



Fachbereich für Planen und Bauen	Sitzungsvorlage Nr. 93/2021
Aktz: 60-61/00-19 B	
Datum: 10.08.2021	

Beratende Gremien:
Bau- und Planungsausschuss
Hauptausschuss
Gemeinderat

öffentlich

nichtöffentlich (Schweigepflicht)

2. Änderung der Satzung gem. §34, Abs. 4 Ziffer 1 und 3 Baugesetzbuch für den Ortsteil "Everinghausen" - Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

Sachverhalt und Rechtslage:

Der Ortsteil „Everinghausen“ liegt im nördlichen Teil des Gebietes der Gemeinde Schalksmühle.

Zurzeit besteht für Wohnbauvorhaben in den drei geplanten Änderungsbereichen keine Genehmigungsmöglichkeit, da sich die Flächen rechtlich im Außenbereich (§35 BauGB) befinden.

Die Bereiche umfassen Erweiterungen mit einer Gesamtfläche von knapp 4.000 m². Die Einzelflächengrößen liegen zwischen rd. 850 m² und gut 2.100 m².

Um für diese Bereiche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbebauung zu schaffen, soll diese 2. Satzungsänderung durchgeführt werden.

Die Durchführung ist im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB möglich, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungszeile und Schutzzweck von Natura-2000 Gebieten bestehen und auch keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Auf der im Osten des Satzungsbereiches dargestellten Erweiterungsfläche existierte bis vor Kurzem ein landwirtschaftlicher Betrieb, welcher aufgegeben wurde. Die Betriebsgebäude mit Wohnhaus (Everinghausen 24) wurden zwischenzeitlich abgerissen und die Güllelagune im Nordosten des Betriebes wurde verfüllt. Die Fläche bietet sich nun für eine Wohnbebauung an. Diese Wohnbebauung wird durch die Eigentümer nun auch angestrebt. Circa die Hälfte der Fläche soll auch durch die Eigentümer selbst genutzt werden.

Bei den anderen beiden Erweiterungsflächen im Westen von Everinghausen sollen vorhandene, private Grundstücksbereiche für Wohnbebauung nutzbar gemacht werden, da der Bedarf im unmittelbaren familiären Umfeld der Eigentümer besteht.

Der Flächennutzungsplan weist die beiden im westlichen Planbereich gelegenen Änderungsbereiche als „gemischte Baufläche“ aus.

Der im östlichen Plangebiet gelegene Änderungsbereich beinhaltet unterschiedliche FNP-Ausweisungen. Teile liegen ebenfalls in einem im geltenden Flächennutzungsplan als „gemischte Baufläche“ dargestellten Bereich. Der übrige Teil befindet sich in einem als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzten Bereich. Bei der nächsten FNP-Anpassung wird der Bereich entsprechend der Einstufung als Innenbereich gem. § 34 (1) BauGB als gemischte Baufläche darzustellen sein.

Für einen kleinen Teil dieses Bereiches wiederum, die Fläche der ehemaligen Güllelagune, besteht Landschaftsschutz. Gespräche mit dem Märkischen Kreis bezüglich einer Ausnahmegenehmigung haben im Vorfeld der Satzungsänderung stattgefunden, welche dann im Zuge des Verfahrens beantragt wird.

Der Gemeinde entstehen infolge dieser Satzungsänderung keine unmittelbaren Folgekosten. Die ausreichende wegemäßige Erschließung wird privatseitig sichergestellt. Ver- und Entsorgungsanlagen sind vorhanden. Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Gemeinde.

Die Wohnbauflächenerweiterungen im geplanten Geltungsbereich umfassen Grundstücke, die bisher nicht zum Innenbereich gemäß § 34 (1) BauGB gezählt wurden. Aufgrund dieser Tatsache bilanziert ein landschaftspflegerischer Begleitplan den Eingriff und schlägt entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vor, die als Festsetzungen in die Satzungsänderung aufgenommen wurden.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Durchführung des vereinfachten Verfahrens gem. §13 Baugesetzbuch (BauGB) zur 2. Änderung der Satzung gem. §34, Abs. 4 Ziffer 1 und 3 BauGB für den Ortsteil "Everinghausen" gemäß Vorlage.

Außerdem beschließt der Gemeinderat die Durchführung der Offenlage des der Vorlage als Anlage beigefügten Satzungsentwurfes nebst Begründung und landschaftspflegerischer Bilanzierung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Durchführung der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB.