

## Begründung

### **zur 2. Änderung der Satzung gem. § 34 (4) Ziffer 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) für den Ortsteil „Rotthausen“**

Der Ortsteil „Rotthausen“ liegt im südwestlichen Teil des Gebietes der Gemeinde Schalksmühle.

Der Änderungsbereich umfasst Erweiterungen mit einer Gesamtfläche von rd. 3.400 m<sup>2</sup>. Davon rund 900 m<sup>2</sup> überlagern sich am südlichen Rand des Änderungsbereiches der 2. Änderung mit dem geltenden Bebauungsplan Nr. 17 IV-Bergstraße, der in diesem Bereich eine Verkehrsfläche (Rotthausener Straße) festsetzt.

Zurzeit besteht für Bauvorhaben im rd. 2.500 m<sup>2</sup> großen, nördlichen Teil des Änderungsbereiches keine Genehmigungsmöglichkeit, da sich die Fläche rechtlich im Außenbereich (§35 BauGB) befindet.

Um für diesen Bereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbebauung zu schaffen, wird diese 2. Satzungsänderung durchgeführt.

Die dargestellte Erweiterungsfläche ist derzeit ohne jegliche Nutzung. Sie ist gegenüber der Straße abgezäunt um Müllablagerungen in diesem Bereich, wie in der Vergangenheit häufiger vorgekommen, zu unterbinden. Durch Nutzung der Fläche in früheren Zeiten ist die Oberfläche jenseits der Böschungen stark verdichtet. Die Fläche bietet sich nun als Lückenschluss zwischen der Kleingartenanlage und dem zurzeit bestehenden Satzungsgebiet mit Wohnbebauung für eine Wohnbebauung an. Der Flächennutzungsplan weist den Änderungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ aus und liegt nicht im Bereich der Landschaftsschutzverordnung „Märkischer Kreis“.

Bei der nächsten FNP-Anpassung wird der Bereich entsprechend der Einstufung als Innenbereich gem. § 34 (1) BauGB als Wohnbaufläche darzustellen sein.

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 Festsetzungen gem. §9 Abs. 1a BauGB der Satzung und der 1. Änderung werden für den Bereich der 2. Änderung übernommen.

In direkter Umgebung befinden sich keine Natura2000-Gebiete.

Gemäß §13 Abs. 2 BauGB wird von der Umweltprüfung abgesehen.

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

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alten Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischer und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel: 02761/93750; Fax: 02761/9375-20) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

Schalksmühle, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister