Gemeinde Eslohe

Begründung

Wenholthausen „Reitanlage an der Teufelstanne“

Verfahrensstand:

Entwurf
18.09.2026



erstellt durch:

LOHMANN ERHALTUNG ENTWICKLUNG

Architekur Stadt-/ Landschaftsplanung Hochbau
Projektentwicklung Denkmalpflege Projektsteuerung

Kapellenstraße 25
59929 Brilon

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeine Vorbemerkungen ... 3
2 Lage des Geltungsbereichs ... 3
3 Darstellung in übergeordneten Planungen ... 4
4 Planinhalte ... 5
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung ... 5
4.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche ... 6
4.3 Grün- und Freiflächen ... 6
5 Sonstige Belange ... 6
5.1 Erschließung ... 6
5.2 Ver- und Entsorgung ... 7
5.3 Denkmal- und Bodendenkmalpflege ... 7
5.4 Altlasten ... 8
5.5 Schutz von Baugrundstücken beim Vorhandensein von Kampfmitteln ... 8
5.6 Immissionsschutz ... 8
5.7 Starkregenhinweise ... 9
5.8 Überflutungsnachweis ... 9
6 Umweltbelange ... 10
7 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ... 10
8 Monitoring ... 10

1 Allgemeine Vorbemerkungen

Der Rat der Gemeinde Eslohe hat in seiner Sitzung am 27.03.2025 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Eslohe – Wenholthausen Nr. 74 „Reitanlage an der Teufelstanne“ beschlossen.

Die Gemeinde Eslohe liegt im Naturpark Sauerland-Rothaargebirge und ist mit ihren zahlreichen Wander- und Radwegen ein beliebtes Ziel für Natur- und Aktivtourismus. Ergänzend dazu stellt auch der Reitsport einen wichtigen Bestandteil der Freizeit- und Tourismusstruktur der Region dar. Die Gemeinde Eslohe beabsichtigt, ihre Entwicklung durch ein in die Landschaft eingepasstes Konzept für die Reitsportanlage im Bereich der Teufelstanne fortzuschreiben. Diese Reitanlage ist bereits vorhanden und im Flächennutzungsplan der Gemeinde dargestellt.
Dazu soll ein Bebauungsplan so aufgestellt werden, dass auch in Zukunft den geänderten Anforderungen neuer Sportanlagenkonzepte für den Reitsport entsprochen werden kann und die touristische und sportliche Entwicklung der Gemeinde Eslohe nachhaltig gefördert wird.

Die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 74 „Reitanlage an der Teufelstanne“ an der berühmten Teufelstanne in Eslohe – Wenholthausen bieten hierfür einen sinnvollen Standort mit entsprechender Infrastruktur.

2 Lage des Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Teufelstanne bei Wenholthausen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausschließlich über einen nordwestlich des Plangebiets gelegenen Feldweg, der von der Straße „Kapellenweg“ abzweigt.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Wenholthausen, Flur 10 einen hier rot umgerandeten Teilbereich des Flurstücks 141 und ist insgesamt ca 1.52 ha groß.



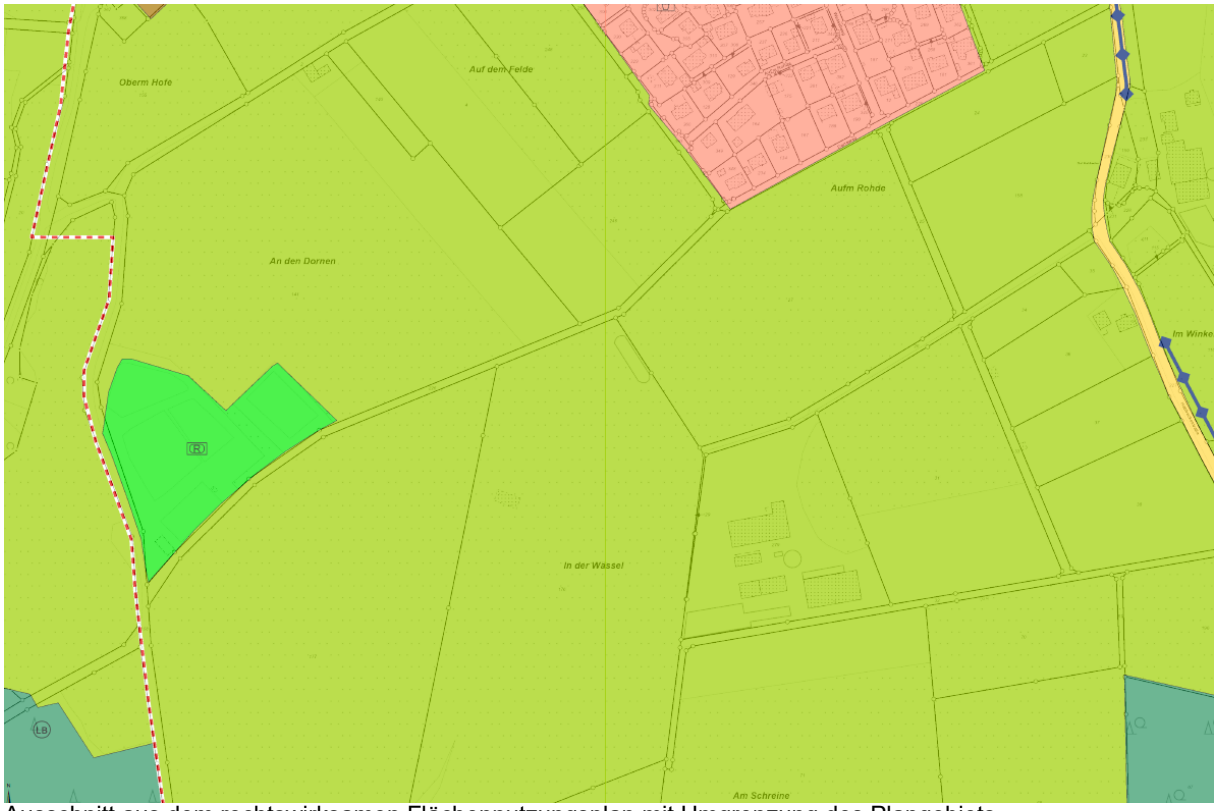
Plangebiet im Luftbild (© Geoserver HSK, https://gis.hochsauerlandkreis.de)

3 Darstellung in übergeordneten Planungen

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eslohe ist das Plangebiet als „Grünfläche“ festgesetzt und mit einem „R“ für Reitplatz gekennzeichnet.

Da die geplante Reitsportanlage den Zielen des Flächennutzungsplanes entspricht, kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Umgrenzung des Plangebiets

4 Planinhalte

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend seiner Nutzung als Reitsportanlage genutzt.

Sondergebiete

Die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen werden vollständig als Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Reitsportanlage gem. § 11 BauNVO festgesetzt. In dem Plangebiet sind 6 Sondergebiete festgesetzt. Für die Gestalterischen Festsetzungen gilt die Gestaltungssatzung der Gemeinde Eslohe für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 74 "Reithalle an der Teufelstanne".

Sondergebiet 1

Im Sondergebiet 1 sind Reithallen einschließlich zugehöriger Aufenthalts- und Versorgungsbereiche sowie dienende Nebenanlagen und Reitplätze zulässig. Hier wird die Grundflächenzahl auf 0,1 gem. § 16 (2) BauNVO festgelegt.
Die maximale Höhe des Dachfirsts ist auf 9 Meter über dem bestehenden Gelände begrenzt.

Zusätzlich wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO im Sinne der geschlossenen Bauweise festgesetzt. Gebäude, die für die Nutzung der Reitsportanlage erforderlich sind, wie beispielsweise Reithallen, Stallgebäude oder Nebenanlagen, dürfen eine Länge von 50 m überschreiten.

Sondergebiet 2

Im Sondergebiet 2 sind Pferdeställe mit ihren dienende Nebenanlagen zulässig. Hier wird die Grundflächenzahl auf 0,1 gem. § 16 (2) BauNVO festgelegt.
Die maximale Höhe des Dachfirsts ist auf 8 Meter über dem bestehenden Gelände begrenzt und es ist ein Vollgeschoss zulässig.

Zusätzlich wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO im Sinne der geschlossenen Bauweise festgesetzt. Gebäude, die für die Nutzung der Reitsportanlage erforderlich sind, wie beispielsweise Reithallen, Stallgebäude oder Nebenanlagen, dürfen eine Länge von 50 m überschreiten.

Sondergebiet 3

Im Sondergebiet 3 sind Reitplätze zulässig.
Hier wird die Grundflächenzahl auf 0,3 gem. §16 (2) BauNVO festgelegt.

Sondergebiet 4

Im Sondergebiet 4 sind Reitplätze zulässig.
Hier wird die Grundflächenzahl auf 0,3 gem. §16 (2) BauNVO festgelegt.

Sondergebiet 5

Im Sondergebiet 5 sind Reitplätze zulässig.
Hier wird die Grundflächenzahl auf 0,07 gem. §16 (2) BauNVO festgelegt.

Sondergebiet 6

Im Sondergebiet 6 ist die Errichtung eines Kiosks sowie einer Meldestelle zulässig.
Hier wird die Grundflächenzahl auf 0,005 gem. §16 (2) BauNVO festgelegt.

4.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

In den nicht überbaubaren Flächen sind als dienende Nebenanlagen Richterhäuschen, Zuschauertribünen und Gerätelager für Hindernismaterial zulässig. Die nicht überbaubaren Flächen sind im Bestand und auch in der Planung im übrigen Rasen bzw. Rasenschotterflächen.

4.3 Grünflächen

Die festgesetzten Grünflächen enthalten als Böschungen im Bestand sowie in der Planung Bepflanzungen mit standortgerechten Bäumen, Straucharten und sonstigen Bepflanzungen sowie eine extensive Grünlandnutzung. Sie werden hiermit festgesetzt.

5 Sonstige Belange

5.1 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt gemäß einem hierzu erarbeiteten Verkehrskonzept ausschließlich von der Straße „Kapellenweg“ aus über den vorhandenen Feldweg. Über diesen Feldweg fließt der Verkehr zur Reitanlage und auch wieder zurück. Das Verkehrskonzept wird als Anlage nachrichtlich zu dieser Begründung genommen.

Zu dieser Erschließung wird eine schriftliche Vereinbarung mit der Wegegemeinschaft Eslohe-Wenholthausen geschlossen.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung mit Wasser- , Abwasser- , Strom- , Daten- und Telekommunikationsver- und entsorgungsleitungen erfolgt über die Parzelle des Feldwegs vom „Darreweg“ aus.

Zu dieser Erschließung wird ein Erschließungsvertrag mit der Gemeinde Eslohe und dem Wasserbeschaffungsverband Wenholthausen geschlossen.

5.3 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Im Baugebiet befinden sich keine Baudenkmale.
Bodendenkmale sind nicht bekannt und auch nicht erkennbar. Trotzdem ist folgendes zu beachten:
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist dem Hochsauerlandkreis als Obere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archälogie für Westfalen, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe (Tel. 02761 9375-0 ;lwl-archaeologie-olpe@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

5.4 Altlasten

Das Gelände wurde in der Vergangenheit bereits als Reitsportanlage genutzt. Nach heutigem Wissenstand sind keine Altablagerungen vorhanden. Sollten sich bei Baumaßnahmen dennoch Hinweise auf eine Belastung des Bodens, der Bodenluft oder des Grundwassers ergeben, ist der Hochsauerlandkreis als Untere Bodenschutzbehörde (Steinstraße 27, 59872 Meschede; Tel. 0291 940) unverzüglich zu informieren.

5.5 Schutz von Baugrundstücken beim Vorhandensein von Kampfmitteln

Es wird nicht davon ausgegangen, dass sich im Plangebiet Kampfmittel befinden.
Treten dennoch bei Bodenarbeiten verdächtige Gegenstände oder ungewöhnliche Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten sofort einzustellen, die Baustelle bis zum Eintreffen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu sichern und die zuständige Ordnungsbehörde oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren.

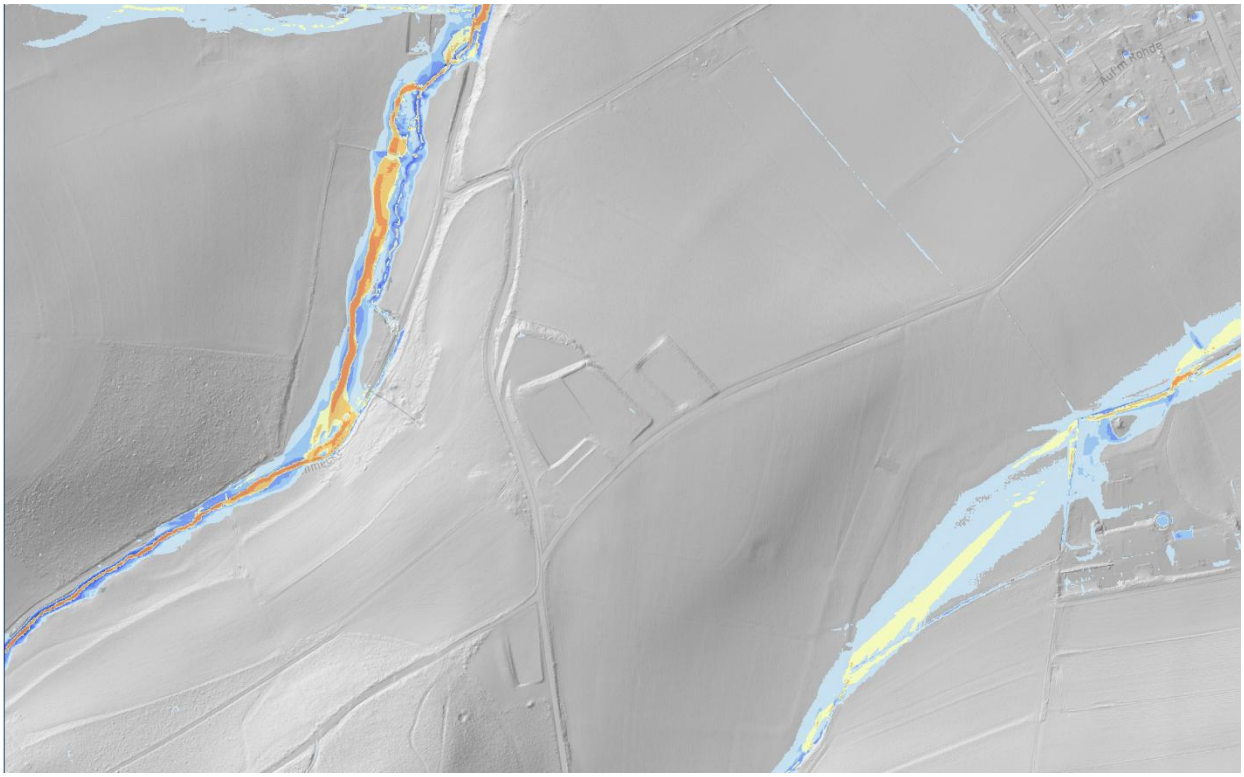
5.6 Immissionsschutz

Im Norden, Osten, Süden und Westen des Plangebietes grenzen Felder und Wiesen an. Insbesondere im Frühjahr und Sommer kann es daher im Zuge landwirtschaftlicher Arbeiten zu Lärm- und Geruchsbelastungen kommen.

Durch die bereits vorher schon vorhandenen zugelassenen Nutzungen entstehen durch den Bebauungsplan für die Umgebung des Plangebiets keine neuen Belastungen.

5.7 Starkregenhinweise

In der Starkregenkarte des Landes NRW ist erkennbar, dass das Plangebiet bei Starkregenereignissen durch Oberflächenwasser nicht beeinträchtigt wird. Es ist bei der Umsetzung des Bebauungsplanes darauf zu achten, dass die Ableitung des Niederschlagswassers schadlos erfolgen kann.



Starkregengefahrenhinweiskarte ((© Geoportal.de, https://www.geoportal.de)

5.8 Überflutungsnachweis

Für Grundstücke mit einer befestigten Fläche von über 800 m² und mehr ist ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 zu führen. Dieser ist durch die Gemeinde Eslohe (in Zusammenarbeit mit der unteren Wasserbehörde des Hochsauerlandkreises) auf Plausibilität zu prüfen und entsprechend zu archivieren. Dieser Überflutungsnachweis wird im Zuge der im B-Plan Geltungsbereich erfolgenden Baugenehmigungen durch die Bauordnungsbehörde eingefordert.

6 Umweltbelange

Für Bauleitplanverfahren wurde gem. § 2a BauGB ein Umweltbericht erstellt. In diesem Bericht sind die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB geprüft, beschrieben und bewertet.

Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil dieser Begründung.

Im Plangebiet bleiben aber alle Naturbestandteile und die gesamte Umwelt unverändert. Bäume, Hecken und Grünflächen verändern sich nicht. Die zugelassenen baulichen Veränderungen finden ausschließlich auf jetzt schon geschotterten oder besandeten Flächen ohne Bewuchs statt. Alle vorhandenen Naturbestandteile im Geltungsbereich werden als Bestand festgesetzt. Somit werden Belange der Umwelt nicht beeinträchtigt.

7 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB fordert für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft eine Entscheidung über die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes im Rahmen der Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange. Oberste Priorität hat grundsätzlich die Vermeidung des Eingriffs.

Die oberste Priorität grundsätzlich Eingriffe zu vermeiden, wird hier vollständig erfüllt. Insofern sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich.

8 Monitoring

Entsprechend den Vorgaben des § 4c BauGB erfolgt eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, durch die zuständige Gemeindeverwaltung Eslohe in Verbindung mit den Fachbehörden. Zielsetzung eines solchen Monitorings ist es, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können.

Diese Maßnahme ist aufgrund des vorstehend in 6 und 7 beschriebenen Sachverhalts nicht erforderlich.

Aufgestellt:

LOHMANN ERHALTUNG ENTWICKLUNG
Kapellenstraße 25
59929 Brilon

Brilon, September 2026



Eckhard Lohmann
Dipl.-Ing. Architekt

Gemeinde Eslohe
Der Bürgermeister

Eslohe, September 2026

Peter Hönninger

Anlagen:

- Verkehrskonzept zum Bebauungsplan Nr. 74 „Reitanlage an der Teufelstanne“
  Eckhard Lohmann - LOHMANN ERHALTUNG ENTWICKLUNG, September 2026

- Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 74 „Reitanlage an der Teufelstanne“
  Hans-Theo Körner, Dipl.-Geograf – Landschaftsökologie, September 2026

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 74 „Reitanlage an der Teufelstanne“
  Hans-Theo Körner, Dipl.-Geograf – Landschaftsökologie, September 2026