



Fachbereich für Planen und Bauen	Sitzungsvorlage Nr. 128/2021
Aktz: 60-61/00-19 B	
Datum: 10.11.2021	

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 "Rotthausen" - Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

Sachverhalt und Rechtslage:

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

Zurzeit besteht für Bauvorhaben im rd. 2.500 m² 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.

Der Änderungsbereich umfasst Erweiterungen mit einer Gesamtfläche von rd. 3.400 m². Davon rund 900 m² 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.

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.

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 Satzungsbereich 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.

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.

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 "Rotthausen" gemäß Vorlage.

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