



Gemeinde Eslohe (Sauerland)

Bebauungsplan Nr. 68

„An der Ramscheid“

Ortsteil Kückelheim

Begründung

Entwurf

Inhaltsverzeichnis:

| | |
|---|----|
| 1. Planungsanlass / Planungsziel | 3 |
| 2. Lage und Beschaffenheit des Plangebietes..... | 4 |
| 3. Bebauung – Art - und Maß der baulichen Nutzung..... | 4 |
| 4. Verkehrliche Erschließung..... | 6 |
| 5. Natur-, Landschafts- und Klimaschutz..... | 6 |
| 5.1 Regionalplan | 7 |
| 5.2. Landschaftsplan..... | 7 |
| 5.3. Natura 2000-Gebiete..... | 7 |
| 5.4 Naturschutzgebiete | 7 |
| 5.5 Landschaftsschutzgebiet..... | 7 |
| 5.6. Gesetzlich geschützte Biotope/Biotopverbundflächen/Biotopkatasterflächen.. | 7 |
| 5.7 Untersuchungsgebiet | 8 |
| 5.8 Artenschutzprüfung | 8 |
| 6. Ausgleichsbilanzierung..... | 9 |
| 7. Wasserrecht / Starkregen | 10 |
| 8. Immissionsschutz | 10 |
| 9. Ver- und Entsorgung/Altlasten..... | 10 |
| 9.1 Wasser-/Löschwasserversorgung..... | 10 |
| 9.2 Niederschlags-/Abwasserentsorgung..... | 10 |
| 9.3 Energieversorgung..... | 11 |
| 9.4 Telekommunikation | 11 |
| 9.5 Abfallentsorgung | 11 |
| 10. Altlasten und Kampfmittel | 12 |
| 11. Denkmalschutz | 12 |
| 12. Schutz des Mutterbodens | 13 |
| 12. Bodenordnung | 13 |
| 12. Hochwasserschutz / Starkregenvorsorge | 13 |

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2: Umweltbericht Büro für Landschaftsplanung, Bertram Mestermann
Büro, Dezember 2021

Anlage 3: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Büro für Landschaftsplanung, Bertram
Mestermann, Dezember 2021

1. Planungsanlass / Planungsziel

Um im Ortsteil Kückelheim auch in den nächsten Jahren qualitativ hochwertige, mit relativ geringem baulichem Aufwand erschließbare Wohnbaugrundstücke anbieten zu können, wurde am 21.11.2019 der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und § 10 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 68 „An der Ramscheid“ im Ortsteil Kückelheim gefasst. Geboten im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 „An der Ramscheid“ ist die Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Eslohe. Daher hat der Rat der Gemeinde Eslohe in seiner Sitzung am 21.11.2019 die 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Eslohe mit Änderung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „gemischte Baufläche“ und in „Wohnbaufläche“ im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 „An der Ramscheid“ beschlossen.

Insbesondere unter dem Aspekt der topografischen Eignung, Besonnungslage, räumliche Nähe zu zentralen Versorgungseinrichtungen, eigentumsrechtliche Verfügbarkeit und naturräumliche Unbedenklichkeit ist es sinnvoll, das Plangebiet in der angesprochenen Weise zu entwickeln. Um keinen visuellen und funktionellen Bruch zu den bereits bebauten Wohngebietsstrukturen in unmittelbarer Umgebung zu provozieren, orientieren sich die Festsetzungen eines „Allgemeinen Wohngebietes“ gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Wesentlichen an der umliegenden Bebauung.

Auch die Analyse freier Bauplätze (Baulücken) ergab perspektivisch Handlungsbedarf zur Bereitstellung von Wohnbauland, da der festzustellende Baulückenbestand im Vergleich zu anderen Orten dieser Größenkategorie im Gemeindegebiet niedrig ausfällt.

Dieses Ergebnis wird durch die Entwicklungserkenntnis gestützt, dass der Gemeinde Eslohe bereits zum jetzigen Zeitpunkt viele Anfragen zum Kauf eines Baugrundstücks im aktuellen Plangebiet vorliegen.

Die hierfür vorgesehene Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen.

Die betroffenen Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Eslohe, sodass die eigentumsrechtliche Verfügbarkeit gegeben ist.

Im Einzelnen umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 68 „An der Ramscheid“ in der Gemarkung Salwey, Flur 8 die Flurstücke 475 und 476 teilweise (Anlage 1: Übersichtsplan). Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 14879 m². Auf einer ca. 10000 m² großen Nettobaulandfläche entstehen bei der in der Planzeichnung vorgeschlagenen Ausparzellierung 18 Bauplätze mit einer marktgängigen Größenordnung von ca. 650 bis 800 m².

Die innerhalb des Wohngebietes vorgesehene und zur durchgreifenden Erschließung der Baugrundstücke erforderliche, festgesetzte Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 5,60m endet in einer Wendeanlage die eine ordnungsgemäße Müllentsorgung (3-achsiges Müllfahrzeug) gewährleistet.

2. Lage und Beschaffenheit des Plangebietes

Das Plangebiet „An der Ramscheid“ umfasst eine Fläche von insgesamt 14879 m² und wird derzeit intensiv als Grünland genutzt. Es wird westlich, südlich und östlich von bestehenden Wohnsiedlungsbereichen eingerahmt. Im Norden schließen sich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland) an. Im Nord-Westen begrenzt das Plangebiet die ehemalige Bahntrasse, heute Sauerlandradring. Im Osten erstreckt sich entlang des Plangebietes die Gallenstraße, welche den Anschluss der innergebietlichen Erschließung an das überörtliche Verkehrsnetz bildet.

Die max. Nord-Süd-Ausdehnung des Plangebietes beträgt ca. 160 m, die Ausdehnung in West – Ost Richtung beträgt max. 190 m. Wie bereits erwähnt wird das eigentliche Baugelände intensiv landwirtschaftlich als Grün- und Weideland genutzt.

Die Baulandfläche stellt sich topografisch als gemäßigte West-Osthanglage dar, die aus energetischer Sicht gute Besonnungsverhältnisse erwarten lässt. Das Planungsgelände entwickelt sich zwischen den Höhenlinien von ca. 349 m über NN im Westen bis zu einer Höhe von ca. 377 m über NN im Osten.

Es handelt sich um eine nur mäßig geneigte und mit kleineren Geländeversprüngen ausgebildete, gut besonnte Lage mit entsprechend hohem Wohnwert und reizvollem Ausblick über den Ort und das typische Landschaftsbild des Sauerlandes.

Naturräumlich weist das Plangebiet angesichts seiner bisherigen Nutzung keine allzu hohe ökologische Wertigkeit auf.

Besondere schützenswerte Landschaftsbestandteile finden sich weder im Plangebiet, noch in dessen unmittelbaren Umfeld.

3. Bebauung – Art - und Maß der baulichen Nutzung

Abgeleitet aus Planungsanlass (Nachfragesituation) und Bestandssituation (Plangebietsbeschaffenheit, Lage zum Ort, Umgebungsbebauung, Nutzungsbedarf) ist die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ gem. § 3 BauNVO vorgesehen.

Folgendes Nutzungsspektrum wird festgelegt:

WA Allgemeines Wohngebiet

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen
- (2) Zulässig sind:
 1. Wohngebäude
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Bebauungsplan Nr. 68 „An der Ramscheid“

2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Zukünftige Bauvorhaben im Plangebiet sollen sich möglichst harmonisch in das Gesamtsiedlungsbild des Ortes einfügen und diesen nicht dominieren. Diesem Anspruch galt es in Anbetracht der benachbarten, sehr geschlossenen und homogen ausgeprägten Umgebungsbebauung zu entsprechen.

Zur Abgrenzen der Freifläche/landwirtschaftlichen Fläche wird entlang der östliche Gebietsgrenze eine 5 m breite private Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung festgesetzt.

G1 -Private Grünfläche

Entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird die Anlage einer privaten Grünfläche von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung in einer Breite von 5 m festgelegt.

Die Fläche ist geschlossen mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Der Pflanzabstand ist auf 1 x 2 m zu wählen und versetzt zu pflanzen. Die Pflanzen müssen durchmischt werden und der Anteil einer einzelnen Gehölzart darf 20% nicht übersteigen. Die Grünfläche ist dauerhaft zu erhalten, wobei abgängige Gehölze zu ersetzen sind.

Der Fertigstellungstermin für die Bepflanzung auf dem jeweilig betroffenen Grundstück ist ein Jahr nach der Bauabnahme der genehmigten baulichen Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen gemäß § 82 BauO NW.

Für Anpflanzungen auf dem Baugrundstück sind - unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes NW - ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölze (Bäume, Sträucher und Hecken) zu verwenden. Dazu gehören:

Baumarten:

- Sand-Birke (*Betula pendula*)
- Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
- Sal-Weide (*Salix caprea*)
- Zitter-Pappel (*Populus tremula*)

Straucharten:

- Weißdorn (*Crataegus laevigata*, *C. monogyna*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)

Ebenso wie die Art der baulichen Nutzung orientiert sich daher auch das geplante Maß der baulichen Nutzung mit II Vollgeschoss (bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8) sowie die zulässige offene Bauweise am Siedlungsumfeld. Die maximale talseitige Traufhöhe der Gebäude TH (t) wird auf max. 7,5 m begrenzt. Die talseitige Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante des zum Zeitpunkt des Beginns der Baumaßnahme vorhandenen

(=natürlichen / unveränderten) Geländeniveaus bis zur Oberkante der Dachsparren in der Flucht der Außenseite des traufseitigen Mauerwerks am tiefst angeschnittenen Geländepunkt.

Um der vorzufindenden Kleinteiligkeit der Bebauung auch in Zukunft zu entsprechen, erfolgt eine Beschränkung auf freistehende Einzelhäuser und Doppelhäuser.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im gesamten Planbereich über Baugrenzen definiert. Im Hinblick auf eine ausreichende, nachfragegerechte Flexibilität bei der späteren Grundstücksaufteilung werden entlang der Erschließungsstraßen ausschließlich durchgehende Bauzonen ausgewiesen. Zur späteren Grundstücksaufteilung enthält der Bebauungsplan einen Aufteilungsvorschlag, der auf 18 Bauplätze zwischen 650 und 800 m² hinausläuft. Innerhalb der getroffenen Festsetzungen lässt sich aber auch eine andere Parzellierung realisieren.

Dem gesamtstädtischen Bestreben, die für das Esloher Sauerland typischen äußeren Baugestaltungsmerkmale auch im Zusammenhang mit Neubaugebieten nicht unberücksichtigt zu lassen, soll auch hier durch Erlass einer auf Grundlage § 89 der Bauordnung für das Land NRW gesondert zu beschließenden Gestaltungssatzung Rechnung getragen werden.

Die Gestaltungssatzung für den Bereich des Bebauungsplanes der Gemeinde Eslohe (Sauerland) Nr. 68 „An der Ramscheid“ in Kückelheim wird nicht im Zusammenhang mit dem Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes, sondern in einem gesonderten Verwaltungsverfahren beschlossen.

4. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über die bestehende Straße „Gallenstraße“ (L 880). Die innere Erschließung wird durch eine neu anzulegende Straßenverkehrsfläche als Stichstraße mit Wendeanlage realisiert. Die Realisierbarkeit der soeben erläuterten Erschließungsstruktur ist durch eine Straßenvorplanung sichergestellt.

Angesichts der leicht hängigen Geländesituation enthält der Bebauungsplan in der Planzeichnungslegende auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB die textliche Festsetzung, dass die für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen (Abgrabungen bzw. Aufschüttungen) vom Angrenzer auf dem Baugrundstück zu dulden sind.

5. Natur-, Landschafts- und Klimaschutz

Basierend auf der aktuellen Rechtslage ist im Zuge der Bauleitplanung eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen. Aufgabe der Umweltprüfung ist es, die zu erwartenden Umweltwirkungen des Vorhabens darzustellen.

Hierzu wurde ein Umweltbericht durch das Büro für Landschaftsplanung Bertram Mestermann im Dezember 2021 angefertigt (Anlage 2 dieser Begründung).

5.1 Regionalplan

Der rechtskräftige Regionalplan „Arnsberg - Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis“ stellt das Plangebiet als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ dar. Dieser wird durch die Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“ überlagert.

5.2. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Landschaftsplanes Eslohe. Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet LSG-2.3.2.30 „Ortsrandlagen und freie Hangbereiche bei Kückelheim“

5.3. Natura 2000-Gebiete

Innerhalb des Untersuchungsgebietes und in unmittelbarer Nähe befinden sich keine Natura 2000-Gebiete.

5.4 Naturschutzgebiete

Innerhalb des Untersuchungsgebietes und in unmittelbarer Nähe befinden sich keine Naturschutzgebiete.

5.5 Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets LSG-4714-0010 „Ortsrandlagen und freie Hangbereiche bei Kückelheim“ (vgl. Abb. 10 Umweltweltbericht). Nördlich und westlich angrenzend verläuft das Landschaftsschutzgebiet LSG-4614-0009 „Eslohe“ im Osten grenzt das Landschaftsschutzgebiet LSG-4714-0020 „Marpebach zwischen Sieperring und Kückelheim“. Weiterhin befinden sich die Landschaftsschutzgebiete LSG-4714-0005 „Unterhänge des Marpetales zwischen Sieperring und Kückelheim“, LSG-4714-0027 „Ramscheid westlich Kückelheim“ und LSG-4714-0026 „Külmecke nordwestlich Kückelheim“ innerhalb des Untersuchungsgebiets von 300 m.

5.6. Gesetzlich geschützte

Biotope/Biotopverbundflächen/Biotopkatasterflächen

Nach § 30 BNatSchG sowie nach § 42 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) werden bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, gesetzlich geschützt. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind verboten.

Im Untersuchungsgebiet von 300 m befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.

Das Biotopkataster Nordrhein-Westfalens ist eine Datensammlung über Lebensräume für wildlebende Tiere und Pflanzen, die für den Arten- und Biotopschutz eine besondere Wertigkeit besitzen. Die Gebiete werden nach wissenschaftlichen Kriterien ausgewählt, in Karten erfasst und im Gelände überprüft sowie dokumentiert.

Östlich fast angrenzend befindet sich die Biotopkatasterfläche BK-4714-222 „Marpetal zwischen Sieperting und Kückelheim“. Südlich in einer Entfernung von ca. 200 m liegt die Biotopkatasterfläche BK.4714-203 „Talabschnitt der Ramscheid westlich von Kückelheim“. Planungsrelevante Tierarten werden nicht genannt.

5.7 Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet umfasst den im Folgenden als Plangebiet bezeichneten Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplans sowie des Bebauungsplans Nr. 68 „An der Ramscheid“ der Gemeinde Eslohe. In das Untersuchungsgebiet ist die planungsrelevante Umgebung einbezogen. Weiterhin werden die angrenzenden Flächen schutzgutspezifisch in die Betrachtung einbezogen, sofern diese für die Aspekte der Umweltprüfung relevant sind. Das Plangebiet umfasst einen Teil einer Grünlandfläche nördlich einer Hofstelle in Eslohe-Kückelheim. Die Grünlandfläche ist als Intensivgrünland einzustufen und wird zeitweise als Kuhweide genutzt. Entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze stockt ein Apfelbaum, welcher auch eine Höhlung aufweist. Weiter westlich stocken noch zwei Apfelbäume ohne Höhlungen. Ein kleinerer Teil im Südwesten weist höheres Gras auf und hier wachsen außerdem einzelne junge Apfelbäume. Westlich an das Plangebiet schließt eine Weihnachtsbaumkultur an, welche von Ginster und einzelnen Eichen aus Naturverjüngung durchsetzt ist. Im Nordwesten wird das Plangebiet durch eine Gehölzreihe aus Eberesche, Pappeln und Eichen mit Stammdurchmessern bis ca. 40 cm sowie verschiedenen Sträuchern abgegrenzt. Nach Nordosten setzt sich die Grünlandfläche weiter fort. Südöstlich wird das Plangebiet durch die „Gallenstraße“ begrenzt, an welcher zum Teil der Bach Ramscheid, welcher in den Marpebach mündet, entlang fließt. Im Süden angrenzend liegt die Hofstelle.

5.8 Artenschutzprüfung

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) im Rahmen von Planungsverfahren oder bei der Zulassung von Vorhaben ergibt sich aus den unmittelbar geltenden Regelungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m §§ 44 Abs 5 und 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG.

Zum aktuellen Planvorhaben wurde durch das „Büro für Landschaftsplanung Bertram Mestermann“, Warstein Hirschberg, im Dezember 2021 ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Anlage 3) erstellt.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag schließt mit dem Ergebnis (auszugsweise):

„Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 68 „An der Ramscheid“ in Verbindung mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Eslohe löst unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 BNatSchG aus.“

Vermeidungsmaßnahmen:

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände muss eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) erfolgen. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass bei einer Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sind auf vorhandene befestigte Flächen oder auf zukünftig 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.
- Eine Höhle wurde in einem Apfelbaum knapp außerhalb des Plangebiets gefunden. Sollte dieser Baum im Zuge der Bauarbeiten gefällt werden müssen so ist eine umweltfachliche Baubegleitung durchzuführen, um sicherzustellen, dass die Höhle nicht durch Vögel oder Fledermäuse bewohnt wird.

6. Ausgleichsbilanzierung

Auch nach der Umsetzung der spezifischen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Wirkung auf die Schutzgüter verbleiben Eingriffe in Natur und Landschaft, für deren Ausgleich auf Basis des Berechnungsmodells des Hochsauerlandkreises für das gesamte Plangebiet in der Eingriffsbewertung (Anlage 2) eine Biotopwertverbesserung von **34.950** Biotoppunkten ermittelt wurde.

(detaillierte Berechnung siehe Eingriffsbewertung, Büro für Landschaftsplanung Bertram Mestermann“, Warstein Hirschberg, im Dezember 2021 Anlage 2)

Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen:

Der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff in den Naturhaushalt führt rechnerisch zu einem Wertpunktedefizit von **34.950** Biotoppunkten. Als Externe Kompensationsmaßnahme wird in Abstimmung mit Herr Höing (Untere Naturschutzbehörde) eine Fläche Gemarkung Salwey, Flur 21, Flurstück 43 tlw, und Gem. Cobbenrode Flur 4, Flurstück 19 tlw. herangezogen. Hierbei handelt es sich um die Umstockung einer Nadelwaldfläche in Laubholz. Durch diese Maßnahme sind etwa 48.000 Biotopwertpunkte zu erzielen, sodass das Wertpunktedefizit hiermit ausgeglichen werden kann.

7. 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 Starkregengefahrenhinweiskarte NRW zeigt, dass, sich bei Starkregen im östlichen Planungsbereich entlang des Straßendamms der L880, das Wasser bis zu einer Höhe von 1,75 m aufstauen kann. Das gesetzliche Gebot zur Schadensreduktion (§ 5 Abs. 2 WHG) ist zu beachten.

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 Risikovorsorge empfohlen. Über Möglichkeiten der Eigenversorgung informiert die aktuelle Hochwasserschutzfibel „Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen.

8. Immissionsschutz

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 68 „Ramscheid“ der Gemeinde Eslohe sind immissionsschutzrechtliche Auswirkungen nicht zu erwarten.

9. Ver- und Entsorgung/Altlasten

9.1 Wasser-/Löschwasserversorgung

Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebietes mit Wasser wird durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Gemeindewerke Eslohe sichergestellt. Die notwendige Löschwassermenge von 800 l/min wird durch das Wasserversorgungsnetz der Gemeindewerke Eslohe sichergestellt.

9.2 Niederschlags-/Abwasserentsorgung

Die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt mit Hilfe des neu zu erstellenden Trennsystems innerhalb des Plangebietes. Das anfallende Schmutzwasser wird gesammelt und an den Schmutzwassersammler in der „Gallenstraße“ mit Vorflut an der Ruhrverbands-Kläranlage „Eslohe“ abgeschlagen. „Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz und § 44 Landeswassergesetz NRW soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist und soweit dem weder

wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften bzw. wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen."

Konform zu den Bestimmungen des Landeswassergesetz wird das unverschmutzte Niederschlagswasser über bestehende Sammelleitungen ortsnahe dem Gewässer „Marpebach“ zugeführt. In einer hydraulischen Voruntersuchung wurden die anfallenden Einleitungsmengen berechnet und durch den Ruhrverband mit den bestehenden Kapazitäten der vorhandenen Regenwasserkanalisation abgeglichen. Mit Datum vom 02.11.2022 wurde durch den Hochsauerlandkreis die notwendige Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswasser in das Gewässer „Marpebach“ ausgesprochen.

Hinweis: Nach § 9 (6) BauGB gelten die gemeindlichen Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang der Kanalisation

In Anbetracht des abfallenden Geländes hält der Bebauungsplan zur Verbesserung der Kanalanschlussmöglichkeiten im nördlichen Bereich des Plangebiets und entlang der Erschließungsstraße „Gallenstraße“ ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Entsorgungsträger, sowie Leistungsrechte zugunsten der unmittelbaren Anlieger zwecks Anlage und Betrieb technischer Ver- und Entsorgungsleitungen (siehe Planzeichnung) vor.

9.3 Energieversorgung

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

Zur Sicherstellung einer technisch wie städtebaulich zeitgemäßen unterirdischen Verlegung von notwendigen Versorgungsleitungen enthält der Bebauungsplan unter „Textliche Festsetzungen“ eine entsprechende Bestimmung auf Grundlage von § 9 Abs. 13 BauGB.

9.4 Telekommunikation

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

9.5 Abfallentsorgung

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

10. 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. Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale. Bodendenkmale sind nicht bekannt und auch nicht erkennbar. Aus den Unterlagen des Geologischen Dienstes NRW ist ersichtlich, dass im Plangebiet verkarstungsfähige Gesteine anfallen. Demzufolge ist der Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

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 Arbeiten 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 Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler 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 Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

12. 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 (gem. § 202 BauGB).

12. Bodenordnung

Die erforderliche Neuordnung der Grundstücke wird auf privatrechtlicher Basis erfolgen. Bodenordnende Maßnahmen auf amtlicher Basis sind daher nicht erforderlich.

12. Hochwasserschutz / Starkregenvorsorge

Die Starkregengefahrenhinweiskarte NRW zeigt, dass, sich bei Starkregen im östlichen Planungsbereich entlang des Straßendamms der L880, das Wasser bis zu einer Höhe von 1,75 m aufstauen kann. Das gesetzliche Gebot zur Schadensreduktion (§ 5 Abs. 2 WHG) ist zu beachten.

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2: Umweltbericht Büro für Landschaftsplanung, Bertram Mestermann
Büro, Dezember 2021

Anlage 3: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Büro für Landschaftsplanung, Bertram Mestermann, Dezember 2021