Begründung
zur Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch
für den Ortsteil Brockhausen der Stadt Hemer
(Klarstellungs- und Ergänzungssatzung)

Die vorhandene Bebauung im Bereich Brockhausen hat sich aus ehemals dörflichen Strukturen auf der Basis der bis 1981 geltenden Baustufenpläne (schlichte übergeleitete Bebauungspläne) wohnbaumäßig entwickelt und in Verbindung mit § 34 Abs. 1 Bundesbaugesetz/Baugesetzbuch weiter zum Ortsteil verfestigt. Geprägt durch die örtlichen Gegebenheiten hat sich dieser Ortsteil entlang des „Bäingser Weges“, des „Brockhauser Weges“ und des „Klusensteiner Weges“ ausgedehnt.

Eine siedlungsstrukturelle Aufwertung hat der Ortsteil Brockhausen in den Jahren 1992 bis 1994 durch Anschluß an das städtische Kanalnetz (Trennsystem) erhalten.

Aufgrund der Nachfrage nach Baugrundstücken im Ortsteil Brockhausen und der Forderung nach Baurecht durch Grundstückseigentümer ist es notwendig, Baulücken und einige Randlagen Brockhausens einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung i.S. des § 1 Abs. 3 BauGB zuzuführen, zumal in den Jahren vor 1993/94 aufgrund der fehlenden Kanalisation und der wasserrechtlichen Bestimmungen in diesem Ortsteil quasi ein Baustopp erlassen wurde und jetzt ein gewisser Nachholbedarf besteht.

Aus Gründen der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit wird daher der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Brockhausen städtebaulich abgerundet. Die künftige bauliche Entwicklung nördlich des „Bäingser Weges“ ist durch die bereits vorhandene einzeilige Bebauung geprägt und damit Maßstab für die künftige Bebauung der beiden westlich gelegenen Grundstücke im Anschluss an das Wohnhaus Nr.39 am Bäingser Weg.

In Brockhausen entlang des „Bäingser Weges“, des „Neuen Weges“, des „Klusensteiner Weges“, des „Forstweges“ und des „Waldemeyer Weges“ ist die künftige bauliche Entwicklung durch die überwiegend vorhandene Wohnnutzung der umgebenden Flächen geprägt. Neubauten müssen sich deshalb in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung des Ortsteils Brockhausen insgesamt vereinbar sein.

Mit Rücksicht auf die Baulandnachfrage ist beabsichtigt, eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (ehemals Abrundungssatzung) nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (Neufassung) zu erlassen.

§ 34 Abs. 4 BauGB ermächtigt die Stadt, durch Satzung Außenbereichsflächen in den sogenannten Innenbereich einzubeziehen. Von dieser Ermächtigung macht die Stadt Hemer im vorliegenden Fall im Bereich Brockhausen Gebrauch.
Für den Ortsteil Brockhausen erfolgt eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung unter Einbeziehung einiger unbebauter Flächen mit teilweise bereits vorhandener Erschließung und Entwässerungsmöglichkeit.

Für die bebauten Planbereiche (Satzungsbereiche nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) bleiben die bisher zu beachtenden Einfügungsvorschriften gem. § 34 Abs. 1 BauGB weiter anzuwenden, um die gewachsene städtebauliche Gebietsgestaltung zu wahren.

Innerhalb der drei Ergänzungsbereiche A, B und C - Satzungsbereich nach § 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB - sind unter Berücksichtigung der vorhandenen Nachbarbebauung und im Hinblick auf die anzupassende Gebietsentwicklung lediglich wenige städtebaulich sinnvolle Planvorgaben festgesetzt wie die max. Geschossflächenzahl und die Beschränkung der Bebauung auf

Einzel- bzw. Doppelhäuser. Die Bauweise entspricht der vorhandenen Nachbarbebauung.

Da die Satzung die Darstellung der betreffenden Flächen im Flächennutzungsplan als Bauflächen voraussetzt, der Flächennutzungsplan hier jedoch keine Bauflächen vorsieht, wird der Flächennutzungsplan entsprechend geändert. Die Flächennutzungsplanänderung wird parallel mit der Satzungsaufstellung durchgeführt.

In dem derzeit geltenden Flächennutzungsplan sind die betreffenden Ortsteile insgesamt der „Fläche für die Landwirtschaft“ zugeordnet. Es ist vorgesehen, den vorhandenen Siedlungsbereich Brockhausen einschließlich der geplanten Ergänzungsflächen im Rahmen einer Flächennutzungsplan-Änderung als Bauflächen darzustellen. Entsprechend den bereits vorhandenen Nutzungsarten sind die Bereiche als Wohnbauflächen (W) und Gemischte Bauflächen / Dorfgebiet (M) gekennzeichnet.

Da es sich bei den Bereichen der drei Ergänzungssatzungen (A,B und C) um noch nicht bebaute Grundstücke handelt, wird entsprechend den §§ 1a und 9 BauGB die erforderliche Eingriffs- und Kompensationsbilanzierung durchgeführt. Ziel ist es, durch aufgelockerte Bebauung eine weitgehende Eingriffsminderung zu erreichen.

Als Grundlage der Bilanzierung wurde ein von der Stadt Hemer erarbeitetes Verfahren in Anlehnung an das Bewertungsverfahren des Märkischen Kreises gewählt, welches gegenüber der Methode nach Adam/Nohl/Valentin eine vereinfachte Arbeitsweise erlaubt. Dieses Verfahren ist mit dem Märkischen Kreis abgestimmt und vom Ausschuß für Umwelt und öffentliche Einrichtungen der Stadt Hemer am 27.02.96 gebilligt worden. In dem Bewertungsverfahren werden zunächst die Flächengrößen der in Anspruch genommenen Nutzungs- und Biotoptypen ermittelt. Diese ermittelten Flächen werden mit einem Wertfaktor multipliziert, der einer differenzierten Nutzungs-/Biotoptypenliste (siehe Anlage) entnommen werden kann.

Die drei Untersuchungsbereiche (Ergänzungsbereiche A, B und C) weisen lt. Umweltamt der Stadt Hemer derzeit eine Vegetation in Form von landwirtschaftlichen Weideflächen, teilweise Flächen mit Streuobstbestand und zum Teil Flächen mit dorftypischen Hausgärten auf. Durchzogen sind diese Flächen mit naturnahen Elementen wie z.B. Baum- und Strauchhecken (siehe Anlage: Bewertung der Biotop- / Nutzungstypen).

Über die Fauna in den drei Untersuchungsbereichen bestehen keine Angaben. Es wird davon ausgegangen, daß wegen der anthropogenen Störung in den Randbereichen (spielende Kinder, Gartenaktivitäten auf den Nachbargrundstücken, weidendes Vieh, etc.) nur wenige geeignete Habitatbereiche für störempfindliche Arten gegeben sind.

<u>Bilanzierung zum Ergänzungsbereich A</u>

Die Fläche des Ergänzungsbereiches A liegt beiderseits des Verbindungsweges zwischen

„Neuer Weg“ und „Bäingser Weg“.
Die Gesamtfläche des **Ergänzungsbereiches A** beträgt rd. 9.190m².
Die Bestandsaufnahme (siehe Biotopbestandsplan) hat ergeben:

Teilfläche Nr.	**Nutzung** (nach Biotop- und Nutzungstypen)	**Fläche in m²**	**Wertfaktor** (Berechnungsfaktor)	**Flächenwert**
1	Grünland (Pferdewiese)	**3.200**	4	**12.800**
2	Baumhecke	**130**	7	**910**
3	Gebüsch	**70**	7	**490**
4	Grünland	**4.285**	4	**17.140**
5	Gehölzbestand (teilw. mit Bäumen entlang des Weges	**130**	7	**910**
6	Schotterweg und Schotterfläche teilw. mit Vegetation	**675**	1	**675**
7	Einzelbaum	**30**	9	**270**
8	Baumgruppe	**30**	8	**240**
Summe				**33.435**

Bemerkung:

Fläche 1: Das Grünland wird zur Zeit als Fettweide (Pferdekoppel) genutzt. Der Düngemitteleinsatz (Mineraldünger) beläuft sich auf 108 kg N/ha und Jahr und ist somit als intensiv zu bezeichnen. Biozide werden nicht eingesetzt.

Auf der Fläche wurden 20 Pflanzenarten gefunden. Ausgesprochene Stickstoffanzeiger treten partiell auf. Das Pflanzenartensprektrum ist durch die Düngung reduziert.

Die flächenanteilige Biotopausstattung beläuft sich auf knapp 2 %. Dabei handelt es sich um einen schmalen Böschungs-/Saumbereich entlang des „Neuen Weges“ mit vereinzelt aufkommenden Gehölzen. Der größere Teil des Saumes unterliegt ebenfalls der Beweidung.

Das Grünland wird mit **Faktor 4** bewertet.

Fläche 2: Östl. des vorhandenen Schotterweges befindet sich eine von kleineren Bäumen durchsetzte schmale Hecke auf einer leicht angeböschten Fläche. Es handelt sich um ein artenreiches freiwachsendes Gehölz (9 Baum-/Straucharten) verschiedener Altersklassen mit entsprechender innerer Strukturierung. Krautsäume sind kaum ausgebildet.

Das Gehölz ist für die Landschaftsästhetik von Bedeutung und trägt zur Biotopanreicherung der Landschaft bei.

Das Gehölz ist zu erhalten soweit es von der Bebauung nicht betroffen ist.

Die Hecke wird mit **Faktor 7** bewertet.

Fläche 3: Diese Fläche liegt im nördl. Ergänzungsbereich am „Neuen Weg“ und stellt sich als Böschung mit Bäumen und Gebüsch dar. Es handelt sich um ein artenreiches von Schlehen dominiertes Gehölz (7 Baum-/Straucharten) mit hoher Altersklassenmischung. Das Gebüsch wird einseitig zur Straße hin aus Verkehrssicherheitsgründen geschnitten, wodurch die innere Strukturierung eingeschränkt wird. Obwohl die Beweidung durch Rinder auf der angrenzenden Grünfläche bis an das Gebüsch heranreicht, konnte sich an der Südseite ein schmaler Krautsaum erhalten. Das Gehölz trägt zur Biotopanreicherung der Landschaft bei und ist insbesondere durch die Bäume für das Landschaftsbild von Bedeutung.

Das Gehölz ist zu erhalten soweit es von der geplanten Bebauung nicht betroffen ist.

Das Gebüsch wird mit **Faktor 7** bewertet, die Eiche geht als Einzelbaum mit Traufbereich von 30 m² und **Wertfaktor 9** in die Bestandsaufnahme ein.

Fläche 4: Bei dieser Grünfläche handelt es sich um eine Fettweide. Der Düngemitteleinsatz (Mineral-

dünger) beläuft sich auf 108 kg N/ha und Jahr und ist somit als intensiv zu bezeichnen. Biozide werden nicht eingesetzt. Die Beweidung mit Rindern (1,3 GVE/ha und Jahr) ist extensiv. Vor der Weidenutzung erfolgt zusätzlich eine Mahd.

Auf der Fläche wurden 19 Pflanzenarten gefunden. Ausgesprochene Stickstoffzeiger treten partiell auf. Das Pflanzenartenspektrum ist durch die Düngung reduziert.

Die Fläche wird mit **Faktor 4** bewertet.

Fläche 5: Die Wegeböschung grenzt westlich an den Schotterweg und ist zu ca. 80 % von Gehölzen unterschiedlicher Art bestanden. Jeweils fünf einheimische Baumarten und Sträucher bilden einen artenreichen lockeren Bestand unterschiedlichster Altersklassen, der eine krautreiche Bodenvegetation zuläßt. Untergeordnet tritt Brombeergestrüpp und Ruderalvegetation auf.

Die verschiedenartige Vegetation trägt zur Biotopanreicherung der Landschaft bei und ist insbesondere durch die Laubbäume für das Landschaftsbild von Bedeutung.

Die Laubgehölze sind zu erhalten soweit von der geplanten Bebauung nicht betroffen.

Die Böschungsfläche wird mit **Faktor 7** bewertet, die Buchengruppe geht mit einem Traufbereich von 30 m² und **Wertfaktor 8** in die Bestandsaufnahme ein.

Fläche 6: Diese Fläche stellt sich als Schotterweg mit geringer Vegetation in den Randbereichen dar. Weil der Schotterweg wasserdurchlässig ist und somit (vor Ausbau des Weges) das Grundwasser anreichert, wird als Berechnungsfaktor der **Wert 1** eingesetzt.

Die Planung (s. Eingriffs- und Kompensationsplan für den Ergänzungsbereich A) ergibt:

gepl. Nutzung	**Fläche in m²**	**Wertfaktor** (Berechnungsfaktor)	**Flächenwert**
Verkehrsfläche (Fahrbahn wird ausgebaut)	**520**	0	**0**
max. überbaubare Fläche (GRZ 0,3)	**2.600**	0	**0**
Hausgärten (70% der Grundstücksfläche)	**6.071**	3	**18.213**
Summe			**18.213**

Bemerkung:

Die Verkehrsfläche besteht aus dem vorhandenen Verbindungsweg zwischen „Neuer Weg“ und Bäingser Weg. Für die Berechnung wird der **Wert 0** eingesetzt.

Für den überbaubaren Bereich wird eine GRZ von 0,3 zugrunde gelegt. Diese GRZ ergibt sich aus der ver-
gleichbaren Größenordnung der umgebenden Bebauungsdichte. Da diese Fläche dem Anteil der max. bebaubaren Fläche entspricht, wird der **Wert 0** festgelegt.

Der Anteil der Hausgartenfläche entspricht 70% der Grundstücksfläche. Für die Berechnung wird unter Berücksichtigung der Festsetzungen der **Wert 3** für Hausgärten in dem Bereich angesetzt.

Aus der durchgeführten Bewertung der Landschaft vor und nach erfolgtem Eingriff ergibt sich folgende Biotopwertdifferenz:
Summe Wertpunkte Planung - Summe Wertpunkte Bestand: **18.213 - 33.435 = - 15.222**
Das bedeutet, daß der Eingriff in Natur und Landschaft zu **rd. 54 %** kompensiert wird.

Zusätzlich werden für die Ergänzungsbereiche im Ortsteil Brockhausen zwei textliche Festsetzungen bzgl. Anpflanzungen festgelegt (siehe Planausfertigung).

Die textliche Festsetzung Nr. 1) legt fest, dass pro angefangene 400 m² Baugrundstück ein heimischer Laubbaum, mind. jedoch 2 Bäume unterschiedlicher Art, an geeigneter Stelle der Hausgärten anzupflanzen sind.

Die textliche Festsetzung Nr. 2) legt fest, dass auf den Baugrundstücken, ohne den genaueren Bereich näher festzulegen, je angefangene 50 m² versiegelter Fläche heimische und untereinander verträgliche Strauchgruppen in Größe von 25 m² anzupflanzen sind. Die Mindestanzahl von 3 verschiedenen Straucharten aus der Pflanzliste wird festgesetzt, um eine Artenvielfalt in den Strauchgruppen zu erhalten.

Durch die Umsetzung der vorgenannten Festsetzungen wird das errechnete Bilanzierungsergebnis positiv beeinflusst.

Bilanzierung zum Ergänzungsbereich B

Die beiden Grundstücksparzellen westl. des Hauses Nr. 39 am Bäingser bilden den **Ergänzungsbereich B**. Die Fläche ist insgesamt 2.367 m² groß.
Die Bestandsaufnahme (siehe Bestandsplan und Biotopbewertung) hat ergeben:

Teilfläche Nr.	**Nutzung** (nach Biotop- und Nutzungs-	**Fläche in m²**	**Wertfaktor** (Berechnungsfak-	**Flächenwert**

	typen)		tor)	
1 (Flst. 421)	extensiv gärtnerisch genutzte Fläche	**1.170**	5	**5.850**
2 (Flst. 422)	Wiese	**1.197**	5	**5.985**
Summe		**2.367**		**11.835**

Bemerkung:

Fläche 1: Die Fläche wird gärtnerisch extensiv genutzt. Sie ist insgesamt als Strukturreich zu bezeichnen. Es sind einheimische Bäume und Sträucher sowie krautreiche Wiesen mit Übergängen von eher trockenen/mageren bis zu fetten/frischen Bereichen vorhanden. Zum Teil kommt auf brachliegenden Beeten junges Gehölz vor.

Die Fläche wird aufgrund des hohen Anteils an naturnahen Elementen mit **Faktor 5** bewertet.

Fläche 2: Bei dieser Fläche handelt es sich um einen relativ kleinen Teil einer Fettwiese des angrenzenden Grünlandbereiches (Wiesen und Weiden). Im Randbereich zum angrenzenden Hausgarten sind vereinzelt Gehölze (überwiegend Sträucher) mit krautreichen Säumen vorhanden.

Die Fläche ist mit **Faktor 5** zu bewerten.

Die Planung (siehe Eingriffs- und Kompensationsplan) ergibt:

Teilfläche Nr.	**gepl. Nutzung**	**Fläche in m²**	**Wertfaktor**	**Flächenwert**
Hausgärten Teilfläche 1+2	Hausgärten (70% der beiden Flurstücke 421 + 422)	**1.657**	4	**6.628**
bebaubare Fläche Teilfläche 1+2	max. überbaubare Fläche der beiden Flurstücke 421 + 422 (GRZ 0,3)	**710**	0	**0**
Summe		**2.367**		**6.628**

Bemerkung:

Teilfläche 1: Der Anteil der Hausgärten entspricht rd. 70% der Grundstücksflächen. Für die Berechnung wird unter Berücksichtigung der Festsetzungen und der vorhandenen naturnahen Elemente mit dem **Wert 4** angesetzt.

Teilfläche 2: Für den überbaubaren Bereich wird eine GRZ von 0,3 zugrunde gelegt. Diese GRZ ergibt sich aus der vergleichbaren Größenordnung der umgebenden Bebauungsdichte. Da diese Fläche dem Anteil der max. bebaubaren Fläche entspricht, wird der **Wert 0** eingesetzt.

Aus der durchgeführten Bewertung der Landschaft vor und nach erfolgtem Eingriff ergibt sich folgende Biotopwertdifferenz:

Summe Wertpunkte Planung - Summe Wertpunkte Bestand: **6.628 - 11.835 = - 5.207**
Das bedeutet, dass der Eingriff in Natur und Landschaft zu rd. **56,0 %** kompensiert wird.

Die relativ geringe Kompensierung des Eingriffs in Natur und Landschaft von rd. 56 % kommt durch die recht hohe Bewertung des vorhandenen Bestandes (Wertfaktor 5) zustande. In der Planung reduziert sich die Bewertung der Hausgartenfläche (Wertfaktor 3). Es ist aber anzustreben, den naturnahen Bestand weiter in die Hausgärten zu integrieren.

Zusätzlich gelten für den Ergänzungsbereich B auch die zwei textlichen Festsetzungen auf der Planausfertigung bezüglich der neuen Anpflanzungen.

Die Realisierung der textlichen Festsetzungen 1) und 2) ist auf den Eingriffsgrundstücken vorzunehmen. Hier sind die nicht bebaubaren Grundstücksbereiche gezielt im Übergang zur freien Landschaft unter Beachtung vorhandener naturnaher Elemente zu bepflanzen.

Aus den o. a. Erläuterungen wird das errechnete Bilanzierungsergebnis von rd. 56 % als ausreichend vertretbare Kompensierung für den Eingriff in Natur und Landschaft angesehen.

Bilanzierung zum Ergänzungsbereich C

Die Fläche des Ergänzungsbereiches C liegt westlich des Klusensteiner Weges (Häuser Nr. 9 bis 15). Die Fläche ist insgesamt rd. 6.100 m² groß.
Die Bestandsaufnahme (siehe Bestandsplan und Biotopbewertung) hat ergeben:

Teilfläche Nr.	**Nutzung** (nach Biotop- und Nutzungstypen)	**Fläche in m²**	**Wertfaktor**	**Flächenwert**
1	Streuobstwiese	**2.905**	8	**23.240**
2	Ziergarten	**1.475**	3	**4.425**
3	Ziergarten	**975**	3	**2.925**

4	Reitplatz	**660**	1	**660**
5	Lagerplatz	**85**	1	**85**
Summe		**6.100**		**31.335**

Bemerkung:

Teilfläche 1): Die rd. 2.905 m² große Streuobstwiese ist Bestandteil einer größeren, funktional einheitlich zu betrachtenden, kleinteilig strukturierten landwirtschaftlich genutzten Fläche. Die zu bewertende Fläche besteht aus kleinflächigen Wiesen und Obstweiden, gegliedert durch ein Netz von Baum- und Strauchhecken, z.T. auch Baumgruppen. Der Flächenanteil der naturnahen Landschaftselementen ist sehr hoch (rd. 40%).

Der Streuobstbestand ist mit **Faktor 8** zu bewerten.

Teilfläche 2): Der Ziergarten ist mit ca. 20 % Traufbereich von Halbstamm-Obstbäumen sowie dem Trauf der umfriedenden Baum- und Strauchhecke aus heimischen Laubgehölzen auf intensiv gepflegtem Zierrasen als mäßig strukturreich zu bezeichnen.

Der Ziergarten wird mit **Faktor 3** bewertet.

Teilfläche 3): Der Ziergarten ist mit ca. 20 % Traufbereich einheimischer Laubgehölze, überwiegend Obstbäume, auf intensiv gepflegtem Zierrasen als mäßig strukturreich zu bezeichnen.

Der Ziergarten wird mit **Faktor 3** bewertet.

Teilfläche 4): Der Reitplatz wurde auf einer Anschüttung errichtet und mit einer locker aufgebrachten Sandschicht bedeckt.

Die versickerungsfähige Fläche wird mit **Faktor 1** bewertet.

Teilfläche 5): Die Fläche ist Teil eines landwirtschaftlichen Hofgeländes und dient als Lagerplatz. Die wassergebundene Fläche weist in Randbereichen geringe Vegetationsentwicklung auf.

Die Fläche wird mit **Faktor 1** bewertet.

Die Planung (siehe Eingriffs- und Kompensationsplan für den Bereich C) ergibt:

Teilfläche Nr.	**geplante Nutzung**	**Fläche in m²**	**Wertfaktor**	**Flächenwert**
1	**Streuobstwiese**	**2.905**	8	**23.240**
Hausgärten 70 % der Teilflächen Nr. 2 - 5 des Bestandes , 70 % von 3.195 m²	**Hausgartenfläche**	**2.237**	3	**6.711**
bebaubare Flächen (GRZ 0,3)	**max. überbaubare Fläche**	**958**	0	**0**

30 % der Teilflächen Nr. 2 - 5 des Bestandes, 30 % v. 3.195 m²				
Summe				**29.951**

Bemerkung:

Teilfläche 1): Aufgrund der Hochwertigkeit des Streuobstbestandes und der Bedeutung der Fläche 1 als Bestandteil einer größeren, funktional einheitlich zu betrachtenden, kleinteilig strukturierten landwirtschaftlich genutzten Fläche sowie der Problematik des kaum auszugleichenden Eingriffs wird die Teilfläche 1 erhalten. Entsprechend wird die Fläche gem. § 9 Abs. (1) 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Der vorhandene Bestand an Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist vom Grundstückseigentümer zu pflegen und zu erhalten.

Die Bewertung erfolgt mit **Wertfaktor 8**.

Hausgärten): Der Anteil von 70 % der Teilflächen Nr. 2 bis Nr. 5 wird nach Bebauung der Grundstücke hausgärtnerisch genutzt.

Die Bewertung erfolgt **Wertfaktor 3**.

bebaubare Flächen): Für den überbaubaren Bereich wird eine GRZ von 0,3 zugrunde gelegt. Diese GRZ ergibt sich aus der vergleichbaren Größenordnung der umgebenden Bebauungsdichte. Da diese Fläche dem Anteil der max. bebaubaren Fläche entspricht, wird der **Wertfaktor** mit **0** festgesetzt.

Aus der durchgeführten Bewertung der Landschaft vor und nach erfolgtem Eingriff ergibt sich folgende Biotopwertdifferenz:
Summe Wertpunkte Planung - Summe Wertpunkte Bestand: **29.951 - 31.335 = - 1.384**
Das bedeutet, dass der Eingriff in Natur und Landschaft zu rd. 95,6 % kompensiert ist.

Der hohe Prozentanteil lässt sich dadurch erklären, dass Flächen im Bestand (Reitplatz, Lagerplatz) niedrig bewertet (Wert 1) worden sind. In der Planung fallen diese Flächen in den Bereich der Hausgärten, wodurch diese Flächen auf den Wert 3 für Hausgärten aufgewertet werden.

Zusätzlich gelten für den Ergänzungsbereich C auch die zwei textlichen Festsetzungen auf der Planausfertigung bezüglich der neuen Anpflanzungen.

Die Realisierung der textlichen Festsetzungen 1) und 2) ist auf den Eingriffsgrundstücken vorzunehmen. Hier sind die nicht bebaubaren Grundstücksbereiche gezielt im Übergang zur freien Landschaft unter Beachtung vorhandener naturnaher Elemente zu bepflanzen.

Aus den o. a. Erläuterungen wird das errechnete Bilanzierungsergebnis von rd. 96 % als ausreichend vertretbare Kompensierung für den Eingriff in Natur und Landschaft angesehen.

Gesamtbetrachtung aller drei Ergänzungsbereiche:

Durch die Umsetzung der Festsetzungen Nr. 1) und Nr. 2) werden die errechneten Bilanzierungsergebnisse (ca. 54% im Ergänzungsbereich A, ca. 56 % im Ergänzungsbereich B und ca. 95 % im Ergänzungsbereich C) positiv beeinflußt.

Im Verhältnis zu den flächenmäßig kleinen Ergänzungsbereichen mit ihrem durchschnittlichen Versiegelungsanteil dominieren in Brockhausen die relativ großflächigen Baugrundstücke im Klarstellungsbereich, die das ländlich aufgelockerte Ortsbild in Brockhausen prägen. Zudem sind die kompensationspflichtigen Flächen in ihrer besonderen Randlage zur freien Landschaft nicht isoliert, sondern im räumlichen Zusammenhang mit dem umgebenden Lebensraum zu sehen.

Aus den o.a. Erläuterungen wird der erreichte Ausgleich für die drei Ergänzungsbereiche als ausreichend vertretbare Kompensierung für die Eingriffe in Natur und Landschaft angesehen.

Weiterhin muß berücksichtigt werden, daß eine Ergänzungs- und Klarstellungssatzung nicht die Festsetzungstiefe eines Bebauungsplanes enthalten kann.

Bau- und Bodendenkmäler werden durch die Satzung nicht berührt. Sollten trotzdem bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden, sind diese entsprechend den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NW der Unteren Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie anzuzeigen. Die Planausfertigung enthält einen entsprechenden Hinweis, der bei Vorlage der Bauanträge der Baugenehmigungsbehörde zur Aufnahme in die Baugenehmigung mitgeteilt wird.

Die ordnungsgemäße Erschließung des Satzungsbereiches bzw. der drei Ergänzungsbereiche ist als gesichert anzusehen. Im Bereich des Bäingser Weges erfolgt die Erschließung der Baugrundstücke westl. des Hauses Nr. 39 direkt vom Bäingser Weg. Der vorhandene Verbindungsweg Neuer Weg / Bäingser Weg zur Erschließung der anliegenden Baugrundstücke ist entsprechend den Ausbauplänen zu verbreitern. Die geplante Erweiterung der Bebauung westlich des Klusensteiner Weges in Höhe der Häuser Nr. 9 bis 15 erfolgt direkt vom Klusensteiner Weg bzw. soll über vorhandene private Wohnwege (gegebenenfalls auch über Zuwegungsbaulasten) erfolgen.

Für die Trink- und Löschwasserversorgung des Ortsteils Brockhausen ist die Wasserleitungsgesellschaft Brockhausen e. G. zuständig. Nach erfolgter Ankopplung des neuen Hochbehälters an das Leitungsnetz und nach Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Leitungssystems durch entsprechende Druck- und Mengenmessungen (28.06.97 und 06.07.97) sind im Zuge der künftigen Baumaßnahmen die erforderlichen Löschwassermengen nachweisbar.

Die Energieversorgung wird durch die RWE-Energie Aktiengesellschaft - Betriebsbereich Hemer - gesichert.

Die im Plangebiet anfallende Abfallentsorgung wird nach dem seit Oktober 1996 geltenden Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) geregelt. Das Gesetz unterscheidet zwischen Abfällen zur Beseitigung und Abfällen zur Verwertung. Die Abfälle zur Beseitigung entsprechen im wesentlichen den ”Abfällen” im Sinne des ehemals geltenden Abfallgesetzes, die Abfälle zur Verwertung den früher sogenannten ”Reststoffen”, ”Wertstoffen”, ”Wirtschaftsgütern” oder ”Sekundärrohstoffen”. Das KrW-/AbfG unterscheidet des Weiteren zwischen Abfällen aus privaten Haushalten und Abfällen aus anderen Herkunftsbereichen (Gewerbeabfällen).

I. Abfälle aus privaten Haushalten

Nach dem KrW-/AbfG sind Erzeuger oder Besitzer von Abfällen aus privaten Haushalten verpflichtet, diese den nach Landesrecht zur Entsorgung verpflichteten öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgern zu überlassen, soweit sie zu einer Verwertung nicht in der Lage sind oder die-

se nicht beabsichtigen. Für alle Abfälle zur Beseitigung und Verwertung, die in privaten Haushalten anfallen, besteht grundsätzlich eine Überlassungspflicht gegenüber den öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgern, es sei denn, die Abfälle werden durch den Abfallerzeuger oder Abfallbesitzer selbst auf dem an die kommunale Abfallentsorgungseinrichtung angeschlossenen Grundstück ordnungsgemäß und schadlos im Sinne des KrW-/AbfG verwertet (Eigenverwertung).

II. Abfälle aus anderen Herkunftsbereichen

Für die Entsorgung hausmüllähnlicher Gewerbeabfälle gilt auf der Grundlage des KrW-/AbfG im einzelnen folgendes:

Abfälle zur Verwertung brauchen den öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgern nicht überlassen werden. Für die Erfüllung ihrer gegenüber der Beseitigung vorrangigen Pflicht zu einer ordnungsgemäßen und schadlosen sowie möglichst hochwertigen Verwertung sind die Erzeuger und Besitzer dieser Abfälle selbst verantwortlich. Sie können sich dazu der auf dem Entsorgungsmarkt tätigen Firmen bedienen, bleiben aber für die ordnungsgemäße und schadlose Verwertung grundsätzlich selbst verantwortlich.

Abfälle zur Beseitigung sind auch künftig den öffentlich rechtlichen Entsorgungsträgern zu überlassen. Von dieser Überlassungspflicht werden ”gewerbliche” Erzeuger und Besitzer von Abfällen zur Beseitigung nur dann ausnahmsweise frei, wenn sie diese in eigenen Anlagen beseitigen und wenn der geplanten Eigenbeseitigung keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Eigene Anlagen sind solche, bei denen aufgrund des Eigentums oder sonst eines dringlichen Rechts die tatsächliche und wirtschaftliche Verfügungsgewalt des Abfallerzeugers gesichert ist, das heißt, der Abfallerzeuger die Anlage auf eigene Rechnung betreibt und für den Betrieb der Anlage weisungsberechtigt ist.
Überwiegende öffentliche Interessen, die der Beseitigung in einer eigenen Anlage entgegenstehen, können vor allem dann vorliegen, wenn die Erfüllung der abfallwirtschaftlichen Aufgaben der Körperschaft durch die Eigenentsorgung der Wirtschaft nicht nur unerheblich beeinträchtigt würde, z.B. durch mangelnde Anlagenauslastung.

Auf eine grundstücksbezogene Niederschlagswasserversickerung der Dachflächenwässer wird im Bereich Brockhausen verzichtet. In Brockhausen kann aufgrund der Gebietslage und der Grundstücksgrößen an das vorhandene Trennsystem angeschlossen werden. Die Niederschlagswasserableitung ist bereits auf den Anschluß der Ergänzungsbereiche ausgerichtet.

Vom ÖPNV werden die Klarstellungs- und Ergänzungsbereiche Brockhausen durch die Linie 2 der MVG erschlossen. Überörtlicher Verkehr verläuft auf der Brockhauser Straße bzw. dem Bäingser Weg nicht.

Im übrigen wird auf die Aussagen der Erläuterungen zur Flächennutzungsplanänderung (15 b) der Stadt Hemer für den Bereich des Ortsteiles Brockhausen verwiesen.

Hemer, November 1999
- 61 20 00 -

Fingerhut
Stellv. Amtsleiter

Anlagen:

- Übersicht im Maßstab 1 : 5.000
- Biotopwertliste
- Bestandsbewertung für die Ergänzungsbereiche B und C
- Pläne zur Bestandserfassung für die Ergänzungsbereiche A, B und C
- Pläne zur Bewertung der Planung für die Ergänzungsbereiche A, B und C