



Gemeinde Eslohe (Sauerland)  
1. vereinfachte Änderung zum Bebauungsplan Wennerwald im Bereich  
„Amselweg“

## Begründung



Freitag, 12. Februar 2021

<b>GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANS .....</b>	<b>4</b>
RECHTSGRUNDLAGE .....	4
LAGE DES PLANGEBIETS.....	4
ANLASS DER PLANUNG / DERZEITIGE NUTZUNG - BESTEHENDES PLANUNGSRECHT .....	4
PLANVERFAHREN / PLANGEBIET.....	5
INNENBEREICHSPANUNG UND UMWELTBERICHT .....	6
<b>ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG .....</b>	<b>7</b>
STÄDTEBAULICHES KONZEPT / ZIEL .....	7
ZIELE DER GRÜNORDNUNG.....	7
<b>RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>8</b>
VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG UND FACHPLANUNGEN .....	8
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN ESLOHE .....	8
VERKEHR .....	8
VER- UND ENTSORGUNG .....	8
GEBÄUDE- UND NUTZUNGSBESTAND.....	8
BESITZ- UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE .....	8
LANDSCHAFTSPAN ESLOHE.....	9
FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT .....	9
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT .....	9
SIEDLUNGSSTRUKTUR / LANDSCHAFTSBILD / TOPOGRAPHIE.....	10
<b>UMWELTAUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>11</b>
ARTENSCHUTZ.....	11
ARTENSCHUTZ TROTZ PLANVERFAHREN IM INNENBEREICH.....	11
ERMITTLUNG DER VON DER PLANUNG BETROFFENEN LEBENSÄRÄUME .....	11
VORPRÜFUNG RELEVANTER ARTEN.....	12
VON DER PLANUNG NICHT BETROFFENE TIERGRUPPEN BZW. ARTEN .....	12
AUSWAHL PLANUNGSRELEVANTER ARTEN FÜR DAS MESSTISCHBLATT 4715 .....	13
BIOTOPKARTIERUNG FFH / NSG / LSG .....	14
BIOTOPSCHUTZ.....	14
BODENKONTAMINATION - ABLAGERUNGEN .....	14
<b>UMWELTAUSWIRKUNGEN MIT FESTSETZUNGSERFORDERNIS.....</b>	<b>15</b>
AUSWIRKUNG AUF DEN MENSCHEN.....	15
AUSWIRKUNGEN AUF TIERE UND PFLANZEN .....	15
<b>BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>16</b>
RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH .....	16
RECHTSGRUNDLAGEN .....	16
<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>16</b>
1. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB).....	16
1.1 REINES WOHNGBIET (WR) (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 3 BAUNVO) .....	16
1.2 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB UND § 16 ABS. 2 BIS 4 BAUNVO) .....	17

2. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (GEM. § 9 (1) NR. 2 BAUGB).....	17
2.1 OFFENE BAUWEISE (O).....	17
2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL / GESCHOSSFLÄCHENZAHL NACH § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB .....	17
2.3 BAUWEISE, BAULINIEN NACH § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB .....	17
3. VERKEHRSFLÄCHE, ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 11 BAUGB) .....	17
4. VER- UND ENTSORGUNG (§9 (1) NR. 14 BAUGB).....	17
5. ANPFLANZEN BZW. ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) NR. 25 A BZW. B BAUGB) .....	18
6. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GESTALTERISCHER FESTSETZUNGEN.....	18
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	18
6.1 DACHFORM / DACHNEIGUNG / DACHGESTALTUNG .....	18
6.2 ZULÄSSIGE DACHEINDECKUNG .....	18
6.3 FASSADENGESTALTUNG .....	19
6.4 KABELVERLEGUNG .....	19
HINWEISE .....	19
FLÄCHENBILANZ.....	20

# GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANS

## Rechtsgrundlage

Aufgrund § 13 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634) in der zurzeit gültigen Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S 2542), in der zurzeit gültigen Fassung.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 ff.), in der zurzeit gültigen Fassung.

Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der zurzeit gültigen Fassung.

Der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), in der zurzeit gültigen Fassung.

Der Bauordnung NRW vom 21.07.2018 (BauO NRW) (GV NRW. 2018 S. 421), in der zurzeit gültigen Fassung.

Der Bekanntmachungsverordnung vom 07.04.1981 (BekanntmVO) in der aktuellen Fassung.

## Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Ortslage Eslohe auf einem Höhenrücken. Das Plangebiet wird unmittelbar über die Gemeindestraßen „Amselweg“ und „Reiherhorst“ mit der in der Ortschaft Eslohe als Hauptstraße dienenden Bundesstraße 55 erschlossen. Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um ein großes Baugrundstück zu Wohnbauzwecken, welches bereits nördlich, östlich und westlich von bestehenden Wohngebäuden umgeben ist.

## Anlass der Planung / Derzeitige Nutzung - bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Gemeinde Eslohe „Wennerwald“ Bereich Amselweg aus dem Jahr 1967.

Die Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches gehen aus der Planzeichnung hervor.

Derzeit ist für das genannte Grundstück Wohnbaufläche mit Darstellung einer überbaubaren Grundstücksfläche im Bebauungsplan „Wennerwald“ festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist so festgesetzt, dass jedes Grundstück im Bebauungsplanbereich nur mit einem Gebäude bebaut werden kann.

Da die Grundstücke im Plangebiet alle sehr groß bemessen sind (>1.500 m<sup>2</sup>), gibt es den Wunsch das besagte Grundstück zu teilen und im Rahmen der städtebaulichen Nachverdichtung bei bestehender Erschließung das Grundstück mit mindestens zwei Wohnhäusern zu bebauen.

Mit Schreiben vom 15.08.2020 haben sich die Eigentümer der Änderungsbereichsfläche an die Gemeinde Eslohe gewendet und die Änderung des „Bebauungsplans Eslohe“ am Wennerwald für das Grundstück: Gemeinde Eslohe, Gemarkung Eslohe, Flur 12, Flurstück 685 beantragt.

Der Rat der Gemeinde Eslohe hält die zuvor genannte städtebauliche Nachverdichtung im Sinne des Bürgerantrags für sinnvoll und die Einleitung eines städtebaulichen Verfahrens zur

Änderung des Bebauungsplans „Wennerwald“ angesichts der Bauflächenknappheit in Eslohe für geboten.

Gemäß Beschluss des Rates der Gemeinde Eslohe vom 19.11.2020 sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch Änderung des Bebauungsplanes „Wennerwald“ herzustellen. Die reine Wohnbaufläche für ein Wohngebäude ist zeichnerisch so zu verändern, dass im Änderungsbereich mindestens zwei Wohngebäude errichtet werden können.

### **Planverfahren / Plangebiet**

Am 19.11.2020 wurde durch den Rat der Gemeinde Eslohe der Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Wennerwald“ gefasst und beschlossen, dass das Verfahren gemäß § 2 Abs. 1 und § 10 Abs.1 in Verbindung mit § 13 Abs. 1 und 2 BauGB als vereinfachtes Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (Umweltbericht) und ohne eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 BauGB (Bürgerversammlung) und § 4 Abs.1 BauGB (vorgezogene Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange) durchgeführt wird, da dafür die erforderlichen Voraussetzungen vorliegen.

Die Öffentlichkeit wird im Rahmen der Offenlegung an dem Verfahren beteiligt. Des Weiteren werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten.

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Wennerwald“ umfasst das Grundstück Gemeinde Eslohe, Gemarkung Eslohe, Flur 12, Flurstück 685. Die Abgrenzung ergibt sich aus dem räumlichen Geltungsbereich in der Planzeichnung.

Gegenstand des Änderungsverfahrens ist die Festsetzung einer „Reinen Wohnbaufläche“ mit zeichnerischer Festlegung von Baugrenzen, die anstelle eines Wohngebäudes die Errichtung von mind. zwei Wohngebäuden ermöglicht.

## **Innenbereichsplanung und Umweltbericht**

Von der Planänderung eines beplanten Innenbereichs werden keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt erwartet und deshalb wird in diesem Verfahren auf die Aufstellung eines Umweltberichtes verzichtet.

In der hier folgenden Begründung zum Bebauungsplan werden folgende zum Zeitpunkt der Planaufstellung bekannte und vorhandene umweltbezogenen Daten planerisch aufgearbeitet und als Information zum Bebauungsplan zur Verfügung gestellt:

### Flächennutzungsplan Eslohe

Verkehr  
Wasserversorgung  
Löschwasserversorgung  
Abwasserbeseitigung / Leitungsrecht  
Abfallbeseitigung

### Landschaftsplan Eslohe

Landschaftsschutzgebiete  
Naturschutzgebiete  
Natura 2000- Gebiete / FFH- Gebiete  
Biotop  
Forst- und Landwirtschaft  
Gewässer / Wasserschutzgebiete

### Artenschutzprüfung

Begehung des Plangebietes  
Naturräumlicher Bestand, Artenerhebung  
Auswahl planungsrelevanter Arten für das Messtischblatt 4715  
Von der Planung nicht betroffene Tiergruppen bzw. Arten

## ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Ziel der Änderungsplanung ist die städtebauliche Nachverdichtung bereits umfänglich erschlossener reiner Wohnbaufläche.

### **Städtebauliches Konzept / Ziel**

Die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung zum Bebauungsplan „Wennerwald“ dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet, indem übergroße Hausgartenbereiche aufgegeben werden und eine Umwidmung in reine Wohnbaufläche erfolgt.

Um einen Nutzungs- bzw. Immissionskonflikt zwischen Wohnnutzungen und sonstigen gewerblichen Nutzungen zu vermeiden, sind zukünftig im Änderungsbereich keine ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen festgesetzt.

Betriebe wie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im zukünftigen Wohngebiet ausgeschlossen.

Städtebaulich orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich zulässiger Grundflächenzahl, zulässiger Geschossflächenzahl, zulässiger Gebäudehöhe sowie der überbaubaren Grundstücksfläche an der Eigenart der näheren Umgebung.

Zum Zweck des Einfügens in die Kleinteiligkeit der umgebenden Bebauung übernimmt die Planung die städtebauliche Ordnung, die durch die vorhandene Siedlungsstruktur geprägt wird. Demnach sind Gebäude mit Maximalhöhen von durchschnittlich 10 Metern über Ursprungsgelände mit Sattel- und Pultdächern zulässig. Durch die Übernahme von gestalterischen Festsetzungen sind die zukünftigen baulichen Anlagen im Plangebiet unter Verwendung der ortstypischen Farbgebung und Materialität zu errichten.

### **Ziele der Grünordnung**

Mit der Planung und den getroffenen Festsetzungen zu überbaubarer Grundstücksfläche wird angesichts des bestehenden Versiegelungsgrades der näheren Umgebung der reinen Wohnbaufläche keine höhere Versiegelung des Plangebiets ermöglicht.

Es wird die zusätzliche Inanspruchnahme von bisher unbebauten Innenbereichsgrundstücken ermöglicht. Dem stellt die Gemeinde Eslohe Anpflanzungsvorschriften zu großkronigen Bäumen sowie die Pflicht zur gärtnerischen Anlage des Baugrundstücks mit Pflege- und Erhaltungsfestsetzungen gegenüber.

Mit der Planung strebt die Gemeinde Eslohe den schonenden Umgang mit Grund und Boden durch eine sinnvolle Nachverdichtung des Innenbereiches bei bestehender Vorfelderschließung an, womit andere, bisher nicht beanspruchte Flächen im ggfs. planerischen Aussenbereich baulich nicht entwickelt werden müssen.

Die Notwendigkeit der Abgrenzung der Plangebietsfläche gegenüber dem Landschaftsraum ist durch vorhandene Elemente wie dem Amselweg, der vorhandenen Bebauung sowie bestehender Topografie nicht notwendig.

# RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG

## Vorbereitende Bauleitplanung und Fachplanungen

### **Flächennutzungsplan Eslohe**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Eslohe (Sauerland) stellt im Änderungsbe-  
reich folgende Bauflächen dar:

- Wohnbaufläche (W),

Die Darstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan werden von dem Änderungs-  
verfahren des Bebauungsplans nicht betroffen.

Das Änderungsverfahren stellt eine Entwicklung aus der Flächennutzungsplanung dar. Eine  
Abänderung der Darstellung der Flächennutzungsplanung ist überflüssig.

### Verkehr

**Motorisierter Individualverkehr** - Die B55 erfüllt als übergeordnete Straßenverbindung die  
überregionale Anbindung an die Bundesautobahnen sowohl im Süden (A45/A4) und im Nor-  
den (A46/A33).

Die Anbindung des Plangebiets erfolgt über die nördlich zum Plangebiet talseits liegende B55  
bzw. über die angrenzenden Erschließungsstraßen „Amselweg“ und „Reiherhorst“.

Das mit der Planung verbundene zukünftige Verkehrsaufkommen im Einzugsbereich der Pla-  
nung stellt aus heutiger Sicht keine Gefährdung der übrigen Verkehrsteilnehmer dar. Nicht  
zumutbare Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses im Plangebiet oder in der Ortslage Eslohe  
werden aus der geringen städtebaulichen Nachverdichtung des Plangebietes nicht erwartet.

### Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung mit Löschwasserversorgung, die Abwasserbeseitigung und der Ab-  
fallabtransport werden im Plangebiet über die bereits vorhandenen Infrastrukturen im Amsel-  
weg bedient.

**Öffentlicher Personennahverkehr** – Es besteht ein Anschluss an das ÖPNV-Netz mit den  
Haltestellen an der B55 / Reiherhorst.

**Fußgänger- und Fahrradverkehr** – Entlang der B55 sind Fußgänger- und z.T. Fahrradver-  
kehr überwiegend auf eigener Trasse organisiert. Fahrradverkehre und Fußgänger werden auf  
den angrenzenden Erschließungsstraßen „Amselweg“ und „Reiherhorst“ als Mischverkehre  
organisiert.

### Gebäude- und Nutzungsbestand

Im Änderungsbereich befindet sich ein unbebautes Innenbereichsgrundstück, ohne nennens-  
werten, aus Sukzession entstandene ökologisch wertvolle Grünstruktur. Am südlichen Plan-  
gebiet befindet sich eine Rundbolen-Holzhütte / Gartenhaus.

### Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Vom Abgrenzungsbereich der Planung ist überwiegend nur ein Grundstück umfasst, welches  
sich im Privateigentum von Bürgern befindet.



Bisher liegen keine Erkenntnisse über öffentliche- bzw. privatrechtliche Belastungen an den Grundstücken bzw. in der unmittelbaren Nachbarschaft vor.

### **Landschaftsplan Eslohe**

Der wirksame Landschaftsplan Eslohe vom Hochsauerlandkreis, Meschede, 2008, bildet in der Festsetzungskarte den Änderungsbereich wie folgt ab:

- Fläche außerhalb des Geltungsbereiches

Die Wohnbauflächen sind demnach bauplanungsrechtlicher Innenbereich, womit der Fachbezug Landschaftsplan nicht berührt ist.

Im Nahbereich zu Baugebiet Amselweg sind die bauplanungsrechtlichen Außenbereichsflächen in der Festsetzungskarte als allgemeiner Landschaftsschutz festgesetzt.

In der Entwicklungskarte des Landschaftsplans werden die Übergangflächen vom planungsrechtlichen Innenbereich zum planungsrechtlichen Außenbereich als Flächen für Pflege und Entwicklung der Ortsränder dargestellt.

Der Änderungsbereich der Planung ist auch von der Darstellung der Landschaftsplan-Entwicklungskarte nicht berührt. Im Planänderungsbereich kann kein Beitrag zur Entwicklung der Ortsränder im Sinne des Landschaftsplans erbracht werden.

Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Natura 2000- bzw. FFH-Gebiete, Biotop- oder sonstige nach Landschaftsplan geschützte Flächen sind von der Planung nicht berührt. Wald ist von der Planung nicht betroffen.

Gewässer oder Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet und im näheren Einzugsbereich zur Planung nicht vorhanden.

### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger sowie der Behörden und benachbarten Gemeinden ist im vereinfachten Verfahren nach Baugesetzbuch nicht erforderlich. Gemäß Ratsbeschluss vom 19.11.2020 wird auf die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der berührten Behörden bzw. Nachbargemeinden verzichtet.

### **Beteiligung der Öffentlichkeit**

Nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Eslohe am 30.01.2021 kann sich die Öffentlichkeit im Rathaus der Gemeinde Eslohe, Schultheißstraße 2, 59889 Eslohe, Sitzungssaal, Zimmer 27, während der Dienststunden der Gemeindeverwaltung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichten und erhält die Möglichkeit sich in der Zeit vom 15.02.2021 bis zum 17.03.2021 zu der Planung zu äußern.

Aufgrund der Corona bedingten Schließung des Rathauses Eslohe für den Publikumsverkehr ist eine Einsichtnahme in die ausgelegten Unterlagen nur nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung unter 02973/800-440 oder 02973/800-0 möglich.

Die Träger öffentlicher Belange werden mit Schreiben durch die Gemeinde gesondert beteiligt und werden ebenfalls um Abgabe von Stellungnahmen bis zum 17.03.2021 gebeten.

## **Siedlungsstruktur / Landschaftsbild / Topographie**

**Siedlungsstruktur** – Die Siedlungsstruktur in Eslohe erstreckt sich von Norden nach Süden entlang der Hauptstraße (B55) als typischer Straßenort.

Die Siedlungsstruktur ist durch die Hauptnutzung Wohnbebauung gekennzeichnet. Die Siedlungsstruktur ist geprägt durch zweigeschossige Wohngebäude. Die Bauausführung ist in den für das Sauerland typischen Baumaterialien und Farbgebung ausgeführt.

Es ist durch Festsetzungen und oder durch Übernahme örtlicher Bauvorschriften dafür zu sorgen, dass die zu erwartenden zwei Neubauten sich in die vorhandene Siedlungsstruktur von Eslohe einfügen.

**Landschaftsbild** – Der Änderungsbereich wird kurz- bis mittelfristig nicht durch Abriss sondern durch Neubau von zwei Wohngebäuden beeinflusst.

Es ist durch Festsetzungen und oder durch Übernahme örtlicher Bauvorschriften dafür zu sorgen, dass die zu erwartenden zwei Neubauten nicht das umliegende Landschaftsbild durch Negativwirkung von überdimensionierter Bebauung und deren Fernwirkung beeinträchtigen.

**Topografie** – Der Änderungsbereich hat eine durchschnittliche Höhenlage von ca. 393,00 m. ü. NN. In der Planzeichnung sind die Höhenschichtlinien 389,00 m. ü. NN im Westen und 398,00 m. ü. NN im Osten des Plangebiets nachrichtlich aufgenommen.

Damit stellt sich der Änderungsbereich in der Örtlichkeit als hängiges Gelände mit einem durchschnittlichen Höhenunterschied von ca. 9,00 m dar.

Der Höhenunterschied des Geländes ist bei der Auswahl von Festsetzungen zur Gebäudehöhe zu berücksichtigen.

# UMWELTAUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

## Artenschutz

### **Artenschutz trotz Planverfahren im Innenbereich**

Mit der Kleinen Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes vom Dezember 2007 hat der Bundesgesetzgeber das deutsche Artenschutzrecht an die europäischen Vorgaben angepasst. Demnach sind auch die artenschutzrechtlichen Verbote bei Plänen der Innenentwicklung zu prüfen. Nunmehr müssen die Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungsverfahren betrachtet werden. Diese Arten werden in Nordrhein-Westfalen „**planungsrelevante Arten**“ genannt. Für NRW sind die planungsrelevanten Arten messtischblattbezogen erfasst und zur Minimierung des Prüfaufwandes verschiedenen Lebensraumtypen zugewiesen. Sie können beim Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) bezogen werden.

### **Ermittlung der von der Planung betroffenen Lebensräume**

Der Änderungsbereich der Planung befindet sich im Naturpark Sauerland Rothaargebirge in der Ortslage Eslohe Wennerwald am Amselweg.

Der Änderungsbereich ist vor wenigen Jahren vegetationsfrei gestellt worden, das heißt Altgehölze sind unter Prüfung von Artenschutzaspekten gefällt und die Fläche gemulcht worden.

Der Eigentümer des Änderungsbereiches ordnet die Grünstruktur während der Planaufstellung neu. Dabei stellt er zusammen 15 junge Gehölze als Zukunftsträume auf den Flächen unter Schutz. Dazu gehört eine ca. 35 Jahre alte Eiche, mehrere ca. 20 Jahre alte Buchen, ca. 20 Jahre alte Eschen und ca. 20 Jahre alte Birken.

Das Gelände ist neben dem Erhalt dieser Gehölze mit Maschinen anthropogen überformt und für eine Bebauung hergerichtet.

Neben den eben genannten jungen Einzelgehölzen befindet sich am südlichen Grundstücksrand ein Gartenschuppen, der von solchem guten baulichen Zustand ist, dass dort mangels Vorhandensein von geeigneten Lebensräumen keine Spalten- bzw. Höhlennutzungen durch solche Arten bei der örtlichen Begehung am 07.02.2021 festgestellt werden konnte.

Der Schuppen soll während der Bauphasen im Gelände als Bauschutzhütte dienen. Ein Abriss kommt kurz bis mittelfristig nicht in Frage. Da für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden kann, dass bei Abriss der Hütte artenschutzrechtliche Belange tangiert werden, ist im Zusammenhang mit einer einzuholenden Rückbaugenehmigung diese in Abstimmung und Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde unter Würdigung von Artenschutzbelangen zu prüfen.

Mit der Änderungsplanung wird eine planungsrechtlich als Innenbereich zu bewertende Wohngebietsfläche sinnvoll nachverdichtet. Die Planänderung beschränkt sich auf ein Grundstück, auf welchem anstelle von einem Wohnhaus die Bebauung mit zwei Wohnhäusern ermöglichen soll.

Das Grundstück ist nach der vor wenigen Jahren stattgefundenen Beräumung der Vegetation durch Sukzession mit Ruderalflora wiederbewachsen. Die Sukzessionsvegetation wurde während der Planbearbeitung durch den Eigentümer als Vorgriff auf die Bebauung nach erfolgter Sichtprüfung eines Forstfachmannes zum Vorhandensein potenzieller Arten zurückgesetzt. Zum Zeitpunkt des Eingriffs in die Grünstruktur unterlag diese keiner satzungsmäßigen Schutzbestimmung. Die Baufläche liegt außerhalb des Landschaftsplans und eine Baumschutzsatzung oder Ähnliches ist in Eslohe ohne Rechtskraft.

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Der Gesetzgeber unterstellt, dass die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft bereits bei Aufstellung des Bebauungsplans erkannt, bewertet und hinreichend in der kommunalen Abwägung berücksichtigt worden sind. Daher ist hier heute kein ökologischer Ersatz für die zulässigen Eingriffe in die Grünsukzession zu besorgen, sondern lediglich potenzielle Verbotstatbestände gegen geschützte Arten zu prüfen.

Im Wesentlichen kann die Biotopausstattung des Änderungsbereiches dem Biotoptyp „**Vegetationsarme oder -freie Biotope**“ zugeordnet werden.

### **Vorprüfung relevanter Arten**

Eine Erhebung der Tier- und Pflanzenausstattung im Änderungsbereich ist nicht durchgeführt worden, da bei der geringen planungsrechtlichen- bzw. baulichen Änderungsmöglichkeit des Plangebiets keine oder vernachlässigbare Auswirkung auf die Arten im Plangebiet und im näheren Einzugsbereich der Planung erwartet werden.

Die artenschutzrechtliche Abhandlung betrifft den Planbereich, in dem tatsächliche Veränderungen zu erwarten sind; nämlich in der Habitatstruktur des Biotoptyps: **Vegetationsarme oder -freie Biotope**. Dem Plangebiet liegt das Messtischblatt **4715 Eslohe** zugrunde.

### **Von der Planung nicht betroffene Tiergruppen bzw. Arten**

Für folgende Tierarten gibt es aktuell keinen Lebensraum innerhalb des von der Planänderung betroffenen Wohngebietes:

- keine trockenen Böschungen, Schotter, Sand oder Trockenmauern für Wärme liebende Reptilien (Schlingnatter),
- keine Gewässer für Feuchtigkeit liebende Reptilien
- keine Biotope für Wasservögel
- keine Habitate (leere Gebäude, Höhlen, Spalten, Bäume) für Fledermäuse
- kein mageres sowie trockeneres Grünland und kaum blühende Kräuter für Tagfalter und Insekten

Des Weiteren werden folgende Tiergruppen und Arten (z.B. Schalenwild, Laufkäfer, Maulwurf, Spitzmaus, Igel) durch die Planung als nicht gefährdet angesehen, da es sich bei diesen Arten um weit verbreitete, euryöke, ungefährdete, unempfindliche und im Nahbereich zum Änderungsbereich weit verbreitete Arten handelt und im räumlichen Zusammenhang genügend Ausweichhabitate für sie zur Verfügung stehen.

## Auswahl planungsrelevanter Arten für das Messtischblatt 4715

Relevant sind alle wildlebenden Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, deren Erhaltungszustand der lokalen Population mittels der Planung oder durch Bauvorhaben potenziell verschlechtert werden kann.

Die relevanten Arten sind hinsichtlich der Verbote des § 44 BNatSchG zu überprüfen. Zur Informationsgewinnung wurden die Onlineangebote der LANUV-Informationssysteme sowie Schutzgebietskarten der NRW-Umweltdatenangebote ausgewertet.

## Planungsrelevante Arten für das Messtischblatt 4715

Auflistung der erweiterten Auswahl planungsrelevanter Arten in den Lebensraumtypen  
*Vegetationsarme oder -freie Biotope*

Art	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Status	Erhaltungszustand in NRW (KON)	Bemerkung	oVeg
Amphibien	Alytes obstetricans	Geburtshelferkröte	Art vorhanden	U		X

XX Hauptvorkommen, X Vorkommen, (X) potentiell Vorkommen

Vögel: B kommt als Brutvogel vor, D kommt als Durchzügler vor,

W kommt als Wintergast vor, () potentiell Vorkommen

Fledermäuse: WS Wochenstube, ZQ Zwischenquartier, WQ Winterquartier, () potentiell Vorkommen

LANUV NRW Stand2009: - D. Lischewski

Die von der Planänderung betroffene, von frischer Vegetation befreite Fläche, ist als vegetationsarmes oder -freies Biotop anzusehen, in welchem folgende planungsrelevanten Arten auftreten können: **Geburtshelferkröte** mit ungünstigem Erhaltungszustand in NRW.

*In Nordrhein-Westfalen besiedelt die Geburtshelferkröte vor allem Steinbrüche und Tongruben in Mittelgebirgslagen. In Siedlungsbereichen tritt sie auch auf Industriebrachen auf. Als Absetzgewässer für die Larven werden unterschiedliche Gewässertypen genutzt: sommerwarme Lachen und Flachgewässer, Tümpel und Weiher sowie sommerkühle, tiefe Abgrabungsgewässer. Bisweilen werden auch beruhigte Abschnitte kleinerer Fließgewässer aufgesucht. Als Sommerlebensraum dienen sonnenexponierte Böschungen, Geröll- und Blockschutthalden auf Abgrabungsflächen sowie Lesesteinmauern oder Steinhäufen, die in Nähe der Absetzgewässer gelegen sind. Im Winter verstecken sich die Tiere in Kleinsäugerbauten oder selbst gegrabenen Erdhöhlen. (Quelle: <http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz>)*

Geeignete Absetzgewässer für die Larven können im Planbereich und im Nahbereich zur Planänderung nicht nachgewiesen werden. Außerdem fehlen im Plangebiet und im nahen Einzugsbereich zum Plangebiet die Eigenschaften für den Sommerlebensraum der Geburtshelferkröte insgesamt. Es ist nicht davon auszugehen, dass der Planänderungsbereich der Geburtshelferkröte als geeignetes Habitat dient, oder von ihr im Rahmen von Wanderungen zu geeigneten Absetzgewässern für die Larven tangiert wird. Mit der Planung wird im Übrigen keine die Eigenart verschlechternde Änderung des Biotoptyps begründet, womit sich auch keine zusätzliche Bedrohung der genannten Art erkennen lässt.

Aufgrund der weiterhin vorhandenen Lebensraumeignung des übrigen Nahbereiches zum Plangebiet sowie die sich nicht verschlechternde Lebensraumeignung des betroffenen Biotoptyps ist nicht davon auszugehen, dass mit der Planänderung eine existentielle Bedrohung der potenziell im Plangebiet vorkommenden Arten verbunden ist.

Das Plangebiet zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Gemeinde Eslohe „Wennerwald“ ist aufgrund seiner Struktur als unproblematisch für die planungsrelevanten Arten einzustufen, da nicht davon auszugehen ist, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen durch das Vorhaben verschlechtert.

Bearbeitet durch:  
Post: Magelspfad 73 | 52076 Aachen  
Tel.: 02408 - 1461028  
Fax: 02408 - 1461029  
eMail: [info@baurechtsservice.de](mailto:info@baurechtsservice.de)

Eine artenschutzrechtliche Prüfung ist daher nicht notwendig.

Ein mit der Planung verbundenes Verbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG kann derzeit nicht erkannt werden.

### **Biotopkartierung FFH / NSG / LSG**

Aus der nachrichtlichen Darstellung des wirksamen FNP der Gemeinde Eslohe können weder geschützte Biotopflächen noch sonstige Schutzflächen wie Naturdenkmäler oder FFH- Gebiete innerhalb des Änderungsbereiches erkannt werden. Nachfolgende gesetzlich geschützte Biotopflächen werden außerdem von der Planung nicht betroffen:

- Naturschutzgebiete (§ 20 LG)
- Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 23 LG)
- Naturdenkmale (§ 22 LG)
- Flächen, die nach § 62 LG einem besonderen gesetzlichen Schutz unterliegen
- Flächen und Objekte die im Biotopkataster der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten eine Unterschutzstellung nach den §§ 20, 22 und 23 LG empfohlen wird

### **Biotopschutz**

Von der Planung ist überwiegend folgender **Biotoptyp** betroffen:

#### ***Vegetationsarmes oder -freies Biotop***

Der Benutzung dieser überwiegend vegetationsfreien und voll erschlossenen Innenbereichsflächen stellt die Gemeinde im Zuge der Nachnutzung des Innenbereiches die Vermeidung von Eingriffen mit flächenverbrauchendem zusätzlichen Erschließungsaufwand an bisher unbenutzten Standorten im Außenbereich gegenüber.

### **Bodenkontamination - Ablagerungen**

Es liegen keine Hinweise auf Schadensfällen mit Gefährdungstoffen vor. Aufgrund der Vornutzung durch die Feuerwehr werden Bodenbelastungen nicht erwartet. Eine schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahr für den Einzelnen oder die Allgemeinheit ist mangels Anhaltspunkte nicht bekannt.

## UMWELTAUSWIRKUNGEN MIT FESTSETZUNGSERFORDERNIS

Die prognoseartige Prüfung der Umweltauswirkungen der Planung ergibt, dass mit der Planung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

### Auswirkung auf den Menschen

Durch die geplante Wohngebietsnutzung im Änderungsbereich werden keine negativen Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsbevölkerung im Nahbereich zur Planung erwartet. Durch den planungsrechtlichen Ausschluss von emittierenden Nutzungen sind negative Immissionen für Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgeschlossen.

### Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

#### Tiere:

Eine existenzielle Bedrohung für planungsrelevante Arten sowie alle anderen Arten wird mit der Planung nicht begründet.

#### Pflanzen:

Potenziellen Pflanzenabgängen durch Nachnutzung der voll erschlossenen Innenbereichsfläche mit dem Biotoptyp **Vegetationsarmes oder -freies Biotop** steht die Vermeidung von Eingriffen bisher unbenutzter, nicht erschlossener Grundstücke mit größerem Flächenverbrauch für Erschließungsmaßnahmen und damit höherem Eingriff im Außenbereich gegenüber.

# BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

## Räumlicher Geltungsbereich

Die Aufstellung des Änderungsverfahrens erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

In das Änderungsgebiet werden folgende Grundstücke einbezogen:

Gemeinde Eslohe, Gemarkung Eslohe, Flur 12, Flurstück 685.

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil der Ortslage Eslohe am Amselweg. Es wird durch den westlich angrenzenden Amselweg und der in den anderen Richtungen vorhandenen Wohnbebauung begrenzt.

Der Änderungsbereich des Plangebietes ergibt sich zusätzlich aus der zeichnerischen Festsetzung des Geltungsbereiches.

Die Plangebietsfläche weist eine Grundfläche von rund 0,1560 ha auf.

## **Rechtsgrundlagen**

Aufgrund § 13 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634) in der zurzeit gültigen Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S 2542), in der zurzeit gültigen Fassung.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 ff.), in der zurzeit gültigen Fassung.

Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der zurzeit gültigen Fassung.

Der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), in der zurzeit gültigen Fassung.

Der Bauordnung NRW vom 21.07.2018 (BauO NRW) (GV NRW. 2018 S. 421), in der zurzeit gültigen Fassung.

Der Bekanntmachungsverordnung vom 07.04.1981 (BekanntmVO) in der aktuellen Fassung.

## Planungsrechtliche Festsetzungen

### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### **1.1 Reines Wohngebiet (WR) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO)**

Aus der immissionsbezogenen Betrachtung der beabsichtigten Nutzung von Wohnen gehen keine schädlichen Beeinträchtigungen von dem Änderungsbereich auf den Einwirkungsbereich der Planung aus. Im Umkehrschluss sind für die vorbenannten, geplanten sensiblen Nutzungen des Wohnens keine erheblichen immissionsbezogenen Vorbelastungen aus der näheren Umgebung als Auswirkungen auf den Änderungsbereich erkennbar.

Die Festsetzung zu der Art der baulichen Nutzung orientiert sich an dem vorhandenen reinen Wohngebietscharakter der Nutzungen im Einzugsbereich sowie an der ursprünglichen Festsetzung des Bebauungsplans „Wennerwald“. Sie stellt keinen Konflikt zu der angrenzenden Wohnbauflächen dar.



Der Ausschluss oder die Zulässigkeit der jeweiligen Nutzungen im reinen Wohngebiet erfolgt aus Gründen der geordneten städtebaulichen Entwicklung.

### **1.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 bis 4 BauNVO)**

Die in der Planzeichnung als Maximalwert festgesetzte Firsthöhe der baulichen Anlagen (siehe Festsetzungseinschrieb pro Baufenster) orientiert sich weitgehend an bestehenden baulichen Anlagen, lässt z.T. eine geringfügig höhere Ausnutzung bez. der Maximalhöhe der Gebäude zu und erfolgt aus Gründen der Erhaltung des Siedlungsbildes.

Mit den getroffenen Höhenfestsetzungen werden Firsthöhen von ca. 10 m über Ursprungsgelände möglich.

Referenzpunkte für die Höhenentwicklung im Plangebiet sind mittels Höhenangaben in Meter über Normal Null und Höhenlinien nachrichtlich aufgenommen.

Die Hängigkeit des Geländes wurde dabei so berücksichtigt, dass es jeweils eigenständige Maximalfirsthöhenfestsetzungen in den jeweiligen Baufenstern gibt.

## **2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

### **2.1 Offene Bauweise (O)**

Die Festsetzung zur offenen Bauweise (O) dient der Übernahme und Fortsetzung der lockeren Siedlungsbebauung der näheren Umgebung.

### **2.2 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Die Überbaubarkeit der Grundstücksfläche und die zulässige Geschossfläche mit entsprechenden Angaben der Grund- und Geschossflächenzahl ist in der Planzeichnung als Maximalwert aufgenommen.

Die Ausnutzung des Flächenmaßes der baulichen Anlagen orientiert sich in den Baufenstern weitgehend an bestehenden baulichen Anlagen der näheren Umgebung, lässt z.T. eine geringfügig höhere Ausnutzung zu und erfolgt u.A. aus Gründen der Bestandssicherung.

### **2.3 Bauweise, Baulinien nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Die zeichnerische Aufnahme von Baufenstern in der Plangrafik erfolgt zum Zweck des Einfügens zukünftiger Baumasse in die bestehende Kleinteiligkeit der vorhandenen Siedlungsstruktur.

## **1. Verkehrsfläche, Anschluss anderer Flächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

3.1 Der Verkehrstechnische Anschluss des Plangebietes erfolgt über die Gemeindestraße Am Selweg. Das Plangebiet wird intern mittels einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Privat" erschlossen. Die private Erschließung erfolgt zu Gunsten und zu Lasten des Grundstückseigentümers. Aufwendungen der öffentlichen Hand sind dazu nicht zu besorgen.

## **2. Ver- und Entsorgung (§9 (1) Nr. 14 BauGB)**

2.1 Auf dem Plangebiet anfallende Schmutzwässer sind entsprechend der Entwässerungssatzung der Gemeinde Eslohe in den vorhandenen Schmutzwasserkanal abzuleiten.

Ein Regenwasserkanal wird nicht vorgehalten. Das anfallende Niederschlagswasser ist in Verantwortung des jeweiligen Grundstückseigentümers auf dem Grundstück zu versickern oder dem nächsten Vorfluter zuzuleiten. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Hochsauerlandkreises erforderlich. Von der Versickerung des Niederschlagswassers potenzielle negative Auswirkungen auf die Umgebung, insbesondere hangabwärtsliegende Bauflächen, sind durch dafür geeignete Vorkehrungen in jedem Fall zu vermeiden.

2.2 Die ausreichende Löschwasserversorgung ist im Plangebiet mittels vorhandener Unterflurhydranten druck- und mengenmäßig ausreichend bereitgestellt.

### **3. Anpflanzen bzw. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a bzw. b BauGB)**

Im Plangebiet gelten folgende Anpflanzungs- und Erhaltungsvorschriften:

Pro Baugrundstück sind zwei großkronige standortgerechte heimische Laubbäume anzupflanzen. Es sind 3-fach verpflanzte Arten mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm zu verwenden. Die Gehölze sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die baulich unbenutzten Grundstücksteile sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Im Übrigen können sämtliche standortgerechte heimischen Gehölze und Sträucher bzw. Obstbäume angepflanzt werden.

Die Pflicht zur Durchführung aller Anpflanzungsmaßnahmen sowie deren dauerhafter Erhalt, die art- und fachgerechte Pflege sowie die Unterhaltung der Anpflanzungen geht auf den Grundstückseigentümer über.

Die Grünordnungsvorschriften dienen der Begrünung und Bestockung der Baugrundstücke im Kontext zu der Grünstruktur im näheren Einzugsbereich der Planung. Hiermit wird das Einfügen in das Erscheinungsbild der näheren Umgebung unterstützt.

Außerdem werden durch flächige Bepflanzungen der Hanggrundstücke unnötigen Bodenerosionen sowie dem Verlust von Muttererde vorgebeugt.

Zusätzlich werden mit den Begrünungsvorschriften zu den 2 großkronigen Laubbäumen Mindestbeiträge zum Klimaschutz geleistet.

### **6. Nachrichtliche Übernahme gestalterischer Festsetzungen**

Nach § 86 BauO NRW werden für das Plangebiet die Gestaltungsfestsetzungen der Gemeinde Eslohe nachrichtlich wie folgt übernommen:

#### **Örtliche Bauvorschriften**

Da Eslohe mit seinem vorherrschenden Schwarz-Weiß-Charakter der Bebauung die Umgebung des Plangebiets prägt und die Lage am Rande des Landschaftsraums in das Siedlungsbild hineinwirkt, ist es städtebaulich erforderlich, örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, zur Durchführung baugestalterischer Absichten festzusetzen, um das Ortsbild einschließlich seines charakteristischen Erscheinungsbildes zu wahren und Neubaumaßnahmen diesem anzupassen. Hierfür werden die in der Gestaltungssatzung zu treffenden Rahmenfestsetzungen nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen. Damit soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie die landschafts- und regionaltypische Bauweise und Materialauswahl gesichert werden.

#### **6.1 Dachform / Dachneigung / Dachgestaltung**

Die Festsetzungen zu Dachform, Dachgestaltung und maximaler Dachneigung erfolgen aus Gründen des Einfügens in die nähere Umgebung.

#### **6.2 zulässige Dacheindeckung**

Die Festsetzung zu den zulässigen Dachmaterialien und Farben erfolgt aus Gründen des Einfügens in die nähere Umgebung.

### **6.3 Fassadengestaltung**

Zulässige Materialien sind weißer Putz, dunkelgrauer bis anthrazitfarbener Schiefer, schwarzes Holzfachwerk mit Ausfachung in weißem Putz, dunkelbraune, dunkelgrüne, weiße, schwarze oder holznaturfarbene (farblose) Holzverkleidung.

Die Festsetzung zur äußeren Gestaltung harmoniert mit dem Erscheinungsbild der Bebauung in der näheren Umgebung.

### **6.4 Kabelverlegung**

Die Festsetzung zu den unterirdischen Verlegungen sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet dient der Fortsetzung des Verlegungsprinzips im Baugebiet, wo nirgendwo Freileitungen das Siedlungsbild stören.

## **HINWEISE**

### LWL- Archäologie

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, Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL- Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fa: 02761/2466) 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 Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

### Bodenschutz

Der Schutz des Mutterbodens nach §202 BauGB i.V.m. § 18 BbodSchV und der DIN 18915 ist bei Bauarbeiten innerhalb des Plangebiets zu beachten.

Der humose belebte Oberboden ist von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung ohne Verdichtung zu lagern, und als kulturfähiges Material wieder aufzubringen.

### Präventiver Artenschutz

Da für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden kann, dass bei Abriss der im Änderungsbereich vorhandenen Hütte artenschutzrechtliche Belange tangiert werden, ist im Zusammenhang mit einer einzuholenden Rückbaugenehmigung diese in Abstimmung und Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde unter Würdigung von Artenschutzbelangen zu prüfen.

## Flächenbilanz

Reines Wohngebiet		1560 m <sup>2</sup>
Südliches Baufenster „überbaubar“		503 m <sup>2</sup>
Nördliches Baufenster „überbaubar“		485 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche (P) privat		101 m <sup>2</sup>
(WR)	GRZ 0,4 überbaubar	624 m <sup>2</sup>
(WR)	GRZ 0,6 nicht überbaubar	936 m <sup>2</sup>

Eslohe, Freitag, 12. Februar 2021

Bürgermeister Stephan Kersting