

**BEGRÜNDUNG**  
zur  
**Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB**  
**der Stadt Erwitte im Ortsteil Schmerlecke**  
**für einen Bereich "Westlich der Kleefeldsiedlung"**  
Soest, im August 2000



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

- 1. Bereich**
- Der Satzungsbereich gem. § 34 Abs. 4 BauGB mit einer Fläche von ca. 0,6 ha liegt im südlichen Teil der Ortschaft Schmerlecke westlich der Kleefeldsiedlung. Das Gebiet liegt zwischen der Wiemecke im Westen und der Kleefeldsiedlung im Osten sowie der alten Kläranlage im Süden.  
Die genaue Abgrenzung ist aus dem Planteil im Maßstab 1:1000 ersichtlich.
- 2. Ursachen und Ziele der Planung**
- Die Kleefeldsiedlung als reine Wohnsiedlung liegt etwas abseits am südlichen Ortsrand von Schmerlecke. Vor wenigen Jahrzehnten entstand hier, innerhalb eines Erschließungskonzeptes, ein durch Satzung festgelegter im Zusammenhang bebauter Ortsteil gem. § 34 BauGB, der zu einem beliebten Wohnstandort in der unmittelbaren Nähe zur B1 zwischen Erwitte und Soest geworden ist. Durch einen Bebauungsplan aus dem Jahre 1998, der eine große Sportfläche im Inneren der Siedlung in Wohnbauflächen umwandelte, entwickelte sich eine rege Bautätigkeit in diesem Ortsteil. Dies führte dazu, dass heute bereits über ergänzende Erweiterungen außerhalb des 34-er Gebietes nachgedacht wird. Durch die Bauwünsche einiger Anlieger veranlasst, soll darum nun in einem Bereich, der über einen vorhandenen Erschließungsweg zu erreichen ist und schon durch einen bestehenden Baukörper vorgeprägt ist, weiteres Bauland ausgewiesen 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 eine Bebaubarkeit geschaffen werden. Innerhalb des Erweiterungsbereichs sollen die Beurteilungskriterien nach § 34 BauGB gelten, die durch die Festlegung der Verkehrsfläche sowie durch Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern, als Ersatz für die intensivere Versiegelung der Flächen, ergänzt werden. Dabei sollen die festgesetzten Anpflanzflächen mit Sträuchern heimischer Art angelegt werden, um die neuen Baugrundstücke wirkungsvoll zum Außenbereich hin abzuschirmen und gleichzeitig sollen sie die privaten Grünflächen im Bereich zur Wiemecke ergänzen.
- 3. Eingriffsregelung**
- Die Umgebung des Satzungsbereichs wird geprägt durch den Bachlauf der Wiemecke und den eigentlichen Satzungskern, der sich aus privaten Gärten und einem Erschließungsweg zusammensetzt. Ein Teil der baulichen Erweiterungen kann heute schon im Rahmen des § 34 BauGB als sog. Baulücke angesehen werden, auf die die Ausgleichsregelung nicht angewendet werden muss. Der Bereich zur Wiemecke muss aber

geschützt werden und daher wird in der Satzung auf den südlichen Grundstücken eine Zone als Pflanzfläche für Sträucher heimischer Art als Puffer zum Bachlauf sowie weitere Pflanzstreifen entlang der hinteren Grundstücksgrenzen festgesetzt.

Diese Maßnahmen als Festsetzung in der Satzung stellen für die zukünftigen Bauflächen zusammen mit den privaten Grünflächen den Ausgleich dar, der in einer Kompensationsberechnung ermittelt wurde.

**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 Kleefeldsiedlung in Schmerlecke Stand: August 2000

**A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes**

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. <small>(S. Plan Ausgangssituation)</small>	Code <small>(Lt. Biotop-typenwertliste)</small>	Biototyp <small>(Lt. Biotop-typenwertliste)</small>	Fläche (qm)	Grundwert A <small>(Lt. Biotop-typenwertliste)</small>	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert <small>(Sp 5 x Sp 6)</small>	Einzel-flächenwert <small>(Sp 4 x Sp 7)</small>
	1.1	Bebaute Fläche	620	0		0	0
	1.1	Zufahrtsstraße	220	0		0	0
	1.2	Weg mit wassergebundener Decke	230	1		1	230
	3.1	Acker	1370	2		2	2740
	4.1	Gärten, strukturarm	3325	2		2	6650
	4.2	Gärten, strukturreich	805	4		4	3220
<b>Gesamtflächenwert A</b>			<b>6570</b>				<b>12840</b>

**B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß der Satzung**

1	2	3	4		5	6	7	8
Flächen-Nr. <small>(S. Plan Zustand gemäß Festset-zungen des Bebauungsplanes)</small>	Code <small>(Lt. Biotop-typenwert-liste)</small>	Biototyp <small>(Lt. Biotop-typenliste)</small>	Fläche		Grundwert <small>(Lt. Biotop-typenliste)</small>	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert <small>(Sp 5 x Sp 6)</small>	Einzel-flächenwert <small>(Sp 4 x Sp 7)</small>
			qm	%				
	1.1	Verkehrsfläche	450		0		0	0
	1.1	Überbaub. Fläche GRZ 0,4	1830		0		0	0
	1.2	50% Erhöhung GRZ	915		0.5		0.5	460
	4.2	Garten, strukturarm	1830		2		2	3660
	8.1	Anpflanzungen im westl. Bereich	1290		6		6	7740
	8.1	Heckenanpflanzung in Gärten	255		6	0,8	4,8	1225
<b>Gesamtflächenwert B</b>			<b>6570</b>					<b>13085</b>

**C. Gesamtbilanz** (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A) **245**