



Gemeinde Eslohe (Sauerland)

Bebauungsplan Nr. 23 „Erholungsort Cobbenrode“ – Ortsteil Cobbenrode

3. Änderung

Begründung

- Entwurf -

Inhaltsverzeichnis:

1. Planungsanlass / Planungsziel	3
2. Lage- und Beschaffenheit des Plangebietes.....	3
3. Gegenwärtiges Planungsrecht	4
3.1 Flächennutzungsplan	4
3.2 Bebauungsplan	4
4. Verfahren	4
5. Bebauung – Art- und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	4
6. Verkehrliche Erschließung	6
7. Umweltbelange und Artenschutz	6
8. Technische Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	7
8.1 Wasserversorgung	7
8.2 Abwasser / Niederschlagswasser	7
8.3 Telekommunikation	7
8.4 Energieversorgung.....	8
8.5 Abfall.....	8
9. Hinweise	8
9.1 Altlasten und Kampfmittel	8
9.2 Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege.....	8
9.3 Schutz des Mutterbodens	9
9.4 Immissionsschutz.....	9
10. Bodenordnung	9

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2: Protokoll Fachbeitrag einer Artenschutzrechtlichen Prüfung durch das
„Büro für Landschaftsplanung Bertram Mestermann“ 17.06.2024

1. Planungsanlass / Planungsziel

Der Rat der Gemeinde Eslohe hat am 20.12.2023 die Durchführung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Erholungsort Cobbenrode“, Ortsteil Cobbenrode, im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, beschlossen.

Zielsetzung der Planungsmaßnahme ist, aufgrund eines privaten Antrages, einen Teil der öffentlichen Verkehrsfläche in eine Wohnbaufläche zu ändern, um eine spätere Bebauung zu ermöglichen. Hierzu wurde der Teil der öffentlichen Verkehrsfläche bereits von der Gemeinde an den anliegenden Grundstückeigentümer veräußert. Das eigentliche Baugrundstück ist derzeit im rechtskräftigen Bebauungsplan als Wohnbaufläche ohne Darstellung einer überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Die Änderungsfläche geht aus dem Übersichtsplan (Anlage 1 dieser Begründung) hervor.

Konkret handelt es sich um eine insgesamt 1430 m² große Fläche in der Gemarkung Cobbenrode, Flur 4, Flurstücke 1015 und 268 (teilweise), im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 „Erholungsort Cobbenrode“, welches sowohl im Nord-Westen, als auch im Süd-Osten an die Straße „Am Papelör“ angrenzt (vergl. Anlage 1 – Übersichtsplan).

Bei der Fläche des derzeitigen Änderungsbereiches handelt es sich um eine, mit einem Wohnhaus bebaute Fläche, die ansonsten als Gartenland genutzt wird.

Ziel ist es, dass sich die zukünftige Bebauung einerseits in die bestehende Wohnbebauung einfügt und andererseits bedarfs- und nachfragegerecht auch verschiedenen baulichen bzw. nutzungsmäßigen Interessen Rechnung getragen wird, ohne dass diesen Optionen durch zu enge rechtliche Festsetzungen von vornherein der Raum genommen wird. Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird aus der maßgeblichen Umgebung, bzw. den dortigen Festsetzungen und prioritär verfolgten Planungsintention, ein „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 3 BauNVO festgesetzt.

Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden durch die Änderung nicht berührt und behalten ihre Gültigkeit.

Da die Grundzüge der Ursprungsplanung durch die beabsichtigte Änderung nicht berührt werden, soll diese Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Eslohe ist die Fläche als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

2. Lage- und Beschaffenheit des Plangebietes

Der Änderungsbereich befindet im Ortsteil Cobbenrode in der Gemeinde Eslohe in etwa 350 m Entfernung vom Ortszentrum. Umgeben ist das betroffene Areal von reiner Wohnbebauung, welche ausschließlich durch I – II geschossige Einzelhausbebauung geprägt ist. Durch die Erschließungsstraße „Am Papelör“ ist die verkehrliche Erschließung der Baulandfläche gesichert.

Zwischen den angesprochenen Erschließungsstraßen entwickelt sich die Baulandfläche in westlicher Richtung als abfallendes Gelände.

Insbesondere unter den Aspekten topografische Eignung, räumliche Nähe zu zentralen Versorgungseinrichtungen, eigentumsrechtliche Verfügbarkeit und naturräumliche Unbedenklichkeit erscheint es sinnvoll, das Plangebiet in der angesprochenen Weise zu entwickeln.

3. Gegenwärtiges Planungsrecht

3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Eslohe stellt im Änderungsbereich „Wohnbaufläche“ dar.

3.2 Bebauungsplan

Der Änderungsbereich ist Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 23 „Erholungsort Cobbenrode“ im Ortsteil Cobbenrode.

Dieser setzt für die betroffenen Flurstücke „Allgemeines Wohngebiet“ und „öffentliche Verkehrsfläche“ fest.

4. Verfahren

Bislang wurden zum Bebauungsplan Nr. 23 „Erholungsort Cobbenrode“ 2 Änderungsverfahren durchgeführt.

Diese 3. Änderung erfüllt die Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 Nr. 1-3 Baugesetzbuch und wird daher gem. § 13 BauGB durchgeführt. Danach kann gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der verfahrensmäßigen Option Gebrauch gemacht werden, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abzusehen und gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB direkt die Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen einer Offenlage gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

5. Bebauung – Art- und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird, abgeleitet aus der maßgeblichen Umgebung bzw. den dortigen Festsetzungen und der prioritär verfolgten Planungsintention, als ein „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 3 BauNVO mit dem nachfolgenden (eingeschränkten) Nutzungsspektrum festgesetzt:

Art der baulichen Nutzung

(gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete

(Gem. §4 BauNVO)

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

Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die mittels Baugrenzen festgelegte überbaubare Grundstücksfläche ist so dimensioniert, dass sie einen ausreichenden Spielraum zur Stellung der Baukörper erlaubt.

Mit Blick auf das Einfügen in die Umgebungsbebauung wird eine 2-Geschossigkeit (mindestens 25° Dachneigung) festgesetzt.

Die zulässigerweise maximal versiegelbare Grundfläche, bestimmt über die Grundflächenzahl (GRZ), wird entsprechend der Orientierungswerte des § 17 BauNVO mit 0,4 sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) bei max. II-geschossiger Bauweise mit 0,8 festgelegt.

Die Vorgabe der offenen Bauweise (max. Gebäudelänge 50 m) bei einer max. Baufensterbreite von 25 m ergibt sich sinngemäß, ermöglicht aber auch die zulässige Bebauung eines Doppelhauses zu realisieren und gewährleistet damit die gewünschte Flexibilität.

Gestaltungsvorschriften

Abweichend von den Örtlichen Bauvorschriften werden Satteldächer mit einer Mindestdachneigung von 25° festgesetzt. Die umliegenden Wohngebäude weisen derzeit bereits eine Dachneigung erheblich unter 40° auf.

Des Weiteren sollen untergeordnete Akzentflächen an der Fassade in schieferfarbenem oder anthrazitfarbenem Putz oder Anstrich ausgeführt werden.

Ansonsten gelten für den Änderungsbereich die örtlichen Bauvorschriften.

6. Verkehrliche Erschließung

Entlang des Änderungsbereiches erstreckt sich die Erschließungsstraße“ Papelör“, welche für eine gesicherte Erschließung sorgt.

7. Umweltbelange und Artenschutz

Umweltbericht

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

Ökologischer Eingriffsausgleich

Im vereinfachten 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 bereits erfolgt oder zulässig und bedürfen von daher keiner entsprechenden Erhebung, Bewertung bzw. einem Ausgleich. Artenschutzrechtliche Anforderungen bleiben hiervon unberührt.

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Artenschutzprüfung (auszugsweise):

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“ vom 17.06.2024 ein Protokoll einer artenschutzrechtlichen Prüfung (Anlage 2) erstellt.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung kommt zusammengefasst zu folgendem Ergebnis (auszugsweise):

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

Folgende Vermeidungsmaßnahmen werden empfohlen:

„Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationstatbeständen auf Zeiten außerhalb der Brut- und Quartierzeit (1.März bis 30. September) erfolgen. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher

Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.

Das Gebäude im Bereich des Gartens ist außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen anzubrechen, da es sich aller Wahrscheinlichkeit nach nicht um ein Winterquartier handelt. In diesem Zeitraum ist auch nicht davon auszugehen, dass sich genutzte Fortpflanzungshabitate von Vögeln am Gebäude befinden. Vor Abbruch des Gebäudes ist eine Sichtkontrolle auf Spuren, Quartiere, Nester vorzunehmen. Der Abbruch ist entsprechend zwischen dem 1. November und dem 28. Februar durchzuführen.

Die Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sind auf zukünftig versiegelte bzw. überbaute Bereiche zu beschränken. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

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.

8. Technische Erschließung, Ver- und Entsorgung

8.1 Wasserversorgung

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.

8.2 Abwasser / Niederschlagswasser

Die ordnungsgemäße Abwasser- und Oberflächenwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt mit Hilfe des vorhandenen Mischkanalisationssystems. Das anfallende Schmutzwasser wird gesammelt und an den Schmutzwassersammler mit Vorflut an der Ruhrverbands-Kläranlage Eslohe zugeführt und dort ordnungsgemäß behandelt.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken selbst scheidet im Hinblick auf die gegebene Hangsituation und die damit nicht auszuschließende Beeinträchtigung der jeweiligen Unterliegergrundstücke aus.

8.3 Telekommunikation

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

8.4 Energieversorgung

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

8.5 Abfall

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

9. Hinweise

9.1 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.

9.2 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 Baudenkmal (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 pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Eslohe als Untere Denkmalbehörde (Tel. 02973/800-0) und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, (Tel. 02761/93750, Fax 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den

Denkmalbehörden 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 DSchG NW)“.

9.3 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.

9.4 Immissionsschutz

Durch die geplante 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Erholungsort Cobbenrode“ sind immissionsschutzrechtliche Auswirkungen nicht zu erwarten.

10. Bodenordnung

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

Eslohe, _____

Bürgermeister