

Markt Marktschellenberg

– Heilklimatischer Kurort –

Landkreis Berchtesgadener Land



Begründung

zur

5. Änderung mit Nachverdichtung des
Bebauungsplans Nr. 1

„Am Gastagweg“

nach § 13a BauGB
im beschleunigten Verfahren
dargestellt im Bereich A

Anlass und Ziel der 4. Bebauungsplanänderung

Diese 5. Bebauungsplanänderung mit 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 3 Änderungen des Marktes Marktschellenberg, Landkreis Berchtesgadener Land. Es wurde zwar bereits im März 2014 ein Verfahren zur 4. Bebauungsplanänderung eingeleitet, es wurde jedoch von der Gemeinde eingestellt, ist also nicht zur Rechtskräftigkeit gelangt.

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

119 (Teilfläche), 147/1, 148 (Teilfläche), 154/4, 154/5, 154/6, 154/7, 154/8, 154/9, 154/13, 155 (Teilfläche), 156 (Teilfläche), 158 (Teilfläche), 159/1, 159/2, 159/3, 159/4, 159/5, 159/6, 163 (Teilfläche), 163/1, 165/1, 165/2, 165/3, 165/4, 165/5, 165/11 (Teilfläche), 165/12 mit insgesamt ca. 19.708 m²

Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB werden erfüllt. Die vorhandene Wohnbaufläche im Änderungsplan Nr. 3 wird in dieser 4. Bebauungsplanänderung um die bereits bebauten Grundstücke der Flurnummern 156 (Teilstück) und 165/3 erweitert.

Der gesamte Geltungsbereich dieser 5. Bebauungsplanänderung wird in der Plandarstellung mit **A** bezeichnet.

Die in der Plandarstellung mit **B** bezeichnete - zukünftig geplante - Baufläche liegt außerhalb des Geltungsbereichs dieser 4. Bebauungsplanänderung und ist damit nicht deren Inhalt. Sie ist nur als nachrichtliche Darstellung zu verstehen.

Diese Planung löst keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung und Vorlage eines Umweltberichtes aus (§§ 13 Abs. 3 i. V. m. 13a Abs. 1 BauGB).

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 Nachverdichtung im beschleunigten Verfahren nach § 13a 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 Schwerpunkt 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.

Die Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes in seiner 3. Änderung mit den bereits bebauten Grundstücken Fl.-Nr. (Teilstück) und 165/3 nimmt die tatsächliche Ortsbebauung auf, ist in Bezug auf die gesamte überbaute Fläche dieses Ortsteils von untergeordneter Bedeutung und durch den Flächennutzungsplan abgedeckt.

Mit Rücksicht auf die örtliche Topografie ist für verfahrensfreie Vorhaben eine Überschreitung der Baugrenzen eingeräumt, was auch im Sinne des Gesetzgebers für „schlanke Bebauungspläne“ ist. Für straßenbegleitende Baugrenzüberschreitungen ist jedoch die Genehmigung der Gemeinde einzuholen. Hier soll vor allem die Schneelagerung sichergestellt werden. Für den „Schadnerweg“ (mit Verlängerung) ist diese Baugrenzenüberschreitung jedoch grundsätzlich eingeschränkt.

Eine Festsetzung von Stützmauern ist nicht sinnvoll, da sich diese – wenn nötig – immer nach der Bauplanung richten werden.

Für die – vom Gesetzgeber dringend angeratene - Innenverdichtung wurden die Baugrenzen innerhalb der einzelnen Baugrundstücke deutlich erweitert und die überbaubaren Grundflächen nur etwas großzügiger mit max. 250 m² festgesetzt. So hat z. B. das Gebäude auf Fl.-Nr. 154/8 eine überbaute Grundfläche von über 190 m².

Ferner ist der schwierigen topografischen Geländestruktur Rechnung getragen, die ein hohes Maß an gegenseitiger Rücksichtnahme im öffentlichen Straßenverkehr erfordert.

Die kurze Verbindung zwischen oberem und unterem Gastagweg hat in seiner oberen Einmündung eine Breite von 4,22 m und im unteren Teil an der Straßengabelung eine Breite von 3,55 m, was nach den „Richtlinien für die Anlage von Straßen“ für „Erschließungsstraßen in dünn besiedelten Gebieten“ ausreichend ist und über dieses kurze Straßenstück über eine Gegenverkehrsregelung gesichert werden kann.

Außerdem ist darauf hinzuweisen, dass diese Straße bereits seit langem besteht und bisher zu keinerlei straßenverkehrstechnischen Problemen geführt hat.

Der Schadnerweg wurde in seiner Festsetzung den örtlichen Gegebenheiten und den amtliche Einträgen 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 Straßenbestandsverzeichnisses der Marktgemeinde als „beschränkt-öffentlicher Weg, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Wanderweg)“ festgesetzt. Fachanwaltliche Kommentierungen wurden dazu eingeholt, die keine Beanstandungen ergeben.

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 Innenraumverdichtung,
- die Öffnung für neuzeitliche Planungsgrundsätze,
- eine gezielte Weiterentwicklung der Bebauung und das Verhindern von wesentlichem 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 den neuzeitlichen Wohnbedürfnissen der Bauwerber Rechnung getragen wird.

Die Bebauungsplanänderung mit Innenverdichtung hat keine wesentlichen Auswirkungen in negativer Hinsicht. Marktgemeindliche Baumaßnahmen für evtl. weitere Erschließung im Bebauungsplanänderungsbereich sind nicht nötig.

Das vorhandene Straßennetz mit dem Ver- und Entsorgungssystem des Marktes ist im Bestandsbereich abgeschlossen und kann die Zusatzbelastung aus der Innenverdichtung problemlos aufnehmen. Die Erhöhung der Emissionswerte durch die zu erwartende, aber geringfügige Vergrößerung der Einwohnerzahl ist von untergeordneter Bedeutung.

Marktschellenberg, den
Markt Marktschellenberg

Piding, den 06.11.2023

.....
(M. Thoma, Architekt)

.....
(M. Ernst, 1. Bürgermeister)

.....
(Dienstsiegel)