

## **Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Kreuzbichl“ des Marktes Marktschellenberg**

Der Bebauungsplan „Am Kreuzbichl“ ist mit Bekanntmachung vom 28.06.1995 in Kraft getreten.

Der Planbereich liegt in der Westhälfte von Marktschellenberg und ist eingebettet zwischen älteren und jüngeren Siedlungsgebieten. Die Grundstücke sind parzelliert entsprechend dem bisherigen Bebauungsplan und das Gebiet ist bis auf ein Grundstück vollständig bebaut. Die Erschließungsanlagen sind hergestellt und finanziert.

Der Bebauungsplan „Am Kreuzbichl“ entspricht mit seinen Festsetzungen nach heutiger Sicht nicht mehr den städtebaulichen Anforderungen und Erfordernissen, deshalb soll die Satzung aufgehoben werden. Der Markt regelt das Gebiet „Schneefelden“ künftig durch einen Innenbereichssatzung. Damit richtet sich zukünftig die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Das Aufstellungsverfahren für eine künftige städtebauliche Ordnung durch eine Innenbereichssatzung wird in sehr engem zeitlichen Zusammenhang durchgeführt. Eine Regelungslücke, die zu Defiziten bei der städtebaulichen Ordnung führen könnte, soll vermieden werden.

Dies hat ebenso Auswirkung auf die Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer (Art. 14 GG).

Für die Eigentümer von Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedeutet die Aufhebung des Bebauungsplanes im Vergleich zur bisherigen Regelung daher grundsätzlich keine Verschlechterung. Vielmehr ist eine Bebauung außerhalb der Baugrenzen oder Erweiterungen der bisherigen Anwesen nach § 34 BauGB möglich, wobei die Umgebungsbebauung den Maßstab für das Einfügen bildet. Die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

### **Umweltbericht**

1. Auswirkungen der Aufhebungssatzung auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes entsteht kein Außenbereich im Innenbereich. Nur einzelne zusätzliche Baumöglichkeiten sowie gestalterische Änderungen kommen zum Tragen. Hierbei wird sich nur eine geringe weitere Versiegelung durch die zusätzlich überbaubaren Flächen einschließlich Garagen, Stellplätzen und Zuwegungen ergeben.

## 2. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Aufgrund der bereits vorhandenen Straßenerschließung ist eine gewisse Verdichtung in jedem Fall dem Bauen im Außenbereich vorzuziehen. Die Belastung durch das Bauen im Innenbereich ist für die Natur und den Schutz des Außenbereichs günstiger.

## 3. Schutzgut Arten und Lebensräume

Durch die allenfalls geringen baulichen Erweiterungen innerhalb des Gebiets ergeben sich keine diesbezüglichen erheblichen Verschlechterungen des fast vollständig bebauten Gebietes.

## 4. Zusammenfassung

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Kreuzbichl“ Nachteile oder gravierende Beeinträchtigungen der Schutzgüter nicht zu besorgen sind.

Marktschellenberg, den .....

Markt Marktschellenberg

.....

..... Bürgermeister