

## Begründung

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

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

Die 3 Änderungsbereiche umfassen Erweiterungen mit einer Gesamtfläche von knapp 4.000 m<sup>2</sup>. Die Einzelflächengrößen liegen zwischen rd. 850 m<sup>2</sup> und 2.130 m<sup>2</sup>.

Zurzeit besteht für Wohnbauvorhaben in diesen Bereichen keine Genehmigungsmöglichkeit, da sich die Flächen rechtlich im Außenbereich (§35 BauGB) befinden.

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

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 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 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 kein 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 Begleitplan 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 Entdeckungsstätte 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