Gemeinde Südlohn

Begründung zur 31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Südlohn"

Begründung gem. § 2a und § 5 Abs. 5 BauGB

VORENTWURF

Stand: Oktober 26

TEIL A: BEGRÜNDUNG ZUR 31. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

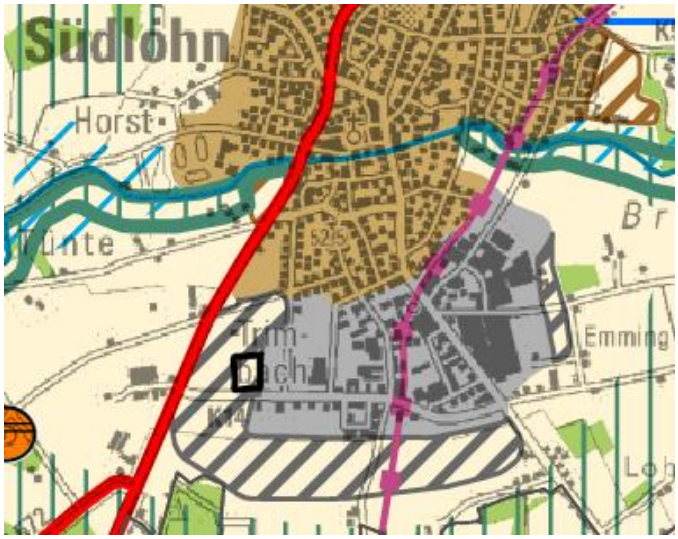
1. Vorbemerkungen

Der Rat der Gemeinde Südlohn hat in seiner Sitzung am 07.10.2020 die Aufstellung der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die Änderung erstreckt sich noch auf einen Änderungsbereich, welcher sich im Ortsteil Südlohn befindet und direkt westlich an das bestehende Gewerbegebiet „Trimbach“ angrenzt. Der Änderungsbereich beinhaltet eine Fläche vom insgesamt ca. 1,0 ha.
Der Ausgangszustand dieses Änderungsbereiches wird zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses der Bauleitpläne betrachtet. Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Abs. 2 BauGB ist dieser Begründung in einem gesonderten Teil ein Umweltbericht auf Grund der Umweltprüfung der nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten Belange des Umweltschutzes beigefügt.

2. Ausgangssituation / Einfügen in die städtebauliche Ordnung / Anpassung

Im Regionalplan Münsterland wird das Plangebiet als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) ausgewiesen. Dieser ist seit Sommer 2014 rechtskräftig. Somit ist die gem. § 1 Abs. 4 BauGB erforderliche Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung erfüllt.
Im Änderungsentwurf zum Regionalplan 2024 wird der Änderungsbereich als GIB-Potentialfläche dargestellt.

Abbildung: Zeichnerische Festlegung Regionalplan,

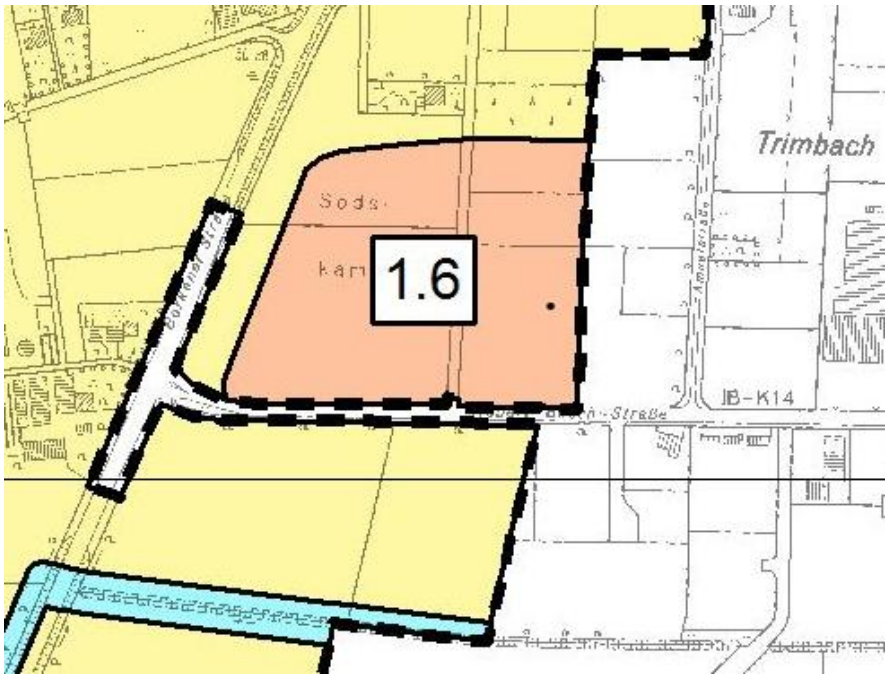


Quelle: BRMS Münster 32_RP-MSL_2_Zeichnerische_Festlegungen_Blatt_BOR_2.pdf

Die Fläche des Änderungsbereiches wird zur Umsiedlung eines Speditionsbetriebs aus dem Ortsteil Oeding dringend benötigt. Alternativflächen hierzu bestehen nicht.
Der Änderungsbereich liegt im zukünftigen Geltungsbereich des parallel aufzustellenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. VE17. Der östliche Teil dies Geltungsbereiches wird bereits im rechtgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Südlohn als gewerbliche Baufläche dargestellt. Daher ist eine Anpassung hierfür nicht notwendig.
In Richtung Süden stellen das Gewässer 1200 „Trimbach“ des WABOV „Untere Schlinge“ und die bestehende Außenbereichssiedlung „Ramsdorfer Straße“ Barrieren der gewerblichen Entwicklung dar.
Daher kann sich die Gewerbeflächenentwicklung ausschließlich in die beschriebene westliche Richtung, zur Landesstraße L 572 vollziehen.
Das städtebauliche Entwicklungskonzept sieht für den Ortsteil Südlohn eine Weiterentwicklung des Gewerbebereiches in die beschriebene Richtung vor.
Im bestehenden Flächennutzungsplan der Gemeinde wird der Änderungsbereich bislang noch als „Fläche für die Landwirtschaft“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a dargestellt und ist bauplanungsrechtlich vollständig als Außenbereich gem. § 35 BauGB zu bewerten. Für den Änderungsbereich wurde erstmalig die Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan beschlossen.
Der Landschaftsplan Südlohn trifft für den Änderungsbereich die Festlegung „Fläche für die Ortsrandentwicklung“. Auch hiermit wird dem o.g. Ziel der Gewerbeflächenentwicklung in Richtung der L 572 Rechnung getragen.
Gem. § 8 Abs. 3 BauGB wird im Parallelverfahren zu dieser Änderung des Flächennutzungsplans der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. VE17 "Logistikstandort an der Robert-Bosch-Straße" aufgestellt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes im Einklang mit den Festlegungen im rechtskräftigen Landschaftsplan der Gemeinde Südlohn.
Hier wird der westliche, noch im Außenbereich liegende Teil des Änderungsbereiches gem. Ziel 1.6 als Fläche für die Ortsrandentwicklung ausgewiesen.

Abbildung: Entwicklungskarte Landschaftsplan Südlohn, o.M.



Das Entwicklungsziel 1.6 umfasst Bereiche, für die nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung bzw. der gemeindlichen Siedlungsentwicklung zum Zeitpunkt der Planaufstellung eine Ausweisung als Wohnbau- oder Gewerbeflächen vorgesehen ist oder die langfristig als Reserve- bzw. Erweiterungsflächen zur Verfügung stehen sollen.

3. Erfordernis der Planänderung / allgemeine Planungsziele:

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist.
Grundlegende Neuplanungen bezüglich des Bedarfs und der Ausdehnung der gewerblichen Bauflächen im Ortsteil Südlohn, erfordern die Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan für diesen Teilbereich des Gemeindegebietes.
Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Ziel verfolgt, unter Berücksichtigung der räumlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen eine bedarfsgerechte Neuausweisung dringend benötigter Gewerbeflächen für die Gemeinde umzusetzen. Hier wird vor allem dem Erweiterungsbedarf und dem Ansiedlungswunsch eines Gewerbebetriebs aus der Gemeinde in diesen Bereich Rechnung getragen. Nach dessen Umsiedlung können bestehende und erschlossene Gewerbeflächen an Interessenden vergeben werden, ohne dass erneut Bauleitplanung betrieben werden muss.
Mit dieser Flächennutzungsplanänderung wird eine notwendige weitere westliche Ausdehnung der Gewerbegebietsfläche nördlich der K14n „Robert-Bosch-Straße“ vorbereitet. Die genaue Ausgestaltung wird im parallel aufzustellenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VE17 "Logistikstandort an der Robert-Bosch-Straße" festgelegt.
Zum Beginn des Änderungsverfahrens wurde gem. § 1 Abs. 5 Satz 3 und § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB geprüft, ob die Entwicklung der Gewerbeflächen im Ortsteil Südlohn 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 vorgenommen.
Zunächst wurde untersucht, ob überhaupt noch freie Gewerbeflächen im benötigten Ausmaß innerhalb der bereits überplanten Gewerbe- und Industriegebiete verfügbar sind. Diese Prüfung ergab, dass freie Gewerbegrundstücke nicht zur Verfügung stehen. Verfügbare Gewerbebrachen oder mindergenutzte Gewerbeflächen sind ebenfalls nicht vorhanden.
Daher wird dem Ziel der langfristigen Sicherung des Gewerbestandortes im Rahmen der Abwägung der Vorrang vor dem Ziel der Innenentwicklung gegeben um den ansässigen Betrieben Planungssicherheit für ihre Standorte zu geben.
Um den Flächenverbrauch in den Außenbereich zu minimieren, werden Flächen am Siedlungsrand erstmalig durch eine Bauleitplanung überplant, auch um die bestehenden Erschließungsanlagen der Gemeinde Südlohn unter planerischen, technischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten sinnvoll zu ergänzen.

4. Änderungsbereich

4.1 gewerbliche Baufläche

In den bestehenden Gewerbegebieten sind keine freien Baugrundstücke mehr verfügbar, während in letzter Zeit eine erhöhte Nachfrage nach Gewerbegrundstücken zu verzeichnen ist. Diese resultiert in erster Linie aus langfristigen Planungen der ortsansässigen Betriebe, bzw. aus Ansiedlungswünschen von Betrieben, die zu Beginn ihrer gewerblichen Tätigkeit in bestehenden Anlagen untergekommen sind und nun Erweiterungs- bzw. Ansiedlungsbedarf nachweisen. Hier ist ein Planungserfordernis zur Ergänzung der gewerblichen Bauflächen gegeben, dass die Ansiedlung und Erweiterung von Gewerbebetrieben nach sich ziehen.
Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Südlohn wird der Änderungsbereich bislang noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zukünftig erfolgt eine Darstellung als gewerbliche Baufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO.
Mit dieser Bauleitplanung werden bisher als landwirtschaftliche Flächen genutzte Außenbereichsgrundstücke erstmalig erschlossen und einer baulichen Nutzung zugeführt.
Das städtebauliche Entwicklungskonzept sieht westlich des bestehenden Gewerbegebiets „Trimbach“ gewerbliche Erweiterungsflächen bis zur L572 vor, die in mehreren Abschnitten realisiert werden können.
Diese Planung trägt dem Entwicklungsbedarf von in der Gemeinde ansässigen Gewerbe- und Industriebetrieben Rechnung. Darüber hinaus soll auch etwaigen Nachfragen von externen Betrieben oder Betriebsgründern ein attraktives Angebot an Gewerbegrundstücken gegenübergestellt werden, die gut in die bestehende Infrastruktur eingebunden sind.

Zudem stehen die zur Überplanung anstehenden Flächen im Eigentum der Gemeinde Südlohn. Sie können mit einem überschaubaren Aufwand in die bestehende Infrastruktur in den Bereichen Verkehr, sowie Ver- und Entsorgung eingebunden werden.

5. Denkmalschutz und –pflege, Altlasten, Kampfmittel.

Belange der Bau- und Bodendenkmalpflege werden im Plangebiet nicht berührt. Denkmalwürdige Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen sind im Plangebiet sowie in seiner unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden. Deshalb soll in die Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis zur Verfahrensweise aufgenommen werden.
Das Plangebiet wurde bislang ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Daher sind hier im Altlastenverzeichnis des Kreises Borken auch keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen verzeichnet. Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder schädliche Bodenverunreinigungen werden auch nicht vermutet.
Ebenso verhält es sich mit Kampfmitteln. Dennoch soll ebenfalls ein Hinweis zur Verfahrensweise beim Auffinden von Kampfmitteln in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen werden.

6. Klimaschutz/Störfallbetriebe

Klimaschutz
Es wird zunehmend deutlich, dass Klimaschutz und -anpassung an den Klimawandel eine dauerhafte Zukunftsaufgabe der Städte und Gemeinden sein werden. Deswegen wurde zur Konkretisierung des Klimaschutzzieles festgelegt, dass Bauleitpläne „dem Klimaschutz und der Klimaanpassung“ (§ 1 Abs. 5 Satz 2) Rechnung tragen sollen. Es wird zusätzlich an mehreren Stellen (§ 1a, § 5, § 171a) darauf hingewiesen, dass verstärkt dem Klimawandel entgegengewirkt und die Bodennutzung an den Klimawandel angepasst werden soll.
Diese Bauleitplanung steht diesen Zielen nicht entgegen. Weitergehende Aussagen sind dem Umweltbericht zu dieser Flächennutzungsplanänderung und der parallel aufgestellten 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 30 zu entnehmen.

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 und sollen im Plangebiet auch nicht zugelassen werden können, sodass sich eine weitere Betrachtung erübrigt.

TEIL B: UMWELTBERICHT

Siehe Umweltbericht zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VE17 „Logistikfläche an der Robert-Bosch-Straße“

TEIL C: ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG NACH § 10 IV BAUGB

folgt

Aufgestellt:
Südlohn, Oktober 26

Gemeinde Südlohn
- Planen und Bauen -
I.A.

(Vahlmann)