hier wurde durch geänderte Festsetzung ein Teilausgleich geschaffen. Der Wegfall durch die Grundstückszufahrten wird durch einen externen Ausgleich über die Stiftung Kulturlandschaft des Kreises Borken kompensiert.

### **6.2 Artenschutz**

Durch die 5. Vereinfachte Änderung sind in erster Linie Flächen betroffen, die bereits im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans liegen. Hier wird zum Zuge der Baugenehmigungen zur Umsetzung bzw. Neubau

Hinsichtlich der Anlegung der Zufahrten durch die vorhandene Wallhecke an der Westseite der Amselstraße wurde der Baumbestand am 23.01.2023 auf sein Potenzial für planungsrelevante Tierarten (hier Vögel und Fledermäuse) untersucht. Aufgrund der geringen Höhe der Gehölze konnte die Beurteilung der Situation mit dem Fernglas vom Boden aus erfolgen. An zwei Stellen mussten die Bäume mit Höhlenansätzen erklettert werden, um diese beurteilen zu können. Zu erwähnen ist, dass die schwierige Wittersituation am Tage der Untersuchung keine optimale Belichtungsverhältnisse boten.

Die relativ schmale Wallhecke ist bis auf zwei vergraste Zufahrten zu dem westlich liegenden Acker weitgehend geschlossen. Nur im nördlichen Abschnitt, gegenüber den Gebäuden, ist die Hecke lückenhaft; dort sind nur noch einzelne Bäume/Büsche verblieben. Der Gehölzbestand setzt sich aus Hainbuche, Buche, Erle, Stieleiche, Birke und zahlreichen Haselnussbüschen zusammen. Das Alter des Bestandes wird auf 40 Jahre geschätzt. Die Straucharten (v.a. Hasel) sind in der Vergangenheit (mehrmals?) auf den Stock gesetzt worden. Die Bäume sind hin und wieder aufgeastet worden. Diese in unregelmäßigem Abstand stehenden Bäume (Erle/Eiche, vereinzelt Birken) sind auf dem Luftbild anhand ihrer größervolumigen Kronen zu erkennen. Die Stärke der Bäume beträgt in Brusthöhe bei den Eichen um die 30 cm, bei den Erlen einmal etwa 30 cm, in den meisten Fällen um die 20 Zentimeter oder weniger. Auch die Hainbuchen sind etwa von dieser Stärke. Die Hecke ist überall von Brombeeren durchwachsen.

Die Hecke wurde systematisch nach Höhlenbäumen abgesucht. Bis auf eine einzelne Birke ganz im Süden der Wallhecke, die aber nicht im Bereich der geplanten Zufahrten steht, konnte kein Baum (Hainbuche, Stieleiche) nennenswerte Höhlenbildungen aufweisen. Die benannte Höhle konnte allerdings nicht näher inspiziert werden. Insbesondere die Hainbuchen weisen zahlreiche Schadstellen auf. An diesen Schnittstellen (wohl von Ausastungen) zeigen sich lediglich geringfügige Höhlenansätze, in einem Fall sieht man an Längsrissen das intakte Kernholz. Die Eichen weisen dagegen keinerlei Schäden oder gar Höhlenansätze auf. Die Schnittstellen von Aufastungen sind gut verheilt. Für Eichen ist typisch, dass sich in diesen erst in fortgeschrittenem Alter Höhlen bilden (sieht man von der Tätigkeit von Spechten ab, was hier aber nicht der Fall ist).

Unter Zuhilfenahme des zur Verfügung gestellten Teilungsentwurfes wurde in den Bereichen der zukünftigen Zufahrten die aktuelle Vegetation in einer Breite von ca. 25 Metern betrachtet. Vorbehaltlich einer korrekten Einmessung stehen keine größeren Bäume in den geplanten Zufahrten. Hier bilden die Haselbüsche und einige dünne Stämmchen (in der Mehrzahl Erlen) die Hecke.

Die geplanten Baumfällungen im Verlauf der Wallhecke entlang der Amselstraße führen nicht zu einer Betroffenheit bei den planungsrelevanten Tierarten, hier in erster Linie die Höhlen bewohnenden Vogelarten und Fledermäuse. Die Bäume weisen bis auf geringfügige Höhlenansätze noch keinerlei ausreichend großen Höhlen für die Nutzung als Brutstätte oder Quartier für diese Tierarten auf. Unter Einhaltung der gesetzlichen Bauzeitenregelung (Fällung der Gehölzbestände bis einschließlich 28. Februar d.J.) werden durch die geplanten Maßnahmen keine Verbotsbestände entstehen.

Die Untersuchung ist als Anlage 3 dieser Begründung beigefügt

In die Planzeichnung werden Hinweise auf die §§ 39 „Allgemeiner Artenschutz“ und 44 Verbotstatbestände“ des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) aufgenommen.

### **6.3 Immissionsschutz**

Durch eine Beibehaltung der Zulassungsbeschränkung für Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, werden Auswirkungen auf das geplante MDW-Gebiet durch Lärm und Schmutz weitgehend minimiert. Der Immissionsschutz für die nördlich liegenden Wohnbaugrunde entlang der Drosselstraße bleibt gewährleistet.

Zur Einschätzung der Geruchsmissionen auf das geplante MDW-Gebiet wurde im März 2023 durch das Büro NORMEC-Group, Ahaus, eine Ausbreitungsrechnung durchgeführt. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

## **7. Abwägung**

### **7.1 Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials**

Die Ermittlung, Zusammenstellung und Bewertung des Abwägungsmaterials erfolgte unter Zuhilfenahme der bei der Südlohn vorliegenden Materialien. Bei Bedarf wurden für die Erstellung der entsprechenden auf die Planung bezogenen Untersuchungen und Gutachten externe Fachbüros beauftragt.

### **7.2 Beteiligung der Bürger (Auslegungsbeschluss, -frist)**

fehlt

### **7.3 Beteiligung der Behörden (Datum Anschreiben, Äußerungen etc.)**

fehlt

### **7.4 Gegenüberstellung der Anregungen / Gewichtung und Entscheidung (nur bei Satzungsbeschluss)**

fehlt

## **8. Realisierung der Planungsziele**

### **8.1 Ergänzende Verfahren**

Ergänzende Verfahren, etwa eine Bodenumlegung gem. § 45 ff BauGB oder gar eine Enteignung gem. § 85 ff. BauGB sind nicht erforderlich.

Im Vorfeld der Planaufstellung wurden die erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren zur Errichtung des Regenklär- und Regenrückhaltebeckens III durchgeführt.

### **8.2 Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen /Kostenverteilung und -zuordnung**

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sowohl hinsichtlich des Eingriffs in Natur und Landschaft, als auch hinsichtlich des Artenschutzes erfolgt auf Betreiben der Gemeinde Südlohn.

### **8.3 Sozialplan / Härteausgleich / Planungsschaden**

Entfällt

**8.4 Städtebaulicher Vertrag (§ 11 BauGB) / Durchführungsvertrag (§ 12 BauGB)**

Der Abschluss städtebaulicher Verträge gem. § 11 zur Umsetzung der Planung ist nicht erforderlich. Da die 5. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans nicht vorhabenbezogen gem. § 12 BauGB aufgestellt wurde, ist auch der Abschluss eines Durchführungsvertrages entbehrlich.

Aufgestellt:  
Südlohn, Juni 2023

Gemeinde Südlohn  
- Bauamt -  
I.A.



(Vahlmann)

**Anlagen (als Bestandteile dieser Begründung)**

1. Flächen- und Grundstücksbilanzierung (Bereich der 5. vereinfachten Änderung)
2. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
3. Artenschutzrechtliche Überprüfung zweier Baumbestände (Wallhecken) in der Gemeinde Südlohn vor Fällung/abschnittweisem Einschlag
4. Gutachterliche Stellungnahme zur Geruchsausbreitung

*Anlage 1*

## Flächen und Grundstücksbilanz (nur 5. Vereinfachte Änderung)

Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	v.H. Anteil Gesamt
Straßenverkehrsfläche	2.800	22 %
Fuß- und Radweg/Fahrradstraße	2.100	16 %
Dörfliches Wohngebiet	4.200	33 %
Gewerbegebiet	900	7 %
Grünflächen/Hecken/Anpflanzungen	2.850	22 %
<b>Gesamt</b>	<b>12.850</b>	<b>100 %</b>