

# **Außenbereichssatzung „Oberlandenbeck“**

## **Begründung**

gem. § 35 Abs. 6 BauGB

Gemeinde Eslohe

Erneut öffentlich ausgelegte Fassung aufgrund einer Erweiterung des Satzungsgebietes im Norden

<b>1</b>	<b>Präambel</b>	<b>3</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>
<b>2</b>	<b>Aufstellungsbeschluss</b>	<b>6</b>	
<b>3</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>6</b>	
<b>4</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben</b>	<b>8</b>	
<b>5</b>	<b>Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB</b>	<b>10</b>	
<b>6</b>	<b>Nähere Bestimmungen zur Zulässigkeit von Vorhaben</b>	<b>12</b>	
<b>7</b>	<b>Artenschutz</b>	<b>12</b>	
<b>8</b>	<b>Sonstige Belange</b>	<b>13</b>	

## **1 Präambel**

### **Zur Zielsetzung von Außenbereichssatzungen**

Die Siedlungsstruktur der sauerländischen Gemeinde Eslohe ist geprägt durch einige größere Ortslagen und eine Vielzahl kleinerer Ortschaften mit langfristig gewachsenen Dorfstrukturen aus ortsbildprägenden Gebäuden unterschiedlicher Funktionen. Einer der Entstehungsgründe ist die vormals stark ausgeprägte Landwirtschaft. In einem Teil der Orte ist die landwirtschaftliche Prägung gegenwärtig weiterhin vorhanden. Es muss städtebauliches Ziel sein, diese Prägung zu erhalten und die Existenz der verbleibenden land- und forstwirtschaftlichen Betriebe nicht zu gefährden.

Viele der dörflichen Ortslagen verzeichnen jedoch einen starken landwirtschaftlichen Strukturwandel. Der Bedeutungsverlust der Landwirtschaft und die Aufgabe sowie Umwandlung von Hofstellen zu vermehrt wohngenutzten Arealen stellt eine Entwicklung dar, auf welche die Gemeinde reagieren muss. Es gilt heute, den Verfall von ganzen Ortslagen durch den Rückzug der Landwirtschaft zu verhindern und die Lebensfähigkeit durch ein angemessenes Nebeneinander der gewachsenen Strukturen und der vermehrten Wohnnutzung zu sichern. Dazu gehört zweifellos auch eine Weiterentwicklung, da Stillstand in der baulichen Entwicklung in den kleinen Ortsteilen gleichbedeutend wäre mit deren Niedergang.

Durch § 35 BauGB ist gesetzlich geregelt, dass die Zulässigkeit bestimmter Vorhaben im Außenbereich an den Katalog gesetzlich privilegierter Vorhaben gebunden ist. Sonstige Vorhaben, zu denen auch das Errichten von Wohngebäuden zählt, können nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern ihnen öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist. Im Regelfall bedeutet das für Wohnnutzung, dass sie der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung untergeordnet ist. Dennoch hat sich in einigen Ortslagen in Eslohe ein erhebliches Wohngewicht entwickelt. Der Gesetzgeber hat für diese Situation Ausnahmen vorgesehen, um diese Orte zu erhalten, lebenswert zu gestalten und auch zukünftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen. Das bedeutet, dass eine sukzessive Weiterentwicklung und eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung der Ortslagen möglich ist, die dem demografischen und landwirtschaftlichen Strukturwandel Rechnung trägt. Das zentrale Instrument dazu ist eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB.

Die Aufstellung von Außenbereichssatzungen kann die geeignete baurechtliche Grundlage darstellen, um weitere Wohngebäude innerhalb

der Grenzen der Satzungsgebiete errichten zu können. Ein wesentliches Merkmal der Außenbereichssatzung ist es, dass am Rechtsstatus des Außenbereichs nichts geändert wird, so dass privilegierte Vorhaben gem. § 35 Abs. 1 BauGB - im Wesentlichen land- und forstwirtschaftliche Betriebe – im Sinne des Planungsrechtes privilegiert bleiben. Dies begründet, dass die Satzung keine Ausschlussfunktion für ohnehin im Außenbereich zulässige Vorhaben erwirkt, sondern die Regelung trifft, dass folgende Belange des § 35 Abs. 3 BauGB, die in der Regel bei der Zulässigkeitsfrage eines baulichen Vorhabens entgegenstehen, keine Auswirkung entfalten:

- Zum einen kann einem Bauvorhaben im Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung nicht entgegengehalten werden, dass es den Darstellungen von Fläche für die Landwirtschaft oder Fläche für Wald im wirksamen Flächennutzungsplan widerspricht.
- Zum anderen kann ihm nicht entgegengehalten werden, dass die Realisierung die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lässt. Die Außenbereichssatzung stellt somit ein Instrument dar, mit dessen Hilfe bauliche Lücken innerhalb bereits bestehender Splittersiedlungen aufgefüllt werden können.

Da der Entwicklungstrend einer schrumpfenden Landwirtschaft die Siedlungsstruktur der gesamten Gemeinde betrifft, hat der Rat der Gemeinde Eslohe am 24.03.2022 nicht nur für einzelne Ortslagen derartige Satzungen aufzustellen, sondern für alle, die nach eingehender Prüfung der örtlichen Gegebenheiten für eine Satzung in Frage kommen. Dieses Vorgehen trägt zur Schaffung gleichwertiger Verhältnisse für die Einwohner von Eslohe bei und ermöglicht zudem eine gewisse Planungssicherheit für die hiesige Bevölkerung. Die Gemeinde schafft dadurch ein erweitertes städtebauliches Entwicklungspotenzial, welches sich innerhalb der Grenzen der bestehenden Bebauung vollzieht und keine Erweiterungsmöglichkeiten für Splittersiedlungen zulässt.

Für die Gemeinde Eslohe wurden insgesamt 36 Ortslagen im Gemeindegebiet auf ihre Eignung hinsichtlich einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB geprüft. In der Vorprüfung, die noch keine Informationen zum Stand der verbleibenden land- und forstwirtschaftlichen Betriebe berücksichtigen konnte, wurde auch das Instrument der Innenbereichssatzung geprüft, dass allerdings nur dann in Frage kommt, wenn die entsprechende Ortslage im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt wird und faktisch keine aktiven, das Wohnen beeinträchtigenden Betriebe mehr vorhanden sind. Eine Außenbereichssatzung soll Landwirtschaftsbetriebe nicht einschränken und keine Immissionskonflikte unlösbarer Art hervorzurufen. Aus diesem

Grund wurde jeder Bereich, der in Frage kommt, im weiteren Verfahren eingehend auf aktive oder passive Hofstellen geprüft.

### **Voraussetzungen zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB**

Die Voraussetzungen für eine Außenbereichssatzung werden in § 35 Abs. 6 BauGB definiert und in den Satzungs begründungen für jeden potenziellen Satzungs bereich geprüft.

#### **I. Vorhandensein eines bebauten Bereichs, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist**

- Es muss eine Bebauung vorhanden sein, die grundsätzlich einen gewissen baulichen Zusammenhang vermittelt. Baulücken dürfen vorhanden sein, doch eine Zusammengehörigkeit der Bebauung muss erkennbar sein.
- Es darf keine überwiegende landwirtschaftliche Prägung bestehen, um Immissionskonflikte zwischen aktiven Landwirtschaftsbetrieben und Wohnbebauung zu vermeiden.

#### **II. Vorhandensein einer Wohnbebauung von einigem Gewicht**

- Es müssen einige relativ nah beieinanderstehende Wohngebäude einschließlich der dazugehörigen Nebenanlagen vorhanden sein.
- Es zählt ausschließlich die Anzahl der wohngenutzten Gebäude und nicht die Zahl der vorhandenen Gebäude insgesamt. Das erforderliche städtebauliche Gewicht wird durch die Anzahl, Größe und räumliche Zuordnung erreicht. Die Merkmalsausprägung der bestehenden Wohnbebauung darf der übrigen Bebauung nicht völlig untergeordnet sein.

#### **III. Vereinbarkeit mit einer städtebaulich geordneten Entwicklung**

- Es ist zwingend erforderlich, dass keine nach Außen gerichtete Entwicklung begünstigt wird.
- Die Satzung darf zu keiner Erweiterung einer vorhandenen Splittersiedlung führen. Eine nach Außen gerichtete

Entwicklung ist unzulässig. Hingegen sind Lückenschließungen und Nachverdichtungen innerhalb des Satzungsgebietes zulässig.

- Die öffentlich-rechtliche Erschließung muss gesichert sein.
- Es darf kein anderweitiges Planerfordernis vorliegen.

**IV. Die Satzung darf nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen**

**V. Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Buchstabe benannten Schutzgüter (FFH- und europäische Vogelschutzgebiete) vorliegen.**

## **2 Aufstellungsbeschluss**

*„Aufgrund der hohen Nachfrage nach Bauland hat die Gemeinde Eslohe in den vergangenen Jahren in den größeren Ortsteilen im Gemeindegebiet Baugebiete planerisch vorbereitet und zum Teil bereits erschlossen. In diesem Zusammenhang ist auch immer wieder die Frage nach der Möglichkeit einer Bebauung in den kleinen Ortsteilen gestellt worden. Bei dem nachfragenden Personenkreis handelt es sich fast ausschließlich um junge Leute, die entweder nach Ausbildung oder Studium in ihren Heimatort zurückkehren möchten bzw. dort wohnen und sich in der Familiengründungsphase befinden. Um hier einerseits dem Wunsch der bauwilligen jungen Bevölkerung in den kleinen Ortsteilen nachzukommen und andererseits die städtebauliche Ordnung nicht durch Zersiedlung zu gefährden“<sup>1</sup>, hat der Rat Gemeinde Eslohe in seiner Sitzung am 24.03.2022 beschlossen, die Außenbereichssatzung für die Ortslage „Oberlandenbeck“ § 35 Abs. 6 BauGB aufzustellen.*

## **3 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Ortslage „Oberlandenbeck“ befindet sich ca. 7,5 km südlich des Ortskerns der Gemeinde Eslohe im Außenbereich. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke der Gemarkung Landenbeck, Flur 01, Flurstück 38, 39 (tlw.), 42, 43, 44 (tlw.), 45 (tlw.), 46, 48, 49, 51 (tlw.), 52 (tlw.), 55 (tlw.), 57, 58, 59, 60, 61, 63, 68, 69, 71, 73, 74, 75, 78, 99, 107,

<sup>1</sup> Sitzungsvorlage Nr. 16/22 für den Haupt- und Finanzausschuss am 24.03.2022 und den Rat am 24.03.2022, Gemeinde Eslohe, 14.03.2022

110 (tlw.), 202 (tlw.), 231, 244, 249 (tlw.), 250, 251, 252, 253, 256, 257, 259, 262, 263, 267, 269, 270 sowie 271 (tlw.).

Die in der Ortslage vorhandene Bebauung umfasst 18 vorwiegend wohn-genutzte Häuser, die sich entlang der Straße Oberlandenbeck konzentrieren. Der Geltungsbereich wird anhand der in der Ortslage vorhandenen Bestandsbebauung definiert und umfasst daher ganz überwiegend bebaute Grundstücke bzw. deren bebaute Teilbereiche. Im Norden wird die Grenze des Geltungsbereiches durch die Wohngebäude mit den Hausnummern 4 und 2 definiert. Die westliche Grenze des Satzungsgebietes wird durch die Wohngebäude 4a, 10, 12, 16 und 17 definiert. Bei dem Gebäude Nr. 10 handelt es sich um einen ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb, sodass die ehemaligen Betriebsgebäude ebenfalls Bestandteil des Geltungsbereiches sind. Das Wohnhaus mit der Hausnummer 12 steht im Zusammenhang mit einem aktiven landwirtschaftlichen Betrieb. Der angrenzende Kuhstall ist daher nicht Teil des Satzungsgebietes. Die südliche Grenze verläuft rückwärtig des Wohnhauses mit der Hausnummer 15 sowie der Hausnummer 13. Im Osten verläuft die Grenze des Geltungsbereiches rückwärtig des Wohnhauses mit der Hausnummer 7.

Der festgesetzte Geltungsbereich der Außenbereichssatzung umfasst eine Fläche von ca. 6,2 ha und ist im Anhang der Begründung dargestellt.

## 4 Planungsrechtliche Vorgaben

Der Regionalplan der Bezirksregierung Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis stellt für das Satzungsgebiet „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche dar“ (s. Abb. 1).

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Eslohe stellt den Satzungsbereich überwiegend als „Dorfgebiet“ dar. Einige Teilfläche sind als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt.

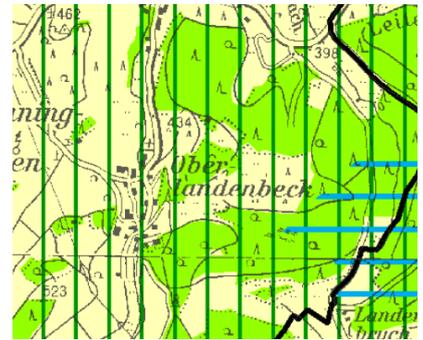


Abb. 1: Auszug aus dem Regionalplan

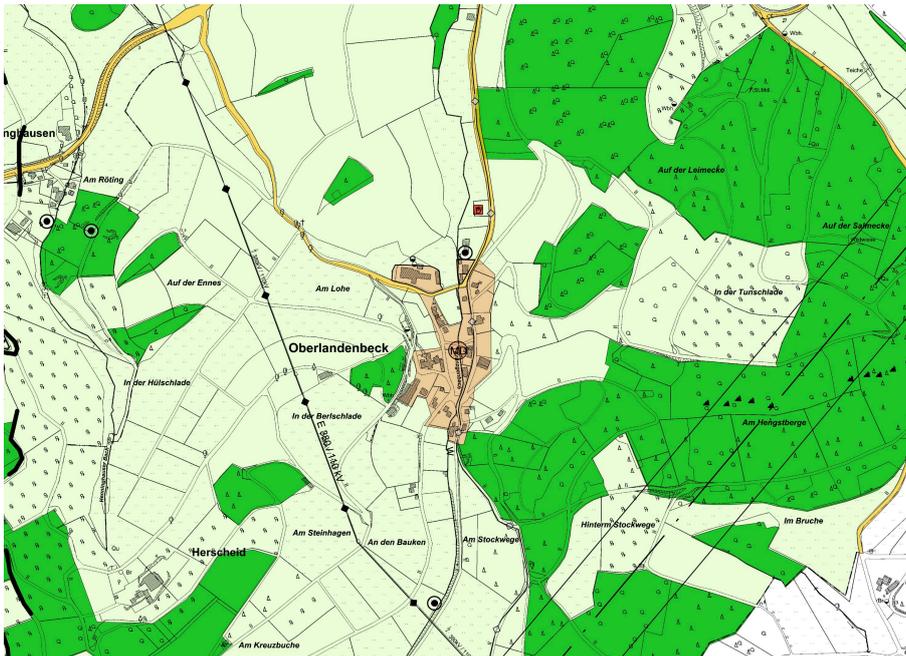


Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Das Satzungsgebiet befindet sich entsprechend der Festsetzungskarte des Landschaftsplanes des Hochsauerlandkreises, Teilabschnitt Eslohe, teilweise im Bereich eines Landschaftsschutzgebietes. Betroffen ist das Landschaftsschutzgebiet 2.3.2.14 „Offenlandbereiche um Oberlandenbeck“, welches dem Typ B „Ortsrandlagen, Offenland- und Kulturlandschaftsschutz“ zuzuordnen sind. An die Schutzgebietskategorie sind gewisse Verbote gebunden, zu denen auch die Errichtung von baulichen Anlagen zählt. Im nördlichen Konfliktbereich hat mit dem Bau eines Wohnhauses (Nr. 4a) bereits eine Erweiterung des Siedlungsgefüges in das Landschaftsschutzgebiet stattgefunden. Der Bereich, welcher sich zwischen den Wohnhäusern Nr. 4a und der südlich anschließenden ehemaligen Hofstelle (Nr. 10) erstreckt, ist durch die Bebauung bereits baulich vorgeprägt, sodass ein Bauvorhaben innerhalb der Baulücke zur Abrundung des Siedlungsbereiches führt. Die

Konfliktbereiche an der südwestlichen Satzungsgrenze (zwischen Haus Nr. 12 und 16) sowie im Osten (nördlich von Haus Nr. 13) führen ebenfalls lediglich zu kleinteiligen Lückenschließung, sodass von keiner Beeinträchtigung des Schutzzwecks, auch in Abwägung mit den städtebaulichen Zielen dieser Satzung, eindeutige Entwicklungsgrenzen vorzugeben und gleichzeitig die Existenz von sich umstrukturierenden Ortslagen zu sichern, auszugehen ist.

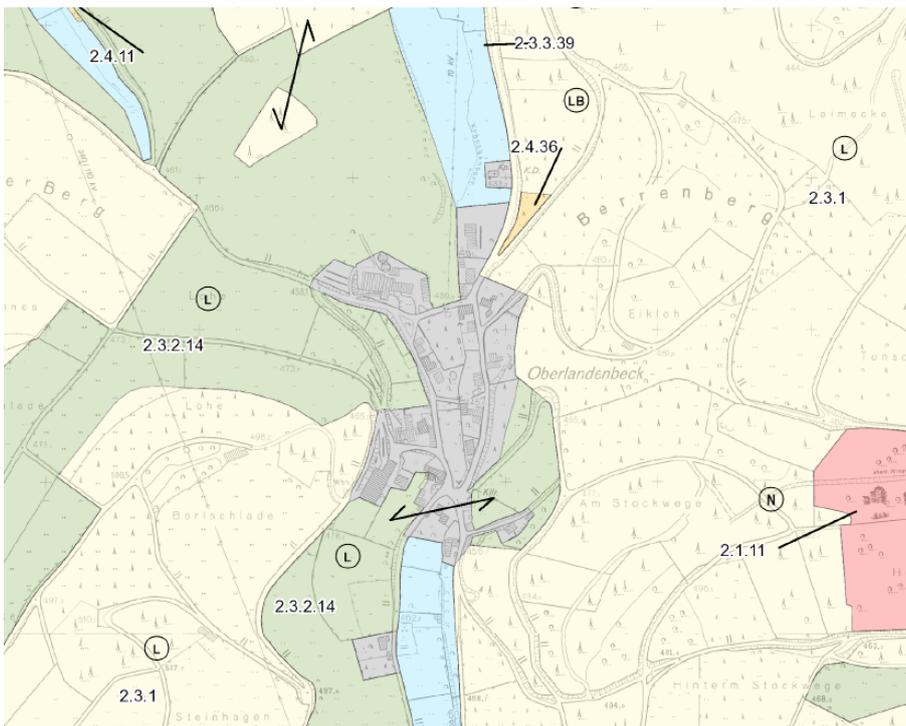


Abb. 3: Auszug aus dem Landschaftsplan

## **5 Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB**

- I. Vorhandensein eines bebauten Bereichs, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist

Das Vorhandensein eines bebauten Bereichs ist durch die bestehenden Wohngebäude mit den Hausnummern 1, 2, 3, 4, 4a, 5, 6, 7, 8, 8a, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 und 17 gegeben. Des Weiteren befindet sich zwischen den Hausnummern 13 und 15 das Gebäude einer ehemaligen Schmiede, welches inzwischen ebenfalls zu Wohnzwecken genutzt wird. Im Norden befindet sich ein Wohngebäude im Zusammenhang mit einer Baumschule, bei welcher die Betriebsgebäude einschließlich des Kühlhauses nicht Bestandteil des Satzungsgebietes sind. Zum Wohnhaus mit der Nr. 7 gehört eine Scheune auf der gegenüberliegenden Straßenseite, welche zumeist als Fahrzeughalle genutzt wird. Im Winter sind dort zudem wenige Heidschnucken untergebracht. Südlich angrenzend befindet sich die Maschinenhalle eines landwirtschaftlichen Lohnunternehmens. Die Wohnhäuser mit der Hausnummer 15 und 16 verfügen über Gebäudeteile mit ehemaligen Stallungen. Da die Tierhaltung aufgegeben worden ist, dienen die Stallungen nun insbesondere als Abstell- und Lagerflächen. Das Wohnhaus Nr. 12 ist einem aktiven landwirtschaftlichen Betrieb zuzuordnen, dessen Stallungen und Maschinengebäude jedoch nicht Teil des Satzungsgebietes sind. Die landwirtschaftliche Nutzung der Hofstelle mit der Hausnummer 10 besteht nicht mehr. Zudem befinden sich im Siedlungsansatz „Oberlandenbeck“ 13 Gebäude, die ausschließlich dem Wohnen dienen.

Insgesamt überwiegt die Anzahl der Wohnhäuser und nicht mehr aktiv betriebenen Hofstellen, sodass die Wohnprägung des Satzungsgebietes überwiegt.

- II. Vorhandensein einer Wohnbebauung von gewissem Gewicht

Eine Bebauung mit einem gewissen Gewicht liegt vor, wenn die vorhandene Bebauung einen siedlungsstrukturellen Ansatz bildet, jedoch nicht das Gewicht eines Ortsteils im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB besitzt. Der Gesetzgeber macht keine Angaben zu einer konkreten Gebäudeanzahl, die zur Ausbildung eines gewissen Gewichts führt, sodass allein die tatsächlichen Gegebenheiten im Satzungsgebiet maßgebend sind. Zur Beurteilung sind weiterhin nur die wohngenutzten Gebäude entscheidend, die in ihrer Gesamtheit der übrigen Bebauung nicht untergeordnet sein dürfen.

Die 19 vorhandenen Wohngebäude konzentrieren sich entlang der Straße Oberlandenbeck sowie beidseits des mittig verlaufenden Kränzgenbachs, wodurch ein geschlossener Eindruck entsteht. Zwischen den Gebäuden befinden sich lediglich kurze unbebaute Abschnitte, die aufgrund der räumlichen Nähe der Wohnhäuser zueinander bereits von dieser geprägt sind, sodass insgesamt ein städtebauliches Gewicht entsteht.

III. Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Satzungen gemäß § 35 Abs. 6 BauGB eignen sich besonders für Bereiche, die bereits aus unterschiedlichen Gründen in beachtlichem Umfang zersiedelt sind, weshalb der angestrebte Schutz des Außenbereichs vor eben dieser bereits erheblich geschwächt ist. Der Satzungsbereich „Oberlandenbeck“ bildet einen solchen Siedlungsansatz. Die Außenbereichssatzung ermöglicht eine maßvolle Verdichtung der bestehenden Struktur, welche sich ausschließlich innerhalb dieser vollziehen kann. Die Satzungsabgrenzung verhindert eine Erweiterung der Ortslage, da der Rahmen des Geltungsbereiches anhand der bestehenden Wohnbebauung gebildet wird.

Die Gebäude sind über die Straße Oberlandenbeck erschlossen, die Erschließung ist damit gesichert. Anderweitige Planungserfordernisse liegen nicht vor.

IV. Keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Oberlandenbeck“ werden insbesondere kleinteilige Wohnbauvorhaben ermöglicht, die nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

V. Keine Beeinträchtigung von Schutzgütern

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Buchst. b genannten Schutzgüter (FFH- und europäische Vogelschutzgebiete) vor.

Die Satzung „Oberlandenbeck“ erfüllt die Voraussetzungen I–V zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung.

## **6 Nähere Bestimmungen zur Zulässigkeit von Vorhaben**

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet im Satzungsbereich nach den den Vorgaben des § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB. Nach Maßgabe des § 35 (6) Satz 3 BauGB können im Rahmen von Außenbereichssatzung nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung getroffen werden, die regeln in welchem Umfang ein Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes vertretbar ist. Diese dürfen allerdings nicht die Regelungstiefe eines Bebauungsplanes erreichen, da mit der Satzung der Status des Außenbereichs unverändert bestehen bleibt.

## **7 Artenschutz**

Im Zuge der Genehmigung von Vorhaben sind die Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten. Unter Berücksichtigung der derzeitigen wohnbaulichen und landwirtschaftlichen Nutzung im Satzungsgebiet und im Wirkraum sowie der damit verbundenen Störungsintensität kann von einer untergeordneten Lebensraumfunktion ausgegangen werden.

Nachzeitigem Kenntnisstand sind bei einem Neubau oder Abbruch von Gebäuden im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen artenschutzrechtliche Belange nicht in unzulässigem Maße betroffen. Grundsätzlich können in Gebäuden planungsrelevante Arten – insbesondere gebäudebewohnende Fledermaus- und Vogelarten – vorkommen.

Eine essenzielle Funktion des Satzungsgebietes als Nahrungshabitat planungsrelevanter Arten, dessen Verlust unter das Verbot des § 44 Abs. 1 BNatSchG fallen würde, ist jedoch aufgrund der derzeitigen wohnbaulichen sowie der landwirtschaftlichen Nutzung und den Ausweichmöglichkeiten im direkten Umfeld, nicht ersichtlich. Es befinden sich nachweislich gleich- bzw. höherwertige Biotopstrukturen (Ackerflächen, Grünlandkomplexe, Waldflächen) im direkten Umfeld des Satzungsgebietes.

Die im Satzungsgebiet vorhandenen Gehölzstrukturen, insbesondere in den privaten Gärten, können potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten sowie europäischer Vogelarten darstellen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist eine Bauzeitenregelung die Entnahme von Gehölzen betreffend einzuhalten. Weiterhin bleibt die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten. Es befinden sich weitere potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten im näheren Umfeld.

Unter Berücksichtigung der nachfolgenden Maßnahmen werden durch die Außenbereichssatzung „Oberlandenbeck“ keine artenschutzrechtlichen Konflikte gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG vorbereitet:

- Zum Ausschuss einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit gebäudegebundener Arten gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG ist vor einem Gebäudeabbruch durch eine Kontrollbegehung (Abbruchbegehung) nachzuweisen, dass keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten berührt werden. Die Kontrolle ist durch eine Person durchzuführen, die nachweislich über die notwendige Fachkunde verfügt. Im Falle eines Nachweises ist die weitere Vorgehensweise mit der Unteren Naturschutzbehörde des Hochsauerlandkreises abzustimmen.
- Die Entnahme von Gehölzen ist in Anlehnung an § 39 BNatSchG ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. vom 01.10. – 28./ 29.02. eines jeden Jahres durchzuführen.

## **8 Sonstige Belange**

### **• Erschließung**

Die Erschließung der Grundstücke ist weiterhin über die Straße Oberlandenbeck gesichert.

### **• Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Satzungsgebietes wird über das bestehende Netz (öffentliche Schmutzwasserkanalisation und Trinkwasserversorgung) bzw. die bestehenden Träger sichergestellt. Die Löschwasserversorgung ist über zwei Hydranten gesichert. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer besteht nur für das „Wohngebiet Oberlandenbeck“ über die Einleitungsstelle R62 eine Erlaubnis. Darüber hinausgehend sind daher frühzeitig wasserrechtliche Genehmigungen zu beantragen.

### **• Hochwasserschutz**

Die Ziele und Grundsätze der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19. August 2021 sind nicht betroffen, da das Plangebiet weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem Hochwasserrisikogebiet liegt.

Auch eine Überprüfung der „Überschwemmungsgebiete Preußischen Aufnahme“ hat keinen Hinweis auf ein Hochwasserrisiko ergeben.

Dennoch gilt bei Starkregen-Ereignissen, dass insbesondere im Bereich von Brücken und Verrohrungen Überflutungen auftreten können.

Zur Gewässerunterhaltung ist sicher zu stellen, dass entlang des Gewässers „Kränzgenbach“ ein mindestens 3 m breiter Unterhaltungstreifen, gemessen aber der Böschungsoberkante des Gewässers, von jeglicher Bebauung, Geländeauffüllung und nicht nur zeitweise Lagerung freizuhalten ist (§ 97 Abs. 4 LWG).

- **Immissionsschutz**

Der Immissionsschutz ist bei der Zulassung von Vorhaben auf Grundlage einer Außenbereichssatzung gem. § 35 (3) Nr. 3 BauGB auch weiterhin als öffentlicher Belang im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen. Innerhalb des Satzungsgebietes findet überwiegend Wohnnutzung statt. Diese hat im Außenbereich den Schutzanspruch eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO.

- **Altlasten**

Im Plangebiet besteht im Bereich der Flurstücke 38 und 71 (Flur 1 Gemarkung Landenbeck) eine Eintragung im Altlastenkataster als Altstandort Nr. 194715-2837. Aufgrund einer hier in den Jahren 1993 bis 1996 betriebenen Nutzung besteht ein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen. Bei ggf. hier vorgesehenen baulichen Veränderungen ist der Verdacht zu prüfen.

- **Denkmalschutz**

Belange des Denkmalschutzes sind im Geltungsbereich der Satzung nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW 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) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der 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 NRW). 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 NRW).

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Eslohe  
Coesfeld, im Oktober 2023

Wolters Partner Stadtplaner GmbH  
Dipl.-Ing. Michael Ahn  
Katharina Schulte-Hillen