

Markt Marktschellenberg

Begründung zur Innenbereichssatzung „Schneefelden“

Im Jahre 1996 wurde der Flächennutzungsplan des Marktes im Gebiet der früheren Gnotschaft „Schneefelden“ geändert sowie der Bebauungsplan Nr. 3 „Am Kreuzbichl“ in Kraft gesetzt. Die Festsetzung der baulichen Nutzung erfolgte als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO.

Im Jahre 2000 wurde die Bebauung der östlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Am Kreuzbichl“ liegenden Grundstücke bis zur Alten Berchtesgadener Straße (Gemeindeverbindungsstraße) genehmigt. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit ergab sich aus § 34 BauGB (Innenbereich).

Sowohl östlich und westlich der Alten Berchtesgadener Straße ergeben sich entlang die Fragen der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit sowie der geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Am Kreuzbichl“ ist weitgehend befüllt und reicht als Instrument nicht mehr zur Erfüllung der heutigen Erfordernisse aus bzw. beinhaltet u. a. nicht mehr zeitgemäße Regelungen. Dies wird in einem gesonderten Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 verfolgt. Um Nachteile in Eigentumsrechten (Art. 14 GG) grundsätzlich auszuschließen, werden das Aufhebungs- und Aufstellungsverfahren weitgehend zeitlich parallel durchgeführt.

Der Markt Marktschellenberg beabsichtigt mit der Innenbereichssatzung für den Ortsteil „Schneefelden“ die Festlegung von Entwicklungsmöglichkeiten über eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB zu nutzen.

Es entsteht kein neuer Ortsteil.

Der Markt legt die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils fest. Die Darstellung der bereits bebauten Bereiche ist im Flächennutzungsplan ist erfolgt. Durch die bauliche Nutzung der an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile angrenzenden Bereiche werden einzelne Außenbereichsflächen entsprechend geprägt, weshalb diese in den Geltungsbereich einbezogen werden.

Von der Möglichkeit der Verbindung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB macht der Markt Gebrauch (§ 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB).

Teilflächen der Grundstücke FINrn. 9, 9/1, 9/7, 9/8 und 9/10, Gem. Landschellenberg, liegen im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Eisgrabenweg“. Diese werden z. T. über die Alte Berchtesgadener Straße erschlossen. Von diesen Gebäuden werden noch land- und forstwirtschaftliche Grundstücke bewirtschaftet, ebenso befindet sich dort ein Gewerbebetrieb.

Das Wohngebäude auf FINr. 9/3, Gem. Landschellenberg, liegt ebenso im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Eisgrabenweg“ und wird über den Eisgrabenweg erschlossen. Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Eisgrabenweg“ bleibt unberührt.

Die Innenbereichssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Es wird für Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht begründet.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung kann somit gewährleistet werden.

Eine Innenverdichtung kann herbeigeführt werden, ein Auswuchern der Bebauung in die freie Landschaft wird grundsätzlich verhindert.

Immissionsschutzrechtliche Belange sind im einzelnen Bauantragsverfahren zu prüfen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehenden Immissionen, insbes. Geruch, Lärm Staub und Erschütterungen, soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, zu dulden sind. Inbes. auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten am Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

Marktschellenberg, den

Markt Marktschellenberg

.....