Gemeinde Südlohn

Begründung zur 35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Südlohn

TEIL A: BEGRÜNDUNG ZUR ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

1. Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Geltungsbereich / Aufstellungsbeschluss

Das Plangebiet liegt nördlich und nordöstlich der bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete des Ortsteils Oeding. Es umfasst eine Fläche von ca. 4,2 ha.

Das Plangebiet wird folgendermaßen grob abgegrenzt:

im **Norden**: Nördliche Grenze der Flurstücke Gemarkung Oeding, Flur 21 Parz. 94 und 96;
im **Osten**: durch eine gedachte Linie durch das Flurstück Gem. Oeding Flur 21 Parz. 68, sowi dir é nördliche und östliche Grenze des Flurstücks Gem. Oeding Flur 21 Parz. 170.
im **Süden**: nördliche Grenze des Bebauungsplangebietes Nr. 54 „Pingelerhook IV“ im Ortsteil Oeding;
im **Westen**: östliche Außenkante der Bundesstraße B70.

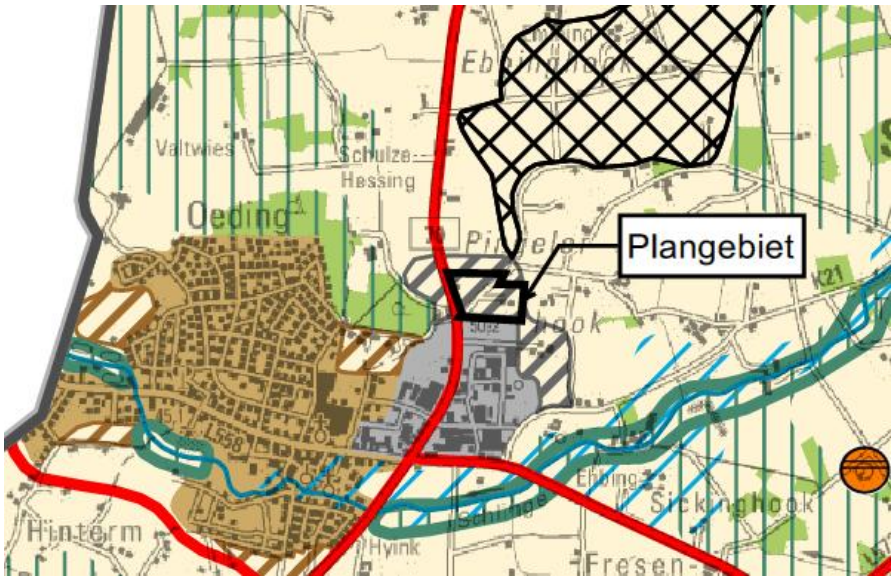
Folgende Grundstücke liegen innerhalb der Gebietsgrenzen dieser Änderung des Flächennutzungsplanes: Gemarkung Oeding Flur 21 Parz. 69, 89, 92, 94, 96, und 170, sowie tlw. Gemarkung Oeding, Flur 21 Parz. 3 und 68.
Der Ausschuss für Bau, Planung und Gemeindeentwicklung der Gemeinde Südlohn hat am 13.03.2024 den Beschluss zur Aufstellung der 35. Änderung des FNP gefasst. Der Bereich ist planungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzurechnen.
Aus den vorgenannten Gründen ist ebenfalls die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Gewerbe- und Industriegebiet Pingelerhook IV“ wurde in gleicher Sitzung beschlossen und erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauGB. (siehe Punkt 1.3 dieser Begründung)

1.2 Planungsrechtliche Situation / Einfügen in die städtebauliche Ordnung / Anpassung

Im rechtsgültigen Regionalplan Münsterland wird das Plangebiet als „Potentialbereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB-P)“ dargestellt. Somit ist aus Sicht der Gemeinde Südlohn die gem. § 1 Abs. 4 BauGB erforderliche Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung erfüllt.
Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde werden die Bau- und Ausgleichsflächen des Plangebiets als Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a dargestellt. Daher wird der Flächennutzungsplan in diesem Bereich im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert.
Das städtebauliche Entwicklungskonzept sieht für den Ortsteil Oeding eine Weiterentwicklung des Gewerbebereiches östlich der B70 in nördliche Richtung vor. Das Ergebnis dieser im Jahr 2002 vom Rat der Gemeinde beschlossenen, informellen Planung finden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB Berücksichtigung in der Bauleitplanung der Gemeinde Südlohn. Bauplanungsrechtlich ist das Plangebiet vollständig als Außenbereich gem. § 35 BauGB zu beurteilen. Der Landschaftsplan für die Gemeinde Südlohn weist den Großteil des Areals als Fläche für die Ortsrandgestaltung aus. Festsetzungen für die restlichen Flächen etwa als Landschaftsschutzgebiet oder als geschützter Landschaftsbestandteil, bestehen nicht. Die Ziele des Landschaftsplans stehen somit der Bauleitplanung an dieser Stelle nicht entgegen .
Zum Beginn des Aufstellungsverfahrens wurde gem. § 1 Abs. 5 Satz 3 und § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB geprüft, ob die Entwicklung der Gewerbeflächen im Ortsteil Oeding auch über Maßnahmen der Innenentwicklung sichergestellt und so den ortsansässigen Firmen ausreichend Raum für die betrieblichen Erweiterungen gegeben und neuen oder ansiedlungswilligen Firmen von außerhalb ein jeweils passenden Grundstück ange-

boten werden kann. Diese Prüfung wurde vor allem unter dem Aspekt des gesetzlich vorgegebenen sparsamen Umgangs mit dem Schutzgut Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB vorgenommen.
Zunächst wurde untersucht, ob überhaupt noch Gewerbeflächen innerhalb der bereits überplanten Gewerbe- und Industriegebiete verfügbar sind. Diese Prüfung ergab, dass freie Gewerbegrundstücke nicht mehr zur Verfügung stehen. Verfügbare Gewerbebrachen oder mindergenutzte Gewerbeflächen sind an anderer Stelle im Ortsteil Oeding ebenfalls nicht vorhanden.

Abb.: Auszug aus dem Regionalplan Münsterland, Stand 04/2025, o. M.



Zudem hat ein in Oeding ansässiger Industriebetrieb erheblichen Erweiterungsbedarf angemeldet. Vor dem Hintergrund der erforderlichen betrieblichen Abläufe kann dieser Bedarf wirtschaftlich, verkehrlich und städtebaulich sinnvoll nur im Bereich des bestehenden Standortes gedeckt werden.
Daher wird dem Ziel der langfristigen Sicherung des Gewerbestandortes im Rahmen der Abwägung der Vorrang vor dem Ziel der Innenentwicklung gegeben, um den ansässigen und ansiedlungswilligen Betrieben Planungssicherheit für ihre Standorte zu geben.
Um den Flächenverbrauch in den Außenbereich zu minimieren, werden Flächen am Siedlungsrand erstmalig durch eine Bauleitplanung überplant, auch um die bestehenden Erschließungsanlagen der Gemeinde Südlohn unter städtebaulichen, technischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten sinnvoll zu ergänzen.

2. Ziele und Zwecke der Änderung des Flächennutzungsplanes

2.1 Erfordernis der Planaufstellung / Planverfahren

In den bestehenden Gewerbegebieten im Ortsteil Oeding sind keine freien Baugrundstücke mehr vorhanden, während in letzter Zeit eine erhöhte Nachfrage nach Gewerbegrundstücken zu verzeichnen ist. Diese resultiert in erster Linie aus langfristigen Planungen der ortsansässigen Großbetriebe, bzw. aus Ansiedlungswünschen kleinerer Betriebe, die zu Beginn ihrer gewerblichen Tätigkeit bestehende bauliche Anlagen nutzen und nun Erweiterungs-, Um- bzw. Ansiedlungsbedarf nachweisen. Hier ist ein Planungserfordernis gegeben, dass die Ergänzung und Erweiterung der bestehenden Gewerbegebiete nach sich zieht.
Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Südlohn wird das Plangebiet bislang noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. In einem Parallelverfahren zur 35. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66, der dann ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO bzw. ein Industriegebiet gem. § 9 BauNVO festsetzen wird.
Mit dieser Bauleitplanung werden bisher als landwirtschaftliche Flächen genutzte Außenbereichsgrundstücke erstmalig erschlossen und einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Daher ist das förmliche Aufstellungsverfahren anzuwenden.
Die Anbindung des Plangebiets an das überörtliche Straßennetz wird über den vorhandenen Knoten der Daimlerstraße an die B70 erfolgen.

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

Allgemeines Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans ist die Schaffung von Planrecht zur Sicherstellung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen im Plangebiet.
Im Paralellverfahren wird ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt, der die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB abschließend regelt.
Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplans wird die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet ausschließlich nach dessen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu beurteilen sein. Andere bauplanungsrechtliche Beurteilungsgrundlagen, wie etwa der § 35 BauGB kann nach Erlangung der Rechtskraft nicht mehr herangezogen werden.

2.3 Städtebauliche Ziele

Mit Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 66 wird der gestiegenen Nachfrage nach Gewerbeflächen im Ortsteil Oeding Rechnung getragen. Das städtebauliche Entwicklungskonzept sieht nördlich des bestehenden Gewerbegebiets „Pingelerhook I“ gewerbliche Erweiterungsflächen vor, die in mehrehren Abschnitten realisiert werden. Diese Expansion ist die einzige räumliche Möglichkeit der Entwicklung weiterer Gewerbebereiche im Ortsteil Oeding. Eine Ausbreitung der bestehenden Gewerbeflächen in den Siedlungsbereich hinein ist aus räumlichen und immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht möglich, zudem die erforderlichen Flächen quantitativ und qualitativ nicht zur Verfügung stehen. Die Ausdehnung nach Osten ist verkehrlich und räumlich nicht sinnvoll.
Dieser Plan trägt dem Bedarf der Gemeinde Südlohn zur Ausweisung und Entwicklung dringend benötigter Gewerbe- und Industrieflächen Rechnung. Es besteht Entwicklungs- und Erweiterungsbedarf von im Ortsteil Oeding ansässigen Gewerbe- und Industriebetrieben. Darüber hinaus soll auch etwaigen Nachfragen von externen Betrieben oder Betriebsgründern ein attraktives Angebot an Gewerbegrundstücken gegenübergestellt werden, die gut in die bestehende Infrastruktur eingebunden sind.

2.4 Ziele der Grünordnung

Das wichtigste Ziel der Grünordnung ist die Kompensation des durch die Planung verursachten Eingriffs in Natur und Landschaft. Hier soll zum einen auf den Baugrundstücken selbst durch Anpflanzung von Bäumen ein Teil des Ausgleichs erreicht werden.

3. Vorrang der Innenentwicklung, Klimaschutz, Störfallbetriebe

a) Vorrang der Innenentwicklung

Zum Beginn des Aufstellungsverfahrens wurde gem. § 1 Abs. 5 Satz 3 und § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB geprüft, ob die Entwicklung der Gewerbeflächen im Ortsteil Oeding auch über Maßnahmen der Innenentwicklung sichergestellt und einer ortsansässigen Firma ausreichend Raum für die betrieblichen Erweiterungen gegeben werden kann. Diese Prüfung wurde vor allem unter dem Aspekt des gesetzlich vorgegebenen sparsamen Umgangs mit dem Schutzgut Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB vorgenommen.
Zunächst wurde untersucht, ob überhaupt noch Gewerbeflächen innerhalb der bereits überplanten Gewerbe- und Industriegebiete verfügbar sind. Diese Prüfung ergab, dass freie Gewerbeflächen nicht mehr zur Verfügung stehen. Verfügbare Gewerbebrachen oder mindergenutzte Gewerbeflächen sind an anderer Stelle im Ortsteil Oeding ebenfalls nicht vorhanden.
Zudem hat ein in Oeding ansässiger Industriebetrieb erheblichen Erweiterungsbedarf angemeldet. Vor dem Hintergrund der erforderlichen betrieblichen Abläufe kann dieser Bedarf wirtschaftlich, verkehrlich und städtebaulich sinnvoll nur im Bereich und in Ergänzung des bestehenden Standortes gedeckt werden.
Daher wird dem Ziel der langfristigen Sicherung des Gewerbestandortes im Rahmen der Abwägung der Vorrang vor dem Ziel der Innenentwicklung gegeben, um dem ansässigen und ansiedlungswilligen Betrieb Planungssicherheit für seinen Standort zu gewährleisten.
Um den Flächenverbrauch in den Außenbereich zu minimieren, werden Flächen am Siedlungsrand erstmalig durch eine Bauleitplanung überplant, auch um die bestehenden Erschließungsanlagen der Gemeinde Südlohn unter städtebaulichen, technischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten sinnvoll zu ergänzen.

b) Klimaschutz

Die Bauleitpläne sollen gemäß § 1 (5) BauGB dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Die Bauleitpläne nehmen diese Zielsetzungen auf. Die umliegenden Waldflächen, Hecken und Gewässer werden durch die Planänderung nicht tangiert, bzw. ausdrücklich erhalten.
Ein Hauptansatz zum Klimaschutz ist die Verringerung des CO2-Ausstoßes und der Erhalt von CO2 - aufnehmenden Naturbestandteilen, wie Gewässer oder Wälder. Zur Verringerung des CO2-Ausstoßes tragen Maßnahmen zur Energieeinsparung und Energieeffizienz bei. Ferner ist der Einsatz von regenerativen, u.a. aus Geothermie-, Solarenergie-, Wasserkraft- oder Windenergieanlagen ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz. Der Nutzung regenerativer Energien steht der Bauleitplan nicht entgegen.

c) Störfallbetriebe

Mit der Störfall-Verordnung (12. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG) wurde die europäische Umweltrichtlinie 96/82/EG (Seveso-III-Richtlinie) aus dem Jahr 1996, die der Beherrschung von Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen dient, in nationales Recht umgesetzt. Ziel der Störfall-Verordnung ist es, mit Hilfe von besonderen Anforderungen an die sicherheitstechnische Ausführung von Betriebsanlagen und an die Organisation des Betriebes zu verhindern, dass Störfälle entstehen können. Dabei gilt als Betriebsbereich jedes industriell oder gewerblich genutzte Grundstück, auf dem mit gefährlichen Stoffen - beispielsweise giftige Stoffe oder entzündliche Flüssigkeiten - in größeren Mengen umgegangen wird. Für die konkrete Genehmigung und Überwachung von Störfallanlagen nach dem BImSchG sind die jeweiligen Bezirksregierungen zuständig. Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes umfassend zu prüfen und in die Abwägung einzustellen. So ist zu prüfen, ob neue bauliche Entwicklungen in der Nachbarschaft zu bestehenden Störfallbetrieben das Risiko eines schweren Unfalls (Emissionen, Brand, Austritt gefährlicher Chemikalien oder Gase, Explosionen etc.) erhöht oder sich die Folgen eines solchen Unfalls verschlimmern können.
Störfallbetriebe sind in der Umgebung des Planänderungsgebietes nicht vorhanden, sodass sich eine weitere Betrachtung erübrigt.
Diese Bauleitplanung steht diesen Zielen nicht entgegen. Weiter gehende Aussagen sind dem Umweltbericht zu dieser Flächennutzungsplanänderung und dem parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 66 zu entnehmen.

4. Denkmalschutz und –pflege, Altlasten

4.1 Baudenkmale

Belange der Baudenkmalpflege werden im Plangebiet nicht berührt. Denkmalwürdige Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen sind im Plangebiet sowie in seiner unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden.

4.2 Bodendenkmale

Belange der Bodendenkmalpflege werden im Plangebiet nicht berührt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Eingriffen in den Boden Denkmäler entdeckt werden. Deshalb wird in die Planzeichnung des Bebauungsplanes und in Baugenehmigungen ein entsprechender Hinweis für diesen Fall aufgenommen:

4.3. Altlasten

Das Plangebiet wurde bislang ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Daher sind hier im Altlastenverzeichnis des Kreises Borken auch keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen verzeichnet. Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder schädliche Bodenverunreinigungen werden auch nicht vermutet.

5. Abwägung

Erst ab Entwurfsstadium

TEIL B: UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Planungsziele

Mit der Aufstellung des 35. Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Oeding sollen bisher als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesene Grundstücke überplant und einer baulichen und gewerblichen Nutzung zugänglich gemacht werden. Für diese zwingend erforderliche Weiterentwicklung der Gewerbe- und Industrieflächen im Ortsteil Oeding ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Ein weiteres Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Planung und Errichtung einer neuen Anbindung des Gewerbe- und Industriegebietes an die Bundesstraße 70. Dier führt zu einer Steigerung der Attraktivität für den gesamten Gewerbebereich im „Pingelerhook".
Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser sollen auf einer Fläche innerhalb des Bebauungsplangebiets Nr. 40 „Pingelerhook II gespeichert und dann gedrosselt in das vorhandene Kanalnetz der Gemeinde Südlohn eingeleitet werden.

1.2 Darstellung der Umweltziele und deren Berücksichtigung.

Die Grobdarstellung der Umweltziele ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Tabelle: Beschreibung der Umweltschutzziele

Mensch	- Fachliche Normen zum Schutz des Menschen vor Immissionen und zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (z.B. BauGB, BImSchG, TA Lärm, TA Luft, DIN 18005); - Vorgaben im BauGB und BNatSchG bzgl. Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung;
Biotoptypen, Flora und Fauna, Biodiversität, Arten und Biotopschutz	- Vorgaben und Berücksichtigung im BNatSchG, LG NW, BWaldG, LFoG, BauGB (z.B. Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt, einschl. Ihrer Lebensstätten und –räume, Erhaltung des Waldes aufgrund der Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen, sozialen und Wirtschaftlichen Funktion) - sowie Vorgaben in der Bundesartenschutzverordnung;
Wasser und Boden	- Vorgaben im Bodenrecht: Bundes- und Landesbodenschutzgesetz (z.B. sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen); - Vorgaben im Naturschutzrecht: BNatSchG, Bundesartenschutzverordnung; - Vorgaben im Wasserrecht: WHG, LWG;
Natur und Landschaft	- Vorgaben im BNatSchG, LG NW, BauGB;
Luft und Klima	- Vorgaben zur Erhaltung einer bestmöglichen Qualität der Luft und Vermeidung von schädlichen Umweltweinwirkungen im BauGB, BImSchG, TA Luft; - Vorgaben zum Klimaschutz im BNatSchG, LG NW;
Kultur und Sachgüter	- Vorgaben zum Schutz im Denkmalschutzgesetz, BauGB, Schutz des Landschaftsbildes im BNatSchG

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a Abs. 1 BauGB ist bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese sind in einem Umweltbericht darzulegen und zu bewerten.
Der Umweltbericht enthält die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und wird entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB erstellt.
Mit der vorliegenden 35. Änderung der Flächennutzungsplandarstellung von Fläche für die Landwirtschaft in gewerbliche Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung eines Gewerbe- und Industriegebietes geschaffen.

Die auf den in der tabellarischen Darstellung genannten Gesetzen und Richtlinien basierenden Vorgaben für das Plangebiet werden je nach Planungsrelevanz inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter konkretisiert.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Zustandes

Bislang wurde die Fläche zumeist landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund des südlichen, rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 54 und der bestehenden Erschließung „Daimlerstraße“ wurden südlich des Plangebiets mittlerweile bereits mehrere Gewerbe- und Industriebetriebe errichtet. Hierdurch ist eine gewerbliche Vorprägung des Gebiets eingetreten. Im westlichen Bereich des Plangebiets befindet sich die Bundesstraße B 70. Diese wird zweispurig mit einem separaten Radweg auf der Ostseite geführt. Beidseitig des Straßenkörpers befinden sich Böschungen und Entwässerungsgräben.

Schutzgut Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit sowie ihr Wohlbefinden im Besonderen zu nennen. Hieraus werden insbesondere als Schutzziele das Wohnen und die Regenerations- und Erholungsmöglichkeiten abgeleitet. Daher sind vor allem die Auswirkungen auf die Wohn- und Wohnumfeldfunktion von Bedeutung.
In der Umgebung sind vereinzelte, im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gelegene Wohnbebauungen und kleinere landwirtschaftliche Hofstellen vorhanden, die sich in einer Entfernung von mind. 50 m zum Plangebiet befinden und z. T. durch die bereits vorhandene gewerbliche Bebauung und Nutzung vorgeprägt sind.
Für die Erholungsfunktion hat das Plangebiet keine Bedeutung. Es bietet keine landschaftlichen Strukturen oder Elemente, die der Naherholung der ortsansässigen Bevölkerung dienlich sein können.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen steht der Schutz der Arten selbst, ihrer Lebensgemeinschaften, -räume und –bedingungen im Vordergrund.
Bedingt durch die Vornutzung werden keine bedeutenden Lebensräume für Pflanzen und Tiere betroffen. Hier ist lediglich die für diese Lebensräume typische artenarme Flora und Fauna zu finden. Das vorgekommen seltener oder gar geschützter Arten ist nicht bekannt und wird auch nicht vermutet.
Die Ergebnisse der Artenschutzprüfung (ASP) sind unter Kapitel 2.4 „Artenschutz“ und im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu finden. Am nördlichen Rand befindet sich ein mächtiger Einzelbaum mit einem BHD von >50 cm.

Schutzgut Fläche

Die Erhaltung der Fläche ist ein wichtiges Schutzgut im Rahmen des Umweltberichts. Es gilt, die Flächeninanspruchnahme durch die Ansiedlung und Nutzung im Gewerbegebiet möglichst gering zu halten, um die natürlichen Lebensräume, die Bodenqualität sowie die landwirtschaftliche Nutzung zu schützen. Dabei sollen Maßnahmen ergriffen werden, um eine nachhaltige Flächennutzung sicherzustellen und die Versiegelung sowie die Zersiedelung der Landschaft zu minimieren.
Das Schutzgut Fläche hat qualitative sowie quantitative Eigenschaften.
Quantitativ bedeutet: Raum für unterschiedliche Nutzungen. Das Plangebiet befindet sich nördlich, bzw. nordöstlich der Ortslage Oeding und im direkten Anschluss an die gewerblichen Bauflächen und unterliegt momentan der landwirtschaftlichen Nutzung.
Die qualitativen Eigenschaften der Fläche beziehen sich auf die Nutzungsqualitäten. Auf eine qualitativ gute Nutzungsmöglichkeit sind alle Schutzgüter angewiesen. Die intensive landwirtschaftliche Nutzung bringt Vorbelastungen mit sich.

Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden besitzt unterschiedlichste Funktionen für den Naturhaushalt. So bildet er einerseits Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Kleinorganismen, andererseits sind seine

Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter-, Puffer und Stoffumwandlungseigenschaften sowie seine Grundwasserschutz- und –speicherfunktionen zu schützen und zu erhalten.
Gemäß der Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen sind innerhalb des Änderungsbereiches sowohl lehmige bis sandige Pseudogley-Humusbraunerden und Pseudogleyböden, mit einer Mächtigkeit von ≤ 30 cm zu finden. Darunter liegen Grundmoränen, aus Schluff bis Ton, die sandig, kiesig oder steinig, mit z.T. einzelnen Brocken sind. Diese sind größtenteils entkalkt und von gelbbrauner bis grauer Färbung. Aber auch Kalk-, Kalkmergel- oder Tonmergelgesteine mit weißgrauer bis grauer Färbung kommen vor.
Altlasten oder begründeter Altlastenverdacht sind aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebiets nicht bekannt und werden auch nicht vermutet.
Durch die Bebauungsplanung wird eine spätere Versiegelung eines Großteils der jetzigen Freiflächen vorbereitet. Die natürlichen Bodenfunktion und die über den Boden ablaufenden Austauschprozesse werden langfristig und nachhaltig unterbrochen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird hierauf einzugehen sein und die Grundsätze des möglichst sparsamen Umgangs mit Grund – und Boden beachtet.

Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser betrifft die Oberflächengewässer und das Grundwasser. Mit dem letztgenannten Schutzziel sind Grundwasserdargebots-, –neubildungs- und –schutzfunktionen verbunden.
Das in das bestehende Regenrückstaubecken einzuleitende unbelastete Niederschlagswasser wird über das Trennsystem der Gemeinde Südlohn gedrosselt in das Gewässer 1000 Schlinge eingeleitet.
Ca. 180 m südöstlich des Plangebiets verläuft das Gewässer Nr. 1313 des Wasser- und Bodenverbandes „Untere Schlinge“.

Schutzgut Luft / Klima

Bei den Schutzgütern Luft / Klima sind als Ziele die Vermeidung von Luftverschmutzungen, der Erhalt von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung der klein- und lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen zu nennen. Darunter fallen auch die Durchlüftung, Luftreinhaltung und die Wärmeregulierung sowie die Frischluftzufuhr.
Dieses Plangebiet liegt am Rand des Siedlungsraumes im Übergang zur freien Landschaft. Die genannten Funktionen spielen eine eher untergeordnete Rolle. Vorbelastungen sind weder bekannt noch zu erwarten.

Schutzgut Natur und Landschaft

Als wichtige Schutzziele des Schutzgutes Natur und Landschaft sind zum einen das Landschaftsbild zu nennen, aber auch die Erhaltung schützenswerter Naturräume und ausreichend großer zusammenhängender Landschaftsräume.
Der Natur- und Landschaftsraum des Gemeindegebiets Südlohn als Teil der westfälischen Tieflandbucht wird großräumig gekennzeichnet durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der leicht welligen Oberfläche. Eine parkartige Landschaft, die durch Einzelhöfe und durch gliedernde und belebende Landschaftselemente, wie Baumreihen, Hecken, Wassergräben, gebildet wird, ist typisch für die Kulturlandschaft des Münsterlandes.
Das Landschaftsbild dieses Plangebietes wird durch die landwirtschaftliche Nutzung bestimmt. Eine Vorprägung durch die vorhandene gewerbliche Nutzung ist festzustellen. Das Plangebiet wirkt landschaftlich ausgeräumt. Landschaftlich prägende und gliedernde Elemente sind nicht oder nur stark untergeordnet vorhanden.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Für das Schutzgut Kultur und sonstiger Sachgüter wird als Schutzziel die Erhaltung historischer Kulturlandschaften und deren Bestandteile von besonderer Charakteristik, des Ortsbildes, Ensembles sowie bereits geschützten oder schützenswerten Bau- und Bodendenkmälern definiert.
Bau- und Bodendenkmäler sowie andere Kulturgüter von charakteristischer Eigenart sind in den Flächen aller Änderungsreiche nicht vorhanden oder bekannt.

Wechselwirkungen

Die Betroffenheit der jeweiligen Schutzgüter wird in der nachfolgenden tabellarischen Übersicht dargestellt.

Tabelle: Betroffenheit der Schutzgüter

Schutzgut	Funktion	Bedeutung
Mensch	Wohn- und Wohnraumfunktion	-
	Erholungsfunktion	-
Tiere und Pflanzen	Biotopfunktion	●
Fläche	Biotopfunktion	●
Boden	Biotopbildungsfunktion	●
	Filter-, Speicher-, und Lebensraumfunktion	●
Wasser	Grundwasserneubildung	●
	Lebensraumfunktion (Oberflächengewässer)	●
Luft / Klima	Durchlüftungsfunktion	-
	Luftreinigungsfunktion	-
Natur und Landschaft	Ästhetische Bedeutung	●
Kultur und Sachgüter	Kultur und Sachgüter	-
Vorbelastungen	Lärm-, Geruchs- und sonstigen Emissionen	¡

● - geringe Bedeutung dieser Funktion
●● - mittlere Bedeutung dieser Funktion
●●● - hohe Bedeutung dieser Funktion

¡ - geringe Vorbelastung
¡ ¡ - mittlere Vorbelastung
¡ ¡ ¡ - hohe Vorbelastung

Das Resultat der Bestandsaufnahme wird im Folgenden kurz zusammengefasst:
Das Plangebiet befindet sich in Ortsrandlage im Übergang zur freien Landschaft und wird momentan noch landwirtschaftlich genutzt. Funktionen für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser Natur- und Landschaft sind von geringer Bedeutung. Funktionen der anderen Schutzgüter sind ohne Bedeutung für diesen Änderungsbereich. Durch die angrenzende gewerbliche Nutzung ist dieser Bereich gering vorbelastet.

2.2 Prognose über Entwicklung des Zustandes bei Nichtdurchführung und bei Durchführung der Planung

Entwicklung des Zustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung werden die landwirtschaftlichen Flächen entsprechend weiter genutzt werden. Die nachfolgend beschriebenen Auswirkungen würden nicht eintreten.

Entwicklung des Zustandes bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch

Die beiden noch innerhalb des Plangebiets befindlichen landwirtschaftlichen Hofstellen werden überplant und sollen mittel- bis langfristig zurückgebaut werden.
Mit der Festsetzung als Gewerbe- bzw. Industriegebiet wird allgemeine Wohnnutzung im parallel aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 66 generell als nicht zulässig festgesetzt. Dies gilt hier auch für die Gem. § 8 Abs. 3 und § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen betriebsgebundenen Wohnungen. Hier wird von der Möglichkeit des § 1 Abs. 6 BauNVO Gebrauch gemacht, ausnahmsweise zulässige Nutzungen auszuschließen. Eine direkte Auswirkung auf entfernt liegende Wohnbereiche ist nicht zu befürchten.
Allerdings sind Auswirkungen auf vereinzelt im Außenbereich liegende Wohngebäude nicht auszuschließen. Vor allem südwestlich und östlich des Plangebietes befinden sich weitere Wohnhäuser bzw. landwirtschaftliche Hofstellen.
Durch das Büro Normec Uppenkamp GmbH, Ahaus, wurden sowohl eine Schalltechnische Untersuchung als auch eine Geruchsimmissionsprognose erstellt, auf deren Ergebnisse im folgende eingegangen wird.

Schalltechnische Untersuchung:

Die Schalltechnische Untersuchung Nr. I05006723 des Büros Normec GmbH, Ahaus, kommt zu dem Ergebnis, dass zur Sicherung und Gewährleistung eines wirksamen Immissionsschutzes der umliegenden Anwohner eine Gliederung anhand des Abstanderlasses des Landes Nordrhein-Westfalen festgesetzt werden sollte.
Bei Beachtung der Abstandsklasse VII werden die gelten Immissionsrichtwerte an allen zu berücksichtigenden Immissionspunkten um mindestens 7 dB unterschritten. Hierdurch erfolgt eine räumliche Einteilung der Plangebiets in Abstandsklassen hinsichtlich der Zulässigkeit einzelner Betriebsarten.
Ausnahmsweise können auch andere Betriebe oder Betriebsarten zugelassen werden, wenn diese im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachweisen, dass sie entweder in ihrem Emissionsverhalten einem der zulässigen Betriebe entsprechen, oder aufgrund ihrer atypischen Betriebsweise keine höheren Belastungen als von den allgemein zulässigen Betrieben verursachen. Hierzu ist ein entsprechender Schalltechnische Nachweis im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens erforderlich.
Diese Öffnungsklausel ist notwendig, da zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht abschließend bekannt ist, welche Betriebe sich auf welchen Grundstücken ansiedeln werden.
Die Schalltechnische Untersuchung ist als **Anlage** dieser Begründung beigefügt.

Geruchsimmissionsprognose:

Die Geruchsimmissionsprognose Nr. I04006823 aus September 2023 dient dem Nachweis, dass innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebiets die Anforderungen aus Anhang 7 gemäß Nr. 3.1 Anhang 7 [TA Luft 2021] eingehalten werden. Die Geruchsimmissionsprognose ist als **Anlage** dieser Begründung beigefügt.
Für die Beurteilungsflächen des Plangebietes wurden im genehmigten Bestand Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 14 % und 24 % als Gesamtbelastung durch die berücksichtigten Tierhaltungsanlagen unter Berücksichtigung der tierartspezifischen Gewichtungsfaktoren ermittelt. Die belästigungsrelevanten Kenngrößen liegen demnach überwiegend oberhalb des Immissionswertes von 15 % für Gewerbe-/Industriegebiete. Erwartungsgemäß treten die höchsten Geruchsbelastungen im östlichen Plangebiet auf und nehmen in Richtung Westen deutlich ab.
Der Gutachter kommt zu der Bewertung , dass von einer deutlichen rechnerischen Überschätzung der berechneten Immissionsbelastung durch die Tierhaltungsanlagen auszugehen ist. Nach seiner gutachtlichen Einschätzung ist folglich - auch bei konservativer Betrachtung - für das Plangebiet von einer Geruchsbelastung, hervorgerufen durch die genehmigten Bestände der umliegenden Tierhaltungsanlagen, von < 20 % der Jahresstunden auszugehen.
Eine rechnerische Einbeziehung von gewerblichen Emissionen konnte nicht erfolgen. Unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Rastermessung 2016 [UP [17057815-2] sowie der im Kap. 4.2.2 beschriebenen Bedingungen, bezogen auf das Plangebiet, ist aber von einer Gesamtbelastung IGb innerhalb des Plangebietes, verursacht durch gewerbliche Anlagen sowie durch Tierhaltungsanlagen, von 25 % der Jahresstunden auszugehen.
Bei der Bewertung der ermittelten Geruchsbelastung ist zu beachten, dass sich gemäß [LAI Anh 7 TAL 2021] der Immissionswert gemäß Nr. 3.1 Anhang 7 [TA Luft 2021] von 15 % für Gewerbe-/Industriegebiete auf Wohnnutzungen im Gewerbe- bzw. Industriegebiet (beispielsweise Betriebsinhaber, der auf dem Firmengelände wohnt), die entsprechend §8 und §9 BauNVO dort ausnahmsweise zulässig sind, bezieht. Gemäß den geplanten Festsetzungen für das Plangebiet ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht der Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen vorgesehen. Der Schutzanspruch für Beschäftigte eines Betriebes ist geringer als der Schutzanspruch für Wohnen. Demzufolge sind innerhalb des Plangebietes auch höhere Immissionsbelastungen zulässig. Die Höhe der zumutbaren Immissionen ist gemäß [LAI Anh 7 TAL 2021] abhängig vom Einzelfall. Sie wird maßgeblich von der Art des Gewerbegebietes bestimmt. Ein Immissionswert von 0,25 sollte aber nicht überschritten werden.
Aufgrund der ermittelten Geruchsstundenhäufigkeiten ist folglich festzustellen, dass bei Ausschluss von betriebsbedingtem Wohnen innerhalb des Plangebietes sowie einer Nutzung vorrangig durch Produktions- und Betriebsgebäude ohne größere oder einzelne Bürogebäude keine Konflikte mit den Vorgaben der [TA Luft 2021] bzw. [LAI Anh 7 TAL 2021] zu erwarten sind und gesunde Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

Das Plangebiet hat bislang keine Bedeutung für die Erholung und Freizeitgestaltung der Bevölkerung. Mit der Durchführung der Planung wird diese Funktion auch nicht erlangt.
Unter Beachtung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen werden durch die Planung **keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen** auf das Schutzgut vorbereitet.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bedeutsame Lebensräume für Pflanzen und Tiere sind nur marginal betroffen. Daher sind mit der Durchführung der Planung keine Auswirkungen auf die Pflanzen und Tierwelt zu erwarten. Daher werden auch keine besonderen Schutzvorkehrungen oder Rücknahmen der Planung in diesem Bereich erforderlich. Die Ergebnisse der Artenschutzprüfung werden in Kapitel 2.4 eingehend erläutert.
Unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Anforderungen und der in der artenschutzrechtlichen Prüfung enthaltenen Auflagen werden durch die Planung **keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen** auf das Schutzgut vorbereitet.

Schutzgut Fläche

Durch die Bauleitplanung wird eine weitreichende Versiegelung der Flächen vorbereitet. Eine parallele Entsiegelung an anderer Stelle erfolgt nicht. Somit gehen Flächen für die Landwirtschaft und andere Freiraumnutzungen langfristig verloren. Da diese Nutzung aber auf wenig wertvollen Flächen erfolgt, belieben andere Außenbereichsflächen erhalten. Durch den Ausgleich an anderer Stelle werden gesamträumlich gesehen **keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen** auf das Schutzgut vorbereitet.

Schutzgut Boden

Durch die Bauleitplanung wird eine weitreichende Versiegelung der Flächen vorbereitet, und somit der Bodenentwicklung entzogen. Im Zuge der Bauleitplanung werden bei der Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundflächen die Grundsätze des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden weitestmöglich beachtet.
Mit dem zu leistenden Ausgleich an anderer Stelle geht auch eine Aufwertung der Böden einher, so dass gesamträumlich gesehen **keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen** auf das Schutzgut vorbereitet werden.

Schutzgut Wasser

Durch die Bebauungsplanänderung wird eine weitreichende Versiegelung der Flächen ermöglicht, durch welche die Neubildungsrate des Grundwassers in diesem Bereich deutlich gemindert wird.
Auswirkungen auf Oberflächengewässer sind nicht zu erwarten.
Hiermit werden sowohl die Vorgaben des Zentralabwasserplanes, als auch des § 51 a Landeswassergesetz (LWG) beachtet. Nach dieser Vorschrift ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.
Die ordnungsgemäße Regenwasserrückhaltung wird über das bereits in Betrieb befindliche Regerückstaubecken - RRSB - im Plangebiet II sichergestellt. Für die zentrale Regenwasserbehandlung und kumulierte Rückhaltung der Gewerbegebietsflächen Industriestraße (Bestand) sowie Pingelerhook (Einleitung in die Schlinge, Einleitungsstelle E1) und auch darüber hinaus für die nördlichen Anschlussflächen "Gewerbe- und Industriegebiet Pingelerhook I-II (Bestand) sowie III (B-Plan Nr. 54) und IV existiert eine Vorplanung zur Regenwasserbehandlung (Regenklärbecken ohne Dauerstau - sog. Trockenbecken,) mit einem weiteren Regenrückhaltebecken zur Einhaltung der Anforderungen gemäß BWK - M3. Die Maßnahme ist im aktuellen ABK-Abwasserbeseitigungskonzept der Gemeinde Südlohn verankert und steht ebenfalls im ABK-Entwurf, 6. Fortschreibung, gültig ab 1.1.2016. Die Realisierung ist nach wie vor vom Planfeststellungsbeschluss zur geplanten Ortsumgehung abhängig. Eine Maßnahmenplanung (§ 58.1 u. 2 LWG) u. -umsetzung kann frühestens nach Planfeststellung bzw. Baudurchführung der Südumgehung mit ausreichender Planungssicherheit erfolgen. Das vorgenannte Regenrückstaubecken im Gebiet II, inkl. der Flächen III u. IV ist gem. § 58.1 LWG geregelt (Bescheid der BR Münster 54.3-2.2-1.15-295/07, Gen.-Nr. 3198 vom 11.10.2007) Hinsichtlich des erweiterten Einzugsgebietes (III) wird rechtzeitig ein neuer Erlaubnisantrag gem. §8 i.V.m §10 WHG vorgelegt. Es werden somit **keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen** auf das Schutzgut vorbereitet.

Schutzgut Luft / Klima

Klimatisch sind aufgrund der Siedlungsrandlage und der geringen Fläche keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Allerdings ist mit einer Zunahme des Siedlungsklimas im Plangebiet zu rechnen. Immissionen im Hinblick auf eventuell zunehmenden Verkehr sind ebenfalls nicht zu befürchten.
Es werden somit **keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen** auf das Schutzgut vorbereitet.

Schutzgut Natur und Landschaft

Das Schutzgut Natur und Landschaft, bei dem es um die Erhaltung der Landschaft in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit und um die Bewahrung der Landschaft in Form ausreichend großer, zusammenhängender und unzerschnittener Landschaftsräume gilt, wird durch die Umsetzung der Planung nur vergleichsweise gering tangiert.
Das Landschaftsbild ist an dieser Stelle durch die südlich des Plangebiets liegende Gewerbebebauung erheblich vorgeprägt. Es werden somit **keine zusätzlichen erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen** auf das Schutzgut vorbereitet.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter werden bei der Durchführung der Planungen im Plangebiet nicht erwartet. Falls bei baulichen Maßnahmen Bodendenkmäler aufgefunden werden sollten, werden entsprechende Hinweise auf das weitere Vorgehen gegeben (siehe auch Teil A Punkt 4). Es werden somit **keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen** auf das Schutzgut vorbereitet.

Wechselwirkungen

Bei der Bewertung wurden die durch die Änderungen hervorgerufenen auch wechselseitigen Auswirkungen auf die Schutzgüter bereits berücksichtigt.
Zusammenfassend wird festgehalten, dass durch die vorhandenen angrenzenden Nutzungen und Vorprägungen die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter bei allen Änderungspunkten als vergleichsweise gering anzusehen sind.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen die Eingriffsbilanzierung sowie die Ermittlung der notwendigen Ausgleichmaßnahmen. Die Bebauungsplanung trifft hierzu verbindliche Aussagen.
Nach § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Das Bundesnaturschutzgesetz und das Landschaftsgesetz NW treffen dazu konkrete Regelungen. Über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist in der Bauleitplanung im Rahmen der Abwägung gegenüber den anderen Belangen zu entscheiden. Bei der geplanten Bebauung handelt es sich um einen Eingriff in Natur und Landschaft mit den bekannten negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und das Klima (Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere, Versiegelung des Bodens usw.), für den Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.
Der Eingriff in den Naturhaushalt besteht im Wesentlichen aus der Versiegelung und der Überbauung derzeit noch unversiegelter Flächen. Mit der Realisierung der Planung gehen während der Bauphase Abgrabungen, Verdichtungen und Verschlämmungen einher. Die fruchtbare Oberbodenschicht wird zum Teil entnommen. Das natürliche Krümelgefüge, als Voraussetzung der Fruchtbarkeit des Oberbodens, wird zerstört. Besonders während der Bauphase ist mit erhöhten Lärm- und Staubemissionen zu rechnen.
Nach der Realisierung der Planung wird auf den versiegelten und überbauten Flächen die Erfüllung der Bodenfunktion auf Dauer unterbunden sein. Diese Flächen sind als natürliche Lebensräume für die Vegetation und Fauna fast vollständig verloren. Auf den teilversiegelten Flächen sind die Bodenfunktionen eingeschränkt. Auf den Grünflächen bleiben dagegen die Bodenfunktionen in der Regel bei nicht zu intensiver „Pflege“ erhalten.

Eingriffsbilanzierung und Festsetzungen

Der im parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan Nr. 66 „Gewerbe- und Industriegebiet Pingelerhook (IV)“ trifft hierzu folgende Festsetzungen

a) Eingriffsminimierung

Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und des Landschaftsbildes (Eingriffsstärke) können durch die im Folgenden aufgeführten eingriffsmindernden Maßnahmen reduziert werden:

aa) Baumpflanzung auf der privaten Grundstücksfläche und sonstige Eingrünung der Grundstücke (§ 9 I Nr. 25 BauGB)

Je 1.000 m² angefangener Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum mind. 2. Ordnung, Anpflanz-Stammumfang mind. 12-14 cm (gemessen in 1,00 m über dem Erdreich), zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
Für die Baum- bzw. Gehölzwahl in den Grünanlagen sind einheimische und standortgerechte Pflanzen aus den „Empfehlungen zur Pflanzung von heimischen und traditionellen Gehölzen in Dörfern und ihrer Umgebung“ - Großlandschaft Westfälische Bucht - der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten/Landesamt für Agrarordnung (LÖBF) von 1997 zu verwenden.

ab) Anpflanzung mit Obstgehölzen im nordöstlichen Plangebiet

Für den östlichen Teil des Plangebiets wird Teilausgleich des verursachten Eingriffs in Natur und Landschaft umgesetzt. Hierzu wird eine Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Anpflanzung von Obstgehölzen. Mit dieser Maßnahme wird zugleich ein Übergang zwischen den Baugrundstücken und der freien Landschaft geschaffen.

b) Eingriffsbilanzierung und Zuordnung

Gemäß § 8a BNatSchG und LG NW handelt es sich bei der vorliegenden Planung um einen Eingriff in die Natur und Landschaft.
Die Zusammenstellung und Aufbereitung des Abwägungsmaterials erfolgte unter Anwendung der „Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen des „Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport (MSWKS)“ und des „Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (MUNLV)“, Stand Mai 2001 (überarbeitet).
Die genaue Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird auf der Ebene des Bebauungsplans erarbeitet

2.4 Artenschutz

a) Einleitung

Im Rahmen der vorliegenden Potenzialabschätzung kann nicht ausgeschlossen werden, dass es durch die Umsetzung der Planung zu einem Auslösen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG kommt. Um die Auswirkungen der Planung artenschutzrechtlich zu bewerten, sind vertiefende Untersuchungen und eine Artenschutzprüfung der Stufe II erforderlich. Zur Klärung bestehender faunistischer Kenntnisdefizite sind nach fachgutachterlicher Einschätzung folgende Untersuchungen durchzuführen:

- Fledermauskartierung
- Brutvogelkartierung

In welchem Umfang Vermeidungsmaßnahmen erforderlich werden, um eine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit auszuschließen, kann erst nach Durchführung der o.a. faunistischen Untersuchungen und einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung (ASP Stufe II) festgelegt werden.

2.5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung des Geltungsbereiches

Anderweitige Lösungsvorschläge und Plankonzepte, sowie alternative Standorte zur Durchführung der Planung wurden nicht zum Inhalt dieses Planänderungsverfahrens.

Eine Ausweitung der gewerblichen Bauflächen ist nur im Bereich des Plangebietes möglich, da die Entwicklungsräume des Ortsteils Oeding durch naturräumliche (Oedinger Busch), geografische (Staatsgrenze zu den Niederlanden) und immissionsschutzrechtliche (Nähe zu den festgesetzten und faktischen Wohngebieten) Faktoren begrenzt sind.
Zum Beginn des Aufstellungsverfahrens wurde gem. § 1 Abs. 5 Satz 3 und § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB geprüft, ob die Entwicklung der Gewerbeflächen im Ortsteil Oeding auch über Maßnahmen der Innenentwicklung sichergestellt und so den ortsansässigen Firmen ausreichend Raum für die betrieblichen Erweiterungen gegeben und neuen oder ansiedlungswilligen Firmen von außerhalb ein jeweils passenden Grundstück angeboten werden kann. Diese Prüfung wurde vor allem unter dem Aspekt des gesetzlich vorgegebenen sparsamen Umgangs mit dem Schutzgut Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB vorgenommen.
Zunächst wurde untersucht, ob überhaupt noch Gewerbeflächen innerhalb der bereits überplanten Gewerbe- und Industriegebiete verfügbar sind. Diese Prüfung ergab, dass freie Gewerbegrundstücke quantitativ und qualitativ nicht mehr zur Verfügung stehen. Verfügbare Gewerbebrachen oder mindergenutzte Gewerbeflächen sind an anderer Stelle im Ortsteil Oeding ebenfalls nicht vorhanden.
Die erforderliche langfristige Erweiterungsoption des südlich gelegenen Industriebetriebes kann nur auf der nun überplanten Fläche wahrgenommen werden. Andere Standortalternativen sind nicht gegeben.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Die Bestandsaufnahme, Analyse und Bewertung zu den einzelnen Schutzgütern und ihrer Wechselwirkungen erfolgte verbal argumentativ. Im Rahmen der Umweltprüfung wird allerdings kein explizites Suchverfahren zur Aufdeckung solcher Umweltauswirkungen durchgeführt, die sich der Erfassung mit den herkömmlichen Erkenntnismittel entziehen.
Daher haben die genannten Auswirkungen lediglich beschreibenden Charakter ohne auf konkreten Berechnungen oder Modellierungen zu basieren. Probleme bei der Zusammenstellung dieser Angaben und Auswirkungen traten nicht auf.
Bei der Erfassung und Bewertung des Eingriffs und der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurde auf die „Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen des Ministeriums für Stadtentwicklung, Kultur und Sport (MSKS) NW“ zurückgegriffen.

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planrealisierung auf die Umwelt

Planbedingte erhebliche Umweltauswirkungen werden durch die vorliegende Bebauungsplanung festgesetzt. Sie erhalten damit Rechtsverbindlichkeit. Daher sind auch hier die Maßnahmen zur Überwachung und zum Monitoring festzuschreiben.
Ziel der Bilanzierung des Ausgangs- und des Planzustandes ist eine Kompensation, so dass sich Umweltbe- und -entlastungen aufheben. Dies gewährleistet, dass durch den Bebauungsplan keine erheblichen nicht kompensierbaren Umweltauswirkungen verursacht werden. Hierzu ist es nötig, neben den Ausgleichsmaßnahmen auch die innerhalb des Plangebiets festgesetzten Minderungsmaßnahmen zu überprüfen.
Zu den unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes sind aber auch die zu zählen, die erst nach Inkrafttreten bzw. nach der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen oder bekannt werden. Diese Auswirkungen können nicht systematisch und flächendeckend durch die Gemeinde Südlohn erfasst, analysiert und überwacht werden. Daher wird die Gemeinde Südlohn auf gezielte Informationen der Fachbehörden nach § 4 Abs. 3 BauGB zurückgreifen.

TEIL C: ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG NACH § 10 IV BAUGB

Erst ab Entwurfsstadium

Aufgestellt:
Südlohn, Mai 2025

Gemeinde Südlohn
- Planen und Bauen -
I.A.

(Vahlmann)

Anlagen (als Bestandteile dieser Begründung)
Liste planungsrelevanter Arten für das Messtischblatt 4006 – Oeding
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stufe 1, Ing. Büro Ökon, Münster
Verkehrstechnische Untersuchung für die Anbindung, nts Ingenieurgesellschaft, Münster
Schalltechnische Untersuchung, Büro Normec Uppenkamp, Ahaus
Geruchsimmissionsprognose, Büro Normec Uppenkamp, Ahaus

Anlage 1

Liste planungsrelevanter Arten für das Messtischblatt 4006 - Oeding mit Angabe zu Status, Erhaltungszustand und Rote-Liste-Einstufung

Art		Status im Bereich des MTB 4006	Status im Plangebiet	Erhaltungszustand in NRW (ATL)*	Rote Liste**		
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name				D	NRW ges.	NRW reg.
Säugetiere							
Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	Art vorhanden	Art vorhanden	G	G	2	2
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	Art vorhanden	Art vorhanden	G	--	G	G
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	Art vorhanden	Art vorhanden	G	--	--	--
Vögel							
Accipiter gentilis	Habicht	sicher brütend	nicht nachgewiesen	G	--	V	--
Accipiter nisus	Sperber	sicher brütend	potentieller Nahrungsgast	G	--	--	--
Alcedo atthis	Eisvogel	sicher brütend	potentieller Nahrungsgast	G	--	--	--
Anas crecca	Krickente	sicher brütend	nicht nachgewiesen	U	3	3S	3S
Anas crecca	Krickente	Wintergast	nicht nachgewiesen	G			
Asio otus	Waldohreule	sicher brütend	potentieller Nahrungsgast	G	--	3	3
Athene noctua	Steinkauz	beobachtet zur Brutzeit	potentieller Nahrungsgast, Brutvogel der Umgebung	G	2	3S	3S
Buteo buteo	Mäusebussard	sicher brütend	potentieller Nahrungsgast	G	--	--	--
Charadrius dubius	Flussregenpfeifer	sicher brütend	nicht nachgewiesen	U	--	3	3
Coturnix coturnix	Wachtel	sicher brütend	nicht nachgewiesen	U	--	2S	2S
Delichon urbica	Mehlschwalbe	sicher brütend	nicht nachgewiesen	G↓	V	3S	3

VORENTWURF

Art		Status im Bereich des MTB 4006	Status im Plan-gebiet	Erhaltungs-zustand in NRW (ATL)*	Rote Liste**		
Wissenschaft-licher Name	Deutscher Name				D	NRW ges.	NRW reg.
Dryobates minor	Kleinspecht	sicher brütend	nicht nachgewiesen	G	V	3	3
Dryocopus martius	Schwarzspecht	sicher brütend	nicht nachgewiesen	G	--	-S	--
Falco subbuteo	Baumfalke	sicher brütend	nicht nachgewiesen	U	3	3	2
Falco tinnunculus	Turmfalke	sicher brütend	potentieller Nahrungsgast	G	--	VS	--S
Gallinago gallinago	Bekassine	Durchzügler	nicht nachgewiesen	G			
Grus grus	Kranich	Durchzügler	nicht nachgewiesen	G			
Hirundo rustica	Rauch-schwalbe	sicher brütend	Nahrungsgast, potentieller Brutvogel	G↓	V	3S	3
Lullula arborea	Heidelerche	sicher brütend	nicht nachgewiesen	U	V	3S	2
Luscinia megarhynchos	Nachtigall	sicher brütend	nicht nachgewiesen	G	--	3	3
Luscinia svecica	Blaukehlchen	sicher brütend	nicht nachgewiesen	U	V	2S	3S
Numenius arquata	Großer Brachvogel	sicher brütend	nicht nachgewiesen	U	1	2S	2S
Oriolus oriolus	Pirol	sicher brütend	nicht nachgewiesen	U↓	V	1	1
Perdix perdix	Rebhuhn	sicher brütend	nicht nachgewiesen	U	2	2S	3S
Pernis apivorus	Wespen-bussard	sicher brütend	nicht nachgewiesen	U	V	2	2
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrot-schwanz	sicher brütend	nicht nachgewiesen	U↓	--	2	2
Rallus aquaticus	Wasserralle	beobachtet zur Brutzeit	nicht nachgewiesen	U	V	3	V

Riparia riparia	Uferschwalbe	sicher brütend	nicht nachgewiesen	G	V	VS	V
Streptopelia turtur	Turteltaube	sicher brütend	potentieller Nahrungsgast	U↓	3	2	2
Strix aluco	Waldkauz	sicher brütend	potentieller Nahrungsgast	G	--	--	--
Tachybaptus ruficollis	Zwergtaucher	sicher brütend	nicht nachgewiesen	G	--	--	--
Tyto alba	Schleiereule	sicher brütend	potentieller Nahrungsgast, Brutvogel der Umgebung	G	--	-S	-S
Vanellus vanellus	Kiebitz	sicher brütend	keine Habitat-eignung, aber Brutvogel der Umgebung	G	2	3S	3

Art		Status im Bereich des MTB 4006	Status im Plan-gebiet	Erhaltungs-zustand in NRW (ATL)*	Rote Liste**		
Wissenschaft-licher Name	Deutscher Name				D	NRW ges.	NRW reg.
Amphibien							
Bufo calamita	Kreuzkröte	Art vorhanden	nicht nachgewiesen	U	V	3	2
Hyla arborea	Laubfrosch	Art vorhanden	nicht nachgewiesen	U↑	3	2S	2S
Rana arvalis	Moorfrosch	Art vorhanden	nicht nachgewiesen	U	3	2S	2S
Triturus cristatus	Kammmolch	Art vorhanden	nicht nachgewiesen	G	V	3	3
Reptilien							
Coronella austriaca	Schlingnatter	Art vorhanden	Art nicht vor-handen (keine Habitateignung)	U	3	2	1S
Lacerta agilis	Zauneidechse	Art vorhanden	Art nicht vor-handen (keine Habitateignung)	G↓	V	2	2

Abkürzungen im Tabellenkopf:
MTB = Messtischblatt
KON = Atlantische biogeographische Region Nordrhein-Westfalens
NRW ges. = (Rote Liste) Nordrhein-Westfalen gesamt
NRW reg. = (Rote Liste) Nordrhein-Westfalen regionalisiert (Westfälische Bucht / Westfälisches Tiefland)
D = Deutschland
* Erhaltungszustand in der atlantischen biogeographischen Region Nordrhein-Westfalens:
G – Erhaltungszustand günstig
U – Erhaltungszustand ungünstig
↓ – abnehmender Bestand
↑ – zunehmender Bestand

** Rote-Liste-Einstufung:
1 – vom Aussterben bedroht
2 – stark gefährdet
3 – gefährdet
V – Art der Vorwarnliste
S – angegebene Rote-Liste-Einstufung von artspezifischen Schutzmaßnahmen abhängig
G – Gefährdung unbekannten Ausmaßes
D – Daten unzureichend