

**BEGRÜNDUNG**  
zur  
**Satzung gem. § 34 Abs. 4, Nr. 3 BauGB**  
**der Stadt Erwitte im Ortsteil Schallern**

Soest, im Juli 2003



**HELLWEG**  
*...Region im Herzen Westfalens*

- 1. Bereich**

Der Satzungsbereich gem. § 34 Abs. 4, Nr. 3 BauGB mit einer Fläche von ca. 0,39 ha liegt am südlichen Ortsrand von Schallern, westlich der K40.  
Die genaue Abgrenzung ist aus dem Planteil im Maßstab 1:1000 ersichtlich.
- 2. Ursachen und Ziele der Planung**

Schallern wird durch ein aufgelockertes Nebeneinander von Wohn- und Landwirtschaftsgebäuden entlang der sich kreuzenden K29 und K40 geprägt. Einige Baulücken im inneren Bereich sind zwar noch vorhanden, können jedoch durch die Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben nicht bebaut werden. Einige wenige am Ortsrand liegende Flächen eignen sich durch den Rückgang der Hofstellen und die damit einhergehende Verringerung der Immissionsbelastung zukünftig für eine Wohnnutzung. Hier bietet sich den Kindern der ortsansässigen Bevölkerung, oftmals in unmittelbarer Nähe zum Elternhaus, die Möglichkeiten zu bauen bei entsprechender Vorgabe des Planungsrechts.  
Zu diesen Flächen gehört auch der o.g. Bereich, der an einer Ausfallstraße (K40) liegt und an deren gegenüber liegenden Straßenseite bereits eine Bebauung vorhanden ist. Hier bietet sich ein städtebaulich akzeptabler Abschluss des Ortsrandes an. So soll darum am südlichen Ortsrand, westlich der K40, der o.g. Bereich, der sich aus einer erhaltenswerten Obstwiese und einer sich anschließenden bestehenden Bebauung mit der Erweiterungsmöglichkeit für einen Bauplatz zusammensetzt, planungsrechtlich festgeschrieben werden.  
Um diese städtebauliche Entwicklung jedoch planerisch sinnvoll einleiten zu können, soll mit dem erweiterten Satzungsbereich gem. § 34 Abs. 4, Nr. 3 BauGB die Grundlage für die Bebaubarkeit der südlichen Freifläche geschaffen werden. In Anlehnung an die in der Umgebung vorhandene Art der Bebauung wird darum in der Satzung eine ausschließliche Wohnnutzung festgesetzt. Im Erweiterungsbereich sollen aber auch die bestehenden ökologischen Strukturen überwiegend erhalten bleiben, so dass auch hierfür Festsetzungen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Hecken erfolgt.  
Insbesondere wird Wert darauf gelegt, dass der Bereich der Obstwiese erhalten bleibt und ein natürlicher Abschluss durch Heckenanpflanzungen zum Außenbereich erfolgt.
- 3. Eingriffsregelung**

Der erweiterte Satzungsbereich nimmt tlw. gärtnerisch genutzte Flächen des derzeitigen Außenbereichs in Anspruch womit ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet wird, der gem. § 1a BauGB ermittelt und kompensiert werden muss. Dem entsprechend wurde für

den o.g. Plan eine Kompensationsermittlung durchgeführt, die Bestandteil dieser Begründung ist.

Für die Bewertung wurde die Arbeitshilfe der Landesregierung NRW zu Hilfe genommen. Sämtliche Flächen des Bestands und der Planung wurden analysiert und mit einem Faktor versehen.

Als Ergebnis dieser Bilanzierung ist festzuhalten, dass durch die Festsetzungen in der Satzung : Anpflanzung von Hecken am Rand der bebaubaren Grundstücken sowie ein hochstämmiger Laubbaum pro angefangene 400 m<sup>2</sup> Bauland, ein beinahe 100% Ausgleich erreicht wird, wobei anzumerken ist, dass das südliche Grundstück auch heute schon in Teilen versiegelt ist.

#### **4. Wasserwirtschaft**

##### Trink- und Brauchwasser

Die Versorgung des Gebietes erfolgt über den Ausbau und Anschluss des vorhandenen Wassernetzes der Lörmecke Wasserwerke im Ortsteil Schallern

##### Regen- und Abwasser

Der Ortsteil Schallern verfügt über ein gut funktionierendes Mischwassersystem, an das die bestehenden Gebäude angeschlossen sind. Der o.g. Erweiterungsbereich liegt aber verhältnismäßig nah an einem Vorflutergraben, über den das anfallende Oberflächenwasser abgeleitet werden kann. So soll aus ökologischen Gründen i. S. des § 51a Landeswassergesetzes (LWG) das zukünftig anfallende Niederschlagswasser von den zu versiegelnden Flächen ortsnah in den Vorfluter eingeleitet werden bzw. auf den Grundstücken selbst zur Versickerung gebracht werden.

#### **5. Erschließung**

Der Erweiterungsbereich liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt und kann daher ohne verkehrstechnische Probleme an die Kreisstraße 40 angebunden werden.

#### **6. Immissionsschutz**

In der Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben mit Viehhaltung ist mit gelegentlich auftretenden Geruchsimmissionen zu rechnen, die als dorftypisch für Schallern hinzunehmen sind.