

Markt Marktschellenberg

Stand: 02.03.21

Begründung zum Erlass der Satzung

zur ersten Änderung der Satzung über die Lückenfüllung innerhalb einer bestehenden Splittersiedlung im Außenbereich (Zollhäuser entlang der Bundesstraße B305) vom 20. November 2006:

Die Wohnbebauung im Gebiet „Zollhäuser an der B 305“ ist von einigem Gewicht, ebenso ist von keiner landwirtschaftlichen Prägung des Gebiets auszugehen. Kleine Gewerbe- und Beherbergungsbetriebe sind im Gebiet ebenso gegeben.

Die Planungsziele des Marktes beinhalten die Deckung von Baulandbedarf, insbes. auch für Einheimische, da ansonsten kein ausreichendes Angebot verfügbar wäre. Der Markt möchte hiermit den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen der Bürger entgegenkommen.

Mit der ersten Änderung wird der veränderten Situation im Geltungsbereich Rechnung getragen. Die Grundflächen der Gebäude differieren in nicht zu großem Maße. Neben dem Neubau von Wohngebäuden sollte auch ein Anbau an die Bestandsgebäude zur besseren Wohnnutzung ermöglicht werden. Dies bezieht sich auf Wohnraum als auch auf Nebenutzungen, um eine übermäßige „Verhüttelung“ einzuschränken. Diese Änderung führt gegenüber der 1. Fassung nur sehr gering zu Möglichkeiten zum Entstehen zusätzlichen Wohneinheiten.

Den sich im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Gleiches gilt für kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie Beherbergungsbetriebe.

Die Infrastruktureinrichtungen sind bereits vorhanden. Etwaige privatrechtliche Regelungen hat der Bauherr selbst zu treffen. Ein Ausweichen der Bebauung in die freie Landschaft wird verhindert.

Die Grundstücke grenzen im Osten an die Bundesstraße B 305 an. Diesbezügliche immissionsschutzrechtliche Belange sind im einzelnen Bauantragsverfahren zu prüfen. Auf die Belange der Landwirtschaft wird hingewiesen. Auch naturschutzrechtliche Belange sind Gegenstand der Prüfung im einzelnen Bauantragsverfahren.

Baufenster für Neubauten müssen einen Abstand von 25 m zum Waldrand einhalten.

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung bleibt unverändert.

Marktschellenberg, den
Markt Marktschellenberg

.....
.... . Bürgermeister