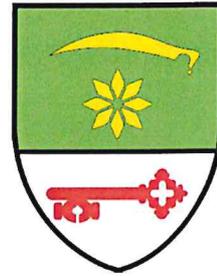


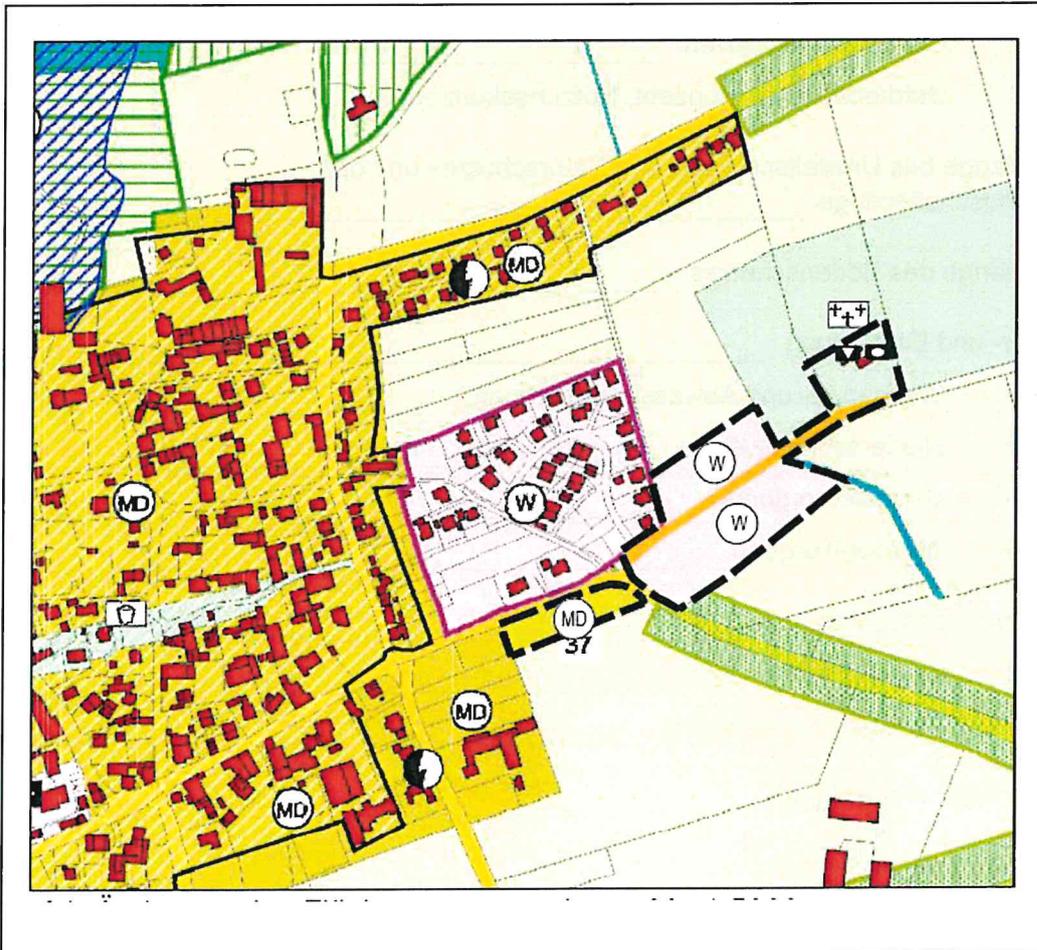
Gemeinde Bad Sassendorf

Der Bürgermeister
Fachbereich 3 – Gemeindeentwicklung



84. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Hellweg-Ost, Ortsteil Lohne

Begründung



Stand 02.11.2023

INHALTSVERZEICHNIS:

1.	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	4
2.	Verfahrensrecht	5
3.	Geltungsbereich	5
4.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
4.1	Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis	6
4.2	Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Sassendorf	7
5.	Planungsziele und städtebauliches Konzept	8
5.1	Ziele der Planung	8
5.2	Planungsalternativen	8
5.3	Städtebauliches Konzept, Nutzungskonzept	8
6.	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	9
7.	Belange des Bodenschutzes	10
8.	Ver- und Entsorgung	10
8.1	Wasserver- und Abwasserentsorgung	10
8.2	Niederschlagswasser	11
8.3	Stromversorgung	11
8.4	Abfallentsorgung	11
9.	Immissionsschutz	11
9.1	Geruchsbelastungen	11
9.2	Geräuschbelastungen	11
10.	Klimaschutz, Energie	12
11.	Altlasten/ Bodenschutz	12
12.	Kampfmittel	13
13.	Denkmal- und Bodendenkmalpflege	13

Abbildungen:

Abbildung 1	Übersichtsplan Geltungsbereich _____	6
Abbildung 2	Auszug aus dem Regionalplan Arnsberg: Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis _____	7
Abbildung 3	Auszug FNP Arbeitsplan _____	8
Abbildung 4	wirksamer FNP/ 84. Änderung _____	9
Abbildung 5	Auszug Siedlungsflächenmonitoring _____	10

Anlagen:

Umweltbericht zur 84. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Hellweg-Ost, Ortsteil Lohne der Gemeinde Bad Sassendorf, Stelzig, November 2023.

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

Da der rechtskräftige Bebauungsplan für den Bereich eine „Öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ festsetzt, kann das Vorhaben baurechtlich nicht genehmigt werden. Es deshalb der Bebauungsplan zu anderen. Festgesetzt werden solle eine Fläche für den Gemeinbedarf. Da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist auch der Flächennutzungsplan zu ändern (Grünfläche in Gemeinbedarfsfläche).

Weiter verfügt der Ortsteil Lohne lt. Siedlungsmonitoring 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 neue Baurechte, die sich zurzeit im Außenbereich befinden, zur Verfügung gestellt werden.

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 Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ ist in eine „Wohnbaufläche“ -W- zu ändern.

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, der aus dem Flächennutzungsplan gem. § 2 Abs. 4 BauGB zu entwickeln ist.

Vorgesehen ist in diesem Zuge auch, diverse Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Bewältigung der Folgen des Klimawandels im Bebauungsplan 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, ohne inhaltliche Änderungen im Parallelverfahren erfolgen.

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführten Beteiligungsverfahren entsprechen bzw. genügen den Anforderungen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 1/ 4 Abs. 1 BauGB, sodass die öffentliche Auslegung als nächster Verfahrensschritt erfolgen kann.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung kann in zwei Teilbereiche gegliedert werden.

Der südöstliche Teilbereich ist im Norden und Osten begrenzt durch die Kreisstraße 29 „Hellweg“ und umfasst in einer südlich an die Kreisstraße angrenzenden Bauzeile die Grundstücke Gemarkung Lohne, Flur 11, Flurstücke 255, 694 und 695.

Der nordöstliche Teilbereich folgt dem „Hellweg“ beginnend mit dem Einmündungsbereich in die Kreisstraße „Hellweg“ im Westen bis hin zum Friedhof im Osten. Südlich und nördlich des „Hellweges“ erstreckt sich der Geltungsbereich über jeweils eine Bauzeile. Den östlichen Abschluss bildet das Grundstück mit der Trauerhalle auf dem Friedhof Lohne

s. Übersichtsplan/ Geltungsbereich:

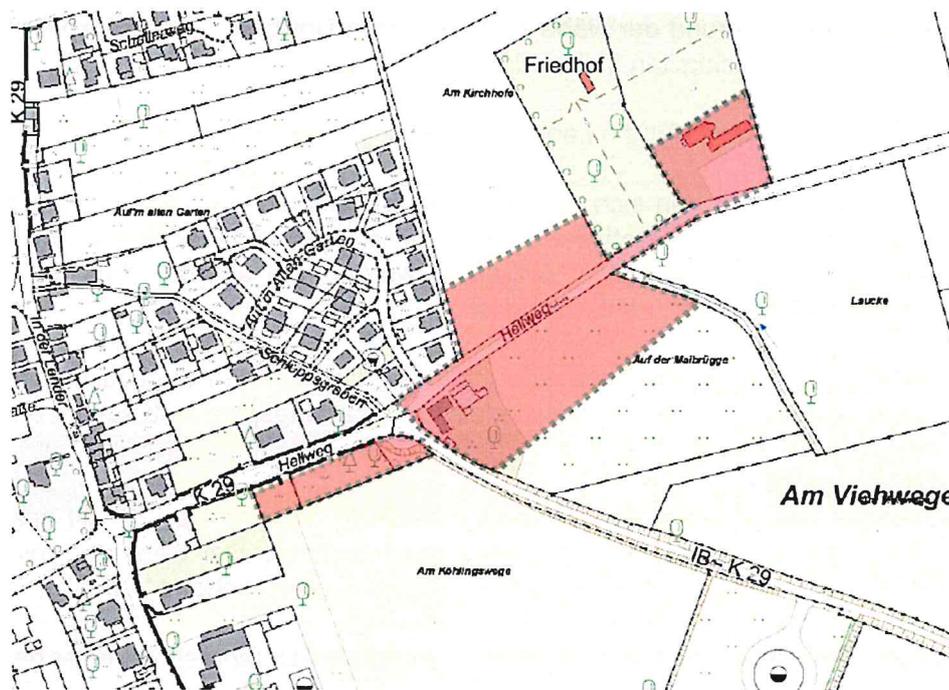


Abb. 1: Übersichtsplan Geltungsbereich, ohne Maßstab

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 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.

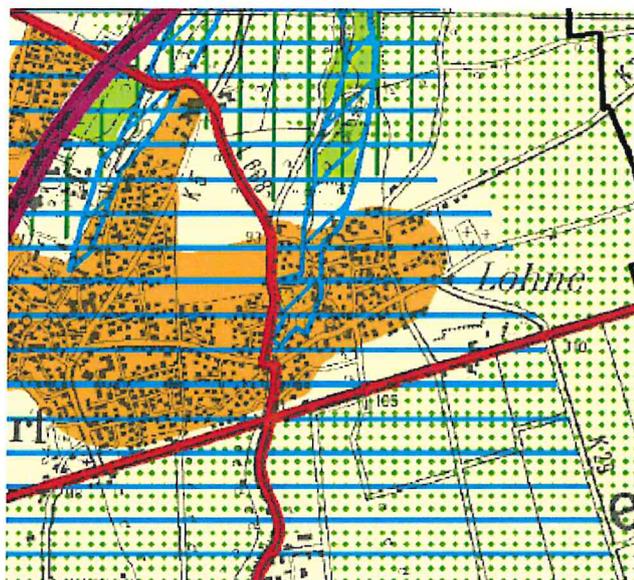


Abb. 2 Auszug aus dem Regionalplan Arnsberg: Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (ohne Maßstab)

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 Straße „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.

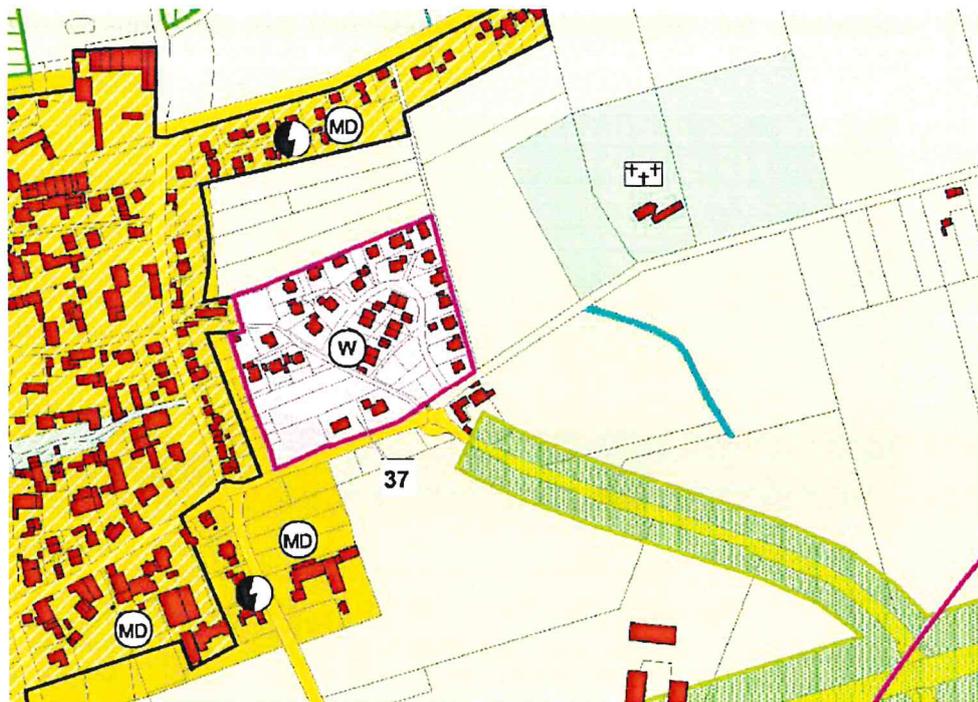


Abb. 3 Auszug FNP Arbeitsplan, ohne Maßstab

5. Planungsziele und städtebauliches Konzept

5.1. Ziele der Planung

Mit der Bauleitplanung werden folgende Ziele verfolgt:

Einmal soll Baurecht für die Einrichtung einer Kindertagesstätte geschaffen werden, um bei einem Bedarf kurzfristig eine Baugenehmigung bekommen zu können.

Des Weiteren soll in dem Zuge die Nutzungsmöglichkeit in der Trauerhalle für die die Lohner Dorfbevölkerung friedhofsverträglich erweitert werden.

Zuletzt sollen zur Abrundung des Ortsteils einige Baurechte für Einzelhäuser geschaffen werden, damit dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden kann.

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 eine „gemischte Baufläche“ -M- dargestellt werden.

Nördlich des Hellwegs sind bereits Einzelhäuser vorhanden, hier soll eine „Wohnbaufläche“ -W- dargestellt werden.

Der Bereich der geplanten Kita wiederum wird von dem nördlich liegenden Wohngebiet geprägt, sodass hier ebenfalls eine „Wohnbaufläche“ -W- geplant ist.

Soweit Außenbereichsflächen überplant werden, sollen nur Wohngebäude bzw. Anlagen für soziale Zwecke (Kita) zugelassen, hier soll ebenfalls eine „Wohnbaufläche“ -W- dargestellt werden.

Für die Umnutzung der Trauerhalle wird eine Gemeinbedarfsfläche dargestellt, die für die eigentliche Trauerhalle die Zweckbestimmung Friedhof/Trauerhalle und für den Anbau Dorfgemeinschaftshaus auf der Ebene des Bebauungsplanes erhalten soll.

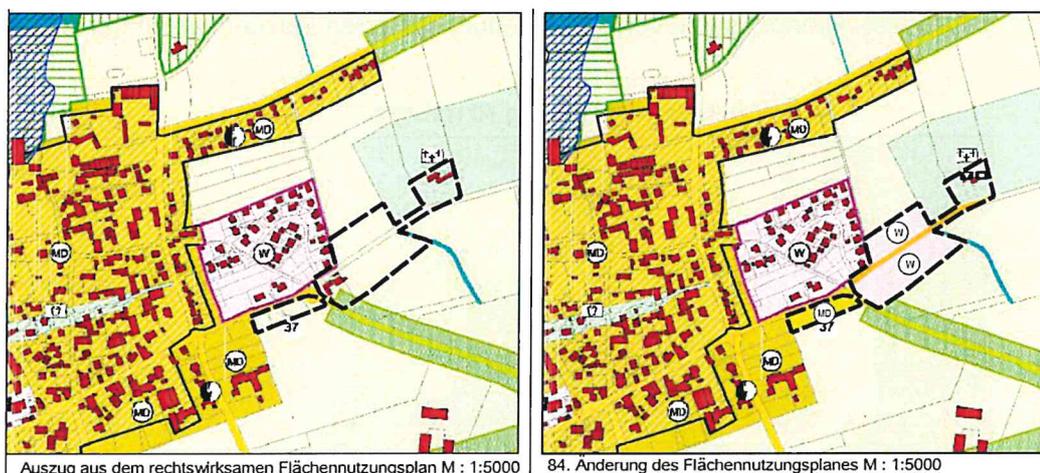


Abb. 4 wirksamer FNP / 84. Änderung

6. 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.

Da der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan keine Ermächtigung zu direkten Eingriffen in Natur und Landschaft beinhaltet, ist zu prüfen, ob Beeinträchtigungen/ Eingriffe auf den nachfolgenden, verbindlichen Planungsebenen erfolgen können und ob diese Konflikte auf der entsprechenden Ebene lösbar sind.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass die Verträglichkeit des Vorhabens mit den gemeldeten Natura 2000- Gebiet Vogelschutzgebiet Hellwegbörde gegeben ist, wenn sich über die bisher zugelassenen Nutzungen und deren Wirkungen keine weiteren ergeben.

Die Umsetzung des Vorhabens führt 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 ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorzunehmen.

Die Thematik des Artenschutzes wird im Umweltbericht näher beschrieben

7. 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 §§ 1 ff. 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.

Flächenmonitoring Arnsberg

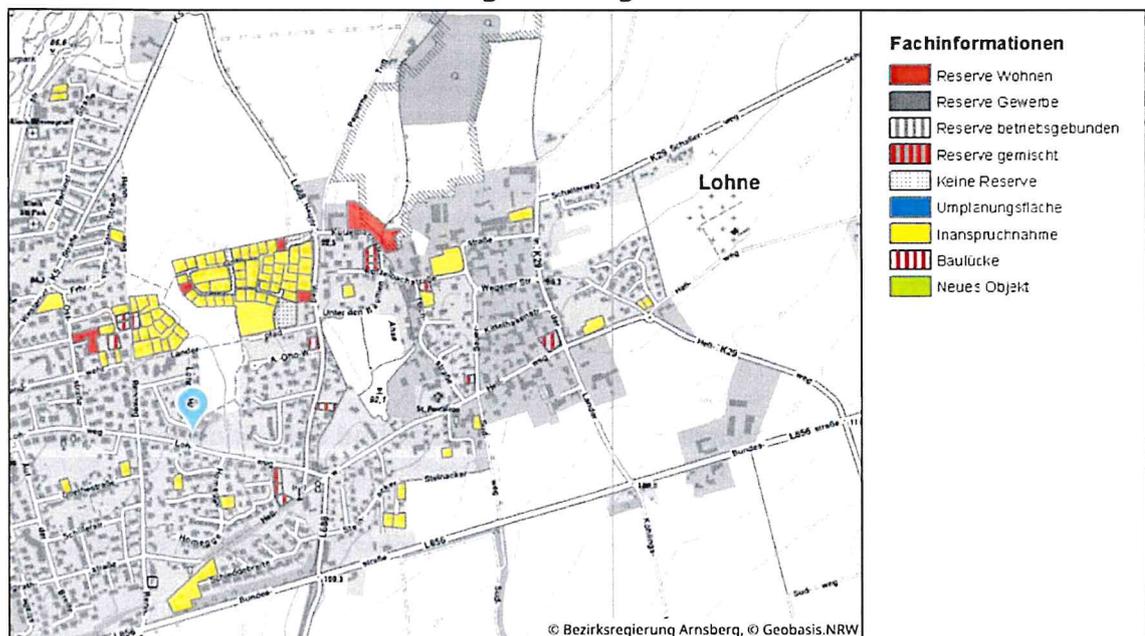


Abb. 5 Auszug Siedlungsflächenmonitoring, Stand September 2023, ohne Maßstab

8. Ver- und Entsorgung

8.1. 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.

Das anfallende Schmutzwasser wird in die bestehende Kanalisationen eingeleitet.

8.2. 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, ortsnah 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.

Die konkrete Ableitung des Niederschlagswassers wird im Rahmen des Bebauungsplanes und der Erschließungsplanung geklärt.

8.3. Stromversorgung

Die Stromversorgung ist grundsätzlich durch Anschluss an vorhandene Leitungen gesichert.

8.4. Abfallentsorgung

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

9. Immissionsschutz

9.1. 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.

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

9.2. Geräuschbelastungen

Durch die aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnde Aufstellung/ Änderung des Bebauungsplanes können auch Geräuschbelastungen auf die Nachbarschaft einwirken.

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.

Eine abschließende Bewertung der Geräuschbelastungen und den daraus folgenden entsprechenden Festsetzungen erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes.

10. 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.

Konkrete Regelungen zum Klimaschutz und zur Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels werden auf der Ebene des aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplan geregelt.

11. Altlasten/ Bodenschutz

Altlasten sind nicht bekannt.

Hinweise zum Bodenschutz sind in den Bebauungsplan unter Nr. 1 und 5 der Hinweise aufgenommen.

12. Kampfmittel

Es bestehen keine spezifischen Hinweise auf Blindgängereinschlagstellen, dennoch ist in den Bebauungsplan unter Nr. 3 der Hinweise aufgenommen, dass vor einer Bebauung eine Überprüfung der Grundstücksflächen nach eventuell vorkommenden Kampfmitteln durchgeführt werden sollte und wie im Falle eines verdächtigen Fundes weiter zu Verfahren ist.

13. Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Denkmäler und Bodendenkmäler sind im Bebauungsplangebiet nicht betroffen.

Da das Vorkommen von Bau- und Bodendenkmälern jedoch nicht auszuschließen ist, regelt der Bebauungsplan unter Nr. 4 der Hinweise den Umgang bei Entdeckungen von Bodendenkmälern.

Bad Sassendorf, im November 2023

i.A.



(Stember)

Fachbereichsleiter

Gemeindeentwicklung