

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 Planbereich A

Anlass und Ziel der 5. 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 4 Änderungen des Marktes Marktschellenberg, Landkreis Berchtesgadener Land, wobei im März 2014 das Verfahren zur 4. Bebauungsplanänderung eingeleitet wurde, jedoch nicht zum Vollzug kam.

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 5. Bebauungsplanänderung um die bereits bebauten Grundstücke der Flurnummern 156 (Teilstück) und 165/3 erweitert. Die nicht rechtskräftige 4. Änderung kann hier nicht berücksichtigt werden.

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

Die in der Plandarstellung mit **B** bezeichnete – und zukünftig geplante - Baufläche liegt außerhalb des Geltungsbereichs dieser 5. Bebauungsplanänderung nach § 13a BauGB und ist damit nicht deren Inhalt. Sie ist nur als nachrichtliche Darstellung zu verstehen.

Die erforderliche umweltrechtliche Vorprüfung hat ergeben, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Daher wird von einer vollständigen Umweltprüfung und Vorlage eines Umweltberichtes abgesehen, negative Umwelt-Auswirkungen sind wegen der fast schon abgeschlossenen Bebauung und geringfügigen Erweiterung nicht zu erwarten. Auf Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans, die bereits vor Abschluss der Biotopkartierung (im Jahr 2007) ein Baurecht inne hatten, gilt dieses unbeschadet (Art. 23 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BayNatSchG).

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. 156 (Teilstück) und 165/3 nimmt die tatsächliche Ortsbebauung auf, ist in Bezug auf die gesamte überbaute Fläche dieses Ortsteils von völlig untergeordneter Bedeutung und durch den Flächennutzungsplan gedeckt.

Eine komplette Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes vorzunehmen, würde wohl jeden Rahmen einer Verhältnismäßigkeit sprengen.

Im Hinblick auf die besondere Schneelage des Ortes sind die Zäune entlang der öffentlichen Straßen um 80 cm vom Straßenrand abzurücken. Damit soll die Möglichkeit zur Schneelagerung sichergestellt werden.

Evtl. nötige Stützmauern sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Eine Festsetzung in der planerischen Darstellung der Bebauungsplanänderung ist nicht sinnvoll und zielführend. Die Situierung kann nicht verbindlich festgesetzt werden, da sie abhängig vom jeweiligen Naturgelände-Verlauf, der Positionierung des Baukörpers und der Gestaltung des Baukörpers selbst abhängig ist.

Für die – vom Gesetzgeber dringend angeratene - Innenverdichtung wurden die Baugrenzen innerhalb der einzelnen Baugrundstücke erweitert und die überbaubare Grundfläche nun etwas großzügiger mit max. 250 m² festgesetzt. So hat z. B. das Gebäude auf Fl.-Nr. 154/8 bereits eine überbaute Grundfläche von über 180 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. Die Schmalstelle unterhalb der Hausnummern 3 und 3½ misst 3,21 m, was nach den „Richtlinien für die Anlage von Straßen“ für „Erschließungsstraßen in dünn besiedelten Gebieten“ und „Enderschließung“ ausreichend ist.

Die Engstelle ist von beiden Endpunkten her ohne Behinderung einsehbar. Sie kann notfalls über eine Gegenverkehrsregelung für dieses kurze Straßenstück gesichert werden.

Es ist darauf hinzuweisen, dass diese Straßen bereits seit langem bestehen und bisher keinerlei straßenverkehrstechnische Probleme aufgetreten sind.

Der Schadnerweg wird im nördlichen Teil im gemeindlichen Straßenverzeichnis als „Wanderweg“ geführt. Dem entsprechend wurde er in die planerische Darstellung unverändert übernommen. Rechtsanwältliche Kommentierungen sind dazu ohne Beanstandungen da.

Ferner wurde die allgemein eingeräumte mögliche Baugrenzenüberschreitung für verfahrensfreie Vorhaben in der Satzung unter § 1, Abs. 4, 2. Satz für den Scharnnerweg nicht zugelassen. Dazu existiert ein, auf Grundlage des Bay. Straßen- und Wegegesetzes gefasster entsprechender Gemeinderatsbeschluss, der in der Satzung berücksichtigt wurde.

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

Die Festsetzung der Gebäude-Höhenlage bei Hangbebauungen durch Angaben von absoluten Höhen über NN oder in Bezug auf Straßen-Höhenlagen ist nicht zielführend. Die einzelnen Grundstücke weisen keinerlei einheitliche topographische oder gemeinschaftliche Gleichheiten auf.

Nachdem die Baugrenzen erweitert wurden, kann mit den Baukörpern innerhalb dieser „Baufenster“ der Standort verschoben werden. Auch die Art der zukünftigen Gebäudeplanung hat Einfluss auf die Gebäude-Höhenlage.

Deshalb muss für jede Bauparzelle eine individuelle Höhenfestsetzung erfolgen, was nur von der natürlichen Geländeoberfläche her möglich ist:

Deshalb wurde für die Höhenfestsetzung der bergseitige Schnittpunkt von Oberkante Naturgelände/Unterkante Erdgeschoss-Rohfußbodens gewählt. Dieser Schnittpunkt ist in der Hälfte der bergseitigen Außenmauerlänge anzusetzen.

Die Bebauungsplanänderung bezweckt also

- die Schaffung von Bauland – mit Schwerpunkt für Einheimische,
- eine Innenraumverdichtung,
- die Öffnung für neuzeitliche Planungsgrundsätze,
- eine gezielte Weiterentwicklung der Bebauungsmöglichkeiten ohne Auswuchern in die freie Landschaft,
- eine Kostendämpfung für die gemeindliche Erschließungspflicht zur Ver- und Entsorgungsstruktur im Bebauungsplan-Erweiterungsgebiet, da diese im Bestandsbereich bereits 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 Erschließungen im Bebauungsplangeltungsbereich 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

Piding, den 30.04.2024

Markt Marktschellenberg

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

.....
(Michael Ernst, 1. Bürgermeister)

.....
(Dienstsiegel)