

Markt Marktschellenberg

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 3 „Am Kreuzbichl“

B E G R Ü N D U N G

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Der Marktgemeinderat von Marktschellenberg hat am beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 3 „Am Kreuzbichl“ zu ändern, um die Möglichkeit von zusätzlichem Wohnraum im Bestand zu ermöglichen und die Maßnahmen zur Erzeugung von solarer Energie baurechtlich zu regeln. Damit entspricht die Änderung den Erfordernissen des Landesentwicklungsplanes zur Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen.

In diesem Zuge sollen durch die Zulassung von Dachgauben und Dacheinschnitte der Ausbau von bisher nicht ausgebauten oder nicht optimal nutzbaren Dachgeschossen ermöglicht werden.

Die restlichen Vorgaben (Satzung / Planteil) aus dem bestehenden Bebauungsplan „Am Kreuzbichl“ bleiben unberührt.

2. Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Die städtebaulichen und grünordnerischen Ziele im Rahmen der Bebauungsplanänderung bleiben unberührt.

3. Verfahren

Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, da die Änderung gemäß § 13a Abs. 1 eine Nachverdichtung darstellt und die Grundfläche 20.000 m² nicht überschreitet.

4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Änderungsbereiches

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 3 „Am Kreuzbichl“ umfasst eine Fläche von ca. 10.828 m² und befindet sich im Süden des Gemeindegebietes von Marktschellenberg direkt an der „Alten Berchtesgadener Straße“ und wird über diese auch erschlossen. Das Gebiet liegt an einem Hang, der von der „Alten Berchtesgadener Straße“ ausgehend nach Westen ansteigt.

5. Auswirkungen der Änderung

Durch die Änderung wird den Eigentümern / Bewohnern im Änderungsgebiet die Möglichkeit gegeben, den vorhandenen Dachraum auszubauen und durch den Bau von Dachgauben und Dacheinschnitten diesen besser nutzen zu können. Dadurch entsteht mehr Wohnraum, womit der Möglichkeit einer Nachverdichtung nachgekommen wurde, ohne zusätzliche Fläche zu versiegeln.

Der Einsatz von solarer Energieerzeugung trägt zur CO₂ Einsparung bei und ermöglicht die Vermeidung fossiler Brennstoffe.

6. Alternativen zur Planung

Alternativen zu dieser Planung bestehen keine. Der Markt Marktschellenberg ist § 201a BauGB Gemeinde – ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt. Durch eine Nachverdichtung ohne weitere Bodenversiegelung werden den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes entsprochen.

Markt Marktschellenberg, den _____

Michael Ernst
(Erster Bürgermeister)