



Gemeinde Eslohe (Sauerland)

Bebauungsplan Nr. 71 „Feuerwehrhaus Bremke“ – Ortsteil Bremke

Begründung

- Entwurf -

Inhaltsverzeichnis:

1. Planungsanlass / Planungsziel	3
2. Räumlicher Geltungsbereich	3
3. Gegenwärtiges Planungsrecht	3
3.1 Flächennutzungsplan	3
3.2 Bebauungsplan	3
3.3 Landschaftsplan	4
4. Verfahren	4
5. Planinhalt	4
6. Verkehrliche Erschließung	5
7. Umweltbelange und Artenschutz	5
8. Immissionsschutz	7
9. Wasserrecht / Starkregen	7
10. Technische Erschließung, Ver- und Entsorgung	7
10.1 Wasserversorgung	7
10.2 Abwasser / Niederschlagswasser	7
10.3 Telekommunikation	8
10.4 Energieversorgung	8
10.5 Abfall	8
11. Hinweise	8
11.1 Altlasten und Kampfmittel	8
11.2 Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege	8
11.3 Schutz des Mutterbodens	9
12. Bodenordnung	9

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2: Protokoll Fachbeitrag einer Artenschutzrechtlichen Prüfung durch das „Büro Mes-
termann Landschaftsplanung GmbH & Co KG“ März 2025

1. Planungsanlass / Planungsziel

Der Rat der Gemeinde Eslohe hat am 21.11.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 71 „Feuerwehrhaus Bremke“, Ortsteil Bremke, im beschleunigten Verfahren nach § 13 a i.V.m. § 13 BauGB beschlossen.

Das bestehende Feuerwehrhaus in Bremke entspricht nicht mehr den gesetzlichen Anforderungen und ist aufgrund der Gebäudesubstanz abgängig. Ein Neubau an gleicher Stelle scheidet aufgrund der Grundstücksgröße und der Grundstückslage aus, so dass an anderer Stelle innerhalb der Ortslage ein Neubau notwendig ist. Mit den Flurstücken Gemarkung Reiste, Flur 1, Flurstück 189 tlw., 240 tlw. und 332 tlw., welche im Eigentum der Gemeinde Eslohe stehen, wurde ein geeigneter Standort für den Neubau des Feuerwehrhauses gefunden. Das Änderungsverfahren verfolgt das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Feuerwehrhauses zu schaffen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich befindet sich im Ortsteil Bremke der Gemeinde Eslohe direkt an der Bundesstraße B 55 (Mindener Straße) direkt angrenzend an das Gewerbegebiet „Im Wennetal“ mit umfangreichen Gewerbebetrieben.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Gemarkung Reiste, Flur 1, Flurstück 189 tlw., 240 tlw. und 332 tlw. und hat eine Größe von ca. 4400 m². Lage und Abgrenzung des Antragsbereiches ergeben sich aus der Übersichtskarte (Anlage 1 dieser Begründung).

3. Gegenwärtiges Planungsrecht

3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Eslohe stellt die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplans größtenteils als „Gewerbliche Baufläche“ dar. Ein schmaler Streifen im Süden ist Bestandteil der Bundesstraße und wird als „Straßenverkehrsfläche“ dargestellt.

Die entsprechende Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Wege der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB (vgl. Pkt. 4 – Verfahren).

3.2 Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Bremke“ im Ortsteil Bremke in der Gemeinde Eslohe und setzt derzeit für den nördlichen Teil ein eingeschränktes Gewerbegebiet, für den mittleren Teil eine „Nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Bindung für lokale Bepflanzung“ und für einen schmalen Streifen im Süden „Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Gehweg“ fest.

3.3 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Eslohe.

4. Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Gem. § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird

1. von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Voraussetzungen zur Durchführung dieser Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sind erfüllt.

5. Planinhalt

Ziel dieser Bauleitplanung ist in erster Linie die Festsetzung einer „Fläche für den Gemeinbedarf – Feuerwehr“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB. Darüber hinaus wird im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Gewerbefläche mit eingeschränkter Nutzung gleichlautend mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet

Bremke“ festgesetzt. Hierbei handelt es sich um eine Anpassung des Bauplanungsrechtes an den vorhandenen Gebäudebestand des Gemeindlichen Bauhofes und deren Realnutzung. Ebenso wird ein südlicher schmaler Streifen ebenfalls analog zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Gehweg“ festgesetzt. Diese Anpassung in der Lage wird aufgrund eines Ausbaus des vorhandenen Gehweges notwendig.

Die Errichtung eines Feuerwehrhauses für die freiwillige Feuerwehr ist in einem Gewerbegebiet (GE) gebietsverträglich. Dies gilt auch für die, auf der anderen Seite der Bundesstraße gelegene, nicht bauleitplanerisch festgesetzte, Wohnbebauung. Eine Gebietsverträglichkeit beurteilt sich in erster Linie nach dem Kriterium der gebietsunüblichen Störung. Von einem Feuerwehrhaus, insbesondere wenn es der freiwilligen Feuerwehr dient, gehen trotz der Unruhe, die von den gelegentlichen Einsätzen vor allem in der Nachtzeit ausgelöst wird, keine gebietsunüblichen Störungen aus. Es dient dem Brandschutz, einer gesetzlich zugewiesenen Aufgabe der Gemeinde Eslohe und gewährleistet die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (städtebaulicher Belang gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanneuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 71 „Feuerwehrhaus Bremke“ überlagert Teile des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Bremke“ und wird nach Rechtskraft dessen Festsetzungen ersetzen.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu Baugrenzen, der Bauweise oder zu gestalterischen Vorgaben werden nicht getroffen, um einen maximalen Spielraum hinsichtlich der Positionierung des Gebäudes auf dem Grundstück, seiner Dimensionierung und der architektonischen Gestaltung zu eröffnen. Dies ist aus städtebaulicher Sicht unproblematisch, da die Gemeinde Eslohe als Plangeberin auch gleichzeitig Bauherr des neuen Feuerwehrhauses ist und somit die notwendige Berücksichtigung städtebaulicher Belange beim Entwurf des Neubaus gewährleistet ist.

6. Verkehrliche Erschließung

Entlang des Änderungsbereiches erstreckt sich die Bundesstraße B55 (Mindener Straße), welche für eine gesicherte Erschließung sorgt.

7. Umweltbelange und Artenschutz

Im beschleunigten Verfahren wird gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Artenschutzrechtliche Belange

Im Zuge eines Bauleitplanverfahrens ist gesondert zu prüfen, ob gem. § 44 BNatSchG eine unzulässige Betroffenheit artenschutzrelevanter Arten eintreten kann. Der entsprechende Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde vom Büro Mestermann Landschaftsplanung GmbH & Co. KG, Warstein-Hirschberg erstellt und ist als Anlage zur Begründung beigelegt.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis:

„Eine artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigung von Arten kann bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Für planungsrelevante Pflanzenarten werden vorhabenspezifisch keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt. Eine Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG ist nicht erforderlich.“

Vermeidungsmaßnahmen:

Allgemeine Vermeidungsmaßnahme

- Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sind auf zukünftig versiegelte bzw. überbaute Bereiche zu beschränken. Damit wird sichergestellt, dass zu erhaltende Gehölz- und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Vermeidungsmaßnahme bei Gebäudeabbruch

- Sollte im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren der Abbruch bzw. der Umbau des Gebäudes vorgesehen werden, sind vor Abbruch bzw. Umbau Gebäudeuntersuchungen im Hinblick auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen und gebäudebewohnenden Vogelarten vorzunehmen und ggf. entsprechende Ersatzhabitate zu schaffen.

Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Hochsauerlandkreises als für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.

Die Maßnahmen werden als Hinweise zum Artenschutz in die Planurkunde aufgenommen.

Ökologischer Eingriffsausgleich

Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

8. Immissionsschutz

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 71 „Feuerwehrhaus Bremke“ sind immissionsschutzrechtliche Auswirkungen nicht zu erwarten.

9. Wasserrecht / Starkregen

Das Plangebiet liegt weder in einem Wasser- noch in einem Heilquellenschutzgebiet. Der Planbereich befindet sich auch nicht in einem nach § 76 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Auch dauerhaft wasserführende Oberflächengewässer befinden sich nicht im Planbereich. Die Hochwassergefahrenkarte NRW stellt für das Plangebiet keine potenziell gefährdeten Flächen dar.

Die Starkregenhinweiskarte NRW (Quelle: www.geoportal.de), die die potentielle Gefährdung durch anfallendes Oberflächenwasser aufzeigt, prognostiziert für den überwiegenden Teil des Plangebiets bei seltenen Starkregenereignisse einen Gefahrenbereich dar. Aufgrund dessen wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:
„Starkregenereignisse und daraus resultierende Sturzfluten sind nicht an bestimmte Gebiete gebunden und können jeden treffen. Hierfür werden Maßnahmen zur Bau- und Risikovor-sorge empfohlen. Über Möglichkeiten der Eigenversorgung informiert die aktuelle Hochwasserschutzfibel „Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen.

10. Technische Erschließung, Ver- und Entsorgung

10.1 Wasserversorgung

Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebietes mit Wasser wird durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserbeschaffungsverbands Bremke sichergestellt. Die notwendige Löschwassermenge von 800 l/min für die Dauer von 2 Stunden wird durch das Wasserversorgungsnetz der Wasserbeschaffungsverbands Bremke sichergestellt.

10.2 Abwasser / Niederschlagswasser

Die ordnungsgemäße Abwasser- und Oberflächenwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt mit Hilfe des vorhandenen Trennsystems. Das anfallende Schmutzwasser wird gesammelt und an den Schmutzwassersammler mit Vorflut an der Ruhrverbands-Kläranlage Bremke zugeführt und dort ordnungsgemäß behandelt. Das anfallende Niederschlagswasser wird über den vorhandenen Niederschlagswasserkanal beseitigt.

10.3 Telekommunikation

Die Telekommunikation im Plangebiet wird durch die Deutsche Telekom AG, Dortmund, sichergestellt. Sie wird in konkrete Erschließungsplanungen frühzeitig eingebunden.

10.4 Energieversorgung

Die Energieversorgung wird durch die zuständigen Versorgungsunternehmen sichergestellt. Diese werden in konkrete Erschließungsplanungen frühzeitig eingebunden.

10.5 Abfall

Die anfallenden festen Abfallstoffe sind entsprechend der gültigen Satzung über die Abfallentsorgung in der Gemeinde Eslohe zu entsorgen.

11. Hinweise

11.1 Altlasten und Kampfmittel

In dem bei der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des HSK geführten Altlastenkataster sind für das Plangebiet keine Altlastenstandorte vermerkt. Trotzdem ergeht vorsorglich folgender Hinweis:

Sollten bei diesen oder anderen Flächen innerhalb des Plangebietes bei Tiefbauarbeiten Anzeichen fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt werden, so sind die Gemeinde Eslohe als örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 02973/800-0) und die Untere Bodenschutzbehörde beim Hochsauerlandkreis (Tel. 0291/94-0) unverzüglich zu benachrichtigen.

Kampfmittelfunde sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht bekannt. Sind jedoch bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdbau außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Gemeinde Eslohe als örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 02973/800-0) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg, Staatlicher Kampfmittelräumdienst, (Tel. 02931/82-2399) zu verständigen.

11.2 Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale. Bodendenkmale sind nicht bekannt und auch nicht erkennbar.

Bei der Bauausführung ist folgendes zu beachten:

„Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden. Die

Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 – 93750; Fax: 02761 – 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeit gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmälern entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmälern zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).“

11.3 Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

12. Bodenordnung

Amtliche Bodenordnungsmaßnahmen sind angesichts der Änderungsgröße (ein Baugrundstück) im Änderungsbereich nicht erforderlich.

Eslohe, _____

Bürgermeister