

# Markt Marktschellenberg

– Heilklimatischer Kurort –

Landkreis Berchtesgadener Land



## Begründung

zur

5. Änderung mit Erweiterung und  
Nachverdichtung des  
Bebauungsplans Nr. 1

**„Am Gastagweg“**

nach §§ 13a und 13b BauGB  
im beschleunigten Verfahren

## Anlass und Ziel der 5. Bebauungsplanänderung

Diese 5. Bebauungsplanänderung mit Erweiterung und Nachverdichtung bezieht sich auf den Bebauungsplan Nr. 1 „Am Gastagweg“ in der Fassung vom April 1965 mit Rechtskräftigkeit vom 17.04.1970 und seinen bisherigen 4 Änderungen des Marktes Marktschellenberg, Landkreis Berchtesgadener Land.

Betroffen von der Änderung des Bebauungsplanes sind die Flurnummern der Gemarkung Landschellenberg

**im Bestand** 119 (Teilfläche), 147/1, 148 (Teilfläche), 154/4, 154/5, 154/6, 154/7, 154/8, 154/9, 154/13, 155 (Teilfläche), 158 (Teilfläche), 159/1, 159/2, 159/3, 159/4, 159/5, 159/6, 163 (Teilfläche), 165/1, 165/2, 165/4, 165/5, 165/11, 165/12, 165/13  
mit insgesamt ca. 17.380 m<sup>2</sup>

**und in der Erweiterung** 156, 159 (2 Teilflächen), 159 /7, 159/8, 161 (3 Teilflächen), 165/3  
mit insgesamt ca. 8.980 m<sup>2</sup>.

Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gem. §§ 13a und 13b BauGB werden erfüllt.

Die Wohnbauflächenerweiterung in den Außenbereich schließt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Gastagweg“ an.

Die Planung löst keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung aus.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange kann verzichtet werden.

Im Einzelnen wird diese vom Markt Marktschellenberg vorgenommene 5. Änderung mit Erweiterung und Nachverdichtung im beschleunigten Verfahren nach §§ 13a und 13b BauGB – als Ersatz für alle bisherigen Satzungen und dazu gehörenden Planzeichnungen – nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB) wie folgt begründet:

Der in seinen Grundzügen aus dem Jahre 1965/1970 stammende Bebauungsplan mit seinen bisherigen Änderungen deckt sich nicht mehr mit den neuzeitlichen Anforderungen und Planungszielen des Marktes Marktschellenberg. Ferner besteht – gerade für Einheimische – dringender Baulandbedarf, der nicht mehr aus dem zur Verfügung stehenden Bauland-Angebot gedeckt werden kann.

Der angespannte gemeindliche Wohnungsmarkt ist auch in der bayerischen „Verordnung zur baurechtlichen Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt“ vom 06.09.2022 erfasst und in deren Anlage unter Nr. 1.4.2. dokumentiert.

Somit ist diese Bebauungsplanerweiterung mit Innenverdichtung erforderlich und vertretbar.

Ziel dieser 5. Bebauungsplanänderung mit Erweiterung und Innenverdichtung ist es, den Bebauungsplan für neuzeitliche Planungsgrundsätze zu öffnen und zu erweitern um damit den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen der Bürger entgegen zu kommen, die Vorgaben des Gesetzgebers nach § 1 BauGB nach dem jetzigen Stand umsetzen zu können und kostengünstiges Bauen sowohl für Bauwerber als auch für die Marktgemeinde mit ihrer Erschließungspflicht zu ermöglichen. Die Satzungsänderung ist darauf abgestimmt, insbesondere was die Baulandneuausweisung mit Schwerpunkt an Einheimische betrifft.

Ferner wird die Erweiterung der Bauleitplanung zur Abdeckung des marktgemeindlichen und einheimischen Baulandbedarfs bewusst nur schrittweise vorgenommen um die jeweiligen Baulandneuausweisungen gezielt und bedarfsangepasst vollziehen zu können.

Auch ist – neben der Innenverdichtung – die hier nötige Bebauungsplanerweiterung so maßvoll angesetzt, dass dem Gedanken des Naturschutzes Rechnung getragen und ein Auswuchern der Bebauung in die freie Landschaft verhindert wird. Dazu wurden die Baugrenzen innerhalb der einzelnen Baugrundstücke deutlich erweitert und die überbaubaren Grundflächen großzügig festgesetzt.

Ferner ist der schwierigen topografischen Geländestruktur Rechnung getragen, die ein hohes Maß an gegenseitiger Rücksichtnahme im öffentlichen Straßenverkehr erfordert. Hier wurde der südliche Teil des Gastagwegs mit seiner Anbindung an den Bauland-Erweiterungsbereich auf einen Regelquerschnitt RQ 7,5 festgesetzt (mit einer befestigten Straßenbreite von 5,5 m), was nach den „Richtlinien für die Anlage von Straßen“ für „Erschließungsstraßen in dünn besiedelten Gebieten“ ausreichend ist.

Der Schadnerweg wurde in seiner Festsetzung den örtlichen Gegebenheiten angepasst. Die „öffentliche Verkehrsfläche“ führt nun bis zur Nordseite des Garagenanbaus auf Fl.-Nr. 156 (Teilfläche), der anschließende Teil des Schadnerwegs ist innerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereichs auf Grundlage des grundbücherlichen Bestandsverzeichnisses als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Wanderweg)“ festgesetzt.

Wegen der schwierigen Topografie mussten auch die traufseitigen Wandhöhen geländeorientiert und zum Erhalt eines geordneten Ortsbildes festgesetzt werden. Dazu wurde eine Systemskizze mit einem Musterfall in die Planzeichnung eingefügt.

Die Bebauungsplanänderung bezweckt also

- die Schaffung von Bauland – mit Schwerpunkt für Einheimische,
- eine mögliche Innenraumverdichtung für Bestandsbauten,
- die Öffnung für neuzeitliche Planungsgrundsätze,
- eine gezielte Weiterentwicklung der Bebauung und das Verhindern von Auswuchern in die freie Landschaft,
- eine Kostendämpfung für die gemeindliche Erschließungspflicht zur Ver- und Entsorgungsstruktur im Bebauungsplan-Erweiterungsgebiet, da diese im Bestandsbereich abgeschlossen ist und damit die Marktgemeinde nicht mit übermäßigen Zusatzkosten für den Erweiterungsbereich belastet wird
- und den neuzeitlichen Wohnbedürfnissen der Bauwerber Rechnung getragen wird.

Die Bebauungsplanänderung und –Erweiterung hat keine wesentlichen Auswirkungen in negativer Hinsicht. Größere marktgemeindliche Baumaßnahmen für die Erschließung des Erweiterungsbereichs sind nicht nötig.

Das vorhandene Straßennetz mit dem Ver- und Entsorgungssystem des Marktes ist im Bestandsbereich abgeschlossen und kann die Zusatzbelastung aus dem Erweiterungsbereich problemlos aufnehmen. Er kann unmittelbar angebunden werden. Die Erhöhung der Emissionswerte durch die zu erwartende Vergrößerung der Einwohnerzahl ist von geringer Bedeutung.

Marktschellenberg, den .....

Markt Marktschellenberg

Piding, den 24.03.2023

**Dipl.-Ing. FH Manfred Thoma**  
 - ARCHITEKT VDA -  
 - IMMOBILIENSACHVERSTÄNDIGER BDGS -  
 Watzmannstr. 32  
 83451 PIDING-GUTTENHALL  
 Tel. 08661-2809 Fax 08661-2820  
 E-Mail: Architekt-m.thoma@t-online.de

(M. Thoma, Architekt)

.....  
 (M. Ernst, 1. Bürgermeister)

.....  
 (Dienstsiegel)