

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

Anlass, Zweck und Ziel dieser 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

19.708 m² für den Bebauungsplan-Geltungsbereich und
4.250 m² für die max. zul. GR.

Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB werden erfüllt. Aus dem noch rechtskräftigen Änderungsplan Nr. 3 werden in diese 5. Bebauungsplanänderung die bereits bebauten Grundstücke der Flurnummern 156 (Teilstück), 159/5, 165/3 und 165/5 einbezogen. Die nicht rechtskräftige 4. Änderung kann hier nicht berücksichtigt werden.

Der gesamte Geltungsbereich dieser 5. Bebauungsplanänderung ist in der Plandarstellung vom 28.08.2025 erfasst.

Schwerpunktmäßig zielt diese Bebauungsplanänderung auf eine Nachverdichtung im neuen Bebauungsplan-Geltungsbereich ab, da bis auf 2 Grundstücke (159/3 und 165/5) alle anderen bereits bebaut sind.

Dazu werden die bestehenden Baugrenzen geringfügig erweitert.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern sind vorhandene Potenziale für eine Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Das wird hier durch die festgesetzte Nachverdichtung umgesetzt. Da eine Entwicklung in die Höhe weder regional noch örtlich zu vertreten ist, bleibt nur eine flächenmäßige Verdichtung. Dazu wird die zul. GR hier nun auf 250 m² festgesetzt und die Baugrenzen großzügig erweitert.

Da für das Grundstück 154/5 bereits eine ausgeführte GR von etwas mehr als 200 m² vorhanden ist, ist die jetzt vorgesehene Erweiterung auf 250 m² ohne weiteres zu vertreten. Die bebauten Grundstücke sind nicht groß genug um ein zweites unabhängiges Gebäude zu errichten für diese Fälle sind also nur Erweiterungen durch Anbauten möglich. Um dem Rechnung zu tragen wurden die Baugrenzen großzügig erweitert.

Eine umweltrechtliche Vorprüfung hat ergeben, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, ferner liegt die zul. GR für den Bebauungsplan-Geltungsbereich weit unter 20.000 m²

Daher kann von einer Umweltprüfung und Vorlage eines Umweltberichtes abgesehen werden, negative Umwelt-Auswirkungen sind wegen der weitgehend abgeschlossenen Bebauung und geringfügigen Erweiterung nicht zu erwarten.

Auf Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans, die bereits vor Abschluss der amtlichen 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. Das erfolgte bereits im Rahmen des B'-Plan-Vorentwurfs. Dem gegenüber haben sich inzwischen keine beurteilungsrelevanten Änderungen ergeben.

Im Einzelnen wird diese vom Markt Marktschellenberg vorgenommene 5. Änderung mit Nachverdichtung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB – als zeitgerechte Anpassung 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 auch 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 Satzung ist darauf abgestimmt.

Die Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes in seiner 3. Änderung mit den bereits bebauten Grundstücken Fl.-Nr. 156 (Teilstück) und 165/3 stellt die tatsächliche Ortsbebauung dar, ist aber in Bezug auf die gesamte überbaute Fläche dieses Ortsteils von völlig untergeordneter Bedeutung und durch den Flächennutzungsplan gedeckt.

Eine komplette Neuaufrstellung dieses Bebauungsplanes oder eine synoptische Darstellung der bisherigen Bebauungsplanänderungen vorzunehmen, würde 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 für die Gemeinde die Möglichkeit zur Schneelagerung sichergestellt werden. Die geforderte Bodenfreiheit von mindestens 10 cm stellt die Möglichkeit für Kleintierwanderungen sicher.

Evtl. nötige Stützmauern sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Eine Festsetzung in der planerischen Darstellung der Bebauungsplanänderung ist weder sinnvoll noch zielführend. Die Situierung kann nicht verbindlich festgesetzt werden, da sie vom jeweiligen Naturgelände-Verlauf, der Positionierung des Baukörpers innerhalb der Baugrenzen und der Gestaltung des Baukörpers selbst abhängig ist. Man kann dieses Baugebiet nicht auf Verdacht mit willkürlich festgesetzten Stützmauern überziehen.

Ferner wurde der schwierigen topografischen Geländestruktur bereits früher 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 **einzige** 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 oder aber – mit nicht mehr vertretbaren finanziellen Mitteln – erweitert werden.

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

Der untere Gastagweg (Fl.-Nr. 165/11 mit Verlängerung Fl.-Nr. 161/2) wurde vor kurzem bedarfsgerecht ausgebaut.

Der Schadnerweg wird im nördlichen Teil im gemeindlichen Straßenverzeichnis als „Wanderweg“ geführt.

Es liegt ein Gemeinderatsbeschluss vor, der besagt, dass der Teilbereich des Schadnerwegs (Teil der Fl.-Nr. 155) im Bebauungsplanbereich von seitlichen Bebauungen eingeschränkt freizuhalten ist. Damit soll die ungehinderte Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Hinterliegergrundstücken nach dem Bebauungsplan-Geltungsbereich sicher gestellt werden.

Dazu ist in die Satzung unter § 1 Abs. 4 Satz 2 eine entsprechende Einschränkung der Möglichkeit zu einer Baugrenzenüberschreitung für Nebengebäude eingebaut.

Dazu sind auch rechtsanwaltliche Kommentierungen vorhanden.

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

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

Die Festsetzung der Baugrenze für die Fl.-Nr. 165/1 entspricht - im bestehenden Gebäudebereich zum unteren Gastagweg - unverändert der Festsetzung in der 3. Änderung und wurde so übernommen. Außerdem hat das Gebäude Bestandschutz, wie auch die bestehenden Gebäude auf Fl.-Nr. 165/3. Die Neufestsetzungen der Baugrenzen wirken also in Zukunft auf neue Baukörper oder Änderungen am Bestand.

Wegen der teilweise schwierigen Topografie mussten auch die traufseitigen Wandhöhen geländeorientiert und zum Erhalt eines geordneten Ortsbildes festgesetzt werden.

Festsetzungen der Gebäude-Höhenlage erübrigen sich für die überwiegende Bestandsbebauung. Für deren Anbauten/Erweiterungen ist die vorhandene Altbau-Höhenlage zu übernehmen.

Bei Hangbebauungen sind für die Höhenfestsetzungen grundsätzlich der bergseitige Schnittpunkt von Oberkante Naturgelände/Unterkante Erdgeschoss-Rohfußboden zu wählen. Dieser Schnittpunkt ist in der Hälfte der bergseitigen Außenmauerlänge anzusetzen und ist in der Plandarstellung unter A) Festsetzung, Höhenlagen (Musterfall, Beispiel, allgemein) aufgezeigt. Für die beiden noch unbebauten Grundstücke Fl.-Nr. 159/3 und 165/5 sind in der Plandarstellung entsprechend angepasste und detaillierte Systemskizzen dargestellt.

Nachdem die Baugrenzen erweitert wurden, kann mit den neuen Baukörpern aber innerhalb dieser „Baufenster“ der Gebäudestandort verschoben werden. Auch die Art der zukünftigen Gebäudeplanung hat Einfluss auf die Gebäude-Höhenlage, wobei der Grundgedanke der Systemskizzen beizubehalten ist.

Als Hinweis: Zur Ermittlung der erforderlichen Stellplätze ist derzeit noch die gemeindliche Stellplatzverordnung zu beachten. Es sind jedoch Bestrebungen in der Gemeinde vorhanden, diese Satzung aufzuheben und durch die dann jeweils gültige Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) zu ersetzen.

Zusammenfassend stellen sich also Ziel, Zweck und Auswirkung dieser 5. Bebauungsplanänderung dar mit

- einer Innenraumverdichtung zur Schaffung von möglichen Erweiterungen innerhalb des bestehenden Bauland und damit
- einer gezielten Weiterentwicklung der Bebauungsmöglichkeiten ohne Auswuchern in die freie Landschaft,
- einer Öffnung für neuzeitliche Planungsgrundsätze und dass damit den neuzeitlichen Wohnbedürfnissen der Bauwerber Rechnung getragen wird.
- einer Kostendämpfung für die gemeindliche Erschließungspflicht zur Ver- und Entsorgungsstruktur im Bebauungsplangebiet, da diese im Bestandsbereich bereits abgeschlossen ist

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. Mit dieser 5. Änderung des Bebauungsplans wird diesem Umstand Rechnung getragen.

Die Bebauungsplanänderung mit Innenverdichtung hat keine wesentlichen Auswirkungen in negativer Hinsicht. Neue und zusätzliche marktgemeindliche Baumaßnahmen für die Erschließungen im Bebauungsplangeltungsbereich sind nicht nötig.

Das vorhandene Straßennetz mit dem Ver- und Entsorgungssystem des Marktes ist im Bestandsbereich ebenfalls abgeschlossen und kann die geringfügige 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 28.08.2025

Markt Marktschellenberg

Dipl.-Ing. FH Manfred Thoma
- ARCHITEKT VDA -
- IMMOBILIENSACHVERSTÄNDIGER BDGS -
Watzmannstr. 32
83451 PIDING - BAD REICHENHALL
Tel. 08651-4609 • Fax 08651-2820
E-mail: Architekt-m.thoma@t-online.de

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

.....
(Dienstsiegel)

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

