

**BEGRÜNDUNG**  
zur  
**Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB**  
**der Stadt Erwitte im Ortsteil Schallern**  
**für einen Bereich "Nordöstlich der K 29 und K 40"**  
Soest, im März 2000



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

**1. Bereich**

Der Satzungsbereich gem. § 34 Abs. 4, Nr. 3 BauGB mit einer Fläche von ca. 0,7 ha liegt am nordöstlichen Ortsrand von Schallern zwischen der K 29 Horner Kirchweg und der K 40 Hüserweg. Die genaue Abgrenzung ist aus dem Planteil im Maßstab 1:2000 ersichtlich.

**2. Ursachen und Ziele der Planung**

Ein ortsansässiger Betrieb will aus Platzmangel außerhalb seines Betriebsgeländes eine größere Lagerhalle errichten, die aber in das Ortsgefüge (überwiegend Gemischte Bauflächen) passen soll. Für dieses Vorhaben wurde darum am Ortsrand von Schallern nach einer geeigneten Fläche gesucht. Als Standort kommt eine z. Z. landwirtschaftlich genutzte Fläche im og. Bereich in Frage, die gegenüber einer Bebauung liegt, die faktisch den Ortsrand von Schallern darstellt. Es ist daher städtebaulich sinnvoll, für den Bereich am Horner Kirchweg, die Innenbereichsatzung zu erweitern, um eine Abrundung zu schaffen. Damit jedoch dies planerisch gelenkt werden kann, soll über eine Nutzungsartenfestsetzung das Gebiet gegliedert werden und zwar dermaßen, dass am östlichen Ortsrand die dicht eingegrünte Lagerhalle und ein untergeordnetes Wohngebäude mit einer zus. Max. Grundfläche von 800 qm errichtet werden kann und im westlichen Teil Bauvorhaben i. S. v. § 34 BauGB realisiert werden können.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf Grund der Nähe zu dem landwirtschaftlichen Betrieb im Erweiterungsbereich mit gelegentlich auftretenden Geruchsimmissionen zu rechnen <sup>ist,</sup> die als dorftypisch hinzunehmen sind.

**3. Eingriffsregelung**

Der erweiterte Satzungsbereich nimmt landwirtschaftlich genutzte Flächen des derzeitigen Außenbereichs in Anspruch, für die ein Ausgleich stattfinden muß. Da man jedoch in einem erweiterten 34-Gebiet die zukünftigen Versiegelungen und Pflanzmaßnahmen nur grob abschätzen kann, wird hier von Erfahrungswerten aus realisierten Plangebieten ausgegangen.

Die Kompensation soll darum überwiegend um die zukünftige Lagerhalle, in Form eines dichten Grüngürtels stattfinden, der bereits vorhandene Gehölzgruppen integriert. Diese werden im Plan als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sowie als Flächen zum Erhalt zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt. Zusammen mit den privaten Gärten entsteht so bei max. Ausnutzung der überbaubaren Flächen ein fast 100%iger Ausgleich (s. Bilanzierung Arbeitshilfe NRW).

**Kreis Soest**  
**Flächenbilanz/Bauleitplanung**  
 Eingriffsbilanzierung gem. Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft;  
 Herausgegeben von den Ministerien für Stadtentwicklung, Kultur und Sport,  
 für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft, für Bauen und Wohnen des Landes Nordrhein-Westfalen

zur Satzung Schallern

Stand: März 2000

**A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes**

| 1   | 2   | 3  | 4           | 5  | 6                     | 7  | 8   |
|---|---|--|-------------|--|-----------------------|--|---|
| Flächen-Nr.<br><small>(S. Plan Ausgangssituation)</small> | Code<br><small>(Lt. Biotoptypenwertliste)</small> | Biotoptyp<br><small>(Lt. Biotoptypenwertliste)</small> | Fläche (qm) | Grundwert A<br><small>(Lt. Biotoptypenwertliste)</small> | Gesamtkorrekturfaktor | Gesamtwert<br><small>(Sp 5 x Sp 6)</small> | Einzelflächenwert<br><small>(Sp 4 x Sp 7)</small> |
|   | 3.1   | Acker  | 6098        | 2  |                       | 2  | 12196   |
|   | 8.1   | Gehölzgruppe   | 652         | 7  |                       | 7  | 4564  |
| <b>Gesamtflächenwert A</b>                                |   |  | <b>6750</b> |  |                       |  | <b>16760</b>                                      |

**B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes**

| 1   | 2   | 3  | 4           |     | 5  | 6                     | 7  | 8   |
|---|---|--|-------------|-----|--|-----------------------|--|---|
|   |   |  | Fläche      |     |  |                       |  |   |
| Flächen-Nr.<br><small>(S. Plan Zustand gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes)</small> | Code<br><small>(Lt. Biotoptypenwertliste)</small> | Biotoptyp<br><small>(Lt. Biotoptypenwertliste)</small> | qm          | %   | Grundwert<br><small>(Lt. Biotoptypenwertliste)</small> | Gesamtkorrekturfaktor | Gesamtwert<br><small>(Sp 5 x Sp 6)</small> | Einzelflächenwert<br><small>(Sp 4 x Sp 7)</small> |
|   |   |  |             | 1.1 |  |                       |  |   |
|   | 1.2   | 50% Erhöhung GR  | 400         |     | 0.5  |                       | 0.5  | 200   |
|   | 4.3   | Grünfläche   | 1490        |     | 2  |                       | 2  | 2980  |
|   | 1.1   | Überbaubare Fläche West                                | 1058        |     | 0  |                       | 0  | 0   |
|   | 1.2   | 50% Erhöhung GRZ                                       | 529         |     | 0.5  |                       | 0.5  | 265   |
|   | 4.2   | Garten   | 1057        |     | 3  |                       | 3  | 3271  |
|   | 8.1   | Anpflanzungen  | 764         |     | 6  |                       | 6  | 4584  |
|   | 8.1   | Erhaltensw. Gehölzgruppe                               | 652         |     | 7  |                       | 7  | 4564  |
| <b>Gesamtflächenwert B</b>  |   |  | <b>6750</b> |     |  |                       |  | <b>15864</b>                                      |

**C. Gesamtbilanz** (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)

**-896**