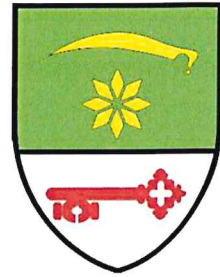
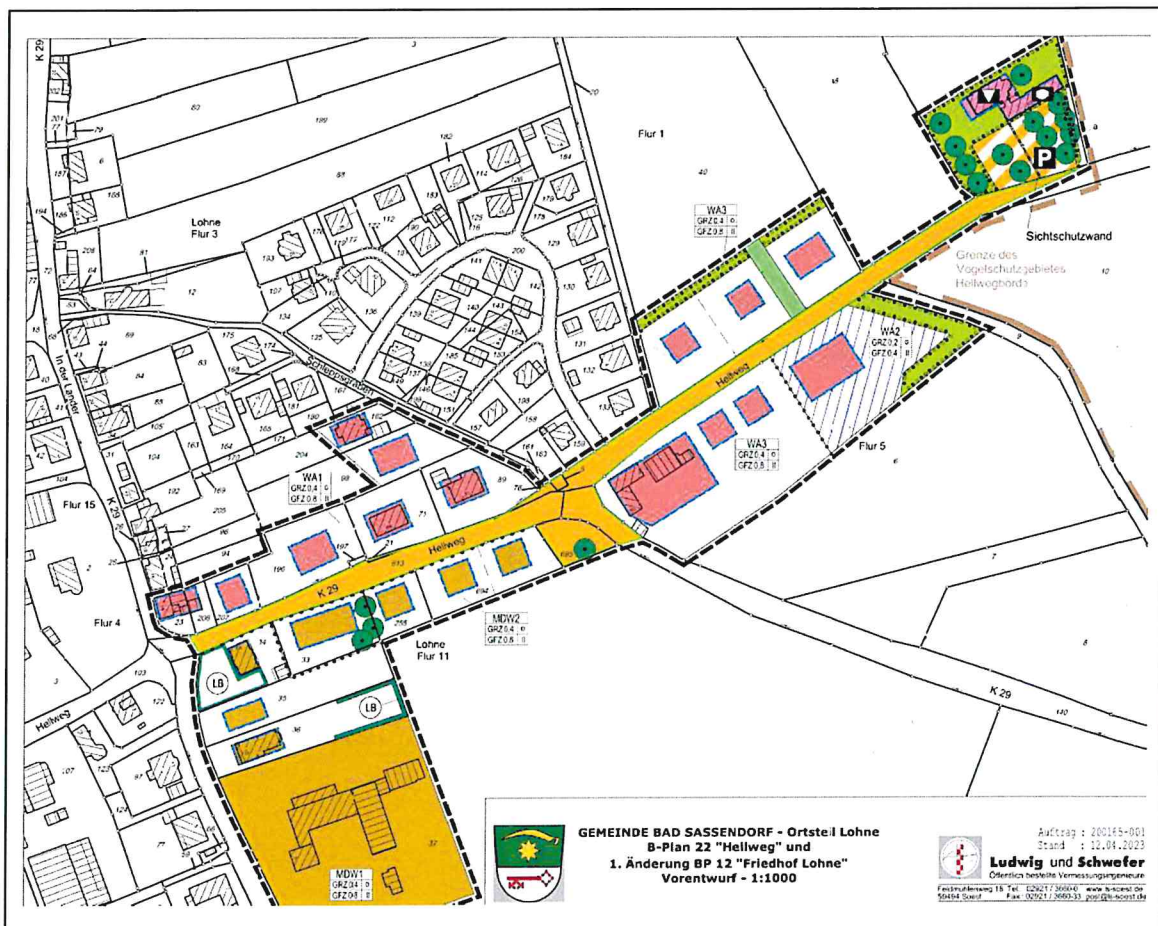


Gemeinde Bad Sassendorf

Der Bürgermeister  
Fachbereich 3 – Gemeindeentwicklung



# Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Hellweg“, Ortsteil Lohne und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Friedhof“, Ortsteil Lohne Begründung



Stand 02.11.2023

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Hellweg“, Ortsteil Lohne und  
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Friedhof“, Ortsteil Lohne**

---

**INHALTSVERZEICHNIS:**

1.	Anlass und Erforderlichkeit der Planung .....	4
2.	Verfahrensrecht .....	5
3.	Geltungsbereich .....	6
4.	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	7
4.1	Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis .....	7
4.2	Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Sassendorf .....	8
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne/ Bauplanungsrecht .....	9
5.	Planungsziele und Städtebauliches Konzept .....	10
5.1	Ziele der Planung .....	10
5.2	Planungsalternativen .....	10
5.3	Städtebauliches Konzept, Nutzungskonzept .....	10
6.	Verkehrskonzept .....	11
7.	Begründung zu den Festsetzungen .....	11
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	11
7.2	Maß der baulichen Nutzung .....	12
7.3	Überbaubare Grundstücksflächen .....	13
7.4	Verkehrsflächen .....	13
7.5	Öffentliche und private Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB .....	13
7.6	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW .....	14
8.	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....	14
9.	Belange des Bodenschutzes .....	15
10.	Ver- und Entsorgung .....	16
10.1	Wasserver- und Abwasserentsorgung .....	16
10.2	Niederschlagswasser .....	16
10.3	Stromversorgung .....	17
10.4	Abfallentsorgung .....	17

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Hellweg“, Ortsteil Lohne und  
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Friedhof“, Ortsteil Lohne**

---

11.	Immissionsschutz .....	17
11.1	Geruchsbelastungen .....	17
11.2	Geräuschbelastungen .....	18
12	Klimaschutz, Energie .....	23
13	Hinweise .....	24

**Abbildungen:**

Abbildung 1	Übersichtsplan Geltungsbereich .....	7
Abbildung 2	Auszug aus dem Regionalplan Arnsberg: Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis .....	8
Abbildung 3	Auszug FNP, Arbeitsplan .....	9
Abbildung 4	Übersicht rechtskräftige Bebauungspläne/ Bauplanungsrecht .....	9
Abbildung 5	Auszug Siedlungsflächenmonitoring .....	16
Abbildung 6	Luftbild Friedhofshalle mit Anbau .....	18
Abbildung 7	Grundriss Planung Trauerhalle .....	19
Abbildung 8	Auszug Bebauungsplan .....	21

**Anlage:**

Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Hellweg“ und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Friedhof Lohne“ der Gemeinde Bad Sassendorf, Ot. Lohne, Stelzig, November 2023.

# Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Hellweg“, Ortsteil Lohne und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Friedhof“, Ortsteil Lohne

---

## 1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Der Ortsteil Lohne bildet zusammen mit dem Zentralort Bad Sassendorf als zweitgrößter Ortsteil den Siedlungsschwerpunkt. Er hat in den letzten Jahrzehnten dorftypische Gemeinschaftseinrichtungen verloren (bspw. Gaststätten, Gemeindehaus der evg. Kirche). Dorftypisches Gemeinschaftsleben findet derzeit punktuell in den Räumen der Schützenhalle und in Privaträumlichkeiten statt. Mögliche Alternativen wie z.B. die historische Hofanlage Brinkmann haben im Dorf nicht ausreichend Akzeptanz gefunden und werden den aktuellen Erfordernissen nicht gerecht.

Gleichzeitig besteht seit längerer Zeit schon der Wunsch der Lohnerinnen und Lohner nach einem Treffpunkt für die Bevölkerung sowie Räumen für Vereins- und andere gesellschaftliche Aktivitäten.

Ein von Ehrenamtlichen erarbeitetes Konzept sieht vor, dass das bislang praktisch nahezu ungenutzte Nebengebäude der Trauerhalle zu einem multifunktionalen Mehrzweckgebäude für die ganze Dorfbevölkerung baulich und nutzungstechnisch zu entwickeln. Neben der Herrichtung eines „Öffentlichen Wohnzimmers“ soll ein Dorfgemeinschaftsraum geschaffen werden, die durch eine mobile Trennwand abgrenzbar sind. Bei Bedarf können die Räumlichkeiten zu einem großen Raum verbunden werden. Dazu ist ein Raum mit einer Küchenzeile vorgesehen. Diese Räumlichkeiten bzw. Angebote sollen allen Bürgerinnen und Bürgern offenstehen.

Für die Landjugend Lohne wird in dem Gebäudekomplex ein weiterer Raum für Begegnungen, zu sozialer Interaktion geschaffen. Hiermit soll auch eine intergenerationelle Interaktion der unterschiedlichen Nutzergruppen ermöglicht werden.

Die Räumlichkeiten des „Öffentlichen Wohnzimmers“ und des Dorfgemeinschaftsraumes sind genauso wie der Landjugendraum durch einen separaten Zugangsbereich zu erreichen. Ein Vorbereitungsraum für die Geistlichen im angrenzenden Bereich zur Trauerhalle ist weiterhin vorgesehen. Sanitäre Anlagen für die unterschiedlichen Nutzergruppen sind tlw. separat vorgesehen. Eine öffentliche und barrierefreie WC-Anlage ist geplant.

Die eigentliche Trauerhalle wird nicht verändert und kann weiterhin für ihre Zweckbestimmung genutzt werden. Der angrenzende Friedhof wird sichtbar von dem Nebengebäude getrennt.

Der Betrieb des Bereichs Dorfgemeinschaftsraum und in Teilen auch des „Öffentlichen Wohnzimmers“ soll in Ermangelung eines Dorfgemeinschaftsvereins durch den zu diesem Zweck gegründeten Verein „Lohne in Westfalen“ erfolgen.

Dem Verein obliegt auch die Koordination in der Belegungsplanung. Eine Privatvermietung ist grundsätzlich nur untergeordnet und nur an Vereinsmitglieder vorgesehen. Letztlich kann die Gemeinde als Eigentümerin der Liegenschaft immer steuernd eingreifen.

Da der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 12 „Friedhof“ die geschilderte Nutzung nicht zulässt, ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

## **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Hellweg“, Ortsteil Lohne und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Friedhof“, Ortsteil Lohne**

---

Zurzeit erfolgt der Umbau und Nutzungsänderung im Rahmen einer Baugenehmigung zu einem Trauercafé. Das letztlich über dasselbe Raumprogramm wie das geplante Dorfgemeinschaftshaus verfügt.

Weiter verfügt der Ortsteil Lohne lt. Siedlungsflächenmonitoring über nur wenige Baumöglichkeiten, sodass insbesondere jüngeren Dorfbewohnern kein Angebot zum Bauen gemacht werden kann. Um gerade die Abwanderung von jungen Leuten zu verhindern und dringend benötigten Wohnraum auch aufgrund der allgemeinen Lage schaffen zu können, sollen entlang des Hellwegs 9 neue Baurechte (davon 1 Bestandsgebäude mit Erweiterungsmöglichkeiten), die sich zurzeit im Außenbereich befinden, zur Verfügung gestellt werden. Weiter sollen im Bereich „Hellweg“/ „In der Lander“ Baurechte in einem unverplanten Innenbereich neu geordnet werden.

Um weitgehende Klimaneutralität der geplanten Bebauung und bei Änderungen außerhalb des Bestandsschutzes bei der bestehenden Bebauung zu erreichen, sind entsprechende Vorgaben vorgesehen.

Aufgrund der zu erwartenden demographischen Entwicklung wird zukünftig ein entsprechender Bedarf an Kindertagesstättenplätzen bestehen. Es wird deshalb eine entsprechende Baumöglichkeit vorgesehen, die allerdings erst dann aktiviert werden kann, wenn der Bedarf im Kindergartenbedarfsplan festgestellt wurde (Bedingung). So soll im Rahmen der Vorsorge eine Baumöglichkeit vorgesehen werden, die im Bedarfsfall ohne Planungsvorarbeiten eine schnelle Reaktion ermöglicht. Der Standort ist besonders günstig, weil er aufgrund der Nähe zum geplanten Dorfgemeinschaftshaus eine Nutzung der dortigen Räumlichkeiten bei bestimmten Anlässen ermöglicht.

Die o.g. Absichten lassen sich nur über eine Bauleitplanung realisieren, diese ist mithin erforderlich. Da sich die geschilderten Planungen innerhalb einer Gebietskulisse befinden, soll ein „Gesamtbebauungsplan“ aufgestellt werden. Vorgesehen sind in diesem Zuge auch, diverse Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Bewältigung der Folgen des Klimawandels festzusetzen.

### **2. Verfahrensrecht**

Vorgesehen war, die o.g. Bauleitplanung nach §§ 13 a/ b BauGB mit anschließender Berichtigung des Flächennutzungsplanes durchzuführen. Der Bebauungsplan wurde im Juli 2023 in Kraft gesetzt, der Flächennutzungsplan entsprechend berichtigt.

Nach der Schlussbekanntmachung wurden innerhalb der Jahresfrist Fehler gegenüber der Gemeinde geltend gemacht.

Aufgrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts aus 2023, nach dem § 13 b BauGB wegen Verstoßes gegen Europarechts nicht anwendbar ist, ist der Bebauungsplan zumindest in Teilen nicht umsetzbar.

Da die Planungsziele weiterverfolgt werden sollen, ist die Bauleitplanung auf das Regelverfahren umzustellen, dabei sollen die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Hellweg“ bzw. die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, Lohne ohne inhaltliche Änderungen weiterverfolgt werden.

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführten Beteiligungsverfahren entsprechen bzw. genügen den Anforderungen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Hellweg“, Ortsteil Lohne und  
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Friedhof“, Ortsteil Lohne**

---

nach §§ 3 Abs. 1/ 4 Abs. 1 BauGB, sodass die öffentliche Auslegung als nächster Verfahrensschritt erfolgen kann.

---

**3. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Bauleitplanung wird im Osten begrenzt durch die Kreis- und Gemeindestraße „In der Lander“. Im Süden knickt die Begrenzung des Geltungsbereiches nach Osten hin hinter der Hofanlage ab, um dann nach Norden parallel zur Straße in der Lander zu verlaufen. um nach ca. 50 m weiter in nördlicher Richtung zu verlaufen.

Im weiteren Verlauf knickt die Begrenzung des Geltungsbereiches erneut nach Osten ab und verläuft nördlich, parallel zum Hellweg im Abstand von einer Häuserzeile weiter nach Osten, bis zum Schnittpunkt mit der Kreisstraße 29 um dort nach Süden zu verspringen, um im Anschluss an die dortigen Bestandsgebäude weiter nach Osten in etwas größerem Abstand parallel zum „Hellweg“ zu verlaufen. Vor der Grabenparzelle knickt die Begrenzung des Geltungsbereiches erneut nach Norden ab um mit Auftreffen auf den Hellweg weiter nach Osten zu verlaufen. Den östlichen Abschluss bildet die östliche Grenze des Grundstücks mit der Trauerhalle, der die Begrenzung des Geltungsbereiches weiter nach Norden folgt. Parallel zur nördlichen Hauswand der Trauerhalle verläuft die Begrenzung weiter bis zur Grundstücksgrenze des Flurstücks 38 um dort wieder nach Süden zu verspringen und bis auf den „Hellweg zu führen. Damit umschließt der Geltungsbereich die Gebäude der Trauerhalle und den dortigen Parkplatz entlang der nördlichen Grenze des Hellwegs verläuft die Grenze weiter bis auf Höhe der dortigen Grabenparzelle. Dort verspringt der Geltungsbereich nach Norden um parallel zum Hellweg eine Häuserzeile zu umschließen. Mit der östlichen Grenze des Baugebiets „Auf dem alten Garten“ verspringt die Grenze des Geltungsbereiches wieder nach Süden um dort an der nördlichen Seite des Hellwegs nach Westen bis zur Straße „Schleppsgraben“ zu führen. Parallel der Straße verläuft die Begrenzung des Geltungsbereiches ca. 90 m in nördlicher Richtung, um dort nach Westen abzuknicken und nach etwa 40 m weiter in südlicher Richtung zu führen. In Breite einer Grundstückszeile verläuft der Geltungsbereich von dort aus parallel zum Hellweg in westlicher Richtung, um dort auf die Straße „In der Lander“ zu stoßen.

s. Übersichtsplan/ Geltungsbereich:

## Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Hellweg“, Ortsteil Lohne und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Friedhof“, Ortsteil Lohne

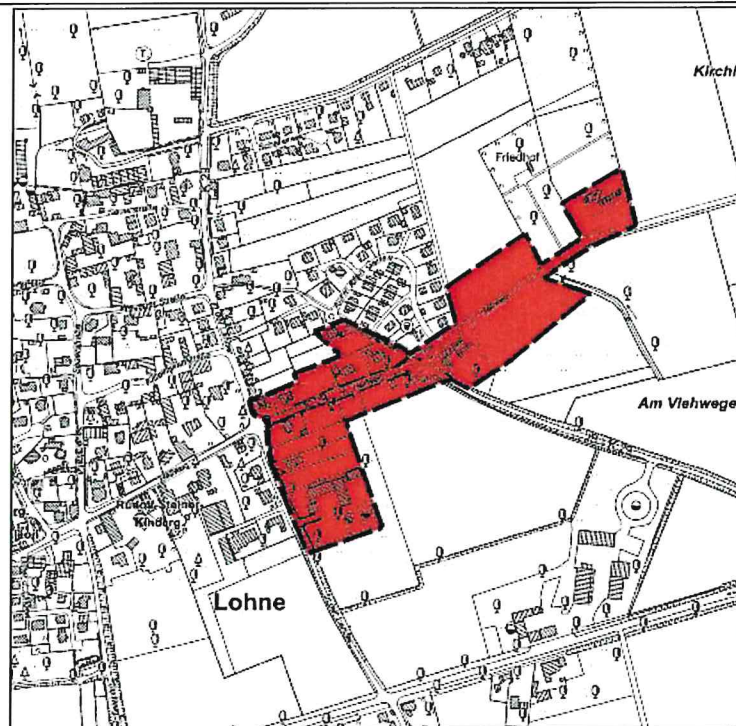


Abb. 1: Übersichtsplan Geltungsbereich, ohne Maßstab

### 4. Planungsrechtliche Ausgangssituation

#### 4.1. Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis ist seit dem 30.03.2012 rechtswirksam. Der Regionalplan legt die regionalen Ziele der Raumordnung fest und beinhaltet Ziele, die von den nachfolgenden Planungsebenen zwingend zu beachten sind sowie Grundsätze, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Daher ist u.a. der Flächennutzungsplan aus dem Regionalplan zu entwickeln.

Die Erläuterungskarte 1 Regionales Ordnungssystem bestimmt Bad Sassendorf als Grundzentrum, in Nordsüdrichtung tangiert eine überregionale Bundesstraße das westliche Gemeindegebiet, in Ostwestrichtung verläuft eine Achse von europäischer Bedeutung – Bundesautobahn und Schienenstrecke. Das Plangebiet ist im Regionalplan überwiegend als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB), im Übrigen als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) sowie als Bereich für Grundwasser- und Gewässerschutz (BGG) dargestellt.

Nach dem Regionalplan sind die Siedlungsentwicklungen der Städte in den festgelegten „Allgemeinen Siedlungsbereichen“, insbesondere auf Bauflächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen und öffentliche und private Dienstleistungen, unterzubringen (Ziel 6). Die Bebauungsplanung sieht Wohnbau- und gemischte Bauflächen sowie eine Gemeinbedarfsfläche vor. Demnach entspricht die vorliegende Planung bis auf den Bereich der Friedhofshalle und den Bereich für Wohnen und Kita nördlich und südlich des Hellweges zwischen Kreuzungsbereich mit der Kreisstraße 25 (Hellweg und Friedhof) den Darstellungen des Regionalplanes Arnsberg. Da der Regionalplan aber nicht parzellenscharf und der

## Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Hellweg“, Ortsteil Lohne und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Friedhof“, Ortsteil Lohne

vorgenannte Bereich relativ klein ist, kann die Abweichung im Rahmen der Interpretation des Regionalplans aufgelöst werden. Der Ortsteil Lohne bildet zusammen mit dem Ortsteil Bad Sassendorf den Siedlungsschwerpunkt in der Gemeinde.

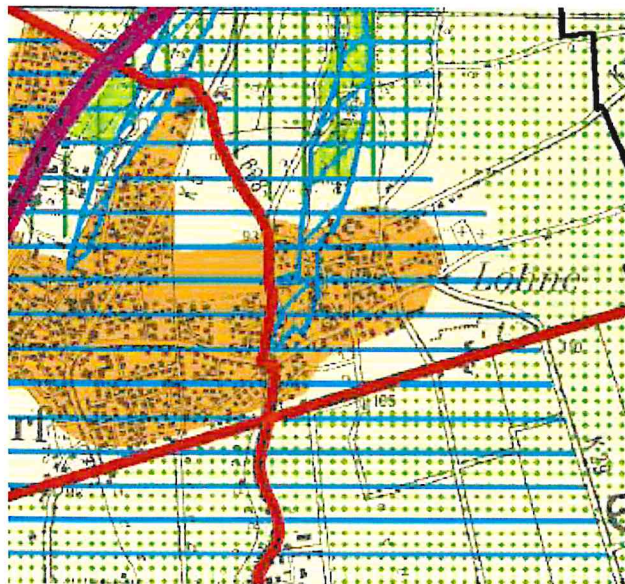


Abb. 2 Auszug aus dem Regionalplan Arnsberg: Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (ohne Maßstab)

### Hinweis:

Die zeichnerische Darstellung der regionalen Ziele ist nicht parzellenscharf, d. h. sie ist so generalisiert, dass die exakte Zuordnung an den Schnittstellen von Bereichsdarstellungen nachgeordneten Planungs-, Genehmigungs- und oder Planfeststellungsverfahren vorbehalten bleibt.

Anmerkung: Die Darstellungen des Regionalplanes sind nicht parzellenscharf.

Die landesplanerische Abstimmung ist bereits erfolgt. Im Ergebnis wurde durch die Regionalplanungsbehörde festgestellt, dass keine landesplanerischen Bedenken gemäß § 34 Abs. 1 LPIG bestehen.


### 4.2. Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Sassendorf


Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für die Flächen östlich der Straßen „In der Lander“ ein Dorfgebiet dar, nördlich der Straße „Hellweg“ ist ein Wohngebiet dargestellt. Für den Bereich der Friedhofshalle ist eine öffentliche Grünfläche in den FNP aufgenommen. Die übrigen Flächen sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist entsprechend zu ändern (84. Änderung)

### 1. Siedlungsraum

 Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)

### 2. Freiraum


 Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche

 Waldbereiche

 Oberflächengewässer

### Freiraumfunktionen

 Schutz der Natur

 Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung

 Schutz der Landschaft mit besonderer Bedeutung für Vogelarten des Offenlandes

 Grundwasser- und Gewässerschutz

 Überschwemmungsbereiche



## Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Hellweg“, Ortsteil Lohne und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Friedhof“, Ortsteil Lohne

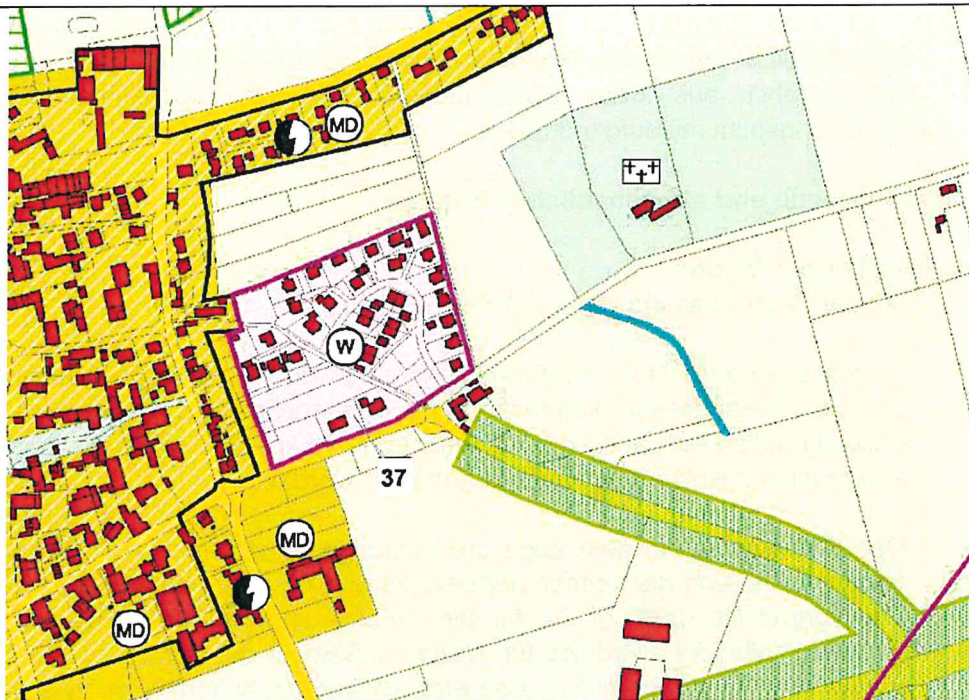


Abb. 3 Auszug FNP Arbeitsplan, ohne Maßstab

### 4.3. Rechtskräftige Bebauungspläne/ Bauplanungsrecht

Die Friedhofshalle befindet sich im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12 „Friedhof“, Ort Lohne, die Bereiche östlich der Straße „In der Lander“ und nördlich des Hellwegs befinden sich im unverplanten Innenbereich nach § 34 BauGB, bis auf die Fläche zwischen Bebauungsplan Nr. 14 „Schleppsgraben“ und Bebauungsplan Nr. 12 „Friedhof“. Diese Flächen befinden sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich.

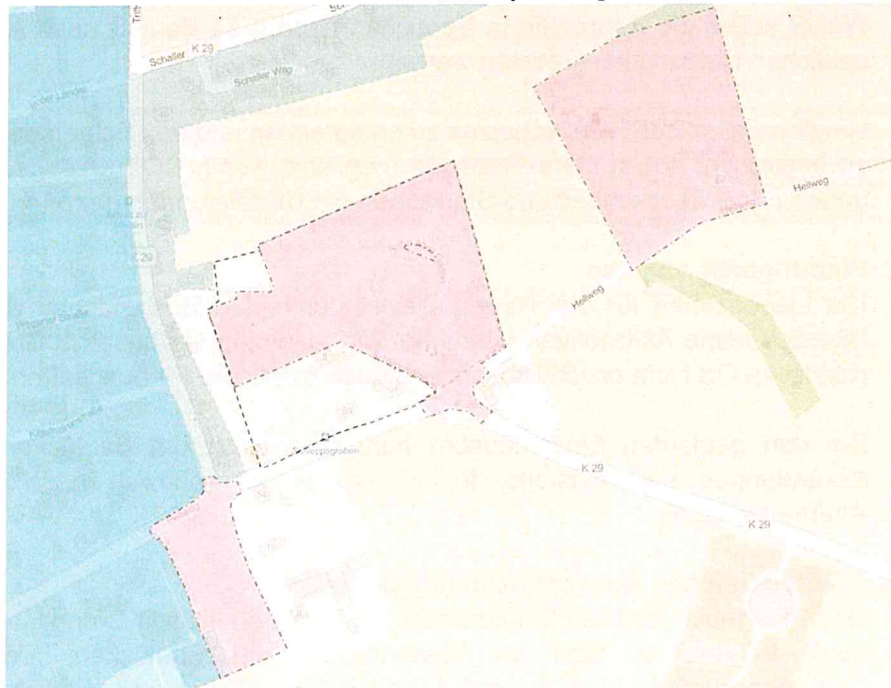


Abb. 4 Übersicht rechtskräftige Bebauungspläne/ Bauplanungsrecht  
Ohne Maßstab

## **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Hellweg“, Ortsteil Lohne und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Friedhof“, Ortsteil Lohne**

---

Nachrichtlich wurde die Straße Hellweg und Kreisstraße 29 (Kreuzungsbereich/ Reisverkehr) aus dem Bebauungsplan Nr. 14, „Schleppsgraben“ in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

### **5. Planungsziele und städtebauliches Konzept**

#### **5.1. Ziele der Planung**

Mit der Bauleitplanung werden 3 Ziele verfolgt.

Einmal soll Baurecht für die Einrichtung einer Kindertagesstätte geschaffen werden, um bei einem Bedarf kurzfristig eine Baugenehmigung bekommen zu können. Zulässig sollen hier auch die Aufstellung von z. B. Bauwagen für Zwecke der Kita entsprechend Nutzungskonzept zugelassen werden.

Des Weiteren soll in dem Zuge die Nutzungsmöglichkeit in der Trauerhalle für die geplante Kita und die Lohner Dorfbevölkerung friedhofsverträglich erweitert werden. Hintergrund ist, dass im Ort für die Vereine und die Dorfbevölkerung außer der Schützenhalle, die allerdings für Treffen außerhalb der Schützenfeste sehr groß ist, wobei kleinere Räume nicht barrierefrei zugänglich sind, nicht zur Verfügung stehen. Um das rege dörfliche Vereinsleben zu fördern, sind entsprechende Räume notwendig. Andererseits wird der Anbau aufgrund der allgemeinen Änderungen der Bestattungskultur für Friedhofszwecke nicht mehr benötigt, belastet aber zurzeit den Friedhofshaushalt. Von daher dient die Umnutzung dem Friedhof und der Dorfgemeinschaft.

Zuletzt sollen zur Abrundung des Ortsteils einige Baurechte für Einzelhäuser geschaffen werden, damit dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden kann. Weiter sollen die Baurechte in Bereichen nach § 34 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung konkretisiert werden.

Um den Zielen des Klimaschutzes zu entsprechen und den Folgen des Klimawandels zu begegnen, sollen neue Gebäude möglichst wenig CO<sub>2</sub> erzeugen und Vorsorge gegen Hitze, Trockenheit und Starkregen mit Überflutungen getroffen werden.

#### **5.2. Planungsalternativen**

Die Liegenschaft für die Trauerhalle ist durch den Bestandsbau definiert, sodass räumlich keine Alternativen bestehen. Ein zukünftig verfügbares Grundstück für die Kita ist im Ort nicht ersichtlich, sodass auch hier keine Planungsalternative besteht.

Bei den geplanten Einzelhäusern handelt es sich um Baulücken bzw. kleinere Abrundungen des Ortsteils, für die es weder räumlich noch nutzungsmäßig Alternativen gibt.

#### **5.3. Städtebauliches Konzept, Nutzungskonzept**

Das Plangebiet wird von Bestandsbauten dominiert, soweit Grundstücke nicht bebaut sind, handelt es sich im Wesentlichen um Baulücken. Von daher wird Bestandssituation ergänzt und fortentwickelt. Dabei soll südlich des Hellwegs entsprechend der Vorprägung und der Darstellung im Flächennutzungsplan ein MDW-gebiet entwickelt werden.

## Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Hellweg“, Ortsteil Lohne und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Friedhof“, Ortsteil Lohne

---

Nördlich des Hellwegs sind bereits Einzelhäuser vorhanden, hier soll ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Der Bereich der geplanten Kita wiederum wird von dem nördlich liegenden Wohngebiet geprägt, sodass hier ebenfalls ein WA-Gebiet geplant ist.

Soweit Außenbereichsflächen überplant werden, sollen nur Wohngebäude bzw. Anlagen für soziale Zwecke (Kita) zugelassen, für die anderen Baugebiete gelten die Zulassungskataloge nach BauNVO.

Für die Umnutzung der Trauerhalle wird eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt, die für die eigentliche Trauerhalle die Zweckbestimmung Friedhof/Trauerhalle und für den Anbau Dorfgemeinschaftshaus erhält. Bauliche Erweiterungen sind nicht vorgesehen.

### 6. Verkehrskonzept

Sämtliche Grundstücke im Planbereich sind erschlossen. Die K 29 verläuft aus Richtung Süden kommend als „Hellweg“ nach Westen, knickt dann als „In der Lander“ nach Norden ab mit weiterem Verlauf nach Schallern. Die Grundstücke im westlichen Bereich werden durch die Gemeindestraße „In der Lander“ erschlossen, die übrigen Bereiche durch die Gemeindestraße/ Wirtschaftsweg „Hellweg“.

### 7. Begründung der Festsetzungen

#### 7.1. Art der baulichen Nutzung

- WA1 allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO:  
In diesem Bereich sollen die in § 4 BauNVO geregelten Nutzungen grundsätzlich zugelassen werden.

Dabei werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die unter § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ ausgeschlossen. Diese Anpassung des Nutzungskataloges soll vorgenommen werden, da aufgrund des üblichen Flächenbedarfes dieser Nutzungen diese im Plangebiet nicht untergebracht werden können, ohne die Regelnutzung einzuschränken.

- WA2 allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO (Bereich südlich Hellweg, östlich K 29, außerorts, Kita):  
Aufgrund der zu erwartenden demographischen Entwicklung wird zukünftig ein entsprechender Bedarf an Kindertagesstättenplätzen bestehen. Um eine Baumöglichkeit für eine Kita zu schaffen und dem den erforderlichen Vorrang zu geben, werden von den in § 4 BauNVO geregelten zulässigen Nutzungen nur Anlagen für soziale Zwecke (Kita) und das Wohnen zugelassen. Wohnen soll jedoch nur im zeitlichen Zusammenhang mit der Kita-Nutzung zugelassen werden.

Ausgenommen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO daher die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungen, mit Ausnahme der in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen für soziale Zwecke.

## Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Hellweg“, Ortsteil Lohne und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Friedhof“, Ortsteil Lohne

---

Ausgenommen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO auch die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen ausgeschlossen.

### Bedingte Festsetzung für das WA 2 Gebiet

Aufgrund der zu erwartenden demographischen Entwicklung wird zukünftig ein entsprechender Bedarf an Kindertagesstättenplätzen bestehen. Es wird deshalb eine entsprechende Baumöglichkeit vorgesehen, die allerdings erst dann aktiviert werden kann, wenn der Bedarf im Kindergartenbedarfsplan festgestellt wurde (Bedingung). So soll im Rahmen der Vorsorge eine Baumöglichkeit vorgesehen werden, die im Bedarfsfall ohne Planungsvorarbeiten eine schnelle Reaktion ermöglicht. Der Standort ist besonders günstig, weil er aufgrund der Nähe zum geplanten Dorfgemeinschaftshaus eine Nutzung der dortigen Räumlichkeiten bei bestimmten Anlässen ermöglicht.

### - MDW dörfliche Wohngebiete gem. § 5 a BauNVO Bereich südlich Hellweg (K 29)/ östlich in der Lander:

Aufgrund der vorhandenen Struktur mit einer landwirtschaftlichen Hofstelle und Wohngebäuden soll diese Nutzungsmischung weiterentwickelt werden. Der Nutzungskatalog von § 5 a BauNVO soll deshalb für die Nutzungen im Bereich der Straße „In der Lander“ ohne Einschränkungen zugrunde gelegt werden. Um eine Entwicklung der vorhandenen Hofstelle nicht zu sehr einzuschränken, sind hier keine Baugrenzen festgesetzt.

### - Flächen für den Gemeinbedarf 1:

Gem. § 9 Abs. 1 5. BauGB können Anlagen, die einem nicht fest bestimmten, wechselnden Teil der Bevölkerung zugänglich sind, als Gemeinbedarfsfläche mit einer Zweckbestimmung festgesetzt werden. Entsprechend der tatsächlichen Nutzung wird für die Trauerhalle eine Gemeinbedarfsfläche mit dieser Zweckbestimmung festgesetzt.

### - Flächen für den Gemeinbedarf 2:

Für den Bereich des Anbaus für eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Dorfgemeinschaftshaus“ entsprechend der beabsichtigten Nutzung festgesetzt.

## **7.2. Maß der baulichen Nutzung**

Im WA1 Bereich gelten die üblichen Maßzahlen mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8.

Festgesetzt wird weiter eine offene Bauweise mit max. 2 Vollgeschossen. Die Lage der Vorhaben wird durch Baugrenzen definiert, außerhalb der Baugrenzen sind Nebenanlagen und Garagen allgemein zulässig.

Im WA 2 Bereich wird aufgrund der konkreten Grundstückssituation (Gesamtgrundstücksgröße mehr als 2 ha) eine sehr geringe Überbauung vorgesehen, um genügend Abstand zur Straße (K 29) und der angrenzenden Landschaft (teilweise Vogelschutzgebiet) zu bekommen.

Die GRZ wird deshalb auf 0,2 begrenzt, die GFZ auf 0,4. Festgesetzt wird auch hier weiter eine offene Bauweise mit max. 2 Vollgeschossen.

## **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Hellweg“, Ortsteil Lohne und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Friedhof“, Ortsteil Lohne**

---

Im MDW Bereich wird unter Aufnahme der bestehenden Struktur ebenfalls eine GRZ von 0,4 mit GFZ 0,8 festgesetzt, eine weitere Regulierung erfolgt analog im WA1 und WA3-Gebiet durch Baugrenzen. Baugrenzen werden im Bereich der vorhandenen landwirtschaftlichen Hofstelle nicht festgesetzt, um eine Entwicklung nicht unnötig einzuschränken.

### **7.3. Überbaubare Grundstücksflächen**

In allen Bereichen werden entsprechende überbaubare Flächen (Baugrenzen) festgesetzt. Dies gilt allerdings nicht für die bestehende Hofanlage im MDW, hier soll eine Entwicklung im Rahmen des allgemeinen Baurechts (Immissionsschutz, Abstände nach BauO) und der Wirtschaftlichkeit möglich sein.

Für bestehende Gebäude werden die Baugrenzen so gezogen, dass noch gewisse Entwicklungen (Anbauten wie Wintergärten, Vordächer o.ä.) möglich sind, für die nichtbebauten Grundstücke werden für die Einzelhäuser überbaubare Flächen entsprechend dem Zuschnitt und der Größe der Baugrundstücke vorgesehen. Lediglich für das Grundstück der Kita (WA 2) wird eine größere zusammenhängende Fläche festgesetzt, wobei die Bebauung 400 qm nicht überschreiten darf. Dies soll eine gewisse Flexibilität bei der weiteren Entwicklung ermöglichen. Generell können die Baugrenzen mit Terrassen und den Bedachungen um bis zu 30 qm überschritten werden, Balkone (auch aufgeständerte) dürfen die Baugrenzen um bis zu 3 m überschreiten.

Im WA 2 sind außerdem Anlagen zur adäquaten Nutzung entsprechend dem pädagogischen Konzept der Hauptnutzung zulässig.

### **7.4. Verkehrsflächen**

Die Verkehrsflächen werden mit Straßenbegrenzungslinien festgesetzt, am Friedhof wird die vorhandene Parkierungsanlage übernommen.

Im Bereich des „Hellweges“ (MDW2) darf die vorhandene Mauer nur für notwendige Zufahrten und Zugänge unterbrochen werden.

### **7.5. Öffentliche und private Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB**

Zur Einbindung in die Strukturen bzw. als Übergang zur Landschaft werden teilweise private Grünflächen festgesetzt, zu erhaltende Pflanzstrukturen sind bis auf einzelne Bäume, die Bedeutung für den Artenschutz haben und als zu erhalten festgesetzt werden, nicht vorhandenen.

Es wird jedoch bestimmt, dass bei Neubauten pro 100 qm bebauter Fläche bei mindestens ein standortheimischer Baum zu pflanzen.

Einzelne Bäume im Friedhofsbereich und südlich der K 29 Hellweg sind als zu erhaltende Bäume festgesetzt.

Nachrichtlich werden vom Kreis Soest festgelegte Ausgleichsmaßnahmen aus anderen Verfahren im Plangebiet dargestellt.

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Hellweg“, Ortsteil Lohne und  
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Friedhof“, Ortsteil Lohne**

---

**7.6. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW**

Abgesehen von Bestandsbauten wird gem. § 89 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW wird festgesetzt, dass die Stellplätze nur mit einer versickerungsfähigen Oberfläche hergestellt werden dürfen und je Kfz-Stellplatz ein Obstbaum zu pflanzen ist.

Weiter sind die Grundstücke entlang der Straße mit einer Hecke aus standortgerechten, laufabwerfenden Gehölzen einzufriedigen. Innerhalb der Hecken dürfen Zäune aus transparenten Materialien (z.B. Maschendraht) als versteckte Einfriedigungen angelegt werden. Die max. Zaunhöhe darf 1,00 m nicht überschreiten. Zwischen den Grundstücken ist eine Einfriedigung mit standortgerechten, laufabwerfenden Gehölzen zulässig. Innerhalb der Hecken dürfen Zäune aus transparenten Materialien (z.B. Maschendraht) als versteckte Einfriedigungen angelegt werden. die max. Zaunhöhe darf 1,00 m nicht überschreiten. Dies soll einmal dem Schutz der Artenvielfalt dienen und zum anderen eine harmonische Einbindung der Baugrundstücke in die Umgebung ermöglichen.

Zur Trennung der Sichtbeziehungen der Nutzungen in der Gemeinbedarfsfläche ist eine Sichtschutzwand entsprechend Plan auf dem Parkplatz zu errichten, die mindestens 2 m hoch in geschlossener Form aus Holz, Stein oder Kunststoff bestehen muss.

Eine Dachform wird nicht vorgegeben, um insbesondere auch Hausformen mit Flachdächern zu ermöglichen, die dann allerdings auch zu begrünen sind. Bestimmt wird deshalb, dass alle Flachdächer bzw. Dächer mit einer Dachneigung unter 15° extensiv zu begrünen sind.

Als Beitrag zum Erhalt der Artenvielfalt und der Klimaanpassung ist eine Gartengestaltung mit Stein- oder Kiesschüttung (sog. Schottergärten) nicht zulässig.

**8. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Das NATURA 2000-Gebiet, Europäisches Vogelschutzgebiet Hellwegbörde befindet sich unmittelbar an den Planungsraum angrenzend. Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes führen können, sind nicht zulässig. Es ist zunächst aus den Planunterlagen nicht ersichtlich, inwieweit das Vorhaben der 1. Änd. BP Nr. 12 "Friedhof" geeignet ist, erhebliche Beeinträchtigungen hervorzurufen. Falls zum Beispiel mit der (Um-)Nutzung der Friedhofsgebäude zusätzliche Parkplätze, Lärm- oder Lichteinwirkungen auf das Natura 2000-Gebiet gegeben sind, ist dies darzustellen und in einer FFH-Vorprüfung zu klären, ob es zu erheblichen Beeinträchtigungen kommen kann.

Die Verträglichkeit des Vorhabens mit den gemeldeten Natura 2000- Gebiet Vogelschutzgebiet Hellwegbörde ist gegeben, wenn sich über die bisher zugelassenen Nutzungen und deren Wirkungen keine weiteren ergeben.

Im Umweltbericht wird ausgeführt, dass bei Beachtung der dort angeführten Hinweise, eine Verträglichkeit gegeben ist.

Da Anpflanzungen, die als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 15 Absatz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes festgesetzt wurden und im Kompensationsflächenverzeichnis

## **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Hellweg“, Ortsteil Lohne und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Friedhof“, Ortsteil Lohne**

---

nach § 34 Absatz 1 Satz 1 zu erfassen sind, als Landschaftsbestandteile (LB) gesetzlich geschützt sind, wurden diese nachrichtlich in den Plan aufgenommen.

Die Planung führt, soweit Außenbereichsflächen betroffen sind, mit dem Verlust von Grünland und Einzelgehölzen zu erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes und ist daher als Eingriff in Natur und Landschaft gemäß den §§ 4 ff. LG NW zu bewerten. Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs dazu verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen bzw. so gering wie möglich zu halten (Vermeidungs- und Minimierungsgebot).

Eine Bilanzierung des Eingriffs in den Naturhaushalt erfolgt im Umweltbericht. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden festgesetzt bzw. im Rahmen des Ökokontos ausgeglichen.

Hingewiesen wird darauf, dass durch Nebenbestimmung zur Baugenehmigung sichergestellt werden sollte, dass „Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand unter Beachtung und Einhaltung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen\*) zu sichern und zu erhalten ist.“

Die Thematik des Artenschutzes wird im Umweltbericht behandelt, bei Beachtung der Hinweise sind Belange des Artenschutzes nicht berührt.

### **9. Belange des Bodenschutzes**

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Um die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen zu verringern, soll nach Möglichkeit die Gemeinde insbesondere durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und weitere Maßnahmen der Innenentwicklung die Bodenversiegelung begrenzen. Zudem sind §§1ff. des Bundesbodengesetzes (BBodSchG) und des Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Demnach sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden und Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen vorrangig zu behandeln.

Im Umweltbericht werden die Auswirkungen der Planung auf den Boden beschrieben. Letztlich ist festzustellen, dass ein Eingriff vorliegt, der nur teilweise ausgeglichen bzw. minimiert werden kann.

Die Belange des Bodenschutzes konkurrieren mit den Belangen des „dringenden Wohnbedarfs“. Soweit der Eingriff nicht vermieden und nicht ausgeglichen werden kann, ist im Wege der Abwägung zu entscheiden, welchem Belang der Vorrang zu geben ist. Aufgrund der Planungsinhalte gibt es keine räumlichen Alternativen zu der Planung, insbesondere gibt es keine Flächen, die entsiegelt oder wiedernutzbar gemacht werden können.

Lt. Siedlungsflächenmonitoring der BR Arnsberg gibt es in Lohne kaum noch Baulücken, Leerstände in Bestandsgebäuden, die aktivierbar wären, um den Wohnbedarf zu bedienen, sind nicht bekannt bzw. nicht am Markt. Um insbesondere jungen Familien aus Lohne eine Möglichkeit zu geben, im Heimatort zu bauen, ist die Ausweisung von Baurechten unabdingbar. Bei den geplanten Baurechten handelt es sich letztlich um „Baulücken“, die sich einzeilig an vorhandenen Straßen anordnen. Von daher besteht schon eine Vorbelastung durch Straße bzw. vorhandene Bebauung, die es rechtfertigt,

## Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Hellweg“, Ortsteil Lohne und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Friedhof“, Ortsteil Lohne

dem dringenden Wohnbedarf den Vorrang in der Abwägung zu geben. Um den Bau der Kita tatsächlich nur bei Bedarf zu ermöglichen, wurde eine entsprechende Bedingung festgesetzt.

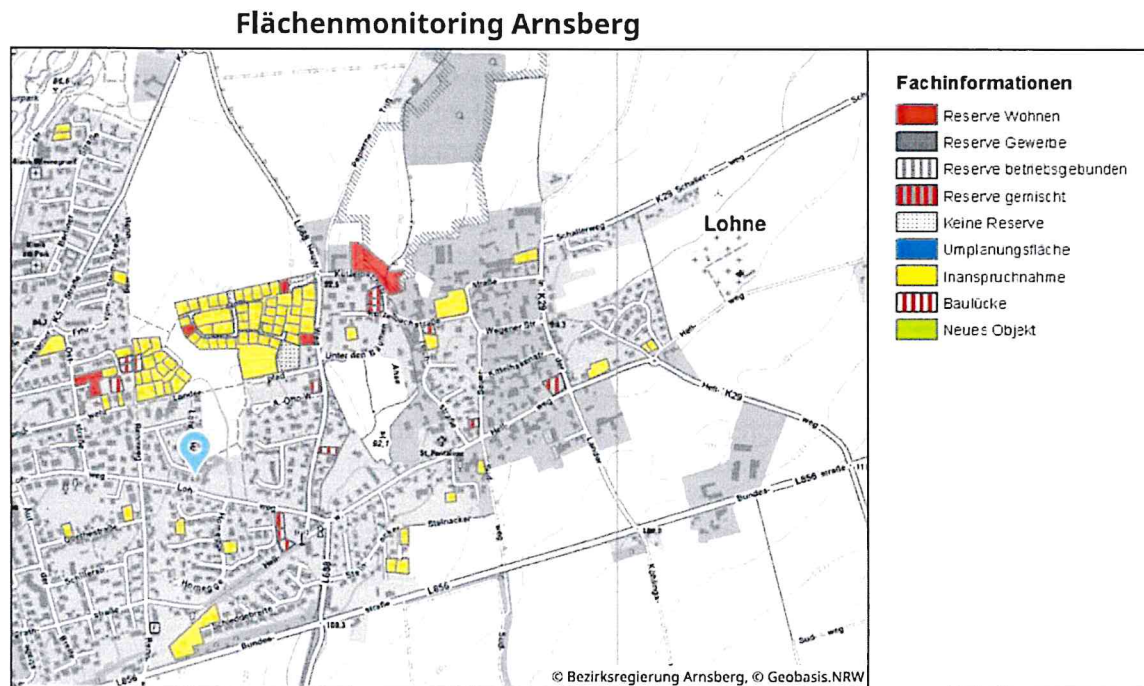


Abb. 5 Auszug Siedlungsflächenmonitoring, Stand: September 2023 (ohne Maßstab)

## 10. Ver- und Entsorgung

### 10.1. Wasserver- und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Anlagen im Umfeld, welche entsprechend zu ergänzen sind. Zur Erschließung der im Änderungsbereich neu entstehenden Grundstücke ist die Erweiterung der öffentlichen Kanalisation erforderlich.

### 10.2. Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist entsprechend den Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes § 55 Abs. 2 und des Landeswassergesetzes § 44 Abs. 1 zu beseitigen. Nach dem Landeswassergesetz NRW (LWG) ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ortsnahe zu versickern, zu verrieseln, direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Maßnahmen einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung sind u.a. flächensparende Bebauungs- und Erschließungsstrukturen, Flächenentsiegelungen, die Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen, wie z.B. Schotterrasen, und der Bau von Versickerungsanlagen, wie Mulden, Schächte, Mulden-Rigolen-Systeme. Ferner besteht die Möglichkeit, das Niederschlagswasser zur Versorgung der Haushalte mit Brauchwasser oder zur Grünflächenbewässerung zu nutzen. Zur Realisierung naturnaher Entwässerungskonzepte sind jedoch die Bodenverhältnisse im Bereich



## **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Hellweg“, Ortsteil Lohne und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Friedhof“, Ortsteil Lohne**

---

des Bebauungsplanes zu überprüfen und daran angepasste Entwässerungsanlagen festzulegen. Besonders die Regenwasserversickerung fördert die Grundwasserneubildung und die Verbesserung des Kleinklimas. Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen. Bei Planungen zur Versickerung sind grundsätzlich neben dem Landeswassergesetz das Arbeitsblatt DWA-A 138: Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser (DWA, Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., Apr. 2005) sowie das Merkblatt DWA-M 153: Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser (DWA, Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., Aug. 2007) zu beachten. Im Bebauungsplan wurde daher festgesetzt, dass Stellplätze nur mit einer versickerungsfähigen Oberfläche hergestellt werden dürfen.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer durch die Untere Wasserbehörde zu genehmigen ist.

Der Bereich MDW ist bereits kanalisiert. Die Bereiche WA1 östlicher Bereich und WA 2 sowie die Gemeinbedarfsflächen sind nicht kanalmäßig erschlossen. Hier ist ein neuer Schmutzwasserkanal zu verlegen,

Abgesehen von Bestandsbauten soll das Regenwasser über eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB (Flächen für Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses) über eine Anlegung einer Zisterne von mindestens 6 cbm Inhalt eine gedrosselte Einleitung von Regenwasser bei Starkregen in die vorgelagerte Vorflut erfolgen. Die Zisterne soll auch neben der Gartenwässerung der Grauwassernutzung im Haus dienen.

### **10.3. Stromversorgung**

Die Stromversorgung ist grundsätzlich durch Anschluss an vorhandene Leitungen gesichert.

### **10.4. Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung kann im Plangebiet durch die Einbindung in die vorhandenen Versorgungsstrukturen in Bad Sassendorf gewährleistet werden.

## **11. Immissionsschutz**

### **11.1. Geruchsbelastungen**

Der Ortsteil Bad Sassendorf Lohne ist durch mehrere landwirtschaftliche Betriebe vorgeprägt. Dadurch können Geruchsbelastungen nicht ausgeschlossen werden, die in Teilen den Jahresimmissionswert der Geruchsjahresstunden ausschöpfen können. Die über Jahre gewachsene immissionsschutzrechtliche Situation wird nicht verändert, wenn Wohnbauvorhaben nicht stärkeren – im Sinne eines Mittelwerts zumutbaren – Belästigungen ausgesetzt sein werden als die bereits vorhandene Wohnbebauung. Die gewerbliche Nutzung braucht folglich gegenüber der hinzukommenden Wohnnutzung nicht mehr Rücksicht zu nehmen als gegenüber der bereits vorhandenen Wohnnutzung.

## Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Hellweg“, Ortsteil Lohne und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Friedhof“, Ortsteil Lohne

Die entsprechende Thematik wurde von dem Büro Normec untersucht. Das „Immissionsschutz-Gutachten, Geruchsprognose der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Hellweg“ sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Friedhof Lohne“, Ortsteil Lohne“ kommt zu dem Ergebnis, dass die zulässigen Jahresimmissionswerte durch die Umsetzung der Bauleitplanung nicht überschritten werden.

### 11.2. Geräuschbelastungen

Die Festsetzung Trauerhalle entspricht der ausgeübten und genehmigten Nutzung und stellt immissionsschutzrechtlich kein Problem dar. Anders verhält es sich mit der erstmaligen Zulassung eines Dorfgemeinschaftshauses im Anbau an die Trauerhalle. Der Anbau liegt nach Osten versetzt südlich der Trauerhalle, mit der er im Westen durch einen Verbindungsgang verbunden ist. Er ist rd. 30 m lang und ca. 6,5 m breit, hat also eine Grundfläche von ca. 200 qm. In der Vergangenheit wurde der Anbau für Friedhofszwecke genutzt, hier waren im wesentlichen Kühlräume für Leichen sowie Lager- und Unterstellmöglichkeiten für Fahrzeuge und Geräte für die Friedhofsunterhaltung untergebracht. In 2022 wurde ein sog. Trauercafé genehmigt, dass bereits das für das Dorfgemeinschaftshaus vorgesehene Raumprogramm beinhaltet. Trauercafé bedeutet, dass auch ohne Bezug auf konkrete Bestattungsfälle Personen zusammenkommen können, um der Toten auch in der Gemeinschaft zu gedenken, wobei auch eine Bewirtung möglich ist.



Abb. 6 Luftbild Friedhofshalle mit Anbau. Ohne Maßstab

Vom Raumprogramm sind 2 Räume mit 90 qm (Vereinsraum bzw. Mehrzweckraum) im Westteil und 40 qm (Jugendraum) im Osten vorgesehen, wobei der größere Raum durch mobile Trennwände in 2 Räume mit 60 und 30 qm unterteilt werden kann. Zwischen diesen Räumen befinden sich eine Küche, ein Lagerraum und Toiletten. Die gesamte Grundfläche beträgt rd. 200 qm. Fenster sind im Norden und Süden



## **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Hellweg“, Ortsteil Lohne und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Friedhof“, Ortsteil Lohne**

---

Grenzwerte nach der TA Lärm dar. Dies bedeutet, dass die Orientierungswerte lediglich als Anhalt dienen und dass von ihnen sowohl nach oben als auch nach unten abgewichen werden kann. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange – insbesondere in bebauten Gebieten - zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. Diese Abwägung ist Belang der planaufstellenden Gemeinde. Um Konflikte von vorne herein zu vermeiden, wird festgesetzt, dass Fenster nach Norden und Westen heraus nicht geöffnet werden können, also feststehend sind. Da schon aus energetischen Gründen eine 3fachverglasung beabsichtigt ist und aufgrund der erforderlichen Dämmung der Wände und Decken ist gewährleistet, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 im Norden nicht überschritten werden. Dies ist auch in Bezug auf die Grabfelder im Westen der Fall, da die Schallausbreitung nach Süden erfolgt und die empfindlichen Bereiche des Friedhofs nicht berührt.

### **Exkurs zu den notwendigen Stellplätzen für den Friedhof mit Trauerhalle/ Dorfgemeinschaftshaus**

Der bestehenden Friedhofshalle sind 25 Stellplätze südlich des Gebäudes zugeordnet mit Anbindung an den Hellweg und zwar in 2 Buchten, wobei die westliche Bucht 10 und die östliche Bucht 15 Stellplätze beinhaltet.

Nach der Anlage zur Stellplatzsatzung der Gemeinde Bad Sassendorf werden für den Friedhof unter der Zif. 10.2 Begräbnisstätten (z.B. Friedhöfe) 1 Stpl. je 500 – 2000 qm Grundstücksfläche, mind. 10 Stpl. = bei 15.000 qm/ 2.000 qm = 7,5 Stellplätze, min. 10 Stellplätze = 10 Kfz-Stellplätze gefordert. (Hinweis. 1 Abstpl. je 750 - 1500 qm Grundstücksfläche, mindestens 4 je Eingang = 10 Fahrradstellplätze).  
Der Bedarf des Friedhofs wird also durch die westliche Bucht gedeckt.

Für die geplante Nutzung als Dorfgemeinschaftshaus berechnet sich der Stellplatzbedarf wie folgt:

Zif. 8.6 Jugendzentren 1 Stpl. je 100 - 200 qm Nutzfläche, 1 Abstpl. je 10 - 20 qm Nutzfläche Fahrräder. Konkrete Größe 40 qm/ 100 qm = 1 Stellplatz für Kfz und 2 Stellplätze für Fahrräder.

Zif. 4.1 Versammlungsstätten 1 Stpl. je 5 – 10 Sitzplätze, 1 Abstpl. je 10 – 40 Sitzplätze Fahrräder

Konkrete Größe 90 qm/ 1,5 qm pro Teilnehmer = 60 Sitzplätze/ 10 Sitzplätze = 6 Stellplätze für Kfz, 60 Sitzplätze/ 25 Sitzplätze = 3 Fahrradstellplätze Gesamt 7 Stellplätze für Kfz und 4 Stellplätze Fahrräder

Der Bedarf für das Dorfgemeinschaftshaus wird durch die östliche Bucht mit 15 Stellplätzen mehr als gedeckt.

Daraus folgt, dass eine Erweiterung der Stellplatzanlage nicht erforderlich ist. Die Stellplatzanlage ist auch baurechtlich ohne Einschränkungen hinsichtlich der Nutzung oder der Zeiten oder des Zu- und Abgangsverkehrs genehmigt, soweit eine intensivere Nutzung der Stellplatzanlage im Zuge der Umnutzung zu einem Dorfgemeinschaftshaus erfolgt, ist diese durch die Baugenehmigung gedeckt.

Konflikte könnten sich auch aus der Nutzung des Außenbereichs, insbesondere beim Betreten oder Verlassen der Räume oder durch Aufenthalt z. B. zum Rauchen ergeben. Ein Aufenthalt im Außenbereich ist nur zwischen der östlichen Parkbucht und dem Eingang möglich, er soll im Bebauungsplan außerhalb der genannten Zeiten

## Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Hellweg“, Ortsteil Lohne und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Friedhof“, Ortsteil Lohne

grds. ausgeschlossen werden, um aber auf der sicheren Seite zu sein, wird eine Trennung der beiden Parkbuchten durch eine mind. 2 m hohe geschlossene Sichtschutzmauer aus schallabsorbierenden Elementen vorgenommen. Dies verhindert Sichtbeziehungen zu westlich liegenden Grabfeldern und mindert auch mögliche Schallemissionen.

Mit den erläuterten Maßnahmen ist sichergestellt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.

### Konfliktpotenzial geplante Wohngebiete

In einem Abstand von ca. 110 m westlich und ca. 180 m südwestlich des Dorfgemeinschaftshauses sind allgemeine Wohngebiete geplant



Abb. 8 Auszug Bebauungsplan. Ohne Maßstab.

Nach der Ta-Lärm ist hier ein Immissionsrichtwert von 55 dB(A) tags bzw. 40 dB(A) nachts einzuhalten. Insbesondere ein denkbarer nächtlicher Betrieb des Dorfgemeinschaftshauses nach 22 Uhr könnte konfliktträchtig sein.

Ein Dorfgemeinschaftshaus ist in einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig. Nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Das Dorfgemeinschaftshaus mit Jugendraum, Vereinsraum/ Mehrzweckraum stellt eine derartige Anlage für kulturelle bzw. soziale Zwecke dar, die im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig ist. Zu den Anlagen für soziale Zwecke gehören auch Jugendheime, die Jugendlichen in ihrer Freizeit oder einem anderen Zweck des Zusammentreffens Jugendlicher dienen (Bielenberg, in Ernst/Zinkahn/ Bielenberg, § 2 BauNVO, RdNr. 45). So hat der Bayerische

## Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Hellweg“, Ortsteil Lohne und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Friedhof“, Ortsteil Lohne

Verwaltungsgerichtshof (U.v. 14.12.1981, 14 N 81 A.272) in einem Normenkontrollverfahren ein auf einer gesonderten Fläche für Gemeinbedarf festgesetztes Jugendzentrum, das mit zwei Seiten an ein WA-Gebiet angrenzt, für zulässig gehalten. Das Sächsische Obergericht (U.v. 28.05.2005, 1 B 889/04 <juris>) hat ein gemeindliches Begegnungszentrum in einem allgemeinen Wohngebiet als Anlage für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke seiner Art nach ohne Beschränkung danach, ob es den Bedürfnissen der Gebietsbewohner dient, für zulässig gehalten. Der Umstand, dass Räume auch für private Feiern genutzt werden können, ändert nichts an dem Umstand, dass es sich hierbei um eine Anlage für kulturelle bzw. soziale Zwecke handelt.“ Durch das Abhalten von Musikveranstaltungen durch Jugendliche entwickelt sich das Dorfgemeinschaftshaus auch nicht in Richtung einer Diskothek, die als Vergnügungsstätte zu qualifizieren und die nach § 4 BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig ist. Bei dem hier gegebenen Dorfgemeinschaftshaus mit Mehrzweckraum/ Vereinsraum und Jugendraum kann keinesfalls von einer Vergnügungsstätte im bauplanungsrechtlichen Sinne gesprochen werden. Unter einer solchen versteht man eine besondere Art von Gewerbebetrieben, bei denen in unterschiedlicher Weise die kommerzielle Unterhaltung der Besucher bzw. Kunden im Vordergrund steht. Hierzu gehören Spielhallen, Spielkasinos und Spielbanken, alle Arten von Diskotheken und Nachtlokalen, u.a. (Bielenberg, in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB-BauNVO, Kommentar, § 4a BauNVO, Rd.Nr. 58, 58a).

Für die Frage der Zumutbarkeit von Lärmimmissionen kann eine Orientierung an den Bestimmungen der TA Lärm (Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, vom 26.08.1998, GMBI. S. 503) erfolgen bzw. die darin enthaltenen Immissionsrichtwerte herangezogen werden. Die TA Lärm gehört zu den sogenannten „normkonkretisierenden Verwaltungsvorschriften“, welche vorbehaltlich abweichender Erkenntnisse im Regelfall der gerichtlichen Beurteilung zugrunde gelegt werden. Die TA Lärm sieht in Ziffer 6.1 in allgemeinen Wohngebieten Immissionsrichtwerte tagsüber von 55 dB(A) und nachts von 40 dB(A) vor.

Durch die Festsetzung einer Sichtschutzwand westlich der östlichen Parkbucht (**s. o. Nr. 7.6**) ist eine freie Schallausbreitung zu den geplanten Wohngebieten nicht möglich, sodass ein mögliches Konfliktpotenzial reduziert ist.

Dennoch besteht hinsichtlich der der Nutzung des Dorfgemeinschaftshauses die Möglichkeit der Nachjustierung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens damit sichergestellt ist, dass das Vorhaben den für Wohngebiete nach der TA Lärm vorgeschriebenen Immissionsrichtwert für den Tag (von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) 55 dB(A) und für die Nacht (von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) von 45 dB(A) an den Nutzungen der benachbarten Wohngebiete einhalten muss. Gleichzeitig ist der Aufenthalt im Freien vor dem Dorfgemeinschaftshaus zur Nachtzeit (von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) zu untersagen und die Fenster nach Süden sind während eines Betriebes nach 22:00 Uhr geschlossen zu halten. Die jeweiligen Eingangstüren zum Dorfgemeinschaftshaus dürfen nach 22:00 Uhr nur zum Betreten und Verlassen der Räumlichkeiten geöffnet werden.

Damit ist nicht zu erwarten, dass im Dorfgemeinschaftshaus Innenpegel entstehen, welche geeignet sind, den Immissionsrichtwert für die Nachtzeit in den geplanten Wohngebieten zu erreichen oder gar zu überschreiten. Bei vernünftigem Verhalten der Besucher ist zu erwarten, dass weder der Tages- noch der Nachtrichtwert

## **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Hellweg“, Ortsteil Lohne und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Friedhof“, Ortsteil Lohne**

---

überschritten wird. Wenn die Festsetzungen beachtet werden und die Besucher den Ort ruhig verlassen, sind Richtwertüberschreitungen auch zur Nachtzeit unwahrscheinlich.

Gem. § 2 abs. 3 BauGB sind „bei der Aufstellung der Bauleitpläne .... die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten“, dabei legt „die Gemeinde.... dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist“ (§ 2 Abs. 4 BauGB). Durch die Lage und Ausrichtung des geplanten Dorfgemeinschaftshauses wird deutlich, dass nur ein geringes Konfliktpotenzial zum Friedhof besteht, die Einhaltung von Orientierungswerten erscheint möglich und plausibel, sodass auf der Ebene des Bebauungsplanes eine ausreichende Ermittlung und Bewertung der entsprechenden Belange erfolgt ist.

Eine Nachjustierung kann im Rahmen der Abschichtung im Baugenehmigungsverfahren und/ oder über Nutzerregelungen erfolgen. Zu berücksichtigen ist auch, dass die geplante Nutzung zur Regelnutzung in einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 2 BauNVO gehört und dass die Berechnung der notwendigen Stellplätze, die auf der vorhandenen Stellplatzanlage nachgewiesen werden können, zeigt, dass diese nur geringes Konfliktpotenzial aufweist. Sollten dennoch Konflikte entstehen, sind Maßnahmen im Rahmen des Vollzugs der Baugenehmigung oder vorzugsweise über ein Einschreiten im Rahmen der Eigentümerbefugnisse der Gemeinde Rahmen der Hausordnung möglich.

Weitere Ermittlungen versprechen auf der Ebene des Bebauungsplanes keinen zusätzlichen Erkenntnisgewinn, sodass weitere Untersuchungen nicht erforderlich sind.

### **12. Klimaschutz, Energie**

Dem Städtebau kommt bei der Entwicklung klimagerechter Städte eine besondere Rolle zu. Durch kompakte Siedlungsstrukturen, Gebäudestellungen und die Orientierung dieser sowie durch den Grad der Flächenversiegelung kann ein erheblicher Einfluss auf den Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel genommen werden. Auch die Berücksichtigung klimatischer Belange ist im städtebaulichen Entwurf von besonderer Bedeutung. Durch die Bauleitpläne soll der Klimaschutz und die Anpassung an die Folgen des Klimawandels gefördert werden. Innerhalb des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in Städten und Gemeinden (BauGB Klimaschutznovelle), welches 2011 in Kraft trat, wurde zur Konkretisierung des Klimaschutzziels festgelegt, dass Bauleitpläne dem Klimaschutz und der Klimaanpassung Rechnung tragen sollen.

Mehr als zuvor noch soll durch Bauleitpläne dem Klimawandel entgegengewirkt und die Bodennutzung an den Klimawandel angepasst werden (§1 Abs. 5 BauGB). In Betracht dieser Rahmenbedingungen wird festgesetzt, bei der Errichtung von Gebäuden folgende technische Maßnahmen - sofern keine anderweitigen erneuerbaren Energieträger genutzt werden - müssen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom getroffen werden müssen:

- Photovoltaikanlage mit mindestens 15 Kilowatt Peak
- Speicher mit mindestens 10 KW/h
- Lademöglichkeit für 1 Elektroauto mit einer Ladeleistung von mindestens 11 KW

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Hellweg“, Ortsteil Lohne und  
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Friedhof“, Ortsteil Lohne**

---

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes dürfen fossile Brennstoffe nicht verwendet werden, (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB).

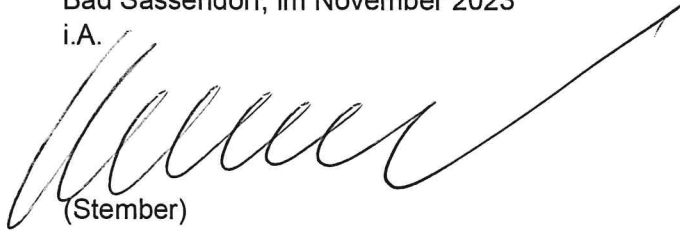
**13. Hinweise**

Zu folgenden Themen sind Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

1. Hinweis 1 und 5: Bodenschutz
2. Hinweis 2: Artenschutz
3. Hinweis 3: Kampfmittel
4. Hinweis 4: Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Bad Sassendorf, im November 2023

i.A.



(Stember)

Fachbereichsleiter

Gemeindeentwicklung