

GEMEINDE SÜDLOHN



Begründung (Vorentwurf)

(gem. § 2a Abs. 1 BauGB)

zur 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Südlohn

(gem. § 2a Abs. 1 BauGB)

Planungsträger

Gemeinde Südlohn

Verfahrensstand:

- Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
- Frühzeitige Behörden- und sonstige Trägerbeteiligung öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Planung:



SWO
STADTPLANUNG

ÖbVI Schemmer · Wülfing · Otte
Alter Kasernenring 12 · 46325 Borken · Tel. 02861 9201-0
www.swo-vermessung.de · info@swo-vermessung.de

Projekt-Nr. 210404

Inhaltsverzeichnis

Teil A der Begründung

I. Begründung (Vorentwurf) zur 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Südlohn.....	5
1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	5
1.1 Planungsanlass / Erfordernis.....	5
1.2 Planungsziel	13
1.3 Klimaschutz und Stadtentwicklung	13
1.4 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen / Wald / Flächen für Wohnzwecke / Bodenschutz	18
2 Rechtsgrundlagen / Verfahren	18
3 Beschreibung des Änderungsbereiches	18
3.1 Lage des Plangebietes / Änderungsbereiches	18
3.2 Bestandssituation	22
3.3 Städtebauliche Konzeption	25
3.4 Erschließung	27
3.4.1 Verkehrliche Erschließung	27
3.4.2 Ver- und Entsorgung	27
3.4.2.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung	27
3.4.2.2 Schmutzwasser	28
3.4.2.3 Niederschlagswasser	28
3.4.2.4 Energieversorgung	28
3.4.2.5 Telekommunikation / Postdienstleistungen	28
3.4.2.6 Abfallentsorgung	28
4 Planungsalternativen	28
5 Überflutungs- und Überschwemmungsgefährdung	30
5.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) (Überflutungen)	30
5.2 Überschwemmungsgefährdung durch Gewässer	34
6 Einordnung des Planes in die übergeordnete Planung / Fachplanungen	35

Begründung (Vorentwurf)
33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Südlohn

6.1	Landesentwicklungsplan	35
6.2	Regionalplanung	40
6.3	Landschaftsplan	45
6.4	Ortsumgehung Südlohn-Oeding (L 558n)	45
7	Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes	47
8	Umweltauswirkungen	50
8.1	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	50
8.2	Artenschutz	50
9	Sonstige Auswirkungen der Planung	52
9.1	Immissionsschutz	52
9.1.1	Emissionen	52
9.1.2	Immissionen	54
9.2	Altlasten	56
9.3	Kampfmittelgefährdung	56
9.4	Denkmalschutz und Denkmalpflege	56
10	Umsetzung der Planung	57
11	Flächenaufteilung	57
12	Quellenverzeichnis	58
II.	Anhang	58

Teil B der Begründung: Umweltbericht zur 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Südlohn liegt noch nicht vor.

Anlage 1: Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I für das Planvorhaben der Gemeinde Südlohn: 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09 „Marktplatz/Panofen“ im Ortsteil Oeding zugleich 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VE7 „Lebensmittelmarkt Panofen“ Gemarkung Oeding, Flur 4 und 5, Flurstücke: 61 u.a. Aktualisierung der Stellungnahme nach Artenschutzrechtlicher Prüfung Stufe I vom 06.06.2021. Stand: 25.09.2025. Bearbeitung: Feldbiologe/Ökologe. Friedrich Pfeifer. Heideveldweg 21. 7586 GT Overdinkel/NL

Anlage 2: Immissionsschutz-Gutachten Aktualisierung des Immissionsprognose (Geruch) Nr. I04008021 im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09 „Marktpl./Panofen“ gemäß TA-Luft 2021. Vorabzug. Nr. I04159021 vom 26.10.2022. Normec Uppenkamp. Kapellenweg 8. 48683 Ahaus

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Klimatische Gesamtbetrachtung Bereich A mit Umfeld.....	14
Abbildung 2: Klimatische Gesamtbetrachtung Bereich B mit Umfeld.....	15
Abbildung 3: Bereich A, Kaltluftstrom, nachts.....	16
Abbildung 4: Bereich A des 33. Änderungsbereiches.....	20
Abbildung 5: Bereich B des 46. Änderungsbereiches.....	21
Abbildung 6: Blick von der KITA zur Schlinge.....	22
Abbildung 7: Blick von der Pfarrer-Becker-Straße zum Friedhof und Baugebiete Passkamp/Winterswyker Straße.....	23
Abbildung 8: Bereich B1, Blick vom Grenzweg nach Norden.....	24
Abbildung 9: Blick vom Grenzweg auf B 2 und Hofzufahrt Hinterm Busch 7.....	24
Abbildung 10: Vorhabenplan, Bereich A und Umfeld.....	26
Abbildung 11: Außergewöhnliches Starkregenereignis (100-jähriges Ereignis), Bereich A.....	32
Abbildung 12: Extremes Starkregenereignis, Bereich A.....	33
Abbildung 13: Auszug Regionalplan Münsterland, linker roter Kreis Lage Bereich B, rechter roter Kreis Lage Bereich A.....	41
Abbildung 14: Lageplan, Planfeststellung, Bereich Grenzweg.....	46
Abbildung 15: Bereich A Flächennutzungsplan, Bestand mit Abgrenzung der 33. Änderung.....	47

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Landesentwicklungsplan (LEP) NRW.....	35
Tabelle 2: LEP, 3. Änderung, Entwurf vom 13.03.2025.....	38
Tabelle 3: Regionalplan Münsterland 2025, Ziele (Z) und Grundsätze (G).....	41
Tabelle 4: Änderungen im Bereich A der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes ..	48
Tabelle 5: Bereich B Flächennutzungsplan, Bestand mit Abgrenzung der 33. Änderung	49
Tabelle 6: Änderungen im Bereich B der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes ..	50
Tabelle 7: Flächenbilanz der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich A....	57
Tabelle 8: Flächenbilanz der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich B....	57

Teil A der Begründung

I. Begründung (Vorentwurf) zur 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Südlohn

Zur besseren Lesbarkeit wird in den folgenden Ausführungen bewusst auf Vielfachbezeichnungen für die männliche, neutrale und weibliche Form (z. B. Bürger:innen) verzichtet. Unabhängig davon bedeutet eine monogeschlechtliche Endung nicht den Ausschluss des jeweils anderen und dritten Geschlechtes. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Der Rat der Gemeinde Südlohn begründet die Notwendigkeit der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes und seiner Einzelheiten wie folgt:

1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

1.1 Planungsanlass / Erfordernis

In der Gemeinde Südlohn, genauer gesagt in Oeding, besteht die Möglichkeit, in unmittelbarer Nähe zur Jakobihalle ein Wohngebiet zu entwickeln. Die sogenannte "Festwiese" bietet sich als Entwicklungsfläche an. Die Kindertagesstätte St. Ida grenzt direkt an. Einzelhandelsmärkte stehen in Sichtweite und das Rathaus im Ortskern ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Aufgrund ihrer Lage weckt die Fläche unterschiedliche Raumbegehrlichkeiten bzw. soll unterschiedlichen Nutzungen dienen. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan sieht eine Wohnbaulandentwicklung, eine Kindertagesstätterweiterung, eine Festwiese, einen Überschwemmungsbereich und eine landwirtschaftliche Nutzung vor. Aufgrund der komplexen Rauminteressen wurden in Oeding an anderer Stelle Wohnbereiche mit einer ungünstigeren Lage ausgewiesen.

Ein Projektentwickler hat mit Vorabstimmung der Gemeindeverwaltung eine Entwicklungsplanung vorgelegt, die alle Rauminteressen auf der Fläche weitgehend berücksichtigt, sodass das Flächenpotenzial genutzt werden kann. Es sind **14 Reihenhäuser mit 117 bis 148 m² und 36 Wohnungen mit 49 bis 82 m² in vier Mehrfamilienhäusern** geplant. Die Wohnbebauung wird von der Pfarrer-Becker-Straße über eine u-förmige Straße angefahren. Die Erschließung führt an einer Erweiterungsfläche für die Kindertagesstätte, an den rückwärtigen tiefen Gärten der Winterswyker Straße und am Friedhof vorbei, um in eine Wendeanlage zu münden. Die tiefen Baugrundstücke entlang der Winterswyker Straße sind zur Nachverdichtung vorgesehen. Ein Kleinspielfeld mit Vogelstange wird auf der Festwiese

an der Schlinge innerhalb des Überschwemmungsgebietes geländeneutral entwickelt. Das entfallende Volumen des Überschwemmungsgebietes für die Erschließungsstraße wird durch Abgrabung ausgeglichen.

Die Gemeinde verfolgt das Ziel, die ortskernnahe Wohnungsnachfrage – insbesondere für Ein- bis Zweipersonenhaushalte – zu decken. Zu diesem Zweck soll das vorhandene Potenzial zur Entwicklung genutzt werden. Die Festwiese soll dabei beibehalten und die Kindertagesstätte erweitert werden. Dazu ist die Anpassung und Erweiterung der Darstellung von Wohnbauflächen, eine Änderung des Zuschnitts der Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte, eine Reduzierung der Grünfläche Festwiese sowie eine Rücknahme der Fläche für die Landwirtschaft erforderlich.

Gebäude haben einen ausreichenden **Abstand zu Friedhöfen** einzuhalten. Der ausreichende Abstand ist im Einzelfall anhand der Topografie (z. B. Hanglage), Bodenbeschaffenheit (Gefahr durch Sickerwässer), Einsichtnahme und Bestattungsart (z. B. Urnengräber) zu beurteilen. Allgemein wird ein Abstand zwischen überbaubaren Grundstücksflächen und Gräbern von 15 m empfohlen. Die neuen Wohnhäuser halten einen Mindestabstand von ca. 9 m zur Friedhofsgrenze und von 15 m zum nächsten Grab ein. Im Friedhofsbereich zum geplanten Wohngebiet liegen zurzeit kaum Sarggräber, sondern Urnen-//Rasengräber bzw. Reserveflächen. In dem Bereich sollte zur Konfliktminderung möglichst von Neubestattungen abgesehen werden. Das Wohnkonzept sieht die Ausrichtung der meisten Aufenthaltsräume und Außenwohnbereiche auf der dem Friedhof abgewandten Gebäudeseite vor.

Die Friedhofsnähe ermöglicht eine effiziente Flächennutzung. Gerade in Zeiten knapper werdender Wohnbauflächen ist eine kompakte und nachhaltige Entwicklung von besonderer Bedeutung. Der Friedhof ist keine emissionsreiche oder lärmintensive Nutzung, sondern eine ruhige Nachbarschaft.

Die geplante Erschließungsstraße mit begleitender Begrünung fungiert als gestalterische und funktionale Pufferzone zwischen Wohnbebauung und Friedhof. Die Baumreihe/-hecke nimmt bereits heute weitgehend die Sicht auf das Friedhofsareal. Sie sollte verbreitert und verstärkt werden, um Sichtbeziehungen von den Wohnobergeschossen auf den Friedhof zu minimieren. Die Baumreihe/Grünstreifen ergibt eine klare räumliche Trennung, ohne den Charakter des Friedhofs zu beeinträchtigen.

Die Wohnbebauung am Passkamp liegt ebenfalls in unmittelbarer Nähe zum Friedhof, die sich als konfliktfrei und sogar als besonders ruhig und attraktiv erwiesen hat. Negative Auswirkungen auf die zukünftigen Bewohner und Bestattungen/Friedhofsnutzungen werden

Begründung (Vorentwurf)
33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Südlohn

insbesondere aufgrund der Eingrünung und der Einhaltung des empfohlenen Mindestabstandes nicht gesehen.

Die Gemeindeverwaltung hat zur Prüfung der übergeordneten Zielsetzungen die landesplanerische Anfrage bei der Bezirksregierung Münster mit Schreiben vom 09.06.2021 gestellt. Die Bezirksregierung teilte im Schreiben vom 02.07.2021 mit, dass aus regionalplanerischer Sicht Bedenken gegen die Darstellung als Wohnbaufläche bestehen, weil im rechtskräftigen Flächennutzungsplan erheblich mehr ungenutzte Flächen als Wohnbauflächen dargestellt sind, als tatsächlich Bedarf besteht. Es kann einer Änderung der Flächennutzungsplanung auf der Festwiese nur zugestimmt werden, wenn über einen Flächentausch andere, bislang ungenutzte Wohnbauflächen in Freiraum (z. B. landwirtschaftliche Flächen) umgewandelt werden.

Die Gemeinde Südlohn sieht deswegen im Zuge diese Änderung die Umwandlung der Fläche östlich des Grenzweges im Ortsteil Oeding vor, die bereits seit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Südlohn im Jahr 1972 als Wohnbaufläche dargestellt ist. Aufgrund der erfolgten Planfeststellung für die Ortsumgehung Oeding (L 558n) ist die dortige Umsetzung in allgemein verbindliches Baurecht nicht mehr möglich, weil dort eine Zufahrtrampe für den verlegten Grenzweg über die Ortsumgehung vorgesehen ist. Entlang des alten Grenzweges ist zudem eine Ausgleichsfläche für die Ortsumgehung vorgesehen. Eine Wohnbaulandausweisung wäre nur mit erheblichen Aufwendungen für Schallschutzmaßnahmen möglich.

Die geplante 33. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst somit zwei Bereiche, die Bereich A und B genannt werden. Der Bereich B unterteilt sich wiederum in drei Unterteilbereiche.

Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 27.03.2013 ist für die Bauleitplanung die Anforderlichkeit demnach eine erste Schranke, die lediglich grobe und einigermaßen offensichtliche Missgriffe ausschließen soll, die anhand der Kriterien

- positive Planungskonzeption
- Förderung von gesetzlich verankerten und übergeordneten Zielen und
- Vollzugsfähigkeit

überschlägig geprüft werden.

Positive Planungskonzeption

Das Neubaukonzept mit 14 Reihenhäuser und vier Mehrfamilienhäuser mit 36 Wohnungen orientiert sich an einer kompakten, nachhaltigen Siedlungsstruktur. Die Bebauung mit zwei

Vollgeschossen ermöglicht eine gute Ausnutzung der Grundstücke und schafft Raum für vielfältige Wohnformen. Familienwohnungen werden neben Wohnungen für ältere und jüngere Menschen, die weniger Wohnraumbedarf je Wohnung bedürfen, realisiert. Die Kindertagesstätte (KITA) erhält eine Erweiterungsfläche, die direkt an die Erschließungsstraße angrenzt. Die Nähe zum Wohngebiet fördert kurze Wege für Familien und stärkt die soziale Infrastruktur.

Auf der verbleibenden Festwiese im Überschwemmungsgebiet wird ein geländeneutrales Spielfeld mit Vogelstange angelegt. Diese Fläche dient als multifunktionaler Freiraum mit parkähnlichem Charakter. Die Gestaltung erfolgt naturnah mit robusten, standortgerechten Pflanzen und einer offenen Wiesenstruktur, die auch bei temporärer Überflutung erhalten bleibt. Die Vogelstange wird als kulturelles Element integriert und stärkt die lokale Identität.

Die Erschließung erfolgt über eine 6 m breite Straße von der Pfarrer-Becker-Straße, die zur Verkehrsberuhigung beiträgt. Sie führt am Erweiterungsbereich der KITA vorbei und bildet gleichzeitig eine Pufferzone zum angrenzenden Friedhof. Den Straßenraum lockern Grünbereiche und Parkstände auf.

Die Energieversorgung des neuen Wohnquartiers erfolgt über ein Blockheizkraftwerk (BHKW), das eine effiziente und klimafreundliche Energieerzeugung sicherstellt. Die Energieversorgung wird ergänzt durch Photovoltaik-Anlagen auf den Hausdächern und an Balkonbrüstungen, um den Energieautarkiegrad zu erhöhen und zum Klimaschutz beizutragen.

Das neue ortskernnahe Wohnquartier verbindet nachhaltige Energieversorgung, unterschiedliche Wohnformen für mehrere Generationen und eine hochwertige Freiraumgestaltung. Die Integration der KITA-Erweiterung, der Festwiese und die sensible Einbindung in die Umgebung – insbesondere zur Schlingenniederung und zum Friedhof – machen das Projekt zu einem zukunftsweisenden Beispiel für eine integrierte Stadtplanung in Oeding.

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09 „Marktplatz/Panofen“ im Ortsteil Oeding zugleich 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VE7 „Lebensmittelmarkt Panofen“ setzt im Bereich A die beabsichtigte Entwicklung in allgemein verbindliches Baurecht im Parallelverfahren fest.

Im Bereich B werden Wohnbauflächen zurückgenommen, die aufgrund der Ortsumgebung Oeding nur noch schwer zu Wohnbauland entwickelbar und teilweise von der Siedlungslage durch die Straßenplanung abgetrennt sind.

Förderung von gesetzlich verankerten und übergeordneten Zielen

Die raumrelevanten Ziele fasst der § 1 Abs. 5 BauGB im Kern zusammen. Auch wenn die einzelnen übergeordneten Pläne und Fachplanungen je nach Aufgabenfeld andere Akzente setzen.

„Die Bauleitpläne sollen 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 unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“ § 1 Abs. 5 BauGB

Nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll **mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen** werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Planung dient der Raumentwicklung unterschiedlicher Interessen auf der Festwiese in zentraler Lage in Oeding. Die geschlossene Bauweise sieht eine kompakte Entwicklung vor. Die reduzierte Erschließungsstraßenbreite von 6 m vermeidet zudem weitere Flächeninanspruchnahme. Die multifunktionale Nutzung des Überschwemmungsgebietes mit Kleinfeld und Vogelstange senken den Flächenverbrauch.

Die Flächenrücknahme von ungenutzten Baurechten im Flächennutzungsplan führt dazu, dass aus planerischer Sicht keine Neuflächeninanspruchnahme vorgenommen wird.

Zum Klimaschutz, zur nachhaltigen Entwicklung und Innenentwicklung wird auf den Punkt 1.3 auf der Seite 13 verwiesen.

Neben den Aufgaben und Grundsätzen des Baugesetzbuches sind die Ziele und Grundsätze der Landesplanung – siehe Punkt 6.1 auf der Seite 35 – und der Regionalplanung - siehe Punkt 6.2 auf der Seite 40 – zu berücksichtigen bzw. zu beachten.

Vollzugsfähigkeit

Der Vollzugsfähigkeit eines Bauleitplanes können andere gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen.

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Planung wird auf die Ergebnisse der Artenschutzprüfung verwiesen – siehe Punkt 8.2 auf der Seite 50.

Der Änderungsbereich inkl. Bereich A und B steht in keiner Konkurrenz zu anderen Raumansprüchen von Fachplanungen, bestehenden Anlagen (z. B. Windkraftanlagen), Schutzausweisungen durch europäische Natura-2000-Gebiete, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete.

Die Nutzung der Wiese innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes und die Anfüllung für die Erschließungsstraße sowie die Abgrabung zum gleichwertigen Überschwemmungsgebietsvolumenausgleich erfolgt zum Erhalt des Überschwemmungsgebietes. Retentionsraum wird somit ausgeglichen. Bei Starkregen fließt das Wasser um die KITA zurzeit über die Wiese zur Schlinge ab. Zukünftig wird das Wasser über die neue Erschließungsstraße und der Zuwegung zur Wiese zur Schlinge abfließen – siehe Punkt 5 ab der Seite 30.

Der Bereich A der 33. Änderung liegt in keinem Geltungsbereich eines Landschaftsplanes. Einer von drei Teilbereichen des Bereiches B liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes „Südlohn“. Die Wohnbauflächendarstellung im Flächennutzungsplan wird dort zurückgenommen. Die zukünftige Darstellung „Fläche für Landwirtschaft“ steht dem Entwicklungsziel der Landschaftsentwicklung u.a. „Erhaltung und Entwicklung einer in Teilen noch abwechslungsreichen und gut strukturierten Landschaft“ nicht entgegen.

Wälder bleiben von der Planung unberührt.

Landwirtschaftliche Flächen werden nur im erforderlichen Maß in Anspruch genommen – siehe Punkt 1.4 auf der Seite 18.

Nach § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt. Nach § 78 Abs. 2 WHG kann die zuständige Behörde abweichend von Absatz 1 Satz 1 die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn

1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,
2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,

3. eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind,
4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,
5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,
8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und
9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1 WHG, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind

Zu Nr. 1: In Oeding gibt es keine zentralere Lage mit entsprechendem Entwicklungspotenzial an der Schlinge. Die geplante Wohnbebauung nimmt auch nicht das festgesetzte Überschwemmungsgebiet in Anspruch, sondern die erforderliche Zuwegung von der Pfarrer-Becker-Straße. Um eine Inanspruchnahme des Überschwemmungsgebietes durch die Straße zu vermeiden, müsste die Straße über das Grundstück des Einzelhandelsmarktes um mindestens 3,8 m verschwenkt werden. Es könnte zwar die Lkw-Anlieferung genutzt werden, aber die Flächenzuschnitte und die Straßenführung wären aufgrund der Verschwenkung ungünstig.

Mit einer weiteren alternativen Anbindung von der Winterswyker Straße wäre die Inanspruchnahme von Privatgrundstücken und Rückbau von Gebäuden verbunden, weswegen sie noch ungünstiger als die Straßenverschwenkung ist.

Zu Nr. 2: Die Wohnbauflächenentwicklung grenzt an Wohngebäude an der Winterswyker Straße und Passkamp sowie eine KITA an. Zudem grenzen ein Einzelhandelsmarkt und eine Veranstaltungshalle für sportliche und gesellschaftliche Aktivitäten insbesondere Schützen- und Karnevalsverein an.

Zu Nr. 3: Im Überschwemmungsgebiet wird nur eine öffentliche Straße liegen. Ihr Ausbau schützt die dahinterliegende KITA vor zukünftigen Überschwemmungen durch die Schlinge, weil sie an das Höhenniveau der Pfarrer-Becker-Straße anschließt. Das verdrängte Volumen wird im gleichen Gewässerabschnitt im Südwesten an der Schlinge außerhalb des Überschwemmungsgebietes ausgeglichen. Da das zusätzliche Volumen in der gleichen Flussbiegung in räumlicher Nähe liegt und es zu keiner Verengung durch die Inanspruchnahme kommt, ist keine Gefährdung für Leben oder Gesundheit sowie Sachschäden zu erwarten. Hochwasserschutzmaßnahmen setzt die im Parallelverfahren

befindliche 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09 „Marktplatz/Panofen“ im OT Oeding zugleich 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VE7 „Lebensmittelmarkt Panofen“ fest. Er sichert auch den Volumenausgleich durch Abgrabung.

Zu 4: Die Planung berücksichtigt die hydraulischen Rahmenbedingungen des Gewässers auch unter Berücksichtigung der einschlägigen technischen Regelwerke sowie unter Beachtung des festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Durch die Einhaltung der erforderlichen Abflussprofile und Ausgleich des Retentionsraumes in unmittelbarer Nähe zum Eingriff wird sichergestellt, dass weder der Hochwasserabfluss noch die Wasserstandshöhen negativ beeinflusst werden. Vielmehr wird durch gesteuerte Entwicklung die Überschwemmungsgefahr reduziert und gleichzeitig eine Nutzung der Schlingeniederung gesichert.

Zu 5: Die Planung wurde unter Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes und der Rückhalteräume konzipiert. Eine Beeinträchtigung der Hochwasserrückhaltung ist nicht zu erwarten, da der Eingriff in einem potenziellen Rückhalteraum durch geeignete Kompensationsvolumenmaßnahmen ausgeglichen wird. Der Ausgleich erfolgt umfanga- und funktionsgleich. Der zeitgleiche bzw. vorgezogene Volumenausgleich ist sichergestellt, weil die Kompensationsmaßnahmen vor oder parallel zur Umsetzung der Eingriffe realisiert werden. Somit bleibt jederzeit auch während der Bauphase die Rückhaltefunktion des betroffenen Gebietes vollumfänglich erhalten.

Zu 6: Die Planung erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen Hochwasserschutzanlagen und -konzepte sowie der Höhenlagen. Es ist mit hinreichender Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass bei Planumsetzung keine nachteilige Veränderung der Schutzwirkung eintritt. Schutzbauwerke (z. B. Deiche, Rückhaltebecken, technische Einrichtungen) sind in diesem Abschnitt nicht vorhanden. Der Schutz besteht einzig durch das Höhenniveau und eines ausreichenden Retentionsvolumens. Schutzbedürftige Anlagen werden auf einem Höhenniveau geplant, der zu keinen Konflikten führt. Zudem werden im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanfestsetzungen getroffen, die Gebäude vor Überschwemmungen/Überflutungen schützen. Eine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes ist somit ausgeschlossen.

Zu 7: Im Rahmen der Planung wurden die potenziellen Auswirkungen auf sowohl Oberlieger als auch Unterlieger geprüft. Die Maßnahme wurde so konzipiert, dass eine Integration in das bestehende Gewässerprofil erfolgt und negative Einflüsse auf die Hochwassersicherheit oder die Gewässerökologie der benachbarten Abschnitte ausgeschlossen werden können. Demzufolge sind nachteilige Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger nicht zu erwarten.

Zu 8: Im Rahmen der Planung wurde den Belangen der Hochwasservorsorge umfassend Rechnung getragen. Die entsprechenden Grundlagen bilden hierbei die einschlägigen Vorgaben aus dem Wasserhaushaltsgesetz (§ 78 WHG), den einschlägigen technischen Regelwerken sowie den örtlichen Hochwasserschutzkonzepten. Die Maßnahme trägt zur Risikominimierung bei, indem sie die Schaffung zusätzlicher Gefährdungen verhindert. Die Zielsetzung der Hochwasservorsorge wird somit nicht beeinträchtigt, sondern im Sinne einer nachhaltigen Raum- und Gewässerentwicklung gestärkt.

Zu 9: Die Planung wurde unter Berücksichtigung der Anforderungen gemäß § 76 Absatz 2 Satz 1 WHG konzipiert. Die bauliche Ausführung erfolgt unter Berücksichtigung des Bemessungshochwassers, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebiets zugrunde liegt. Es sind geeignete konstruktive Maßnahmen vorgesehen, um die Widerstandsfähigkeit der baulichen Anlagen gegenüber Hochwasserereignissen sicherzustellen. Die Aussage gilt sowohl für den Straßenbau, die Anlage des Regenwasserrückhaltebeckens und die Festsetzungen für Gebäude im nachgelagerten Bebauungsplan. Demzufolge ist nicht davon auszugehen, dass bei einem Bemessungshochwasser bauliche Schäden entstehen.

Zusammenfassend lässt sich konstatieren, dass die zukünftige Wohnbauflächendarstellung im festgesetzten Überschwemmungsgebiet zum Bau der Erschließungsstraße für das Wohngebiet ausnahmsweise zulässig ist. Die geplante Verlängerung der Pfarrer-Becker-Straße hat eine maximale tangierende Ausdehnung des festgesetzten Überschwemmungsgebietes von 3 m zur Folge. Das verloren gegangene Volumen wird in unmittelbarer Nähe außerhalb des Überschwemmungsgebietes in der Schlingebiegung ausgeglichen. Aufgrund der angedachten Maßnahmen sind keine Überflutungsschäden durch die Maßnahme zu erwarten.

1.2 Planungsziel

Ziele der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes sind

- Ortskernnahe Wohnentwicklung für alle Generationen
- Arrondierung der Siedlungslage Oeding
- Entwicklung der Festwiesennutzung für sportliche und kulturelle Zwecke
- Entwicklung der Kindertagesstätte
- Rücknahme von ungenutzten Wohnbauflächendarstellungen in Oeding

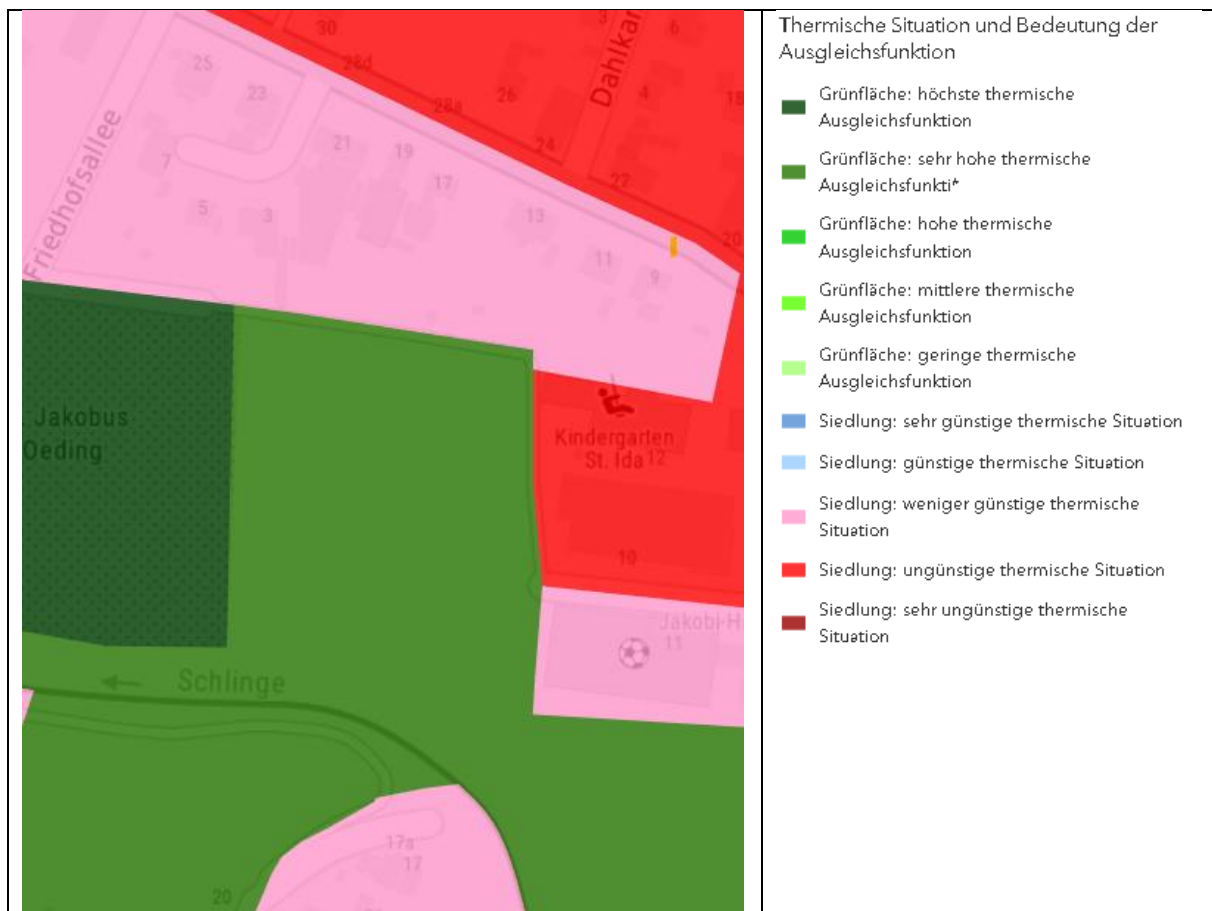
1.3 Klimaschutz und Stadtentwicklung

Nach § 1a Abs. 5 BauGB „Klimaschutzklausel“ 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.

Begründung (Vorentwurf)
33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Südlohn

Die Änderungsplanung vollzieht sich im **Bereich A** auf einer Fläche mit sehr hoher thermischer Ausgleichsfunktion, wobei der angrenzende Friedhof die höchste thermische Ausgleichsfunktion hat. Die Baugrundstücke entlang der Winterswyker Straße haben eine weniger günstige und die KITA eine ungünstige thermische Situation. Nach Umsetzung dieser Planung wird im Bereich der neuen Wohnbebauung die thermische Situation sich zu einer weniger günstigen thermischen Situation ändern. Die Schlingeniederung und der Friedhof mindern thermische Auswirkungen.

Abbildung 1: Klimatische Gesamtbetrachtung Bereich A mit Umfeld



(Fachinformationssystem Klimaanpassung. LANUV NRW © <https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-karte>. 08.2025)

Im **Bereich B** entlang am Grenzweg besteht eine hohe thermische Ausgleichsfunktion in unbebauten Lagen und eine weniger günstige thermische Situation in bebauten Bereichen. Die vorliegende Änderungsplanung hat keine Auswirkungen auf die thermische Situation. Nach den vorliegenden Daten bleiben sowohl die Bebauung als auch die landwirtschaftlichen Flächen unverändert. Die klimatische Gesamtbetrachtung berücksichtigt jedoch nicht die planfestgestellte Ortsumgehung Oeding (L558), die potenziell zu einer Verschlechterung des Kleinklimas führen kann, sofern das Begleitgrün unzureichend zur vollständigen Abpufferung negativer kleinklimatischer Auswirkungen ist.

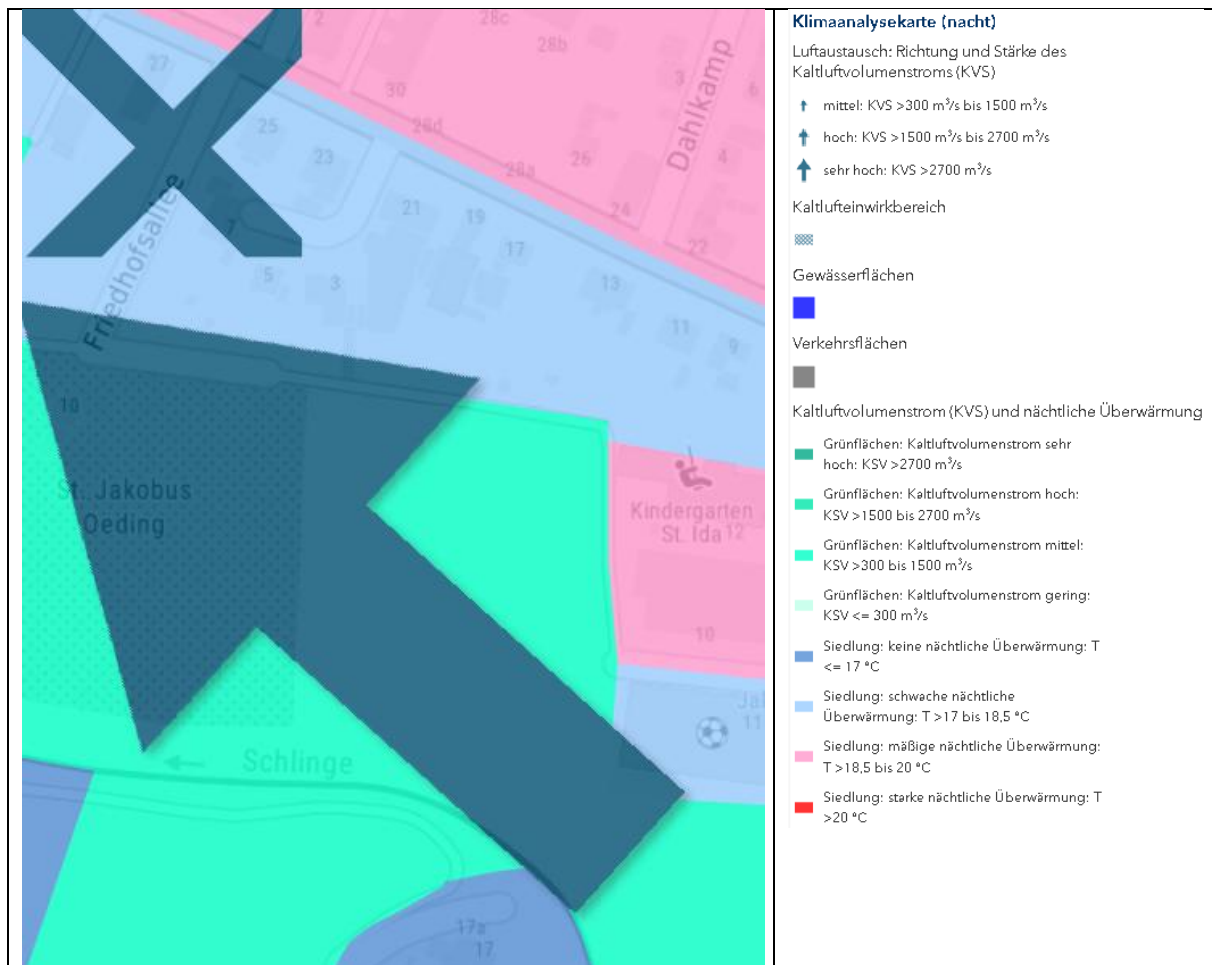
Abbildung 2: Klimatische Gesamtbetrachtung Bereich B mit Umfeld



(Fachinformationssystem Klimaanpassung. LANUV NRW © <https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-karte>. 08.2025)

Kaltluft- / Frischluftschneisen sind durch die Rücknahme der Wohnbaufläche im **Bereich B** nicht betroffen. Im **Bereich A** fließt die Kaltluft nachts in die Siedlungslage von Südosten über die Schlingeniederung und den Friedhof St. Jakobus ein. Die Schlingeniederung bleibt mit ihrer Kernfunktion ebenfalls erhalten.

Abbildung 3: Bereich A, Kaltluftstrom, nachts



(Fachinformationssystem Klimaanpassung. LANUV NRW © <https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-karte>. 08.2025)

Stadtentwicklung hat den globalen Klimaschutz zu unterstützen. In diesem Zusammenhang ist zum einen zu klären, wie die Planung den Ausstoß von klimaschädlichen Gasen (z. B. Kohlendioxid oder Methan) vermeiden oder verringern kann und zum anderen klimatische Auswirkungen (z. B. durch Starkregenereignisse und Hitzeperioden) mindern kann. Die Planung hat keinen messbaren Einfluss auf den globalen Klimawandel.

Im April 2023 hat der Rat das integrierte Klimaschutzkonzept beschlossen. Es soll ein Leitfaden entwickelt werden, der Klimaschutz und Klimafolgenanpassung in der Bauleitplanung berücksichtigt. Ziele des Leitfadens sind:

- Energetische Optimierung von Baugebieten
- Integration der Energie- und Mobilitätswende
- Berücksichtigung von Klimaanpassungsstrategien
- Festsetzungen wie Pflanzlisten, Begrünung und Versickerung
- Förderung einer erneuerbaren Strom- und Wärmeversorgung
- Effiziente Wohnraumnutzung

Der Leitfaden wird durch das Bauamt in Kooperation mit dem Klimaschutzmanagement erstellt und soll nachhaltige und klimafreundliche Baugebiete fördern. Er soll ab den 1. Quartal 2024 angewendet werden (vgl. Südlohn. 2023. S. 97). Der Leitfaden ist noch in der Bearbeitung.

Diese Planung berücksichtigt die Schwerpunkte des Leitfadens. Die geschlossene Bauweise verringert den Stoff- und Energiebedarf. Die Lage am Siedlungskern fördert den klimafreundlichen Verkehrsverbund (Fußgänger, Radfahrer und ÖPNV). Die geplanten Carports mit Photovoltaikdächern erhalten E-Lademöglichkeiten. Bei den anderen Stellplätzen werden sie bedarfsgerecht ergänzt. Aufgrund der nahen Schlingeniederung ist eine Versickerung des Niederschlagswasser nicht möglich. Es ist eine offene Ableitung ins Regenrückhaltebecken geplant, das gedrosselt in die Schlinge einleitet. Bäume entlang der Schlinge und entlang der Raumkanten zur Jakobihalle/Einzelhandel und zum Friedhof bleiben erhalten.

Die Planung sieht den Bau eines Blockheizkraftwerks vor, das primär der Wärmeenergieversorgung und sekundär der Stromerzeugung dient. Es wird mit Gas betrieben, kann aber auf klimaneutralen Wasserstoff umgerüstet werden. In der Übergangsphase ist auch ein Mischbetrieb möglich. Die Rücknahme von ausgewiesenen Wohnbauflächen im Bereich B fördert die kompakte Wohnbebauung und trägt zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei.

Allgemein verbindliche Festsetzungen setzen nachgelagerte Bebauungspläne bei erforderlichem Steuerungsbedarf fest.

Auswirkungen des Klimawandels werden insbesondere bei Überschwemmungen und Überflutungen deutlich – siehe Punkt 5.1 auf der Seite 30.

Innenentwicklung

Kerngedanke der gesetzlich verankerten und geförderten Innenentwicklung ist Ressourcenschutz inkl. sparsamen Umgang. Im Innenbereich und in Siedlungslagen muss die Infrastruktur nur rudimentär angepasst werden. Wegelängen sind kürzer, wodurch weniger Energie verbraucht wird und klima- und ressourcenschonende Verkehrsarten gefördert werden.

Der Bereich A liegt unmittelbar am Ortskern. Eine Entwicklung der nördlichen Flächen war und ist vorgesehen. Die im Parallelverfahren in Aufstellung befindliche 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09 „Marktplatz/Panofen“ im Ortsteil Oeding zugleich 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VE7 „Lebensmittelmarkt Panofen“ setzt nicht nur die Darstellungen im Bereich A in allgemein verbindliches Baurecht um, sondern steuert auch die Nachverdichtung entlang der Winterswyker Straße, für die keine Änderung des

Flächennutzungsplanes erforderlich ist. Diese Planung trägt zur Entwicklung des Innenbereiches auch durch Neuordnung der Nutzungen und Arrondierung der Siedlungslage bei.

1.4 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen / Wald / Flächen für Wohnzwecke / Bodenschutz

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sind nur im notwendigen Umfang umzunutzen gem. § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB.

Im Bereich A ist eine landwirtschaftliche Fläche entlang des Friedhofes dargestellt. Sie bildet einen Übergangsbereich zwischen der Festwiese und dem Friedhof. Der Schlag zwischen Friedhof, Wohn- und Einzelhandel und Schlingeniederung ist für die landwirtschaftliche Nutzung bei Bodenpunkten von 20 bis 30 von geringem Interesse. Im Bereich B wird der Landwirtschaft Fläche aus planerischer Sicht wieder zugeführt, obwohl die Fläche landwirtschaftlich genutzt wird. Aus planerischer Sicht führt diese Planung zu einem Zuwachs an landwirtschaftlichen Flächen.

Waldflächen bleiben von der Planung unberührt.

Aufgrund der Wohnbaulanddarstellungsrücknahme im Bereich B wird nicht mehr Wohnbauland aus planerischer Sicht ausgewiesen. Tatsächlich führt die Verlagerung der Wohnbaudarstellung dazu, dass die Rechte im Bereich A durch das parallele Bebauungsplanverfahren in allgemeines verbindliches Baurecht und aufgrund von Vorgesprächen mit Projektentwickler auch in absehbarer Zeit genutzt werden.

Insgesamt wird nicht mehr Fläche in Anspruch genommen. Die Nutzungen werden nur anders geordnet, sodass eine Umsetzung erfolgt und eine multifunktionale Nutzung möglich ist.

2 Rechtsgrundlagen / Verfahren

Die Rechtsgrundlagen und der Verfahrensablauf sind in der Planzeichnung eingetragen.

3 Beschreibung des Änderungsbereiches

3.1 Lage des Plangebietes / Änderungsbereiches

Der 33. Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes teilt sich in den Bereich A (Wohngebiet Schlinge) und Bereich B (Grenzweg) auf. Das als Bereich A bezeichnete Areal befindet sich südlich der Winterswyker Straße neben der Jakobihalle/Einzelhandelsmarkt/KITA auf der einen Seite und den Friedhof St. Jakobus auf der anderen Seite. Im Süden schließt die

Begründung (Vorentwurf)
33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Südlohn

Schlingeniederung den Entwicklungsraum in Oeding ab. Die Abgrenzung erfolgt im Abgleich der Darstellungen und der planerischen Konzeption.

Der bezeichnete Bereich B (Grenzweg) liegt an der westlichen Grenze Oedings und damit an der Staatsgrenze. Die planfestgestellte Umgehungsstraße (L 558) mit ihren Zufahrten, Begleitgrün und Entwässerungsanlagen zerteilt den Bereich B in drei Unterbereiche.

Der **33. Änderungsbereich Bereich A** wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch den Weg vom Friedhof zur KITA südlich des Grundstückes des Passkamp 3 entlang der Wohnbauflächendarstellung über die Festwiese und der neuen Grenze der KITA-Erweiterungsfläche folgend bis zur dargestellten Gemeinbedarfsfläche für Kindergarten und

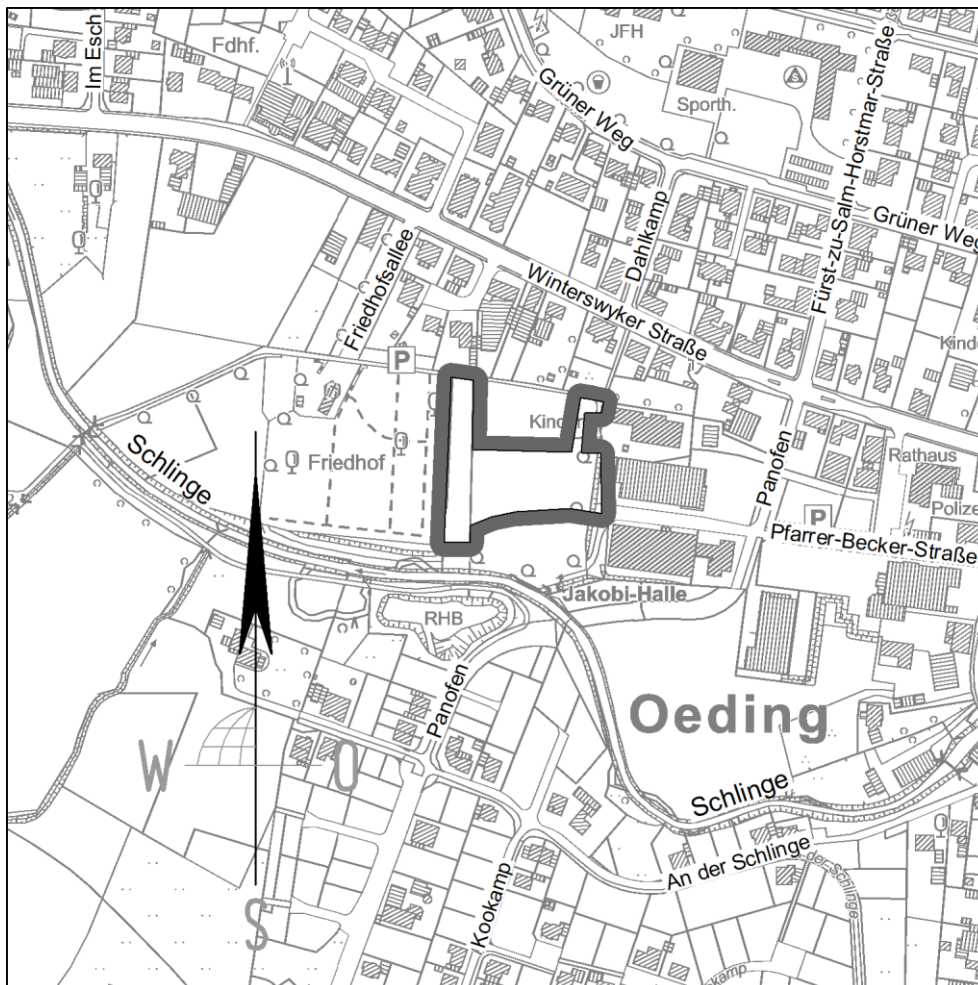
Im Osten durch den Weg zwischen KITA und Pfarrer-Becker-Straße

Im Süden durch die verbleibende Festwiese, die weitgehend der Grenze des festgesetzten Überschwemmungsgebietes entspricht.

Im Westen durch den Friedhof St. Jakobus

Der Bereich A der 33. Änderung umfasst die grau umrandete Fläche in der folgenden Abbildung.

Abbildung 4: Bereich A des 33. Änderungsbereiches



(eigene Kennzeichnung Kartenhintergrund: Geobasis NRW Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0)

Der **33. Änderungsbereich Bereich B** unterteilt sich in drei Unterbereiche (B1, B2 und B3).
Der **Unterbereich B1** wird folgend begrenzt:

Im Norden durch den Wirtschaftsweg zu den Hofstellen Hinterm Busch 4, 4a und 5,

Im Osten durch eine Linie westlich der Hofstelle Hinterm Busch 5, ausgehend von den Feldbäumen entlang einer Grünfläche bis in etwa auf Höhe der gegenüberliegenden Bebauung Grenzweg 28,

Im Süden durch die Grenze der Planfeststellung der Ortsumgehung Oeding (L 558) und

Im Westen durch die Grenze der Planfeststellung der Ortsumgehung Oeding (L 558) inkl. Neutrassierung des Grenzweges.

Der **Unterbereich B2** wird folgend begrenzt:

Im Norden durch die Grenze der Planfeststellung der Ortsumgehung Oeding (L 558),

Begründung (Vorentwurf)
33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Südlohn

Im Osten durch die Grenze der Darstellung der Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan über eine Ackerfläche nördlich der Hofzufahrt Hinterm Busch 7,

Im Süden durch die Hofzufahrt Hinterm Busch 7 und

Im Westen durch Grenze der Planfeststellung der Ortsumgehung Oeding (L 558) inkl. Neutrassierung des Grenzweges.

Der **Unterbereich B3** wird folgt begrenzt:

Im Norden durch die Grenze der Planfeststellung der Ortsumgehung Oeding (L 558),

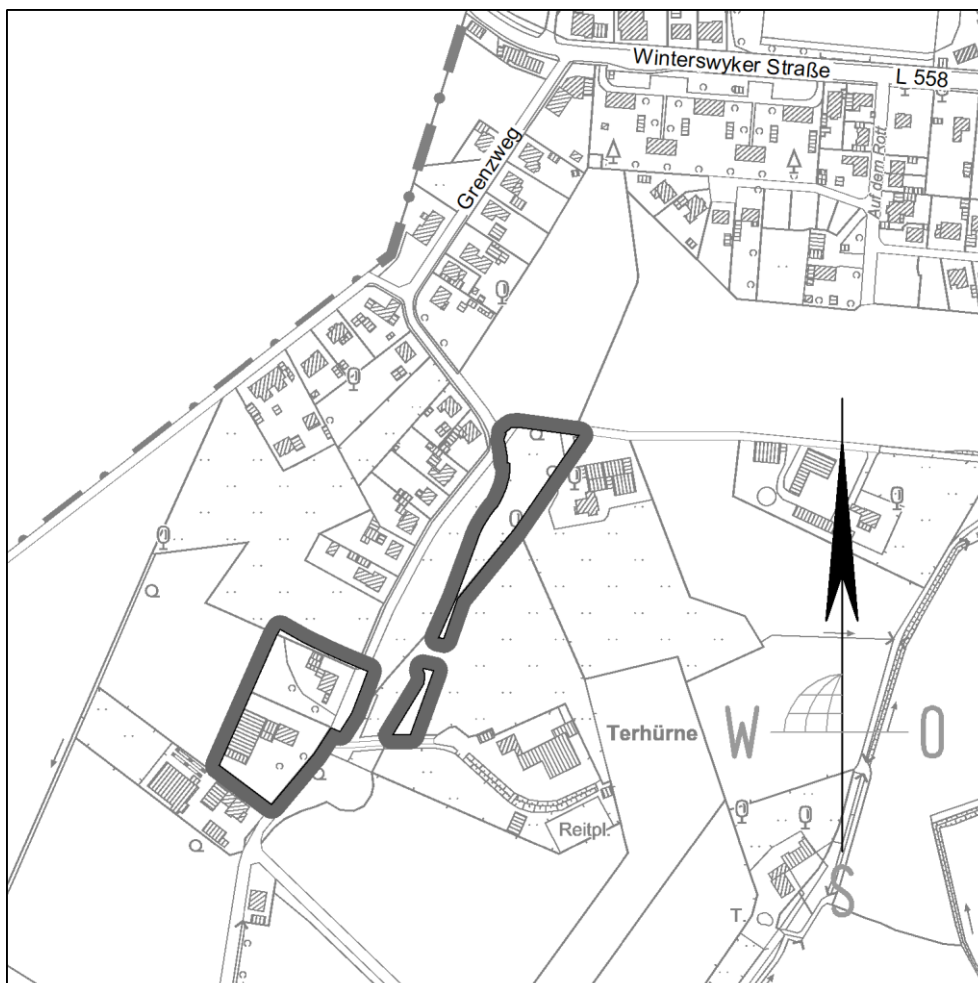
Im Osten durch die Grenze der Planfeststellung der Ortsumgehung Oeding (L 558),

Im Süden durch das Grundstück Hinterm Busch 8 und

Im Westen durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Grenzweg 34 und 36

Der **Bereich B mit den drei Unterbereichen** der 33. Änderung umfasst die grau umrandeten Flächen in der folgenden Abbildung.

Abbildung 5: Bereich B des 46. Änderungsbereiches



(eigene Kennzeichnung Kartenhintergrund: Geobasis NRW Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0)

Verfahrensstand

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Behörden- und sonstige Trägerbeteiligung öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

3.2 Bestandssituation

Der 33. Änderungsbereich gliedert sich in die Bereiche A (Wohngebiet Schlinge) und B (entlang Grenzweg).

Der **Bereich A** umfasst die Festwiese, soweit aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan dort eine Änderung erforderlich ist. Die Wiese grenzt im Westen an den Friedhof St. Jakobus, im Norden an die rückwärtigen Gärten der Wohnbaugrundstücke am Passkamp und Wohn-/Gewerbegrundstücke entlang der Winterswyker Straße. Im Osten schließt eine Kindertagesstätte, Einzelhandelsmärkte mit gemeinsamen Stellplatzanlagen und die Jakobihalle an. Im Süden begrenzt den Raum die mäandernde Schlinge. Die Raumkanten zum Friedhof, zur Schlinge und zur Jakobihalle und einem Einzelhandelsmarkt wird durch Baumreihen und Baumhecke geformt. Vom Friedhof führt ein Weg entlang der nördlichen Baugrundstücke zur KITA, um sich dann aufzuteilen in einen Weg zur Winterswyker Straße und einen anderen zur Pfarrer-Becker-Straße mit der Jakobihalle und Einzelhandel.

Abbildung 6: Blick von der KITA zur Schlinge



(eigene Aufnahme vom 21.11.2023)

Abbildung 7: Blick von der Pfarrer-Becker-Straße zum Friedhof und Baugebiete Passkamp/Winterswyker Straße



(eigene Aufnahme vom 21.11.2023)

Der **Bereich B** liegt beidseitig des Grenzweges. Er wird durch die planfestgestellte aber noch nicht gebaute Ortsumgehung Oeding in drei Unterbereiche zerteilt. Der heutige Grenzweg endet zukünftig in einer Sackgasse. Der neutrassierte Grenzweg führt über beidseitige Anfahrtsrampen über die Ortsumgehung – siehe Punkt 6.4 ab Seite 45. Der Unterteilbereiche B 1 liegt gegenüber der Bebauung am Grenzweg 18 – 26 auf einer Ackerfläche entlang des neu trassierten Grenzweges. Sie wird von der Hofstelle Hinterm Busch 5 und einer Baumgruppe auf der anderen Seite leicht eingefasst. Normalerweise würde sie bis zur Hofstelle Hinterm Busch 7 reichen, wenn die Ortsumgehung sie nicht teilweise überplanen würde. Die Restfläche zwischen Ortsumgehung und Hofzufahrt Hinterm Busch 7, östlich des neutrassierten Grenzweges umfasst den Unterteilbereich B 2, der mit dem B 1 vergleichbar ist. Der Unterteilbereich B 3 umfasst die zwei bebauten Grundstücke Grenzweg 34 und 36. Die Wohnhäuser stehen hinter hohen Hecken, die von Zufahrten unterbrochen sind.

Abbildung 8: Bereich B1, Blick vom Grenzweg nach Norden



(eigene Aufnahme vom 14.08.2025)

Abbildung 9: Blick vom Grenzweg auf B 2 und Hofzufahrt Hinterm Busch 7



(eigene Aufnahme vom 14.08.2025)

3.3 Städtebauliche Konzeption

Im Rahmen der Ausarbeitung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für die Ortskerne Südlohn und Oeding wurden die Bürger in den Prozess einbezogen. Die Bürgerbeteiligung hatte zum Ergebnis, dass auf und an der Festwiese zwischen Friedhof St. Jakobus, der Jakobihalle, der Schlinge und der Winterswyker Straße eine Nachverdichtung vorzusehen ist. Auch wird die Schlingeniederung als positiv bewertet (vgl. PP. 2019: S. 22). Diese Planung sieht eine Nachverdichtung in dem Bereich und eine Aufwertung der Schlingniederung vor.

Die städtebauliche Konzeption geht über den Bereich A der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes hinaus, weil die Darstellungen nicht überall einer Änderung bedürfen. Im nördlichen Bereich der Festwiese ist eine Wohnbebauung aus vier Mehrfamilienhäuser mit jeweils 9 Wohnungen zwischen 49-82 m² geplant. Die Häuser sind jeweils mit einem Aufzug ausgestattet, sodass die 36 Wohnungen leicht zugänglich sind. Hinzu kommen 14 Reihenhäuser mit 117 - 148 m², sodass ein breites Wohnungs- und Häuserangebot für jede Generation vorgesehen ist.

Die geplanten Wohnbaugrundstücke werden über eine u-förmig verlaufende Erschließungsstraße von der Pfarrer-Becker-Straße aus angebunden, die weitgehend vorhandene Wege ausbaut. Diese Straße führt entlang einer vorgesehenen Erweiterungsfläche für die Kindertagesstätte, passiert die tiefen rückwärtigen Gärten der Grundstücke an der Winterswyker Straße/Passkamp und verläuft am Friedhof entlang, bevor sie in einer Wendeanlage endet. Die Erschließungsstraße übernimmt dabei auch eine Pufferfunktion zwischen Wohnbebauung und Friedhof und wird zum Friedhof mit einer Baumhecke eingefasst.

Die tiefen Baugrundstücke entlang der Winterswyker Straße sind für eine maßvolle Nachverdichtung vorgesehen, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und die vorhandene Infrastruktur optimal zu nutzen. Sie sind aber kein Gegenstand dieser Änderung, weil sie bereits innerhalb Wohnbau- und gemischte Bauflächen liegen.

Auf der verbleibenden Festwiese an der Schlinge, die sich innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets befindet, wird ein geländeneutrales Kleinspielfeld mit einer traditionellen Vogelstange angelegt. Die Gestaltung erfolgt naturnah und parkartig, sodass die Fläche auch bei temporärer Überflutung funktional und landschaftlich erhalten bleibt. Die Raumkanten sollen durch Baumerhaltung und Baumheckenergänzungen entlang der Schlinge, des Friedhofes und der Jakobihalle/Einzelhandelsmarkt erhalten und gestärkt werden.

Begründung (Vorentwurf)
33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Südlohn

Das durch die Erschließungsstraße beanspruchte Volumen im Überschwemmungsgebiet wird durch gezielte Abgrabungen ausgeglichen, um die hydraulische Leistungsfähigkeit des Gebietes zu erhalten und den Hochwasserschutz sicherzustellen. Das anfallende Niederschlagswasser wird über eine offene Ableitung in ein neues Regenwasserrückhaltebecken abgeleitet und gedrosselt der Schlinge zugeführt.

Abbildung 10: Vorhabenplan, Bereich A und Umfeld



(Architekturbüro Eversmann. 22.11.2023)

Für den **Bereich B** ist die städtebauliche Entwicklung durch die Ortsumgehung und den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen vorgegeben. Die planfestgestellte Straße mit Brückenüberfahrt, Begleitgrün, Entwässerungsanlagen und Kompensationsfläche wird nachrichtlich übernommen. Sie überplant und trennt die dargestellten Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan, weswegen der Bereich B sich wiederum in die Unterteilbereiche B 1

Verfahrensstand

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Behörden- und sonstige Trägerbeteiligung öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

bis B 3 aufteilt. Die Planung sieht die Rücknahme der verbliebenen Wohnbauflächendarstellungen vor. Eine Wohnbauentwicklung wäre an der Stelle aufgrund der Umgehungsstraße nur mit großen Einschränkungen möglich. Zudem sind zwei Bereiche von der Siedlungslage abgetrennt, sodass eine zusammenhängende Quartiersentwicklung durch die Straßentrasse unterbunden wird. Die städtebauliche Konzeption sieht deswegen die Rücknahme der Wohnsiedlungsfläche entlang des Grenzweges vor.

3.4 Erschließung

3.4.1 Verkehrliche Erschließung

Der Bereich A wird über die neue Erschließungsstraße mit Wendeanlage erschlossen. Die Anbindung erfolgt von der Pfarrer-Becker-Straße. Die übergeordnete verkehrliche Anbindung übernimmt die Winterswyker Straße (L 558).

Fuß-/Radwege führen zur Friedhofsallee (Friedhof) und zur Winterswyker Straße L 558. Sie führt zum Ortskern.

Die nächste Bushaltestelle „Rathaus“ (T7 Oeding Kantstraße-Stadtlohn Busbahnhof, R 54 Oeding Schule/ Borken Bahnhof, T 55 Oeding Rathaus – Südlohn Am Vereinshaus, B7 Stadtlohn Markt - Winterswijk Station) befindet sich ca. 150 m vom Plangebiet entfernt.

Der Bereich B wird über den Grenzweg und ebenfalls über die Winterswyker Straße erschlossen. Eine weitergehende verkehrliche Anbindung von landwirtschaftlichen Flächen ist nicht erforderlich.

3.4.2 Ver- und Entsorgung

Für den Bereich B sind keine Ver- und Entsorgungssysteme notwendig. Die Aussagen in den folgenden Unterpunkten beziehen sich auf den Bereich A.

3.4.2.1. Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung übernimmt das örtliche Versorgungsunternehmen.

Der Löschwasserbedarf ist auf die Festsetzungen im nachfolgenden Bebauungsplan abzustimmen. Neben der Eigenwasserversorgung können Löschteiche / -behälter den notwendigen Löschwasserbedarf decken.

3.4.2.2. Schmutzwasser

Der Schmutzwasserkanal ist für die neuen Baugrundstück neu zu verlegen. Er ist im Freigefälle bis zum Schmutzwasserpumpwerk geplant. Es pumpt die Abwässer in den Schmutzwasserkanal in der Pfarrer-Becker-Straße.

3.4.2.3. Niederschlagswasser

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes der Schlinge ist eine Versickerung im Plangebiet nicht möglich. Das Niederschlagswasser von den Wohnhausdächern wird hinter den Häusern über eine offene Mulde zum Regenwasserrückhaltebecken abgeleitet. Vom Regenwasserrückhaltebecken fließt es der Schlinge zu.

3.4.2.4. Energieversorgung

Die Wärmeenergieversorgung erfolgt durch ein Blockheizkraftwerk. Es ist auf Wärmeerzeugung ausgelegt, d. h., wenn Wärmebedarf besteht, läuft es und erzeugt als „Nebenprodukt“ Strom. Strom erzeugen auch Solarmodule auf den Carportdachflächen neben dem BHKW. Es wird zunächst mit Erdgas und später zunächst teilweise und später vollständig mit Wasserstoff betrieben. Alternative klimaneutrale Kraftstoffe (z. B. Biogas) sind nicht ausgeschlossen. Auf den Dächern der Wohnhäuser und an Balkonbrüstungen erzeugen Solaranlagen ergänzend Strom. Sie tragen somit zur Versorgungssicherheit und zur klimafreundlichen Energieerzeugung bei. Stromspitzen können Batteriespeicher aufnehmen und so die Eigenversorgungszeiten verlängern.

3.4.2.5. Telekommunikation / Postdienstleistungen

Die Telekommunikationsversorgung erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH oder andere Service ergänzende Anbieter.

Die Versorgung des Plangebiets mit Postdienstleistungen fällt in die Zuständigkeit der Deutschen Post AG oder andere Service ergänzende Anbieter.

3.4.2.6. Abfallentsorgung

Sozialabfälle können ordnungsgemäß entsorgt werden.

4 Planungsalternativen

Bei der Ausarbeitung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für die Ortskerne Südlohn und Oeding wurde seitens der Bürger eine Nachverdichtung für die Fläche zwischen Friedhof St. Jakobus, der Jakobihalle, der Schlinge und der Winterswyker Straße angeregt und die Schlinge als großes Potenzial gesehen (vgl. PP. 2019: S. 22). Diese Planung

sieht eine kompakte Siedlungsentwicklung mit der Aufwertung der Schlingeniederung im Bereich A vor.

Im Bereich B werden im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächen, die durch die Ortsumgehung Oeding abgetrennt und nur noch schwer entwickelbar sind, zurückgenommen. Da im Bereich B ca. 9.036 m² Wohnbaufläche zurückgenommen werden und im Bereich A nur ca. 5.571 m² Wohnbaufläche und Gemeinbedarfsflächen hinzukommen, wird die Darstellung von Bauflächen im Flächennutzungsplan um ca. 3.465 m² reduziert.

Nutzungsalternativen

Bereich A: Rein gewerbliche Nutzungen sind aufgrund der Erschließung durch das Wohngebiet, ihres Immissionskonfliktpotenzials und der übergeordneten Planung als konfliktträchtig und unzulässig einzustufen. Urbane Gebiete und Kerngebiete kommen aufgrund der Größe von Oeding nicht in Betracht. Für eine Mischnutzung mit Wohnen fehlt am Standort die gewerbliche Nachfrage. Zudem liegen im direkten Umfeld keine Gewerbebetriebe (einzige Ausnahme Einzelhandel), die zu Synergieeffekten beitragen. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Ortskern und zu den angrenzenden Einzelhandelsbetrieben könnte eine Erweiterung der Einzelhandelseinrichtungen eine geeignete Option darstellen. In Anbetracht des Einzelhandelsangebots erweist sich diese Nutzungsalternative an dieser Stelle als nicht notwendig. Eine Mischgebietsausweisung ist hier wenig zielführend. Für Kleingewerbebetriebe hat die Gemeinde Südlohn bessere Standorte in Gewerbegebieten anzubieten. Ein Dorfgebiet und dörfliche Wohngebiete wären eine Ausweisungsmöglichkeit. In der direkten Nachbarschaft ist kein landwirtschaftlicher Betrieb ansässig. Zur Errichtung einer neuen Hofstelle, die die Haltung von Tieren umfasst, ist der Bereich wenig geeignet. Die Ausweisung eines reinen Wohngebietes wäre aufgrund der angedachten Wohnnutzungen denkbar. Allerdings soll die Möglichkeit in Wohngebieten bestehen bleiben, Unternehmen in der Wohnung zu gründen und dort zu wachsen und seine Dienste dort anzubieten. Es ist hierbei an Dienstleister insbesondere Informationstechnik mit geringem Verkehrsaufkommen zu denken. Der beginnende Umbruch durch die künstliche Intelligenz wird neue Unternehmensbereiche eröffnen, die durchaus in Wohngebieten erfolgreich beginnen können. Die bessere Ausweisungswahl ist deswegen ein allgemeines Wohngebiet, das im überschaubaren Umfang eine gewerbliche Tätigkeit zulässt.

Bereich B: Die einzige Nutzungsalternative ist die Beibehaltung der Wohnbauflächendarstellung. Die Erschließung ist nur für Wohnbebauung und land-/forstwirtschaftliche Nutzungen ausgebaut, sodass keine gewerbliche Alternative besteht.

Standortalternativenprüfung

Bereich A: Die Festwiese und die tiefen Grundstücke der Winterswyker Straße bieten sich für eine Nachverdichtung, die von Bürgern angeregt wurde, als geeignet an. In Oeding gibt es keine unbebaute Fläche, die so zentral inkl. Einzelhandelsstandorte gelegen ist. Sie liegt zudem direkt an der Schlingenniederung mit Erholungspotenzial.

Bereich B: Die Ortsumgehung Oeding teilt die angedachten Wohnbauflächen entlang des Grenzweges. Es bleiben Restflächen, die nur schwer entwickelbar sind. Für eine Rücknahme von dargestellten Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan sind sie somit geeignet. Der Rahmenplan Südlohn-Oeding aus dem Jahr 2003 sieht keine Entwicklung südlich der Ortsumgehung Oeding vor. Für den Grenzwegbereich ist ein Grünkeil von der Umgehungsstraße zur Winterswyker Straße angedeutet (vgl. Farwick + Grote. 2023. S. 11).

Es sind zwar noch andere Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt, die durch keinen Bebauungsplan allgemein verbindlich konkretisiert wurden, aber es gibt aufgrund der Ortsumgehung keine Flächenausweisung, die ungünstiger ist.

Ohne diese Planung (**Nullvariante**) bleibt es im Bereich A bei einer Wohnbaufläche, wodurch dort nur eine Wohnbaureihe gebaut werden könnte und der Entwicklungsmöglichkeit am Grenzweg neben der Umgehungsstraße, deren Umsetzung unwahrscheinlich ist.

5 Überflutungs- und Überschwemmungsgefährdung

Überflutungen und Überschwemmungen sind zu unterscheiden.

5.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) (Überflutungen)

Das länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz hat das Ziel, länderübergreifend die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern. Von besonderer Bedeutung sind die Sicherung und Rückgewinnung natürlicher Überschwemmungsflächen, die Risikovorsorge in potenziell überflutungsgefährdeten Bereichen (z. B. hinter Deichen) und der Rückhalt des Wassers in der Fläche des gesamten Einzugsgebiets. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung (Bundesraumordnung, Landesplanung, Regionalplanung) anzupassen gem. § 1 Abs. 4 BauGB.

BRPH, Ziele (Z) und Grundsätze (G)

I.1.1 (Z) *„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die*

Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“

I.2.1 (Z) *„Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“*

II.1.1 (G) *„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG sollen hochwasserminimierende Aspekte berücksichtigt werden. Auf eine weitere Verringerung der Schadenspotentiale soll auch dort, wo technische Hochwasserschutzanlagen schon vorhanden sind, hingewirkt werden.“*

Zum besseren Verständnis der Planwerke sind zunächst die Begrifflichkeiten zu erläutern.

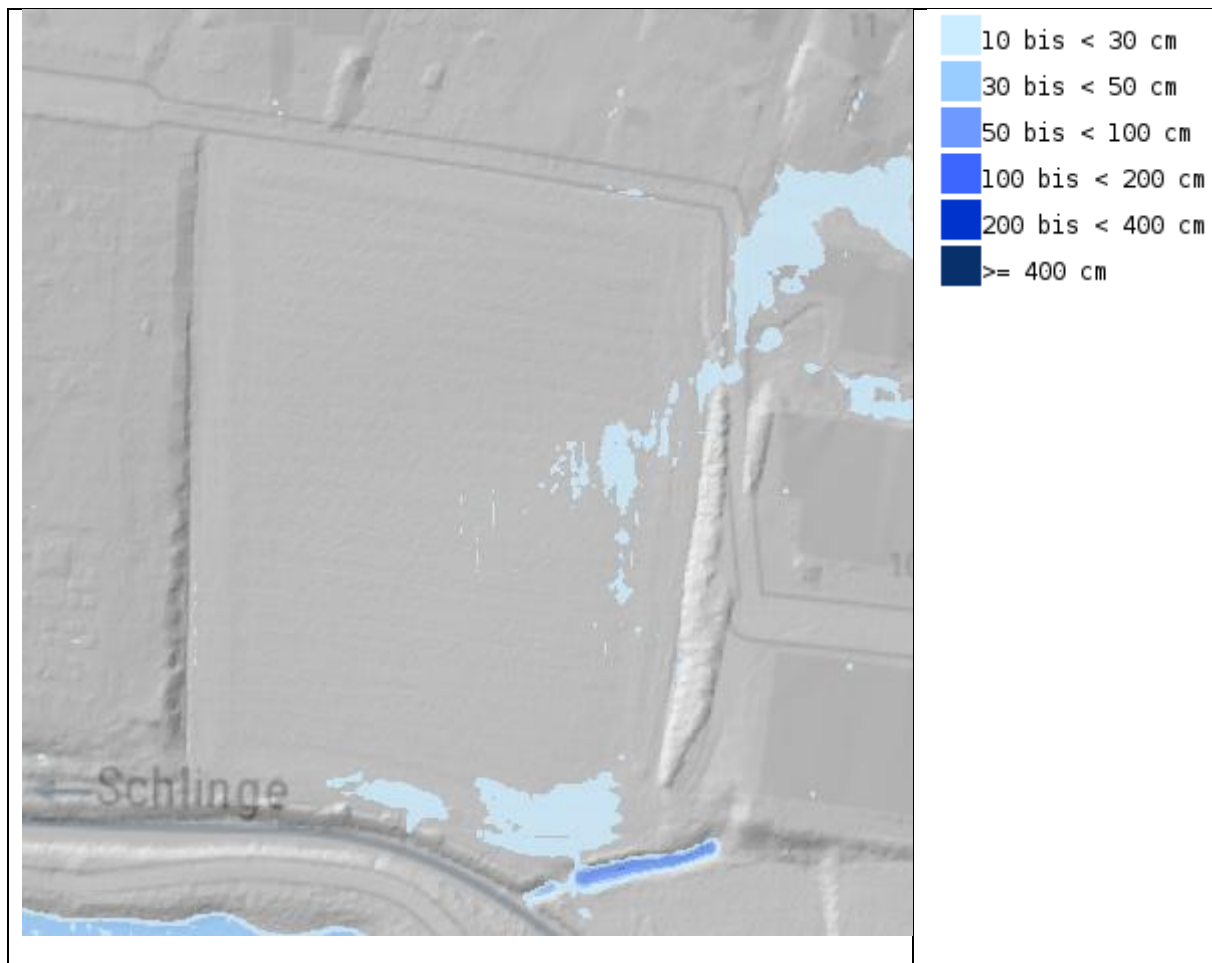
Starkregen ist der Niederschlag großer Regenmengen innerhalb sehr kurzer Zeit. Diese Regenmengen übersteigen die Leistungsfähigkeit kommunaler Entwässerungsanlagen (z. B. Abwasserkanäle), die für solche Ereignisse nicht ausgelegt sind. Das Wasser kann beim Abfluss über die Geländeoberflächen erhebliche Schäden anrichten.

Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) hat flächendeckend für ganz NRW zwei Starkregen-Szenarien berechnen lassen:

- außergewöhnliches Starkregenereignis
36-50 mm Niederschlag pro Stunde (1 mm Niederschlag entspricht 1 Liter pro m²) bei einer Jährlichkeit von 100 Jahren.
- extremes Starkregenereignis
90 mm Niederschlag pro Stunde (1 mm Niederschlag entspricht 1 Liter pro m²).
(Anmerkung: Dieses Ereignis wird gerne als 500-jähriges Ereignis bezeichnet. Die Berechnung beruht ausschließlich auf die Niederschlagsmenge im Szenario.)

Das außergewöhnliche Ereignis im Plangebiet zeigt die folgende Abbildung.

Abbildung 11: Außergewöhnliches Starkregenereignis (100-jähriges Ereignis), Bereich A

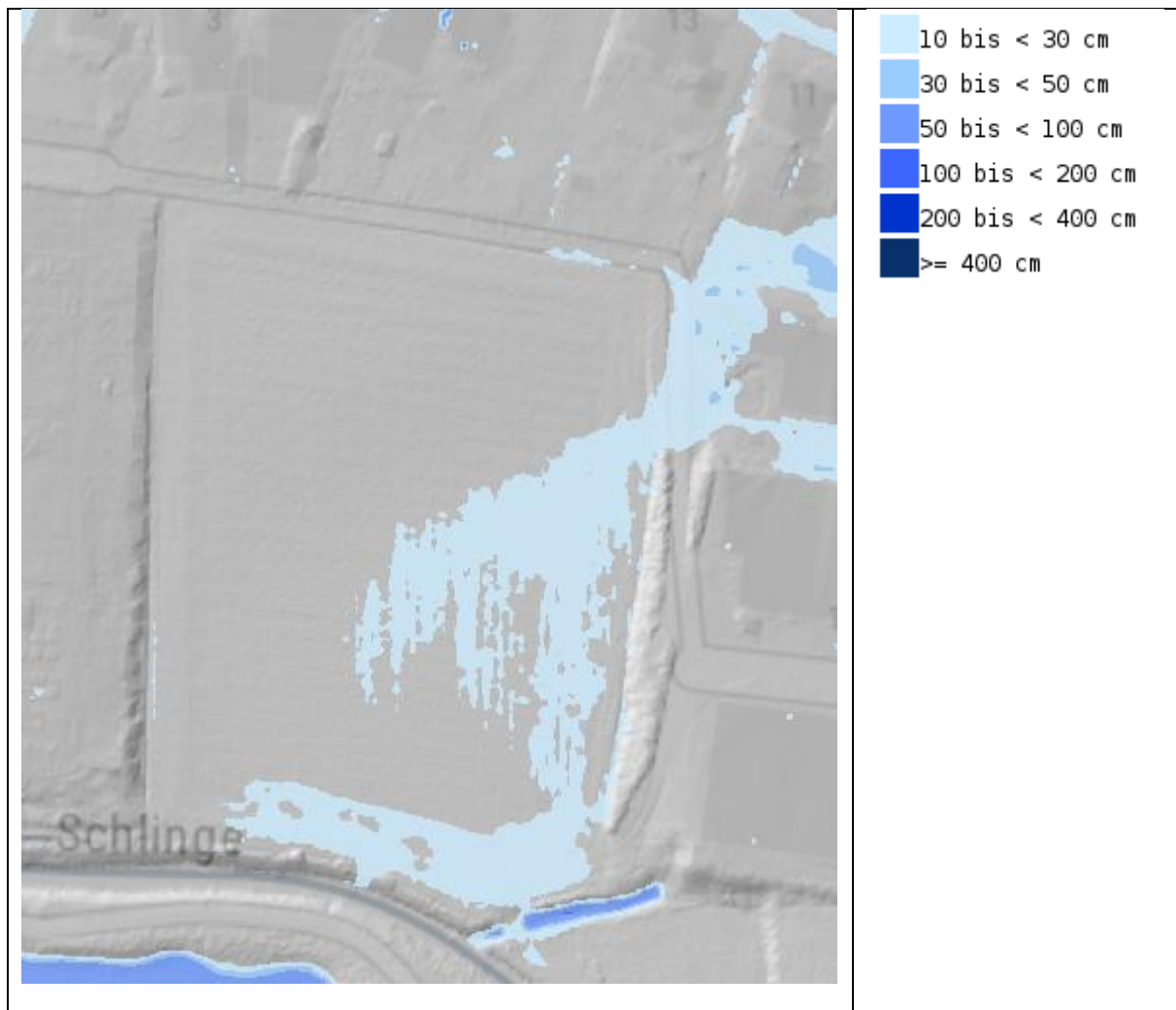


(© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2025) und Geobasis NRW (2025) Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0 <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

Nach einem außergewöhnlichen Starkregenereignis (100 Jahre) sind Wasserhöhen von 0,20 m bei der Kindertagesstätte prognostiziert. Die Festwiese bleibt bis auf einen Bereich bei der KITA und entlang der Schlinge von Überflutungen verschont. Auf der Wiese erreichen die Überflutungshöhen 0,14 m. An der Schlinge, wo keine Baulandentwicklung vorgesehen ist, sind Werte von bis zu 0,17 m prognostiziert.

Beim extremen Starkregenereignis – siehe Abbildung 12 – wird der Änderungsbereich überflutet.

Abbildung 12: Extremes Starkregenereignis, Bereich A



(© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2025) und Geobasis NRW (2025) Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0 <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

In Randbereich sind Überflutungshöhen von bis zu 0,80 m in einem Graben prognostiziert. Das extreme Starkregenereignis führt zu einer Überflutung bei der Kita, auf dem angrenzenden Acker und entlang der Schlinge. Die Überflutungshöhe an der KITA steigt auf 0,31 m, auf der angrenzenden Wiese auf 0,20 m und direkt an der Schlinge auf 0,21 m an. Das Wasser von der Winterswyker Straße staut sich vor dem KITA-Gebäude, bevor es auf die Wiese mit der geplanten Wohnbebauung fließt, um dann zur Schlinge abzufließen.

Für Gebäude sind Öffnung bzw. der Erdgeschossfußboden mindestens 0,3 m über dem Gelände/Erschließungsstraße vorzusehen. Bei einer Anbauplanung ist dies zum Eigenschutz zu beachten. Das Niederschlagswasser kann nach Umsetzung der Planung über die Fahrbahn der neuen Erschließungsstraße zur Wiese offen abfließen. Wenn eine Mindesterdgeschossfußbodenhöhe über die Erschließungsstraße eingehalten wird, ist davon auszugehen, dass auch, wenn die Straße überflutet ist, die Wohnbereiche im Gebäude geschützt sind.

Im **Bereich B** stellt diese Änderung zukünftig landwirtschaftliche Flächen dar. Sie tragen zu keiner Verschärfung der Überflutungssituation bei. Im Gegensatz dazu zeigen sie, sofern der Untergrund es zulässt, eine erhöhte Wasseraufnahme.

5.2 Überschwemmungsgefährdung durch Gewässer

Von den Überflutungen durch Starkregen sind Überschwemmungen, die von Gewässern ausgehen, zu unterscheiden.

Bereich A: Der Bereich A grenzt an das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Schlinge und liegt teilweise in ihm. Für den Anschluss an die Pfarrer-Becker-Straße ist die teilweise in Inanspruchnahme des Überschwemmungsgebietes zur Sicherstellung der Erschließung unumgänglich. Andernfalls ist die Entwicklung der zentralen Wohnbauflächen und eine Nachverdichtung der Grundstücke entlang der Winterswyker Straße nicht möglich. Für den Volumenausgleich wird am Rande des Überschwemmungsgebietes Volumen durch Abgrabungen bereitgestellt, sodass das Volumen im gleichen Bereich ausgeglichen wird. Die Lage ist zudem so gewählt, dass die Rücknahme und der Volumenausgleich keine signifikante Auswirkung auf die Fließgeschwindigkeit des Überschwemmungsgebietes hat.

Die Hochwassergefahrenkarte zeigt für den Änderungsbereich bei mittlerer Wahrscheinlichkeit keine Betroffenheit. Lediglich die Wiese direkt an der Schlinge ist betroffen, die nicht im Änderungsbereich liegt. Hingegen wird bei niedriger Wahrscheinlichkeit der Änderungsbereich über die KITA bis zur Winterswyker Straße überschwemmt. Die Überschwemmungshöhe liegt an der KITA bei ca. 0,10 m und auf der Wiese im Bereich der geplanten Wohnbebauung bei ca. 0,22 m. Die Anpassung des Niveaus an die Pfarrer-Becker-Straße schützt die Neubauten und auch die KITA vor Überschwemmungen von der Schlinge. Kanäle sind mit entsprechenden Rückstoßvorrichtungen vorzusehen.

Nach den Hochwasserrisikokarten ist in Südlohn mit einer Anzahl von 40 bis 260 betroffenen Personen zu rechnen. Die KITA ist als Risikobereich eingetragen. Die angrenzende landwirtschaftliche Fläche, auf der die Wohnbauflächendarstellung geplant ist, liegt teilweise im Risikobereich. Die Planung sieht eine Angleichung an das Niveau der Pfarrer-Becker-Straße vor, die außerhalb des Risikobereiches liegt. Die Anpassung führt dazu, dass auch die KITA, die teilweise außerhalb des Änderungsbereiches liegt, dadurch besser vor Überschwemmungen geschützt ist.

Zur Ausweisung einer Wohnbaufläche im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Schlinge bedarf es einer Ausnahme nach § 78 Abs. 2 BauGB. Hierzu wird auf die

Ausführungen unter Punkt 1.1 ab der Seite 5 unter der Überschrift „Vollzugsfähigkeit“ verwiesen.

Im **Bereich B** fließen keine Gewässer durch den Änderungsbereich und auch nicht in unmittelbarer Nähe an ihm vorbei. Es sind keine Überschwemmungsgebiete festgesetzt, vorläufig gesichert oder historisch bekannt. Der Bereich ist keiner Hochwassergefahrenklasse zugeordnet. Die flächendeckende Hochwasserrisikokartendarstellung ist aufgrund der Lage für den Bereich B nicht von Belang.

6 Einordnung des Planes in die übergeordnete Planung / Fachplanungen

Die Bauleitplanung ist in die überörtliche Planung eingebunden. Neben den überörtlichen Fachplanungen ergeben sich die übergeordneten Anforderungen aus der Landes- und Regionalplanung. Es gilt zu unterscheiden zwischen Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

6.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan des Landes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) stellt die Gemeinde Südlohn als Grundzentrum dar. Die Ziele des LEP NRW sind von dieser Planung zu beachten und die Grundsätze zu berücksichtigen.

Die für diese Planung wesentlichen Ziele und Grundsätze sind in der nachfolgenden Tabelle in der linken Spalte aufgelistet. Wie die Planung die übergeordneten Vorgaben beachtet und berücksichtigt wird in der rechten Spalte erläutert.

Tabelle 1: Landesentwicklungsplan (LEP) NRW

Ziele und Grundsätze des LEPs	Erläuterung zur Planung
<p>2-3 Ziel Siedlungsraum und Freiraum</p> <p>Als Grundlage für eine nachhaltige, umweltgerechte und den siedlungsstrukturellen Erfordernissen Rechnung tragende Entwicklung der Raumnutzung ist das Land in Gebiete zu unterteilen, die vorrangig Siedlungsfunktionen (Siedlungsraum) oder vorrangig Freiraumfunktionen (Freiraum) erfüllen oder erfüllen werden.</p> <p>Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden vollzieht sich innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche.</p>	<p>Der Bereich A liegt innerhalb der regionalplanerisch festgesetzten Siedlungsbereiche, sodass eine Wohnbauflächendarstellung mit der Regionalplanung konform geht. Der Bereich B befindet sich in allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen. Da diese Planung im Bereich B die Wohnbauflächendarstellung zurücknimmt, geht auch sie mit der übergeordneten Planung konform.</p> <p>Die Planung vollzieht sich im Bereich A innerhalb der Allgemeinen Siedlungsbereiche. Im Bereich B ist keine Siedlungsentwicklung vorgesehen.</p>

Begründung (Vorentwurf)
33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Südlohn

Ziele und Grundsätze des LEPs	Erläuterung zur Planung
<p>Unberührt von Satz 2 kann sich in den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen eine Siedlungsentwicklung vollziehen; die Siedlungsentwicklung in diesen Ortsteilen ist unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und des Erhalts der landwirtschaftlichen Nutzfläche auf den Bedarf der ansässigen Bevölkerung und vorhandener Betriebe auszurichten.</p> <p>Ausnahmsweise können im regionalplanerisch festgelegten Freiraum Bauflächen und -gebiete dargestellt und festgesetzt werden, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> – die besondere öffentliche Zweckbestimmung für bauliche Anlagen des Bundes oder des Landes dies erfordert oder – die jeweiligen baulichen Nutzungen einer zugehörigen Freiraumnutzung deutlich untergeordnet sind. 	<p>Die Regelung bedarf für diese Planung keiner Anwendung.</p> <p>Diese Planung bedarf keiner Ausnahmeregelung.</p>
<p>6.1-1 Ziel Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung</p> <p>Die Siedlungsentwicklung ist flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotenzialen auszurichten.</p> <p>Die Regionalplanung legt bedarfsgerecht Allgemeine Siedlungsbereiche und Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen fest.</p> <p>Sofern im Regionalplan bereits bedarfsgerecht Siedlungsraum dargestellt ist, darf Freiraum für die regionalplanerische Festlegung neuen Siedlungsraums in Anspruch genommen werden, wenn zugleich an anderer Stelle ein gleichwertiger, bisher planerisch für Siedlungszwecke vorgesehener Bereich im Regionalplan wieder als Freiraum festgelegt oder eine gleichwertige Baufläche im Flächennutzungsplan in eine Freifläche umgewandelt wird (Flächentausch).</p> <p>Bisher in Regional- oder Flächennutzungsplänen für Siedlungszwecke vorgehaltene Flächen, für die kein Bedarf mehr besteht, sind wieder dem Freiraum zuzuführen, sofern sie noch nicht in verbindliche Bauleitpläne umgesetzt sind.</p>	<p>Diese Planung verringert die dargestellte Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan der Gemeinde Südlohn um 3.465 m². Da im Bereich B ca. 9.036 m² Wohnbaufläche zurückgenommen werden und im Bereich A nur ca. 5.571 m² Wohnbaufläche und Gemeinbedarfsflächen hinzukommen.</p> <p>Der Regionalplan legt ASB für den Bereich A fest. Im Bereich B, wo keine Wohnbauentwicklung mehr vorgesehen ist, ist eine ASB Festlegung nicht notwendig.</p>
<p>6.1-5 Grundsatz Leitbild „nachhaltige europäische Stadt“</p>	

Verfahrensstand

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Behörden- und sonstige Trägerbeteiligung öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Begründung (Vorentwurf)
33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Südlohn

Ziele und Grundsätze des LEPs	Erläuterung zur Planung
<p>Die Siedlungsentwicklung soll im Sinne der „nachhaltigen europäischen Stadt“ kompakt gestaltet werden und das jeweilige Zentrum stärken. Regional- und Bauleitplanung sollen durch eine umweltverträgliche, geschlechtergerechte und siedlungsstrukturell optimierte Zuordnung von Wohnen, Versorgung und Arbeiten zur Verbesserung der Lebensqualität und zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens beitragen. Große Siedlungsbereiche sollen siedlungsstrukturell und durch ein gestuftes städtisches Freifächensystem gegliedert und aufgelockert werden. Dies soll auch Erfordernisse zur Anpassung an den Klimawandel erfüllen.</p> <p>Orts- und Siedlungsränder sollen erkennbare und raumfunktional wirksame Grenzen zum Freiraum bilden.</p>	<p>Das geplante Wohnbauprojekt, welches 14 Reihenhäuser und 36 Wohnungen umfasst, ist zentral am Ortskern gelegen und entspricht den Anforderungen an eine kompakte, nachhaltige Siedlungsentwicklung im Sinne der "nachhaltigen europäischen Stadt". Die Nachverdichtung in einem bereits erschlossenen Bereich mit direkter Nähe zu Einzelhandelsmärkten, Freiräumen wie der Schlingeniederung und potenziellen Wohngärten hat eine Stärkung des Zentrums und eine Minimierung des Flächenverbrauchs zur Folge. Die Kombination unterschiedlicher Wohnformen resultiert in einem vielfältigen Angebot für verschiedene Lebenslagen und fördert eine sozial ausgewogene Stadtstruktur. Die gute Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen und Freiräumen reduziert das Verkehrsaufkommen und verbessert die Lebensqualität. Die geplante Durchgrünung trägt zur Klimaanpassung bei, indem sie das Mikroklima stabilisiert und ein gestuftes Freifächensystem ermöglicht. Das Projekt leistet einen Beitrag zu einer umweltverträglichen, siedlungsstrukturell optimierten und zukunftsfähigen Stadtentwicklung.</p> <p>Den sanften Übergang zur Schlingeniederung schafft die Festwiese. Eine raumfunktional wirksame Grenze bildet hier die Schlinge.</p>
<p>6.1-6 Grundsatz Vorrang der Innenentwicklung</p> <p>Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung haben Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen im Innenbereich aus städtebaulichen Gründen ist hiervon unbenommen.</p>	<p>Mit der geplanten Nachverdichtung auf einem Teilbereich der Festwiese sowie angrenzenden tiefen Hausgärten wird eine zentrale Fläche genutzt, die trotz ihrer formalen Lage im Außenbereich funktional und städtebaulich klar vom Innenbereich geprägt ist. Die Fläche liegt in unmittelbarer Nähe zum Ortskern und zu Einzelhandelsmärkten und ist daher besonders geeignet. Die Planung vollzieht sich teilweise im Innenbereich, wobei eine geprägte Innenbereichsfläche überplant wird. Die bisherigen festlichen Nutzungen der Festwiese werden künftig an die Schlinge verlagert, sodass die Fläche einer nachhaltigen städtebaulichen Nutzung zugeführt werden kann, ohne bestehende soziale oder kulturelle Funktionen zu verdrängen. Gleichzeitig bleibt durch die Integration von Freiräumen und die Nähe zur Schlinge die Möglichkeit erhalten, qualitätsvolle Grün- und Aufenthaltsräume im Innenbereich zu sichern und weiterzuentwickeln. Damit leistet die Planung einen Beitrag zur flächensparenden Siedlungsentwicklung, zur Stärkung des</p>

Begründung (Vorentwurf)
33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Südlohn

Ziele und Grundsätze des LEPs	Erläuterung zur Planung
	Ortskerns und zur gezielten Entwicklung im Sinne einer nachhaltigen Stadtstruktur.
<p>6.1-7 Grundsatz Energieeffiziente und klimagerechte Siedlungsentwicklung</p> <p>Planungen von neuen Siedlungsflächen und des Umbaus bzw. der Sanierung von Siedlungsgebieten sollen energieeffiziente Bauweisen, den Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplung sowie Möglichkeiten der passiven und aktiven Nutzung von Solarenergie und anderen erneuerbaren Energien begünstigen.</p> <p>Die räumliche Entwicklung soll die bestehende Vulnerabilität des Siedlungsraums gegenüber Klimafolgen – insbesondere Hitze und Starkregen – nicht weiter verschärfen, sondern die Widerstandsfähigkeit des Siedlungsraums stärken und dazu beitragen, die Auswirkungen des Klimawandels abzumildern.</p>	<p>Die Wärmeenergieversorgung wird durch ein Blockheizkraftwerk gewährleistet. Die Anlage ist für die Wärmeerzeugung konzipiert, d. h. bei Bedarf an Wärme wird sie (Motoren) in Betrieb genommen und erzeugt dabei als "Nebenprodukt" Strom. Die Erzeugung von elektrischer Energie erfolgt ebenfalls durch Solarmodule, die auf den Carportdachflächen neben dem Blockheizkraftwerk installiert sind. Der Betrieb erfolgt zunächst mit Erdgas und später teilweise mit Wasserstoff und schließlich vollständig mit Wasserstoff. Die Nutzung alternativer klimaneutraler Kraftstoffe, wie beispielsweise Biogas, ist durchaus eine mögliche Option. Darüber hinaus sind auf den Dächern der Wohnhäuser und an Balkonbrüstungen Solaranlagen installiert, die Strom erzeugen. In der Konsequenz tragen sie zur Gewährleistung der Versorgungssicherheit sowie zur Förderung der klimafreundlichen Energieerzeugung bei. Stromspitzen können von Batteriespeichern aufgenommen werden, was zu einer Verlängerung der Eigenversorgungszeiten führt.</p> <p>Im Bereich B besteht kein Energiebedarf.</p>

(Linke Spalte vgl. Gesetz- und Verordnungsblatt (GV. NRW.) Ausgabe 2024 Nr. 11 vom 30.4.2024 Seite 209 bis 246)

Die Veröffentlichung der 3. Änderung des Landesentwicklungsplanes NRW erfolgte im Zeitraum vom 03.04.2025 bis einschließlich 30.06.2025. Die Entwurfsfassung vom 13.03.2025 sieht Änderungen in den folgenden für das Projekt relevanten Zielen und Grundsätzen vor

Tabelle 2: LEP, 3. Änderung, Entwurf vom 13.03.2025

Ziele und Grundsätze des LEPs	Erläuterung zur Planung
<p>2-3 Ziel Siedlungsraum und Freiraum</p> <p>Als Grundlage für eine nachhaltige, umweltgerechte und den siedlungsstrukturellen Erfordernissen Rechnung tragende Entwicklung der Raumnutzung ist das Land in Gebiete zu unterteilen, die vorrangig Siedlungsfunktionen (Siedlungsraum) oder vorrangig Freiraumfunktionen (Freiraum) erfüllen oder erfüllen werden.</p> <p>Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden vollzieht sich innerhalb des regionalplanerisch festgelegten Siedlungsraums.</p>	<p>Der Bereich A liegt innerhalb der regionalplanerisch festgesetzten Siedlungsbereiche, sodass eine Wohnbauflächendarstellung mit der Regionalplanung konform geht.</p> <p>Der Bereich B befindet sich in allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen. Da diese Planung im Bereich B die Wohnbauflächendarstellung zurücknimmt, geht auch sie mit der übergeordneten Planung konform.</p>

Begründung (Vorentwurf)
33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Südlohn

Ziele und Grundsätze des LEPs	Erläuterung zur Planung
<p>In den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen ist unberührt von Satz 2 eine Siedlungsentwicklung gemäß Ziel 2-4 möglich.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ausnahmsweise können im regionalplanerisch festgelegten Freiraum Bauflächen und -gebiete, Gemeinbedarfsflächen oder Flächen für Sport- und Spielanlagen dargestellt und festgesetzt werden, wenn • diese unmittelbar an den Siedlungsraum anschließen und die Festlegung des Siedlungsraums nicht auf einer deutlich erkennbaren Grenze beruht oder • es sich um angemessene Erweiterungen vorhandener oder angemessene Nachfolgenutzungen aufgegebener Betriebsstandorte handelt; dies umfasst nicht die Erweiterung oder Nachfolgenutzung von Betriebsstandorten, die nur aufgrund der Ortsgebundenheit ihres Hauptzwecks oder ihrer „besonderen Zweckbestimmung“ als privilegierte Betriebe zeitlich befristet im Außenbereich genehmigt worden sind oder • es sich um die angemessene Weiterentwicklung vorhandener Standorte von überwiegend durch bauliche Anlagen geprägten Erholungs-, Sport-, Freizeit- und Tourismuseinrichtungen einschließlich der Ferien- und Wochenendhausgebiete für diese Zwecke auf der Basis übergemeindlicher Abstimmungen handelt oder • es sich um die angemessene Folgenutzung zulässig errichteter, erhaltenswerter, das Bild der Kulturlandschaft prägender Gebäude oder Anlagen handelt oder • die besondere öffentliche Zweckbestimmung für bauliche Anlagen des Bundes oder des Landes sowie der Kommunen bei der Erfüllung ihrer Aufgaben im Brand- und Katastrophenschutz und im Rettungsdienst dies erfordert oder • die jeweiligen baulichen Nutzungen einer zugehörigen Freiraumnutzung deutlich untergeordnet sind. 	<p>Die Planung vollzieht sich im Bereich A innerhalb der Allgemeinen Siedlungsbereiche. Im Bereich B ist keine Siedlungsentwicklung vorgesehen.</p> <p>Die Regelung bedarf für diese Planung keiner Anwendung.</p> <p>Diese Planung bedarf keiner Ausnahmeregelung.</p>
<p>6.1-1 Ziel Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung</p> <p>Die Siedlungsentwicklung ist flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung,</p>	

Verfahrensstand

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Behörden- und sonstige Trägerbeteiligung öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Begründung (Vorentwurf)
33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Südlohn

Ziele und Grundsätze des LEPs	Erläuterung zur Planung
<p>der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotenzialen auszurichten.</p> <p>Die Regionalplanung legt bedarfsgerecht Allgemeine Siedlungsbereiche und Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen fest.</p> <p>Sofern im Regionalplan bereits bedarfsgerecht Siedlungsraum dargestellt ist, darf Freiraum für die regionalplanerische Festlegung neuen Siedlungsraums in Anspruch genommen werden, wenn zugleich an anderer Stelle ein gleichwertiger, bisher planerisch für Siedlungszwecke vorgesehener Bereich im Regionalplan wieder als Freiraum festgelegt oder eine gleichwertige Baufläche im Flächennutzungsplan in eine Freifläche umgewandelt wird (Flächentausch).</p> <p>Bisher in Regional- oder Flächennutzungsplänen für Siedlungszwecke vorgehaltene Flächen, für die kein Bedarf mehr besteht, sind wieder dem Freiraum zuzuführen, sofern sie noch nicht in verbindliche Bauleitpläne umgesetzt sind.</p> <p>Wegen der Herausforderungen der Brachflächenentwicklung sind neu entstehende Brachflächen nicht an anderer Stelle durch Rücknahmen von bisher in Regional- oder Flächennutzungsplänen für Siedlungszwecke vorgehaltene Flächen auszugleichen. Die flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung wird gewährleistet, indem über die Fortschreibung der Regionalpläne langfristig wieder eine ausgeglichene Flächenbilanz erreicht wird.</p>	<p>Diese Planung verringert die dargestellte Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan der Gemeinde Südlohn um 3.465 m².</p> <p>Da im Bereich B ca. 9.036 m² Wohnbaufläche zurückgenommen werden und im Bereich A nur ca. 5.571 m² Wohnbaufläche und Gemeinbedarfsflächen hinzukommen.</p> <p>Der Regionalplan legt ASB für den Bereich A fest. Im Bereich B, wo keine Wohnbauentwicklung mehr vorgesehen ist, ist eine ASB Festlegung nicht notwendig.</p>

(Linke Spalte Entwurfsstand: 13.03.2025)

6.2 Regionalplanung

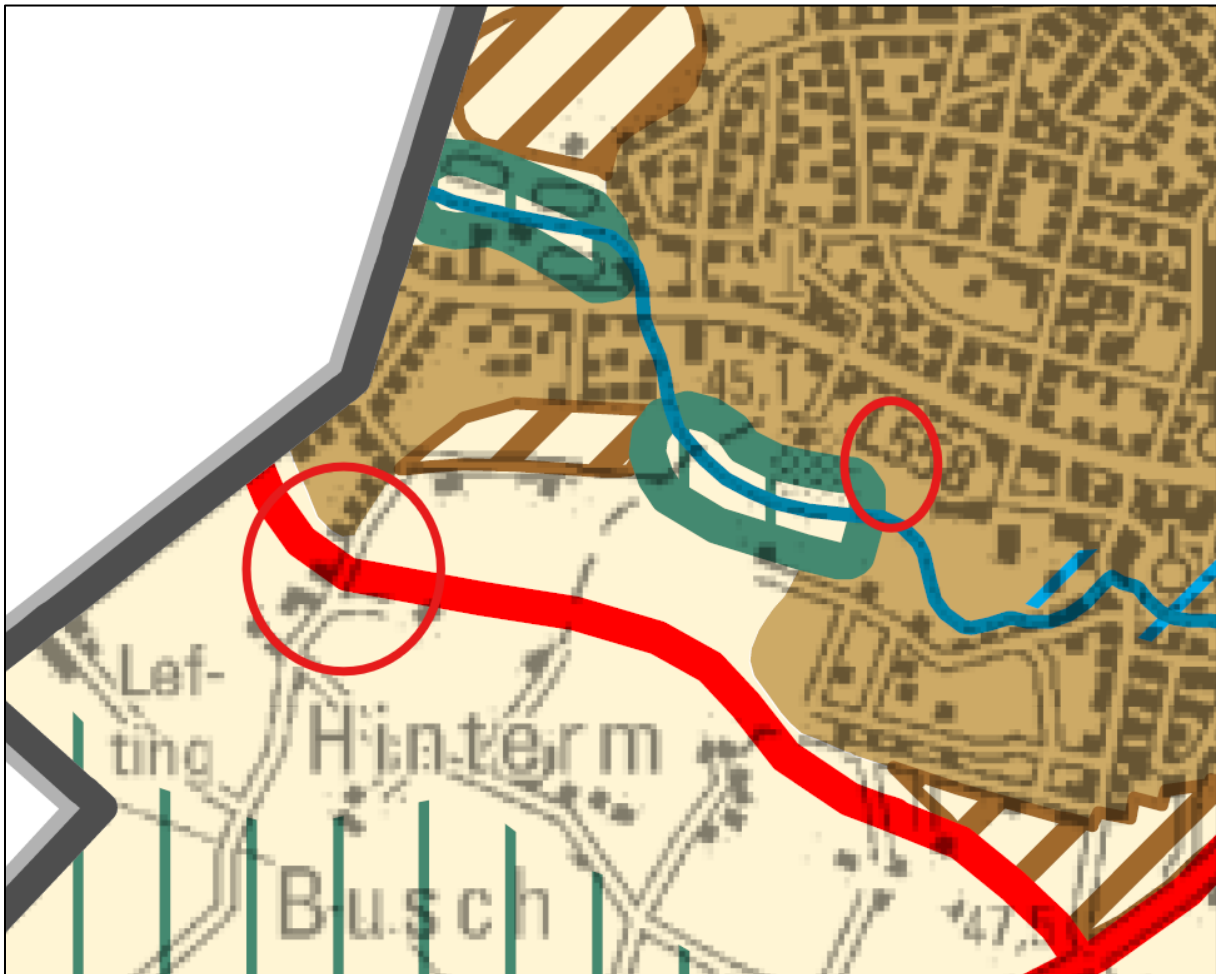
Der Regionalrat Münster beschloss am 31.03.2025 den Regionalplan Münsterland 2025, der am 17.04.2025 in Kraft trat. Er ersetzt den bisher rechtswirksamen Regionalplan inkl. Fachplanung.

Im Bereich A setzt der Regionalplan Münsterland im Maßstab 1:50.000 Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) fest. Im Südwesten zum Friedhof sind Bereiche für den Schutz der Natur als Vorranggebiete ohne Eignungs-/Ausschlusswirkung als Ziel der Raumordnung festgelegt. Die zukünftige Wohnbauflächenausweisung geht mit den festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen konform. Entlang der Schlinge bleibt es bei der Grünflächendarstellung.

Am Friedhof wird die Grünfläche für die Festwiese geringfügig erweitert. Die Darstellung geht mit der Ausweisung der Bereiche für den Schutz der Natur konform.

Im Bereich B sind Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche mit einer Vorbehaltsfunktion als Grundsatz der Raumordnung festgelegt. Diese Änderungsplanung setzt zukünftig im Bereich B Flächen für Landwirtschaft fest, sodass die zukünftige Darstellung mit der Festlegung im Regionalplan konform geht.

Abbildung 13: Auszug Regionalplan Münsterland, linker roter Kreis Lage Bereich B, rechter roter Kreis Lage Bereich A



(eigene Kennzeichnung vor Regionalplan nach Bekanntmachung vom 17.04.2025)

In der folgenden Tabelle sind in der linken Spalte die für das Bauleitplanverfahren wesentlichen Ziele und Grundsätze aufgeführt.

Tabelle 3: Regionalplan Münsterland 2025, Ziele (Z) und Grundsätze (G)

Ziele und Grundsätze (Festlegungen)	Erläuterung zur Planung
Z III.1-1 Vorranggebiete (ASB, ASB-Z, GIB, GIB-Z) Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB), Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)	Der Bereich A liegt innerhalb der regionalplanerisch festgesetzten

Begründung (Vorentwurf)
33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Südlohn

Ziele und Grundsätze (Festlegungen)	Erläuterung zur Planung
<p>sowie zweckgebundene ASB (ASB-Z) und zweckgebundene GIB (GIB-Z) sind Siedlungsbereiche gemäß Ziel 2-3 LEP NRW, die als Vorranggebiete festgelegt sind.</p>	<p>Siedlungsbereiche, sodass eine Wohnbauflächendarstellung mit der Regionalplanung konform geht. Der Bereich B befindet sich in allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen. Da diese Planung im Bereich B die Wohnbauflächendarstellung zurücknimmt, geht auch sie mit der übergeordneten Planung konform.</p> <p>Die Planung vollzieht sich im Bereich A innerhalb der Allgemeinen Siedlungsbereiche. Im Bereich B ist keine Siedlungsentwicklung vorgesehen.</p>
<p>Z III.1-3 Bedarfsgerechte und flächensparende Bauleitplanung</p> <p>(1) Um eine bedarfsgerechte und flächensparende Siedlungsentwicklung zu gewährleisten, dürfen die festgelegten Siedlungsbereiche ohne Zweckbindung durch die kommunale Bauleitplanung nur insofern in Anspruch genommen werden, wie es den festgelegten Flächenkontingenten gemäß der Anlage zu diesem Ziel entspricht. Eine Inanspruchnahme der festgelegten Flächenkontingente für eine bedarfsgerechnete Siedlungsentwicklung in im Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich liegenden Ortsteilen ist nur unter Beachtung der Maßgaben von Ziel 2-3 LEP NRW möglich.</p> <p>(2) Die in der Anlage zu diesem Ziel festgelegten Flächenkontingente können im Einzelfall ausnahmsweise überschritten werden, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> • das nach Absatz 1 festgelegte Flächenkontingent vor Ablauf des Planungszeitraums bauleitplanerisch gesichert wurde und • die vorhandenen Flächenreserven des Flächennutzungsplans gemäß dem landesweit zu erhebenden Siedlungsflächenmonitoring für ein bedarfsgerechtes Angebot an Wohnbau- und Wirtschaftsflächen nicht mehr ausreichen und • die Überschreitung im Verhältnis zur festgelegten Obergrenze der jeweiligen Gemeinde nicht wesentlich ist und • seitens der Gemeinde ein Bedarf für neue Wohnbau- oder Wirtschaftsflächen sowie besondere Gründe für das Überschreiten des festgelegten Flächenkontingents nachgewiesen werden. 	<p>Diese Planung verringert die dargestellte Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan der Gemeinde Südlohn um 3.465 m², da im Bereich B ca. 9.036 m² Wohnbaufläche zurückgenommen werden und im Bereich A nur ca. 5.571 m² Wohnbaufläche und Gemeinbedarfsflächen hinzukommen. Es werden somit weniger Wohnbauflächen dargestellt.</p>

Verfahrensstand

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Behörden- und sonstige Trägerbeteiligung öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Begründung (Vorentwurf)
33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Südlohn

Ziele und Grundsätze (Festlegungen)	Erläuterung zur Planung
(3) Sofern die Bauflächenreserven die Flächenbedarfe einer Kommune übersteigen, ist ein gleichwertiger Flächentausch, bezogen auf die Art der Nutzung, auf Ebene der Bauleitplanung erforderlich.	Wohnbauflächenreserven werden zurückgenommen.
G III.1-8 Fiskalische Folgen von Siedlungsentwicklung Im Rahmen der Bauleitplanung für die Entwicklung von Flächen für Wohn- und Gewerbebezwecke sollen die Kommunen die fiskalischen Folgen dem jeweiligen Stand der Planung entsprechend über einen angemessenen Prognosezeitraum abschätzen und in die bauleitplanerische Abwägung einstellen.	Die Infrastruktur im Bereich A besteht bereits weitgehend und wird besser ausgenutzt. Planungs- und Umsetzungskosten übernimmt der Bauträger. Die Unterhaltungskosten der Erschließungsstraße und der Entwässerung fallen mittel- bis langfristig zusätzlich an. Im Bereich B ist die Infrastruktur ausreichend für die landwirtschaftliche Flächennutzung.
Z IV.5-1 Vorranggebiete für BSN Die im Regionalplan festgelegten Bereiche für den Schutz der Natur (BSN) sind Vorranggebiete, die nicht zugleich die Wirkung von Eignungsgebieten haben. In den BSN ist dem Arten- und Biotopschutz Vorrang vor beeinträchtigenden raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einzuräumen.	Im Bereich A überplant die Wohnbaufläche eine Wiese. Die Gehölze in den Randlagen zum Friedhof und insbesondere entlang der Schlinge bleiben unberührt. Die Artenschutzprüfung belegt, dass die Planung zu keinen Artenschutzkonflikten führt. Die Schlingeniederung mit Friedhof und der starken Vegetation am Südufer bleiben in ihrer Funktion von dieser Änderungsplanung kaum beeinflusst. Der Bereich B ist von der Festlegung Bereiche für den Schutz der Natur nicht betroffen.
Z IV.5-2 Inanspruchnahme von BSN Bereiche für den Schutz der Natur dürfen vorbehaltlich weitergehender naturschutzrechtlicher Regelungen ausnahmsweise in Anspruch genommen werden, <ul style="list-style-type: none"> - für Leitungsvorhaben und Verkehrsinfrastrukturprojekte, die in einem gesetzlich geregelten überragenden öffentlichen Interesse liegen, und wenn die Inanspruchnahme auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt wird sowie - für sonstige Planungen und Maßnahmen, für die nachgewiesen wird, dass durch die Inanspruchnahme die Funktionen des betroffenen Bereiches nicht wesentlich beeinträchtigt, und wenn die Inanspruchnahme auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt wird. 	<p>Am Rande des Bereiches A legt der Regionalplan Münsterland Bereiche für den Schutz der Natur im Maßstab 1:50.000 fest. Die Ausweisung erfolgte zum Schutz der Schlingeniederung in diesem Abschnitt, um die Vegetation insbesondere südlich der Schlinge zu erhalten und zu entwickeln. Die Biotopvernetzungsstrukturen entlang der Wege und die Eingrünung des St. Jakobus sind ebenfalls Elemente, die zum Schutz der Natur beitragen.</p> <p>Gemäß dem Maßstab 1:50.000 weisen die Grenzen des BSN im betreffenden Bereich keine parzellenscharfe Ausprägung auf und sind abgerundet. Die zeichnerische Darstellung des BSN im Regionalplan erfordert eine Mindestgröße von 10 ha. Aus diesem Grund wurde der betreffende Bereich großzügiger abgerundet.</p> <p>Die vorliegende Änderungsplanung hat keine großen Auswirkungen auf die Funktionen des betroffenen Bereichs zur Folge. Eine wesentliche Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten. Es erfolgt eine Kompensation des Überschwemmungsvolumens. Das Niederschlagswasser wird in einem speziell dafür vorgesehenen Becken zurückgehalten und anschließend in einem kontrollierten Ablauf der Schlinge zugeführt. Der Gehölzbestand bleibt</p>

Begründung (Vorentwurf)
33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Südlohn

Ziele und Grundsätze (Festlegungen)	Erläuterung zur Planung
	<p>entlang der Schlinge und dem Friedhof von dieser Änderungsplanung unangetastet.</p> <p>Der Bereich B ist von der Festlegung Bereiche für den Schutz der Natur nicht betroffen.</p>
<p>G IV.5-2a Alternativenprüfung Vor einer nach Ziel IV.5-2 zulässigen Inanspruchnahme von Bereichen für den Schutz der Natur soll geprüft werden, ob eine raumverträglichere Alternative an einem Standort außerhalb dieser Bereiche gegeben ist.</p>	<p>Bei der Ausarbeitung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für die Ortskerne Südlohn und Oeding wurde seitens der Bürger eine Nachverdichtung für die Fläche zwischen Friedhof St. Jakobus, der Jakobihalle, der Schlinge und der Winterswyker Straße angeregt und die Schlinge als großes Potenzial gesehen (vgl. PP. 2019: S. 22). Diese Planung sieht eine kompakte Siedlungsentwicklung mit der Aufwertung der Schlingeniederung im Bereich A vor. Die Entwicklung des Bereiches A ist somit vorzusehen. Der BSN-Bereich tangiert, je nach Maßstab den Änderungsbereich mehr oder weniger im Südwesten am Friedhof St. Jakobus.</p> <p>Im Bereich B werden im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächen, die durch die Ortsumgehung Oeding abgetrennt und nur noch schwer entwickelbar sind, zurückgenommen. Da im Bereich B ca. 9.036 m² Wohnbaufläche zurückgenommen werden und im Bereich A nur ca. 5.571 m² Wohnbaufläche und Gemeinbedarfsflächen hinzukommen, wird die Darstellung von Bauflächen im Flächennutzungsplan um ca. 3.465 m² reduziert.</p> <p>Um potenzielle Konflikte mit dem BSN im Bereich A zu verringern, wäre eine Alternative im Bereich B nicht alle Wohnbauflächen zurückzunehmen. Allerdings teilt die Ortsumgehung Oeding die angedachten Wohnbauflächen entlang des Grenzweges. Es bleiben Restflächen, die nur schwer insbesondere aufgrund des Immissionsschutzes entwickelbar sind. Sie liegen zudem nicht zentraler am Oedinger Ortskern. Eine Rücknahme im Bereich A und Beibehaltung von Flächen im Bereich B ist keine tragfähige Alternative.</p> <p>Der nördliche Teil der Festwiese bietet sich für eine Nachverdichtung, die von Bürgern angeregt wurde, als geeignet an. In Oeding gibt es keine unbebaute Fläche, die so zentral inkl. Einzelhandelsstandorte gelegen ist. Sie liegt zudem direkt an der Schlingeniederung mit Erholungspotenzial.</p> <p>Der südliche Bereich bleibt der bestehenden multifunktionalen Nutzung als Festwiese und Bereiche für den Schutz der Natur vorbehalten.</p>

Verfahrensstand

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Behörden- und sonstige Trägerbeteiligung öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Ziele und Grundsätze (Festlegungen)	Erläuterung zur Planung
	Ohne diese Planung (Nullvariante) bliebe es im Bereich A bei einer Wohnbaufläche, wodurch dort nur eine Wohnbaureihe gebaut werden könnte. Der Ausbau der Erschließung ist nur tragbar, wenn die angedachte Wohnbebauung vollumfänglich umgesetzt wird. Die teilweise Rücknahme der Planung zugunsten des BSN führt zu einem Mangel an Wohnungen in bester innerörtlicher Lage. Die Wohnkosten werden steigen, weil das Angebot an zentralgelegenen Wohnungen mit möglicher klimaneutraler Energieversorgung unzureichend ist.

(eigene Zusammenstellung, linke Spalte nach Bekanntmachung vom 17.04.2025)

6.3 Landschaftsplan

Der **Bereich A** liegt in keinem Landschaftsplan.

Der **Bereich B** und von ihm einer seiner drei Unterteilbereiche befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Südlohn.

Die Entwicklungskarte zeigt den Entwicklungsraum „Oeding Nordwest / Hinterm Busch / Look“.

Ziele für den Entwicklungsraum sind

- Erhaltung und Entwicklung einer in Teilen noch abwechslungsreichen und gut strukturierten Landschaft;
- entlang von Wegen, Gewässern oder Parzellengrenzen sollen ergänzende Pflanzungen zur Verbesserung des Landschaftsbildes und der Biotopvernetzung vorgenommen werden;
- die Hecken, Baumreihen, Obstbaumwiesen, Kleingewässer, Ufergehölze und sonstigen Gehölzstrukturen sind zu entwickeln und zu pflegen;
- das typische Landschaftsbild der Münsterländer Parklandschaft ist bei zukünftigen Baumaßnahmen und sonstigen landschaftsästhetisch wirksamen Maßnahmen zu bewahren;
- Sicherung und Entwicklung der schutzwürdigen Biotope und geschützten Biotope (§ 30 BNatSchG);
- Erhaltung und Entwicklung der Funktion und Bedeutung des Gebietes für die naturbezogene Erholung.

Die Festsetzungskarten enthalten keine Festsetzungen im Bereich B.

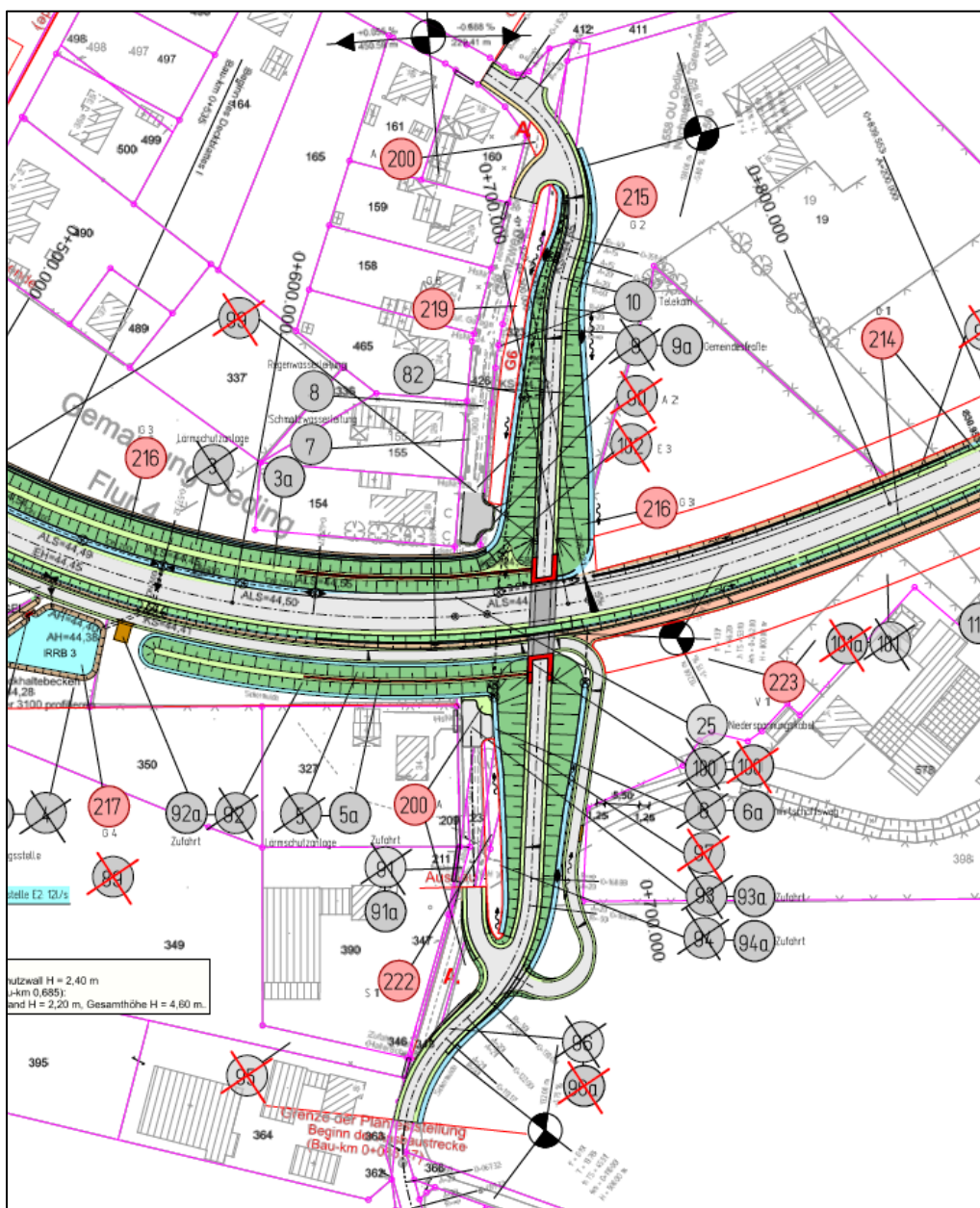
Die zukünftige Darstellung „Fläche für Landwirtschaft“ im Bereich B steht den Festsetzungen und Zielen des Landschaftsplanes Südlohn nicht entgegen.

6.4 Ortsumgehung Südlohn-Oeding (L 558n)

Begründung (Vorentwurf)
33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Südlohn

Die rund 2,8 km lange Ortsumgehung Südlohn-Oeding (Landesstraße 558 n) endet an der deutsch-niederländischen Grenze. Für den etwa 500 m langen Abschnitt auf niederländischer Seite wird ein „Bestemmingsplan“-Verfahren durch die Gemeinde Winterswijk durchgeführt. Das deutsche Planfeststellungsverfahren begann 2009, mit einem Erörterungstermin 2012 und mehreren Planänderungen (2016, 2019), die öffentlich angehört wurden. Die öffentliche Bekanntmachung zur Auslegung des Planfeststellungsbeschlusses erfolgte am 2. Mai 2025. Die Planfeststellung ist nun rechtswirksam. Die Inhalte werden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan der Gemeinde Südlohn übernommen.

Abbildung 14: Lageplan, Planfeststellung, Bereich Grenzweg



(Deckblatt III zur Planfeststellung, Lageplan. 28.06.2019. Straßen NRW)

Verfahrensstand

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

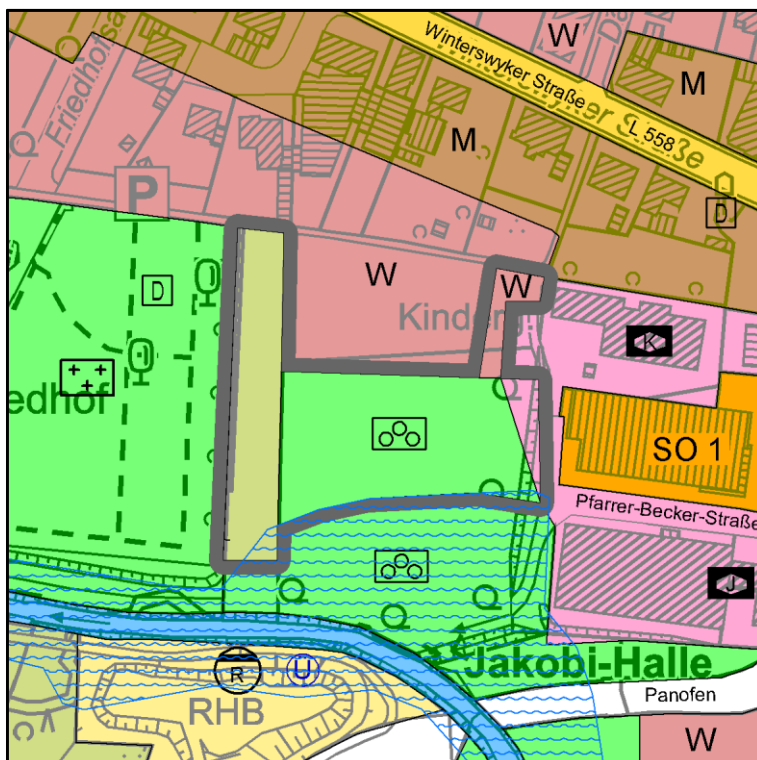
Frühzeitige Behörden- und sonstige Trägerbeteiligung öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

7 Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes

Die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst den Bereich A und den Bereich B, wobei er sich in drei Unterbereiche aufgrund der Ortsumgebung Oeding unterteilt. Die Überplanung des Bereiches B wurde zur Rücknahme von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan der Gemeinde Südlohn notwendig, um die Planung im Bereich A aufgrund der übergeordneten Planung zu ermöglichen.

Im **Bereich A** stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Südlohn Grünflächen mit der Zweckbestimmung Festwiese, Flächen für Landwirtschaft, Wohnbauflächen und eine Gemeinbedarfsfläche für Kindergärten dar. Die Wohnbaufläche wird zugunsten der Kindertagesstätte überplant. An dieser Stelle soll eine Gemeinbedarfsfläche für Kindergärten zur Erweiterung der Kindertagesstätte dargestellt werden. Aufgrund der Lage ist die Randfläche für die Kindertagesstätte nur in begrenztem Umfang nutzbar. Daher ist eine Änderung der Randfläche erforderlich. Die ehemals als Pufferfläche zwischen Festwiese und Friedhof vorgesehene Fläche für Landwirtschaft ist aufgrund der nun vorgelegten Planung nicht mehr notwendig. Eine Zuweisung zu Wohnbauflächen, die nicht im Überschwemmungsgebiet liegen, ist somit zielführend. Die Festwiese, die sich außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Schlinge befindet, wird der Wohnbebauung zugeführt.

Abbildung 15: Bereich A Flächennutzungsplan, Bestand mit Abgrenzung der 33. Änderung



(eigene Darstellung nach Gemeinde Südlohn Kartenhintergrund: Geobasis NRW Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0)

Begründung (Vorentwurf)
33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Südlohn

Nach dem Planungsanlass und der Zweckbestimmung werden 14 Reihenhäuser und vier Mehrfamilienhäusern mit 36 Wohnungen gebaut. Dazu ist die Verlängerung der Pfarrer-Becker-Straße notwendig, die teilweise das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Schlinge beansprucht. Das Volumen wird in der Schlingebiegung im südwestlichen Bereich dieser Änderungsplanung außerhalb des Überschwemmungsgebietes ausgeglichen. Die Kindertagesstätte weist eine Erweiterungsmöglichkeit auf, die aufgrund der bisherigen Ausweisung als ungeeignet zu betrachten ist. Die verbleibende Festwiese, die sich außerhalb des Änderungsbereiches befindet, wird mit einer multifunktionalen Spielfläche ausgestattet, die sowohl für die Vogelstange als auch für andere sportliche Aktivitäten genutzt werden kann. Die Qualität des Aufenthalts entlang der Schlinge wird durch die Anlage niveaugleicher Wege und Einrichtungen optimiert.

Die natürliche Entwicklung der Schlingeniederung bleibt unberührt.

Die nachfolgende Tabelle listet die Änderungen im Bereich A auf.

Tabelle 4: Änderungen im Bereich A der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes¹

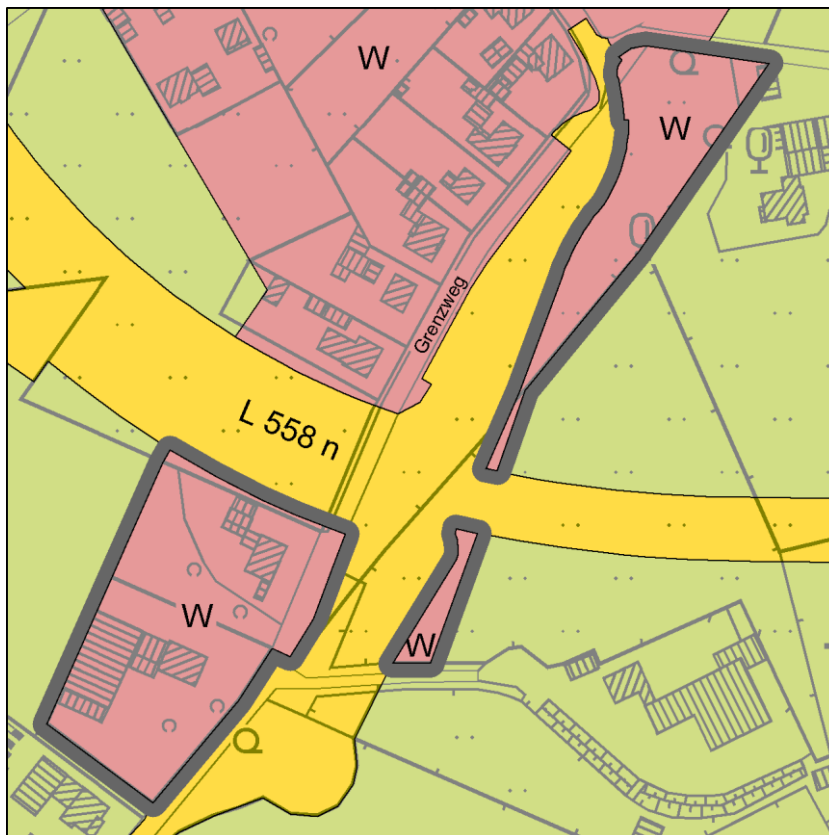
bisherige Darstellung	zukünftige Darstellung
Flächen für Landwirtschaft	Wohnbauflächen
Flächen für Landwirtschaft	Grünfläche mit der Zweckbestimmung Festwiese
Grünfläche mit der Zweckbestimmung Festwiese	Wohnbauflächen
Gemeinbedarfsfläche für Kindergärten	Wohnbauflächen
Wohnbauflächen	Gemeinbedarfsfläche für Kindergärten

(eigene Zusammenstellung)

Im **Bereich B** stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Südlohn Wohnbauflächen dar. Der ursprünglich zusammenhängende Bereich ist durch die Ortsumgebung Südlohn-Oeding (L558n) in drei Unterteilbereiche aufgeteilt – siehe Punkt 6.4 ab der Seite 45 .

¹ Nachrichtliche Änderungen (z. B. Richtfunkstrecken und Hinweise) sind nicht genannt.

Tabelle 5: Bereich B Flächennutzungsplan, Bestand mit Abgrenzung der 33. Änderung



(eigene Darstellung nach Gemeinde Südlohn Kartenhintergrund: Geobasis NRW Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0)

Die Wohnbauflächen entlang des Grenzweges sind durch die Ortsumgehung einschließlich der Verlegung des Grenzweges bzw. seine Überquerung, Regenwasserrückhaltung, Ausgleichsflächen und Begleitgrün der Ortsumgehung zerschnitten. Eine Entwicklung am Siedlungsrand wäre mit hohem Schallschutzaufwand möglich. Zudem sind die Flächen nicht im Regionalplan Münster als allgemeiner Siedlungsraum festgelegt, sodass eine Entwicklung aus dem Regionalplan aufgrund von Zielen der Landesplanung nicht mehr möglich ist.

Die Gemeinde Südlohn nimmt die Wohnbauflächendarstellung, soweit sie noch nicht von der Ortsumgehung aufgehoben wurde, zurück. Die zukünftige Darstellung von landwirtschaftlichen Flächen stimmt für die Unterteilbereiche B1 und B2 östlich des Grenzweges mit der tatsächlichen Nutzung überein. Der Unterteilfläche B 3 wird zwar durch die Ortsumgehung zukünftig abgetrennt sein, aber sie ist bebaut und wird nur teilweise landwirtschaftlich genutzt.

Tabelle 6: Änderungen im Bereich B der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes²

bisherige Darstellung	zukünftige Darstellung
Wohnbauflächen	Flächen für Landwirtschaft

(eigene Zusammenstellung)

8 Umweltauswirkungen

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der **Umweltbericht** bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil B der Begründung. Zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen wird im Einzelnen auf den Umweltbericht verwiesen, der dieser Begründung als **Teil B der Begründung** beigelegt ist, weil er von einem Fachbüro erarbeitet wurde. Er ist gleichwohl Teil der Begründung im Sinne des BauGBs.

8.1 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes begründet noch keine konkreten Eingriffe in Natur und Landschaft, weswegen die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt.

Im **Bereich A** erfolgt im Zuge des Parallelverfahrens die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09 „Marktplatz/Panofen“ im Ortsteil Oeding zugleich 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VE7 „Lebensmittelmarkt Panofen“. Im Aufstellungsverfahren wird der erforderliche Ausgleichsbedarf ermittelt. Den Ausgleich steuert der Bebauungsplan, sodass alle Eingriffe im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB kompensiert sind.

Im **Bereich B** bleibt die tatsächliche Nutzung unverändert. Aus der 33. Änderung ergeben sich auch keine tatsächlichen Eingriffe, weswegen in dem Bereich keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich ist.

8.2 Artenschutz

Für den **Bereich B** liegt keine artenschutzrechtliche Beurteilung vor, weil dort nur Wohnbauflächendarstellungen zurückgenommen werden. Die tatsächlichen Nutzungen aber unverändert bleiben und die zukünftige Darstellung von landwirtschaftlichen Flächen zu keiner tatsächlichen Nutzungsänderung führt. Im Bereich B sind mit hinreichender Sicherheit keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen durch diese Änderung zu prognostizieren.

² Nachrichtliche Änderungen (z. B. Richtfunkstrecken und Hinweise) sind nicht genannt.

Begründung (Vorentwurf)
33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Südlohn

Die artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I) umfasst den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09 „Marktplatz/Panofen“ im Ortsteil Oeding zugleich 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VE7 „Lebensmittelmarkt Panofen“, weswegen der Untersuchungsbereich etwas über den **Bereich A** der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes hinausgeht. Die artenschutzrechtliche Prüfung sieht folgende erforderliche Maßnahmen vor:

Insektenfreundliche Außenbeleuchtung:

- Es sind insektenverträgliche Leuchtmittel mit einem eingeschränkten Spektralbereich zu verwenden (Spektralbereich 570 bis 630 nm, etwa warmweiße LED mit 2700 bis 3000K).
- Die Lampen müssen geschlossen und nach unten gerichtet sein, wobei eine Abblendung nach oben und zur Seite vorhanden sein muss.
- Die Leuchtpunkthöhe sollte so niedrig als möglich gewählt werden. Dabei sind mehrere schwächere, niedrig angebrachte Lichtquellen weniger höheren und zusätzlich stärkeren vorzuziehen.
- Abschirmende Wirkungen von bestehenden Gebäuden sind zu nutzen, um ggfls. Abstrahlungen in Dunkelräume zu vermeiden.
- In gleicher Weise müssen auch reflektierende Wirkungen bestehender baulicher Anlagen (helle Mauern etc.) berücksichtigt werden, die eine indirekte intensive Beleuchtung in die Dunkelräume zur Folge haben könnten (vgl. Pfeifer. 2025. S. 9).

Diese 33. Änderung begründet keine allgemein verbindlichen Baurechte, sodass auf dieser Bebauungsplanebene keine Darstellung zur Umsetzung der Maßnahmen erforderlich sind. Sie sind im Aufstellungsverfahren der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09 „Marktplatz/Panofen“ im Ortsteil Oeding zugleich 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VE7 „Lebensmittelmarkt Panofen“ zu beachten.

Bei Beachtung der Maßnahmen gelangt die Artenschutzprüfung zu dem Ergebnis, *„dass die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Marktplatz/Panofen“ in Südlohn, Ortsteil Oeding, keine Auswirkungen auf planungsrelevante Tierarten haben wird.“* (Pfeifer. 2025. S. 9f.)

9 Sonstige Auswirkungen der Planung

Im Zuge von Bauleitverfahren sind grundsätzlich weitere Auswirkungen der Planung auf die Umgebung und mögliche Einwirkungen von außen zu klären.

9.1 Immissionsschutz

9.1.1 Emissionen

Von Wohnbauflächen im **Bereich A** gehen in der Regel nur geringe bis mäßige Emissionen aus, die sich auf folgende Gebiete (Schall, Gerüche, Strahlung und Erschütterung) verteilen:

Schall wird primär durch Alltagsaktivitäten wie Gespräche, Kinderspiel, die Haltung von Haustieren, Gartenarbeiten, die Müllabfuhr oder gelegentliche Lieferverkehre verursacht. Das Blockheizkraftwerk ist eingehaust, sodass die Motoren nicht wahrnehmbar sind. Sie laufen im optimalen Arbeitsbereich und sind besser als Automotoren eingekapselt, um die Wärme optimal zu nutzen.

Auch der Straßenverkehr innerhalb des Wohngebiets trägt zur Geräuschkulisse bei, bleibt hier aufgrund der Wohnstraße unterhalb der Immissionsgrenzwerte an den maßgeblichen Immissionsorten.

Gerüche entstehen insbesondere durch Haushaltsaktivitäten, wie z. B. Kochen, Grillen, Gartenpflege, beispielsweise Kompostierung und Düngung, oder durch die Lagerung von Abfällen sowie durch die Haltung von Haustieren. Sie sind in der Regel lokal begrenzt und nicht als dauerhaft störend einzustufen.

Bezüglich der **Strahlung** ist festzustellen, dass Wohngebiete keine relevanten Strahlungen verursachen. Elektromagnetische Felder entstehen durch Stromleitungen, WLAN, Mobilfunk oder Haushaltsgeräte. Sie liegen jedoch deutlich unter den gesetzlichen Grenzwerten.

Erschütterungen treten lediglich sporadisch, beispielsweise bei Bauarbeiten, des Einsatzes schwerer Fahrzeuge oder des Betriebes technischer Anlagen, wie beispielsweise Wärmepumpen auf. Aufgrund des Blockheizkraftwerkes ist von keinen Erschütterungen von Wärmepumpen auszugehen. In Wohngebieten hingegen sind Erschütterungen selten und oft nicht wahrnehmbar.

Insgesamt gelten **Wohnbauflächen** als emissionsarm.

Von der Gemeinbedarfsfläche für **Kindergärten** gehen vergleichbare Emissionen wie von der Wohnbaufläche aus. Zudem ist die Geräuschkulisse durch spielende Kinder zu berücksichtigen. Gemäß § 22 Abs. 1a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen (Kindergarten/ -tagesstätten),

Kinderspielplätzen sowie ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise **Ballspielplätzen** durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall nicht als schädliche Umwelteinwirkung klassifiziert. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen ist es nicht gestattet, auf Immissionsgrenz- und -richtwerte zurückzugreifen. Nach der Rechtslage sind Geräuschemissionen, die von Kindertageseinrichtungen ausgehen, als verträglich einzustufen. Gemäß geltender Rechtslage ist eine signifikante Belästigung durch Kinderlärm auf den angrenzenden Grundstücken nicht zu erwarten.

Im Rahmen des **Schützenfestes** werden zeitlich begrenzte Emissionen von einer Festwiese emittiert, die mit einer multifunktionalen Spielfläche sowie einer Vogelstange ausgestattet ist.

Während des Schützenfestes kommt es temporär zu einer erhöhten Geräuschkulisse, die durch Musik, Menschenansammlungen, Durchsagen, den Festbetrieb sowie ggf. Feuerwerke oder Böllerschüsse bedingt ist.

In den Zeiträumen, in denen die Anlage nicht in Betrieb ist, ist sie mit einer Parkanlage vergleichbar. Die Nutzung als Spielfläche führt zu einer geringen Geräuscentwicklung, die durch die Aktivitäten von spielenden Kindern oder anderen Freizeitbeschäftigungen entsteht und als sozial üblich betrachtet werden kann. Wie oben beschrieben, gelten für Ballspielplätze keine Immissions-/Grenzwerte.

Im Rahmen des Festbetriebs können Gerüche durch temporäre gastronomische Angebote, Grillständen oder Abfallbehälter entstehen. Diese sind jedoch temporär begrenzt und nicht als kontinuierlich störend zu beurteilen.

Erschütterungen und Strahlung spielen in der Regel bei der Nutzung einer Festwiese keine signifikante Rolle.

Die Schalleinwirkungen von der Festwiese auf die neue Wohnbaufläche sind punktuell und zeitlich begrenzt, insbesondere auf wenige Tage im Jahr konzentriert. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gelten solche Veranstaltungen als seltene Ereignisse, die bei der Beurteilung der Zumutbarkeit anders gewichtet werden als dauerhafte Schallquellen. Die Wohnnutzung in der Nähe einer Festwiese ist daher grundsätzlich verträglich, sofern Auflagen (z. B. zur zeitliche Begrenzung) eingehalten werden.

Dieses Änderungsplanung führt zu keiner tatsächlichen Nutzungsänderung im **Bereich B**. Die bestehenden Emissionen bleiben unverändert. In ländlich geprägten Gebieten werden landwirtschaftliche Emissionen als ortsüblich betrachtet.

9.1.2 Immissionen

Wohnbauflächen sind besonders schutzbedürftig gegenüber Immissionen, da sie dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen und insbesondere dem Wohnen, der Erholung und dem sozialen Zusammenleben.

Schalleinwirkungen gehen vom Verkehr, Gewerbe, Veranstaltungen, technische Anlagen oder landwirtschaftliche Tätigkeiten aus. In direkter Nachbarschaft gibt es keine stark frequentierten Straßen, die zu Verkehrsschallkonflikte führen. Die Schallemissionen der Winterswyker Straße werden sich durch die planfestgestellte Ortsumgehung Oeding weiter reduzieren.

Ein Einzelhandelsmarkt steht direkt am Änderungsbereich. Die meisten Stellplätze sind auf der dem Änderungsbereich abgewandten Seite angelegt, wobei einige direkt an der Pfarrer-Becker-Straße stehen. Das Marktgebäude schirmt sie somit vollständig von der Wohnbaufläche ab. Der Einzelhandelsmarkt öffnet von 07:00 bis 22:00 Uhr werktags. Es ist davon auszugehen, dass bis zu einer halben Stunde nach den Öffnungszeiten noch Kunden- und Mitarbeiterverkehre zu erwarten sind. Mit dem ersten Stellplatzverkehr ist eine Stunde vor den Öffnungszeiten zu rechnen. Demzufolge ist mit einer Aktivität auf der Stellplatzanlage während des Nachtzeitraums von 22:00 bis 22:30 Uhr zu rechnen. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass späte Kunden beim Haupteingang parken, der sich auf der dem Änderungsbereich abgewandten Gebäudeseite befindet. In diesem Fall würde das Gebäude die Wohnbaufläche vor dem Einfluss von Schall schützen. Zur späten Uhrzeit ist zudem nur noch mit vereinzelter Verkehr zu rechnen.

Der Anlieferbereich liegt hingegen direkt am Änderungsbereich. Die Anlieferung erfolgt zur Tageszeit von 06:00 bis 22:00 Uhr, sodass die Orientierungswerte der TA-Lärm am Tag von 55 dB(A) an den relevanten Immissionsorten der neuen Wohnhäuser eingehalten werden. Da in der Nacht keine Aktivitäten erfolgen und Schall nur von Klima- und Lüftungsanlagen verursacht wird, ist davon auszugehen, dass der Orientierungswert für den Nachtzeitraum 40 dB(A) an den neuen Wohnhäusern eingehalten wird.

Die Jakobihalle an der Pfarrer-Becker-Straße 11 grenzt direkt an den Änderungsbereich an. Es ist eine Mehrzweckhalle, die sowohl für gesellschaftliche als auch sportliche Nutzungen konzipiert wurde. Sie wird regelmäßig für Veranstaltungen wie Feste, Versammlungen, Sportangebote, kulturelle Aktivitäten und private Feiern genutzt und ergänzt die Aktivitäten auf der Festwiese. Die Hallenaktivitäten sind dazu geeignet in Schallkonflikt mit den neu ausgewiesenen Wohnbauflächen zu stehen. Bei geschlossener Hallennutzung bleibt der Schall in der Halle, auch können einzelne Stellplätze temporär für eine Nutzung eingeschränkt

werden, um Schallkonflikte zu vermeiden. Der Kultur- und Freizeitbetrieb der Gemeinde Südlohn kann durch organisatorische Maßnahmen und zeitliche Begrenzungen die Schallkonflikte mit der neuen Wohnbaufläche vermeiden.

Luftverunreinigungen durch Feinstaub, Stickoxiden, Ammoniak sind potenziell schädliche Immissionen für Wohnbauflächen. Sie werden durch Verkehr, Gewerbe, Landwirtschaft oder Heizungsanlagen verursacht. Verkehrsemissionen sind technisch und rechtlich stark reguliert. Sie führen bei nah an der Wohnbebauung liegenden Straßen mit hohem Verkehrsaufkommen zu Konflikten. Die Wohnstraßen haben kein derartiges Verkehrsaufkommen. Die Winterswyker Straße mit 6.223 Kfz pro Tag bzw. 481 Schwerlastfahrzeuge am Tag (2021) liegt die Wohnbaufläche mit rund 100 m ausreichend entfernt, dass keine Luftverunreinigungs konflikte mit dem Änderungsbereich zu prognostizieren sind. Das geplante Blockheizkraftwerk entspricht den aktuellen Regelungen der Technik und hält die Emissionsgrenzwerte ein, sodass von keinen Konflikten mit der umliegenden und der neugeplanten Wohnbebauung auszugehen ist.

Wohnbauflächen sind auch für Immissionen von unangenehmen oder gesundheitsgefährdenden **Gerüchen**, z. B. aus Tierhaltung, Gülleausbringung und Gastronomie zu schützen. Zur Beurteilung von Geruchsimmissionen insbesondere von Tierhaltungsbetrieben liegt ein Immissionsschutz-Gutachten vor. Es gelangt zu dem Ergebnis, dass im Änderungsbereich Jahresgeruchsstundenhäufigkeiten zwischen 6 % (0,06) und 8 % (0,08) auftreten. Die Werte liegen unter dem Orientierungswert von 10 % (0,10) der Jahresgeruchsstunden für Wohngebiete nach der TA-Luft 2021 (vgl. Normec. 2022. S. 5). Eine Belästigung durch Gerüche durch Tierhaltungsbetriebe im Plangebiet und eine Einschränkung von Tierhaltungsbetrieben im Umfeld kann somit ausgeschlossen werden.

Gerüche durch gastronomische Aktivitäten werden temporär von der Festwiese ausgehen, sie stehen aber in keinem Konflikt mit der Wohnbebauung.

Erschütterungen sind bau- oder betriebsbedingt und können in Wohngebieten zu erheblichen Belästigungen führen. Verursacher sind Verkehrsstrassen insbesondere Bahn, Industrieanlagen und Baustellen. In der Umgebung des betreffenden Gebiets befinden sich keine Industrieanlagen, Bahntrassen oder Baustellen, die potenziell zu Konflikten mit der Wohnbauflächenausweisung führen könnten.

Wohngebiet müssen auch vor **Licht- und Strahlungseinwirkungen** geschützt werden. Hierbei steht der Schutz vor Blendung, Lichtsmog oder elektromagnetischer Strahlung, z. B. durch Beleuchtung, Mobilfunkanlagen oder Hochspannungsleitungen im Fokus. Die Lichtkörper an der Jakobihalle und dem Einzelhandelsmarkt sind derart installiert, dass sie die

umliegenden Gebäude sowie die Arbeits-, Zuwegungs- und Stellplatzbereiche optimal beleuchten. Die öffentliche Beleuchtung dient der Ausleuchtung des Straßenraumes. Von den privaten Grundstücken gehen keine Lichteinwirkungen auf das Plangebiet aus. Es ist nicht davon auszugehen, dass es zu einem Konflikt mit einer der Wohnbauflächenausweisungen kommt.

Der **Bereich B** begründet mit der Darstellung von Flächen für Landwirtschaft zukünftig keine Immissionsorte, sodass es zu keinen Immissionskonflikte kommt.

9.2 Altlasten

Die landwirtschaftlichen Flächen mit Festwiesennutzung im Bereich A und der landwirtschaftlichen Flächen inklusive der bebauten Grundstücke Grenzweg 34 und 36 im Bereich B geben keine Rückschlüsse auf Altlasten, Altlastenverdachtsflächen, Bodenverunreinigungen sowie deren Auswirkungen.

9.3 Kampfmittelgefährdung

Die Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe ergab für den Bereich A, dass keine Maßnahmen erforderlich sind, da keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegt. Für den Bereich B liegt keine Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vor.

Es kann grundsätzlich keine Garantie für die Freiheit von Kampfmitteln gegeben werden. Bei der Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist Vorsicht geboten. Bei Munitionsfunden, bei Erdaushub mit außergewöhnlicher Verfärbung oder bei verdächtigen Gegenständen sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die Ordnungsbehörde der Gemeinde oder die Polizei zu verständigen. Aktuelle Informationen können bei der Ordnungsbehörde der Gemeinde nachgefragt werden.

9.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im **Bereich A** und seinem Umfeld sind keine Baudenkmäler und keine Bodendenkmalzonen vorhanden. Die nächsten Baudenkmäler sind das „Kreuz auf dem Friedhof“ mit der Denkmalnummer 05554060_A_031 und die „Marienstation Hook-Bülten“ mit der Denkmalnummer 05554060_A_036 an der Winterswyker Straße. Die Planung führt zu keinem Konflikt mit dem Denkmalschutz.

Im **Bereich B** und seinem Umfeld sind keine Baudenkmäler und keine Bodendenkmalzonen ausgewiesen. Das nächste Baudenkmal ist das „Wegekreuz am Pöppeldyk“ mit der Denkmalnummer 05554060_A-016.

Begründung (Vorentwurf)
33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Südlohn

Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmälern bleiben von der Planung unberührt, weil die Bebauung im **Bereich A** sich bei der Höhenentwicklung an der angrenzenden Bebauung anlehnt und im **Bereich B** keine Baumaßnahmen geplant sind.

Archäologische Fundstätten und Bodendenkmäler sind im Änderungsbereich (Bereiche A und B) unbekannt.

10 Umsetzung der Planung

Parallel zur 33. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Bereich A die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09 „Marktplatz/Panofen“ im Ortsteil Oeding zugleich 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VE7 „Lebensmittelmarkt Panofen“, der die vorbereitende Bauleitplanung in verbindliches Baurecht umsetzt.

11 Flächenaufteilung

Die Flächenänderungen der einzelnen Darstellungen sind in den nachfolgenden Tabellen aufgelistet.

Tabelle 7: Flächenbilanz der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich A

Darstellungen, Bereich A	bisher dargestellte Fläche (ca.)	bisheriger Anteil	zukünftig dargestellte Fläche (ca.)	zukünftiger Anteil
Flächen für Landwirtschaft	1.828m ²	32,0%		
Wohnbauflächen	311m ²	5,4%	5.260m ²	92,1%
Flächen für den Gemeinbedarf, Kindergarten	257m ²	4,5%	311m ²	5,4%
Grünflächen, Festwiese	3.313m ²	58,0%	138m ²	2,4%
Plangebiet	5.709m ²	100,0%	5.709m ²	100,0%

(eigene Zusammenstellung)

Tabelle 8: Flächenbilanz der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich B

Darstellungen, Bereich B	bisher dargestellte Fläche (ca.)	bisheriger Anteil	zukünftig dargestellte Fläche (ca.)	zukünftiger Anteil
Wohnbaufläche	9.036m ²	100,0%		
Flächen für Landwirtschaft			9.036m ²	100,0%
Plangebiet	9.036m ²	100,0%	9.036m ²	100,0%

(eigene Zusammenstellung)

12 Quellenverzeichnis

FARWICK + GROTE (2003) Rahmenplanung Südlohn-Oeding vom Januar 2003. Farwick + Grote Architekten u. Stadtplaner. Van-Delden-Straße 15. 48683 Ahaus

NORMEC (2022) Immissionsschutz-Gutachten Aktualisierung des Immissionsprognose (Geruch) Nr. I04008021 im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09 „Marktpl./Panofen gemäß TA-Luft 2021. Vorabzug Nr. I04159021 vom 26.10.2022. Normec Uppenkamp. Kapellenweg 8. 48683 Ahaus

PFEIFER (2025) Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I für das Planvorhaben der Gemeinde Südlohn: 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09 „Marktplatz/Panofen“ im Ortsteil Oeding zugleich 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VE7 „Lebensmittelmarkt Panofen“ Gemarkung Oeding, Flur 4 und 5, Flurstücke: 61 u.a. Aktualisierung der Stellungnahme nach Artenschutzrechtlicher Prüfung Stufe I vom 06.06.2021. Stand: 25.09.2025. Bearbeitung: Felddbiologe/Ökologe. Friedrich Pfeifer. Heideveldweg 21. 7586 GT Overdinkel/NL

PP (2019) Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept für die Ortskerne Oeding und Südlohn (ISEK) vom April 2019. Pesch partner architekten stadtplaner GmbH

SÜDLOHN (2023) Integriertes Klimaschutzkonzept der Gemeinde Südlohn. Stand April. 2023. Bearbeitung: energielenker projects GmbH. Hüttruper Heide 90. 48268 Greven

Aufgestellt: Borken, Stand: 04.12.2025

gez. Schulte

Torben Schulte
(Stadtplaner AKNW/Dipl.-Ing. Raumplanung)

II. Anhang