

GEMEINDE SÜDLOHN

**(Entwurf)
Begründung**
(gem. § 2a Abs. 1 BauGB)

**zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. VE15 „Wohnanlage Am Vereins-
haus“ im OT Südlohn**
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

Planungsträger:
Gemeinde Südlohn

Verfahrensstand

- Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
- Behörden- und sonstige Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB jeweils i. V. m. § 13a BauGB

Planung:



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

Projekt Nr. 30203

A. Inhaltsverzeichnis

Seite

I. (Entwurf) Begründung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. VE15 „Wohnanlage Am Vereinshaus“ im OT Südlohn (im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)	4
1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	4
1.1 Planungsanlass	4
1.2 Planungsziel	4
2 Allgemeine Informationen zur Planung	5
2.1 Klimaschutz und Stadtentwicklung	5
2.2 Verfahren.....	5
3 Beschreibung des Geltungsbereiches	6
3.1 Lage des Plangebietes / Geltungsbereiches.....	6
3.2 Bestandssituation/Städtebauliche Konzeption.....	8
3.3 Erschließung.....	13
3.3.1 Verkehrliche Erschließung	13
3.3.2 Ver- und Entsorgung.....	13
3.3.2.1. Trinkwasser- und Löschwasserversorgung	13
3.3.2.2. Schmutz- und Niederschlagswasser.....	14
3.3.2.3. Energieversorgung und Telekommunikation	14
3.3.2.4. Abfallentsorgung	14
4 Planungsalternativen	14
5 Einordnung des Planes in die übergeordnete Planung, Entwicklung des Planes aus dem Flächennutzungsplan und andere planungsrelevante Konzepte	14
5.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH).....	14
5.2 Flächennutzungsplan.....	15
6 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	15
6.1 Art der baulichen Nutzung.....	16
6.1.1 Allgemeines Wohngebiet.....	16
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	17
6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	17
6.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ).....	17
6.2.3 Anzahl der Vollgeschosse (Z)	17
6.2.4 Zulässige Gebäudehöhe.....	17
6.3 Bauweise	18
6.4 Überbaubare Grundstücksflächen.....	18
6.5 Straßenverkehrsflächen/Zu- und Abfahrtsverbot	18
6.6 Garagen und Carports	18
6.7 Schallschutzfestsetzungen	19
6.8 Minderungsmaßnahmen	20
6.9 Gestalterische Festsetzungen.....	20
7 Umweltauswirkungen	21
7.1 Eingriffe in Natur und Landschaft.....	21
7.2 Artenschutz.....	21

(Entwurf) Begründung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. VE15 „Wohnanlage Am Vereinshaus“ im OT Südlohn
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

8	Sonstige Auswirkungen der Planung	22
8.1	Immissionsschutz	22
8.1.1	Emissionen	22
8.1.2	Immissionen	22
9	Altlasten/Kampfmittelgefährdung	23
10	Denkmalschutz und Denkmalpflege	23
11	Umsetzung der Planung	23
12	Flächengliederung	23
13	Quellenverzeichnis	24
II.	Anhang	24

Anlage 1:

Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern in Südlohn, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 15.11.2021, Bearbeitung: öKon GmbH. Liboristraße 13. 48155 Münster

Anlage 2:

Bericht Baugrunduntersuchung Am Vereinshaus 17-19, 46354 Südlohn, Stand: 07.02.2020, Bearbeitung: Geotech Institut für Geowissenschaften, Osterfelder Straße 38, Bottrop

Anlage 3:

Schalltechnisches Gutachten - Immissionsprognose Lärm - BL 2392.1.1/21 Neubau von 3 Mehrfamilienhäusern mit 24 WE, Am Vereinshaus 17-19, 463254 Südlohn vom 21.12.2021 Büro für Genehmigungsverfahren, Umweltberatung,- Immissions- und Schallschutz Fachkraft für Arbeitssicherheit Diplom-Umweltwissenschaftler Paul Boytinck Bekendorfsweide 63, D-46395 Bocholt

B. Abbildungsverzeichnis

Seite

Abbildung 1: Lage des Plangebietes	7
Abbildung 2: Blick vom Plangebiet nach St. Vitus	9
Abbildung 3: Freifläche nach Gebäudeabriss	9
Abbildung 4: Giebel 1 ohne Schallschutz	10
Abbildung 5: Eingangsseite	10
Abbildung 6: Giebel 2 ohne Schallschutz	11
Abbildung 7: Gartenseite ohne Schallschutz	11
Abbildung 8: Strukturkonzept (Neubau in rot).....	12

C. Tabellenverzeichnis

Seite

Tabelle 1: Nutzungsaufteilung	24
-------------------------------------	----

(Entwurf) Begründung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. VE15 „Wohnanlage Am Vereinshaus“ im OT Südlohn
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

I. (Entwurf) Begründung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. VE15 „Wohnanlage Am Vereinshaus“ im OT Südlohn (im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

Der Rat begründet die Notwendigkeit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VE15 „Wohnanlage Am Vereinshaus“ im OT Südlohn im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wie folgt:

1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

1.1 Planungsanlass

Für das Grundstück an der Ecke Fürstenberg / Am Vereinshaus im Ortsteil Südlohn sieht das städtebauliche Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2003 eine Nachverdichtung vor. Das bisherige Haus mit großen Gartenbereichen nutzt die zentrale Lage nicht optimal aus. Das Haus mit Anbauten ist bereits seit einiger Zeit abgerissen, um Raum für drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 24 Wohneinheiten zu schaffen. Der Vorhabenträger sieht für die Wohnhäuser zwei Vollgeschosse und ein oberstes zurückgesetztes Geschoss vor, das von einem Walmdach abgedeckt wird. Die dunkle Dacheindeckung steht im Kontrast zur rotbraunen Ziegelfassade. Außenwohnbereiche sind von den Straßen abgewandt vorgesehen. Zur Deckung des Stellplatzbedarfs von Pkws und Fahrrädern ist eine gemeinsame zentrale Stellplatzanlage vorgesehen.

1.2 Planungsziel

Die Gemeinde Südlohn und der Vorhabenträger planen drei Wohnhäuser. Die Gemeinde verfolgt mit der Planung folgende Ziele:

- Befriedigung der örtlichen Wohnungsnachfrage im Südlohner Ortskern,
- Auslastung der öffentlichen verkehrlichen und sozialen Infrastruktur,
- keine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen und
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Nutzung von bereits bebauten Grundstücken.

(Entwurf) Begründung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. VE15 „Wohnanlage Am Vereinshaus“ im OT Südlohn
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

2 Allgemeine Informationen zur Planung

2.1 Klimaschutz und Stadtentwicklung

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. Starkregenereignisse und Hitzeperioden) mindern kann.

Die Entwicklung und Nachverdichtung von bebauten Grundstücken im Ortskern ist besonders klimafreundlich. Soziale und technische Infrastruktur besteht bereits weitgehend, wodurch klimaschädliche Gase durch die nicht neu zu bauende Infrastruktur eingespart werden können.

Die Lage im Ortskern fördert kurze Wege und damit klimafreundliche Verkehrsarten (Fußgänger und Radfahrer). Die Planung leistet ihren Beitrag zum globalen Klimaschutz durch den Neubau im Ortskern.

Die Wärmeenergiegewinnung durch Erdwärmesonden und / oder Wärmepumpen sind insbesondere bei Wohnhäusern eine klimafreundliche Wärmeenergiegewinnung. Nach der Bodenkarte des geologischen Dienstes NRW besteht eine hohe Eignung bis zu 1 m und eine sehr hohe Eignung bis zu 2 m unter Gelände für den Einsatz von Erdwärmekollektoren. Der Einsatz von Solarenergie auf den Dächern ist zudem möglich.

Bei der Herstellung und Verarbeitung von konventionellen Baustoffen (z. B. Zementherstellung und -verarbeitung) werden sehr große Mengen Kohlendioxid freigesetzt. Die Novellierung der Landesbauordnung erleichtert Holzbauten. Ihre Verarbeitung und Herstellung verursacht nicht nur deutlich weniger Kohlendioxid. Das Holz speichert das Treibhausgas auch. Der Bauherr kann selbst, in Kenntnis des Klimawandels entscheiden, welche Baustoffe er verwendet.

Das Plangebiet liegt in einem thermisch ungünstigen Bereich und im Klimawandelvorsorgebereich Klasse 4. Es besteht eine mäßige nächtliche Überwärmung.

Kaltluft- / Frischluftschneisen bleiben von der Planung unberührt.

2.2 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB), weswegen von einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB abgesehen worden ist. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind aus folgenden Gründen gegeben:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung.

(Entwurf) Begründung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. VE15 „Wohnanlage Am Vereinshaus“ im OT Südlohn
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

Der Bebauungsplan begründet eine Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO auch unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeit des § 19 (4) BauNVO von weniger als 20.000 m². Die Planung steht in keinem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren, deren Grundfläche bei der Berechnung mit anzurechnen ist.

- Die Planung begründet kein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Das Gebiet befindet sich nicht im Umfeld eines Natura-2000-Gebietes.
- Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

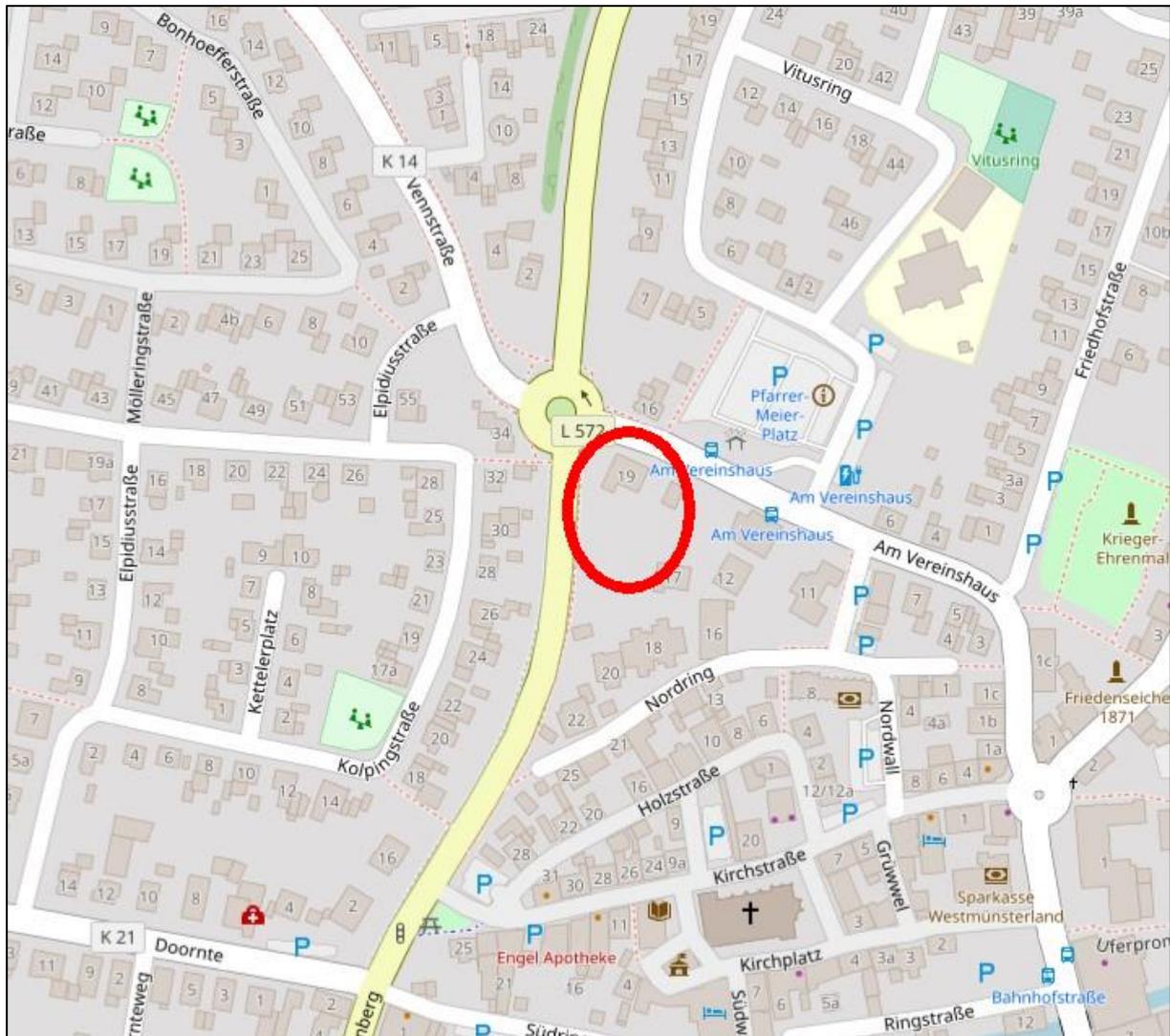
3 Beschreibung des Geltungsbereiches

3.1 Lage des Plangebietes / Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VE 15 „Wohnanlage Am Vereinshaus“ liegt zentral im Ortskern von Südlohn am Fürstenberg (L 572) und Am Vereinsheim. Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich der Gemeindeplatz.

(Entwurf) Begründung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. VE15 „Wohnanlage Am Vereinshaus“ im OT Südlohn
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

Abbildung 1: Lage des Plangebietes



(eigene Eintragung auf Basis von © OpenStreetMap-Mitwirkende 01.2022)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. VE 15 „Wohnanlage Am Vereinshaus“ im Ortsteil Südlohn besteht aus dem Blatt 1 vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. VE 15 „Wohnanlage Am Vereinshaus“ im Ortsteil Südlohn und dem Blatt 2 Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. VE 15 „Wohnanlage Am Vereinshaus“ im Ortsteil Südlohn.

Die Geltungsbereiche beider Blätter sind deckungsgleich.

Das **Blatt 1** vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. VE 15 „Wohnanlage Am Vereinshaus“ im Ortsteil Südlohn **und Blatt 2** Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. VE 15 „Wohnanlage Am Vereinshaus“ im Ortsteil Südlohn werden wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Straße Am Vereinshaus (Gemarkung Südlohn, Flur 24, Flurstück 598),

(Entwurf) Begründung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. VE15 „Wohnanlage Am Vereinshaus“ im OT Südlohn
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

im Osten durch das Grundstück Am Vereinshaus 17 (Gemarkung Südlohn, Flur 24, Flurstück 676),

im Süden durch die Grundstücke am Nordring 18 und 20 (Gemarkung Südlohn, Flur 24, Flurstücke 232 und 520),

im Westen durch die Straße Fürstenberg (Gemarkung Südlohn, Flur 23, Flurstück 507).

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VE 15 „Wohnanlage Am Vereinshaus“ im Ortsteil Südlohn (**Blatt 1**) und Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. VE 15 „Wohnanlage Am Vereinshaus“ im Ortsteil Südlohn (**Blatt 2**) liegen folgende Grundstücke Am Vereinshaus 19 (Gemarkung Südlohn, Flur 24, Flurstücke 12, 220 und 533 (Katasterstand: Februar 2020).

Die Grenzverläufe sind in der Planzeichnung einsehbar.

3.2 Bestandssituation/Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet war bis vor einiger Zeit mit einem Einfamilienhaus inkl. Anbauten, Nebengebäuden und -anlagen umgeben von Bäumen und Sträuchern bebaut. Heute findet man ein abgeräumtes Gelände mit geringer Randvegetation vor.

Umliiegend finden sich ein- bis zweigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser, wobei der Wohnanteil deutlich überwiegt. Die mit Ziegelfassaden versehenen Häuser werden von geneigten Dachflächen, wobei das Satteldach überwiegt, gekrönt.

Am Plangebiet führt die Durchgangsstraße Borken / Ahaus vorbei. Nördlich grenzt der Busbahnhof mit Gemeindeplatz und Parkplatz an das Plangebiet.

Das Plangebiet befindet sich im teilweise beplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB. Lediglich der einfache Bebauungsplan Nr. 10 „Ortskern Südlohn“, der die Ansiedlung von Vergnügungstätten steuert, gilt im Plangebiet.

(Entwurf) Begründung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. VE15 „Wohnanlage Am Vereinshaus“ im OT Südlohn
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

Abbildung 2: Blick vom Plangebiet nach St. Vitus



(eigene Aufnahme 22.09.2021)

Abbildung 3: Freifläche nach Gebäudeabriss



(eigene Aufnahme 22.09.2021)

Verfahrensstand:

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und
Behörden- und sonstige Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB jeweils i. V. m. § 13a BauGB

(Entwurf) Begründung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. VE15 „Wohnanlage Am Vereinshaus“ im OT Südlohn
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

Die **städtebauliche Konzeption** sieht den Bau von 3 Mehrparteienhäuser mit insgesamt 24 Wohneinheiten vor. Die zweigeschossigen Häuser mit oberstem zurückgesetztem Dachgeschoss erhalten eine rote bis rotbraune ortsübliche Ziegelfassade. Die dunkle Dacheindeckung aus Dachpfannen oder Betonsteinen decken Walmdächer ein.

Die folgenden Hausansichten verdeutlichen das Bauvorhaben.

Abbildung 4: Giebel 1 ohne Schallschutz



(Hetkamp Architektur. 28.10.2021)

Abbildung 5: Eingangsseite



(Hetkamp Architektur. 28.10.2021)

(Entwurf) Begründung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. VE15 „Wohnanlage Am Vereinshaus“ im OT Südlohn
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

Abbildung 6: Giebel 2 ohne Schallschutz



(Hetkamp Architektur. 28.10.2021)

Abbildung 7: Gartenseite ohne Schallschutz



(Hetkamp Architektur. 28.10.2021)

(Entwurf) Begründung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. VE15 „Wohnanlage Am Vereinshaus“ im OT Südlohn
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

Die Häuser sind freistehend in offener Bauweise angeordnet. Die Außenwohnbereiche sind vom Fürstenberg abgewandt vorgesehen. Die nur von der Straße Am Vereinsheim anfahrbare Stellplatzanlage für Pkws und Fahrräder verbindet die drei baugleichen Häuser.

Auf eine Schallschutzwand verzichtet die Planung, um einen Tunneleffekt entlang dem Fürstenberg und eine Abschottung zu vermeiden. Hohe durchgängige Mauern, auch wenn sie dem Schutz der Bewohner dienen, segregieren und spalten die Gesellschaft. Die soziale Kontrolle im öffentlichen Raum schwindet zudem. Die Planung schützt die Bewohner, ohne die Leistungsfähigkeit der Straße zu mindern, ausreichend.

Im Strukturkonzept sind die Neubauten in rot eingetragen.

Abbildung 8: Strukturkonzept (Neubau in rot)



(eigene Darstellung)

(Entwurf) Begründung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. VE15 „Wohnanlage Am Vereinshaus“ im OT Südlohn
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

3.3 Erschließung

3.3.1 Verkehrliche Erschließung

Die übergeordnete verkehrliche Erschließung übernimmt der Fürstenberg (Landesstraße 572) von Borken nach Ahaus. Die Grundstückserschließung sichert die Straße Am Vereinshaus.

Es sind 46 Fahrradabstellplätze und 36 Pkw-Stellplätze vorgesehen, die vom Am Vereinshaus angefahren werden.

Die nächste Haltestelle „Am Vereinshaus“ liegt unmittelbar am Plangebiet. Es halten dort der Bürgerbus 7 (Stadtlohn-Winterswijk), Linienbus 753 (Ahaus-Oeding) und der Regiobus R76 (Borken-Ahaus)

Über die Busverbindungen sind die Bahnhöfe Ahaus und Borken erreichbar.

3.3.2 Ver- und Entsorgung

3.3.2.1. Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit **Trinkwasser** kann durch das örtliche Wasserversorgungsunternehmen (SVS-Versorgungsbetriebe) bedarfsorientiert sichergestellt werden.

Die SVS-Versorgungsbetriebe richten ihr Trinkwassernetz ausschließlich an den notwendigen Trinkwasserbedarf aus, sodass nur im Rahmen des gültigen Vertrages mit der Gemeinde Südlohn die **Entnahme von Löschwasser** möglich ist. Die Bereitstellung von Löschwasser ist möglichst durch andere Maßnahmen z. B. Grundwasserentnahme¹ sicherzustellen. Die Sicherstellung erfolgt durch öffentliche und private Maßnahmen.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden **Löschwasserversorgung** muss mindestens eine Löschwassermenge von 800 l/Min. für einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden.

¹ Wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

(Entwurf) Begründung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. VE15 „Wohnanlage Am Vereinshaus“ im OT Südlohn
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

3.3.2.2. Schmutz- und Niederschlagswasser

Das Grundstück ist bereits vor dem 01.01.1996 bebaut. Schmutz- und Niederschlagswasser fließt in das öffentliche Kanalnetz. Der Bebauungsplan schreibt Versickerungspflaster für Stellplatzbereiche vor.

3.3.2.3. Energieversorgung und Telekommunikation

Der Anschluss an die Energieversorgungs- und Telekommunikationsnetze besteht bereits. Hausanschlüsse sind anzupassen.

3.3.2.4. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist nach Ortsrecht geregelt. Das Grundstück ist bereits im Entsorgungsintervall des beauftragten Unternehmens aufgenommen.

4 Planungsalternativen

In zentraler Lage im Ortskern wären auch eine gemischte Nutzung mit Gewerbe im Erdgeschoss und darüber liegenden Wohnungen denkbar. Allerdings besteht dafür zurzeit keine ausreichende Nachfrage, sodass drei Wohnhäuser entstehen. Die Wohnbauflächendarstellung im Flächennutzungsplan steht einer gemischten Nutzung zudem entgegen.

Ohne eine Planung, die sogenannte **Nullvariante**, wären anderthalb bis zweigeschossige Häuser mit Schrägdächer zulässig.

5 Einordnung des Planes in die übergeordnete Planung, Entwicklung des Planes aus dem Flächennutzungsplan und andere planungsrelevante Konzepte

5.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)

Am 01.09.2021 ist der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz ohne Übergangsregelungen in Kraft getreten.

Er 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 potentiell überflutungsgefährdeten Bereichen (z.B. hinter Deichen) und der Rückhalt des Wassers in der Fläche des gesamten Einzugsgebiets. Die Ziele sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB zu beachten.

(Entwurf) Begründung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. VE15 „Wohnanlage Am Vereinshaus“ im OT Südlohn
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

Die Schlinge fließt ca. 240 südlich des Plangebietes durch die Südlohner Ortslage. Für das Gewässer sind Überschwemmungsgebiete festgesetzt, vorläufig gesichert und ermittelt worden. Überflutete Gebiete aus historischen Quellen sind bekannt. Die Hochwasserrisiko- und Gefahrenkarten ordnen das unmittelbare Umfeld einer Wahrscheinlichkeitsklasse zu. Allerdings ist das Plangebiet nicht betroffen.

Bei seltenen Ereignissen (100 Jahre) sind nach den Kategorien bis zu 0,5 m im südlichen Plangebiet und auf den angrenzenden Straßen prognostiziert. Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie hat für das Plangebiet bei extremen Ereignissen ($h_N = 90 \text{ mm/qm/h}$) für das Plangebiet ebenfalls für den südlichen Grundstücksbereich und die Straßen Fürstenberg und Am Vereinshaus Wasserhöhen von bis zu 0,5 m ermittelt.

Die Gefährdung beruht auf den bisherigen Geländehöhen. Von der prognostizierten Überflutung ist der südliche Grundstücksbereich am Fürstenberg betroffen. Der Bebauungsplan weist vorsorglich daraufhin, dass die Erdgeschossfußbodenhöhen 0,3 m über der Erschließungsstraße liegen sollten.

5.2 Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Südlohn stellt den Geltungsbereich als auch das Umfeld als Wohnbaufläche dar.

Der Bebauungsplan setzt zukünftig ein allgemeines Wohngebiet fest, das aus der Wohnbaufläche entwickelt ist, sodass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. VE15 „Wohnanlage Am Vereinshaus“ im OT Südlohn im Sinne von § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

6 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

Die nachfolgend beschriebenen Festsetzungen des Bebauungsplanes sichern die genannten Ziele und die Zweckbestimmung. Sie ermöglichen gleichzeitig eine nachbarschaftsverträgliche Integration der Planung in die Umgebung sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Südlohn.

(Entwurf) Begründung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. VE15 „Wohnanlage Am Vereinshaus“ im OT Südlohn
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Die Vorhabenplanung sieht den Bau von drei Wohnhäusern vor. Der Bebauungsplan setzt konsequent ein allgemeines Wohngebiet fest. Mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO sind die nach Absatz 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO und
- Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO

Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden folgende Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen.

Ein Ansiedlungspotential von **Beherbergungsbetrieben** im Gebiet wird nicht gesehen. Der zusätzliche Besucherverkehr wäre der Lage abträglich.

Anlagen zur Verwaltung sind zwar in zentraler Lage wünschenswert, aber es besteht hier kein Bedarf.

Gartenbaubetriebe stehen einer verträglichen Dichte innerstädtischer Lagen entgegen, denn ihr Flächenverbrauch steht im Gegensatz zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden in Wohnsiedlungslagen.

Tankstellen widersprechen aufgrund ihres induzierten Verkehrs auf den Straßen, ihrer mangelnden städtebaulichen Integrationsfähigkeit und ihrer negativen Emissionen dem Wohngebiet, sodass sie ausgeschlossen sind.

Die genannten Nutzungen werden im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen, weil sie aufgrund ihrer Auswirkungen (Emissionen und Rauminanspruchnahme) auf das Wohnumfeld städtebaulich nicht mit den Zielsetzungen des Bebauungsplanes in Einklang zu bringen sind.

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes, Blatt 2 sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag

(Entwurf) Begründung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. VE15 „Wohnanlage Am Vereinshaus“ im OT Südlohn
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

gem. 12 Abs. 1 BauGB verpflichtet. Es ist somit sichergestellt, dass das Vorhaben entsprechend der Planung und dem Durchführungsvertrag zeitnah umgesetzt wird. Das Vorhaben ist im Blatt 2 des Vorhaben- und Erschließungsplanes beschrieben.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird Folgendes festgesetzt.

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Im allgemeinen Wohngebiet setzt der Bebauungsplan eine GRZ von 0,4 fest. Als maßgebliche Baufläche (100 %) wird das Plangebiet hier angesetzt. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO dürfen

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu 0,6 (60%) versiegeln.

6.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Für eine zweigeschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,4 ist eine GFZ von 0,6 zur Ausnutzung der Baurechte erforderlich. Eine weitere Steuerung der Bebauung durch die GFZ ist nicht erforderlich.

6.2.3 Anzahl der Vollgeschosse (Z)

Nach dem Plankonzept sind zweigeschossige Häuser mit drittem Staffelgeschoss vorgesehen. Die Anzahl der Vollgeschosse wird entsprechend dem Vorhaben auf zwei Vollgeschosse begrenzt.

6.2.4 Zulässige Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe begrenzt der Bebauungsplan entsprechend dem Bauvorhaben auf max. 11 m. Der Haustyp hat ab Erdgeschossfußboden eine Höhe von ca. 10,83 m. Für einen ausreichenden Überflutungsschutz wird eine Erdgeschossfußbodenhöhe von 0,3 m über Fahrbahn vorgesehen. Die Höhe bezieht sich auf den unteren Bezugspunkt mit der Höhenlage 50,7 m bezogen auf Normalhöhennull (NHN). Sie entspricht in etwa der Randsteinhöhe zur Abgrenzung des Grundstückes zum öffentlichen Straßenraum und liegt damit etwas über dem

(Entwurf) Begründung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. VE15 „Wohnanlage Am Vereinshaus“ im OT Südlohn
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

Geländeniveau von bis zu 50,6 m NHN. Es besteht somit sowohl bei der unteren Bezugspunkthöhe als auch bei der maximalen Gebäudehöhe ein Höhenpuffer von ca. 0,3 m², der für den Überflutungsschutz und / oder zur Nachdämmung verwendet werden kann.

6.3 Bauweise

Eine offene Bauweise war und wird zukünftig im Plangebiet erhalten bleiben. Die umliegenden Häuser wurden in offener Bauweise errichtet.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Nach der Vorhabenplanung sind drei freistehende Häuser vorgesehen. Baugrenzen fassen die Wohnhäuser ein und definieren die überbaubare Grundstücksfläche. Die überbaubare Fläche ist mit 23 m x 17,5 m ein wenig großzügiger gefasst.

Gleichwohl überschreiten einzelne Gebäudeteile (z. B. Wetterschutz) die überbaubare Grundstücksfläche. Der Bebauungsplan lässt eine Überschreitung bis 1,5 m zu. Abweichend von Satz 1 darf die überbaubare Grundstücksfläche von Balkonen bis 2,0 m überschritten werden. Der Mindestabstand zum öffentlichen Verkehrsraum muss 1,0 m betragen, damit der lichte Straßenraum erhalten bleibt. Aufgrund des erforderlichen Schallschutzes werden die Außenwohnbereiche nicht zu den Straßen ausgerichtet.

6.5 Straßenverkehrsflächen/Zu- und Abfahrtsverbot

Zum Fürstenberg und Am Vereinshaus entlang der Geltungsbereichsgrenze sind Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Verkehrs und der Verkehrssicherheit setzt der Bebauungsplan ein Ein- und Ausfahrtsverbot entlang dem Fürstenberg und Am Vereinshaus bis zur Grundstückszufahrt gegenüber vom Gemeindeplatz fest.

6.6 Garagen und Carports

Um Rückstau zur Straße Am Vereinshaus zu vermeiden und das Straßenraumlichtprofil zu erhalten, setzt der Bebauungsplan im allgemeinen Wohngebiet fest, dass Garagen und Carports mit einem Mindestabstand von 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig sind. Abweichend zu Satz 1 kann bei Eckgrundstücken der seitliche Abstand der Garage oder Carports

² Differenz max. Gebäudehöhe und Haushöhe 11 – 10,83 = 0,17 und vorhandene Geländehöhe zur maßgeblichen Bezugshöhenlage 50,7 - 50,62 = 0,08. Summe 0,25 ungefähr 0,3

(Entwurf) Begründung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. VE15 „Wohnanlage Am Vereinshaus“ im OT Südlohn
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

zur Verkehrsfläche unterschritten werden, wenn ein Mindestabstand von 0,5 m zur Verkehrsfläche eingehalten wird und diese Fläche dauerhaft begrünt ist.

6.7 Schallschutzfestsetzungen

Das Schallgutachten prognostiziert ohne zusätzliche Schallschutzmaßnahmen eine Überschreitung der Grenzwerte an vielen maßgeblichen Immissionsorten und aller Richtwerte zur Tages- und Nachtzeit. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden im Nachtzeitraum von (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) um bis zu 14,3 dB(A) und am Tag (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) um 12,2 dB(A) überschritten. Die prognostizierten Werte liegen nachts um 10,3 dB(A) und tags 8,2 dB(A) über den Grenzwerten für ein allgemeines Wohngebiet der 16. BImSchV. Schallschutzmaßnahmen sind deswegen erforderlich (vgl. Boytinck. 2021. S. 12.).

Wenn die Häuser einen Abstand von mehr als 40 m vom Fahrbahnrand einhalten könnten, könnten die Orientierungswerte zur Tages- und Nachtzeit eingehalten werden (ibid. S. 13). Ein Abrücken der Häuser von der Straße um mehr als 40 m, um Schallimmissionen zu mindern, ist nicht möglich, weil dann keine Bebauung möglich wäre. Es bliebe eine Freifläche im Ortskern.

Als erste zu prüfende Schallschutzmaßnahme ist die Errichtung einer Schallschutzwand entlang dem Fürstenberg und Am Vereinshaus. Während Am Vereinshaus keine Schallschutzwände die Straße begleiten, stehen entlang dem Fürstenberg Schallschutzwände. Sie schützen vornehmlich das Erdgeschoss der dahinterliegenden Bebauung. Tragen aber auch zur Abschottung und Minderung der sozialen Kontrolle im öffentlichen Raum bei. Beidseitige und lange Schallschutzwandabschnitte führen außerdem zu einem „Tunneleffekt“. Es besteht zudem keine Verbindung mehr zwischen Verkehrsteilnehmer und Architektur, die den Ortsteil prägt. Längere und hohe Schallschutzwände trennen Menschen voneinander. Eine Spaltung der Gesellschaft gilt es zu verhindern. Eine Schallschutzwand entlang der Straßen „Fürstenberg“ und „Am Vereinsheim“ ist der gesellschaftlichen Entwicklung Südlohns abträglich.

Der Schallschutz kann auch durch passive Schallschutzmaßnahmen und aktiven Maßnahmen für Außenwohnbereiche gesichert werden. Der Bebauungsplan setzt anhand der Berechnungsergebnisse (Lärmpegelbereiche) das Schallschutzdämmmaß fest. Außerdem sind fensterunabhängige schalldämmte Lüftungseinrichtungen für Schlafräume vorzusehen, an deren Außenwände im Nachtzeitraum mehr als 50 dB(A) prognostiziert sind.

Architektonische Maßnahmen, also die Raumverlegung auf den straßenabgewandten Hausbereich, helfen Konflikte zu mindern. Die Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen, Altane) sind generell an den straßenabgewandten Gebäudeseiten vorgesehen.

(Entwurf) Begründung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. VE15 „Wohnanlage Am Vereinshaus“ im OT Südlohn
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

Der Bebauungsplan setzt zum Schutz vor Schalleinwirkungen auf Außenwohnbereiche eine Schallschutzschirmmindesthöhe von 2,20 m über dem jeweiligen Geschoss-/Fußboden fest. Der Schallschutzschirm muss lückenlos ausgeführt und an die Fassade angebunden sein und ein bewertetes Bauschalldämmmaß von 25 dB(A) und eine flächenbezogene Masse von mindestens 10kg/m² aufweisen.

6.8 Minderungsmaßnahmen

Zur Verbesserung des Kleinklimas in der Ortslage setzt der Bebauungsplan fest, dass je angefangener 500 m² Grundstücksfläche im allgemeinen Wohngebiet ein bodenständiger Laubbaum oder Obstbaum (Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 12 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Der Stamm ist bei angrenzenden Fahrflächen vor Beschädigungen durch Anfahren zu schützen. Die Oberkante des Ballens darf nicht überdeckt werden. Je Baum ist eine Vegetationsfläche (Baumscheibe) von mindestens 8 m² vorzusehen. Eine Pflanzgrube von mindestens 12 m³ mit geeignetem Substrat ist vorzusehen, wenn der natürliche Boden auf der Vegetationsfläche nicht mehr ansteht. Ausfälle sind durch gleichartige Bäume in der nach dem Ausfall folgenden Pflanzperiode (15. Oktober bis 15. April, frostfrei) zu ersetzen. Die Entwicklungs- und Unterhaltungspflege erfolgt nach der DIN 18919. Der Schutz der Bäume ist nach der DIN 18920 vorzunehmen.

Zur Minderung des Bodeneingriffs und Reduzierung des Abflussbeiwertes der Stellplatzanlage sind Stellplätze mit Versickerungspflaster mit einem Abflussbeiwert von 0,3 oder niedriger anzulegen.

6.9 Gestalterische Festsetzungen

Die Gestaltungsvorschriften sollen mit den Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung dafür sorgen, dass sich das Vorhaben in Proportion, Materialität und Fassadenstruktur der städtebaulichen Lage gerecht wird und sich so in den Kontext Ortslage und Struktur Südlohns zeitgemäß einfügt.

Die maximale Sockelhöhe von 0,5 m sichert, dass die Kellerräume bzw. der Sockel nicht zu sehr aus dem Boden hervorlugt und gleichzeitig eine ausreichende Höhe vor Überflutungen einhalten kann.

In der Südlohner Ortslage überwiegen anderthalb und zweigeschossige Gebäude mit Schrägdächern. Damit das dritte Geschoss kaum im Straßenraum wahrnehmbar ist und die Häuser zweigeschossige Gebäude als Ortsbild prägen, setzt der Bebauungsplan fest, dass ein drittes

(Entwurf) Begründung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. VE15 „Wohnanlage Am Vereinshaus“ im OT Südlohn
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

oberirdisches Geschoss mit einer lichten Höhe von mindestens 2,30 m gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses mindestens 1,0 m zurückspringen muss.

Für eine ortsbildtypische Außengestaltung setzt der Bebauungsplan fest, dass Verkleidungen der Außenwandflächen im WA bis auf untergeordnete Teile und Treppenhäuser mit Verblendsteinen im Ziegelformat zu erstellen sind. Hiervon sind Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO ausgenommen

Die Gestaltungsvorschrift zur Einfassung von Abfallbehältern stimmt mit der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 86 BauO NRW der Gemeinde Südlohn überein.

7 Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan begründet kein Vorhaben im Sinne der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gem. § 2 Abs. 6 Nr. 3 UVP. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung inkl. Vorprüfung des Einzelfalles nach §§ 3 und 4 sowie § 7 UVP ist nicht notwendig.

Die Planung erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) – siehe Punkt 2.2. Von der Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB und von der Angabe welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, wird abgesehen. Ein Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht erforderlich gem. § 13a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB.

7.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Bei Bebauungsplänen nach § 13a BauGB gelten Eingriffe bis zu einer festgesetzten Grundfläche von 20.000 m², die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als erfolgt oder zulässig gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

7.2 Artenschutz

Das BNatSchG schreibt vor, dass bei allen bauleitplanungs- und baurechtlichen Genehmigungsverfahren die Artenschutzbelange im Rahmen einer Artenschutzprüfung untersucht und berücksichtigt werden.

Zur Klärung der tatsächlichen den Lebensraum im Plangebiet nutzenden geschützten Arten und zur Beurteilung der Auswirkungen auf die Umsetzbarkeit dieses Bauleitplanes liegt eine

(Entwurf) Begründung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. VE15 „Wohnanlage Am Vereinshaus“ im OT Südlohn
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

artenschutzrechtliche Prüfung vor. Sie gelangt zu dem Ergebnis, dass bei Beachtung der konfliktmindernden Maßnahme eine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen ist. Zur Konfliktminderung ist ein Baubeginn in der Hauptbrutzeit der Vögel (15.03. bis 30.06.) unzulässig (vgl. Ökon. 2021. S. 16).

Bei den sogenannten Allerweltsarten kann davon ausgegangen werden, dass wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustandes bei Umsetzung der Baurechte nicht gegen die Verbote des § 44 BNatSchG (ibid.) verstoßen wird.

8 Sonstige Auswirkungen der Planung

8.1 Immissionsschutz

8.1.1 Emissionen

Emissionen Schall-, Staub- und Strahlungsemissionen (z. B. Scheinwerferlicht) gehen vom Plangebiet von der Stellplatzanlage aus. Die Stellplatzanlage liegt zentral zwischen den Neubauten, sodass sie ihre Emissionen zu den Nachbarn abschirmen.

Die privaten Verkehrsflächen werden aus eigenen Interessen sauber gehalten. Neue Kraftfahrzeuge sind mit **Staub**filtern ausgestattet oder elektrisch unterwegs. Das Wohnen wesentlich störende Staubemissionen sind nicht zu erwarten. Park- und Fahrvorgänge im Plangebiet führen zu keinen unverträglichen Schallemissionen in der Umgebung.

8.1.2 Immissionen

Zur Prüfung von Verkehrsschalleinwirkungen liegt ein Schallgutachten vor. Es gelangt zu dem Ergebnis, dass ohne Schallschutzmaßnahmen das Orientierungs- und Grenzwerte überschritten werden. Der notwendige Abstand von 40 m zur Emissionsquelle Straße kann nicht eingehalten werden. Schallschutzmaßnahmen sind erforderlich.

Aktive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwände) führen zu einer Spaltung der Ortslage. Die soziale Kontrolle im öffentlichen Raum schwindet und ein Tunneleffekt entlang der Hauptstraßen droht. Die Planung setzt aktive Schallschutzmaßnahmen deswegen behutsam nur zum Schutz der Außenwohnbereiche ein. Sie sind zudem auf der landesstraßenabgewandten Seite platziert. Der Bebauungsplan schreibt außerdem vor, dass Schalldämmmaße und schall-

(Entwurf) Begründung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. VE15 „Wohnanlage Am Vereinshaus“ im OT Südlohn
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

gedämmte fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen in Teilbereichen für Schlafräume notwendig sind. Bei Umsetzung der Maßnahmen werden die Orientierungs- und Grenzwerte zur Tages- und Nachtzeit eingehalten bzw. unterschritten.

Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen können gegenüber dem Straßenbaulastträger nicht geltend gemacht werden, weil die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes in Kenntnis der Landesstraße (Fürstenberg) erfolgt.

9 Altlasten/Kampfmittelgefährdung

Im Geltungsbereich befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten und keine **Altlasten**verdachtsflächen.

Eine Luftbildauswertung durch den **Kampfmittel**beseitigungsdienst Westfalen-Lippe liegt nicht vor.

Ist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet oder gefunden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die Ordnungsbehörde der Gemeinde Südlohn oder Polizei zu verständigen.

10 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Das nächste Baudenkmal steht an der Holzstraße Nr. 28 mit einer geschützten Fassade in einer Entfernung von ca. 150 m. Die katholische Pfarrkirche St. Vitus steht südwestlich ca. 160 m entfernt und ist unter der Denkmalnummer Nr. 1 zu finden.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Baudenkmäler und Baudenkmalzonen. Sichtbeziehungen von und zu Baudenkmälern bleiben von der Planung aufgrund der Bestandsbebauung unberührt.

Archäologische Fundstätten sind im Plangebiet unbekannt.

11 Umsetzung der Planung

Die Umsetzung der Planung erfolgt durch den Vorhabenträger, der sich im Durchführungsvertrag zur Umsetzung des Vorhabens verpflichtet.

12 Flächengliederung

Die Aufteilung der Nutzungen im Plangebiet ist aus der Tabelle 1 zu entnehmen.

(Entwurf) Begründung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. VE15 „Wohnanlage Am Vereinshaus“ im OT Südlohn
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

Tabelle 1: Nutzungsaufteilung

Nutzungen	Fläche (ca.)	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	3.617m ²	100,0%
Plangebiet	3.617m ²	100,0%

(eigene Zusammenstellung)

13 Quellenverzeichnis

BOYTINCK (2021) Schalltechnisches Gutachten - Immissionsprognose Lärm - BL 2392.1.1/21 Neubau von 3 Mehrfamilienhäusern mit 24 WE, Am Vereinshaus 17-19, 463254 Südlohn vom 21.12.2021 Büro für Genehmigungsverfahren, Umweltberatung,- Immissions- und Schallschutz Fachkraft für Arbeitssicherheit Diplom-Umweltwissenschaftler Paul Boytinck Bekendorfsweide 63, D-46395 Bocholt

OPPENSTREETMAP (2022) OpenStreetMap - Die freie Weltkarte. Internetseite: www.openstreetmap.org. Zugriff: Januar 2022

ÖKON (2021) Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern in Südlohn, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 15.11.2021, Bearbeitung: öKon GmbH. Liboristraße 13. 48155 Münster

Aufgestellt: Borken, Stand: 11.01.2022

gez. Torben Schulte

(Stadtplaner AKNW/Dipl.-Ing. Raumplanung)

Bearbeitet durch

II. Anhang