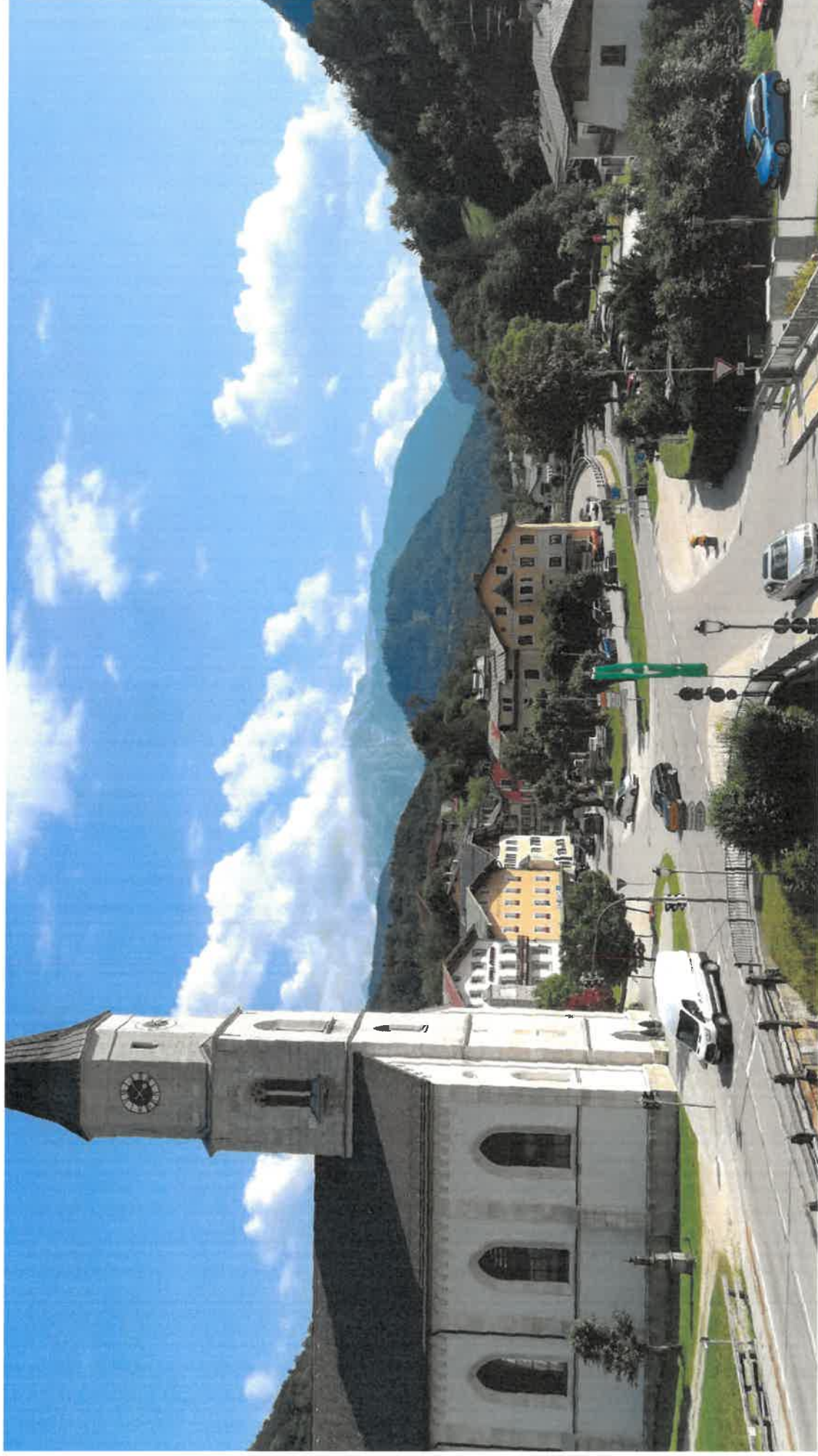


MARKT MARKTSCELLENBERG

STADT  
RAUM  
PLANUNG

**INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK)  
MIT VORBEREITENDER UNTERSUCHUNG (VU)**

Stand Dezember 2022



**Auftraggeber**

Markt Marktschellenberg  
Salzburger Str. 2  
83487 Marktschellenberg  
Tel. 08650 - 9888 - 0  
[www.gemeinde.marktschellenberg.de](http://www.gemeinde.marktschellenberg.de)

**Stadtplanung und Projektmanagement**

STADT RAUM PLANUNG  
Altostraße 15  
81249 München  
Tel. 089 - 20 96 81 28  
[www.stadt-raum-planung.de](http://www.stadt-raum-planung.de)

Gefördert durch die  
Regierung von Oberbayern  
Maximilianstraße. 39  
80538 München

Beschluss des Gemeinderates zur Auslegung  
des Sanierungsgebietes am 20.12.2022

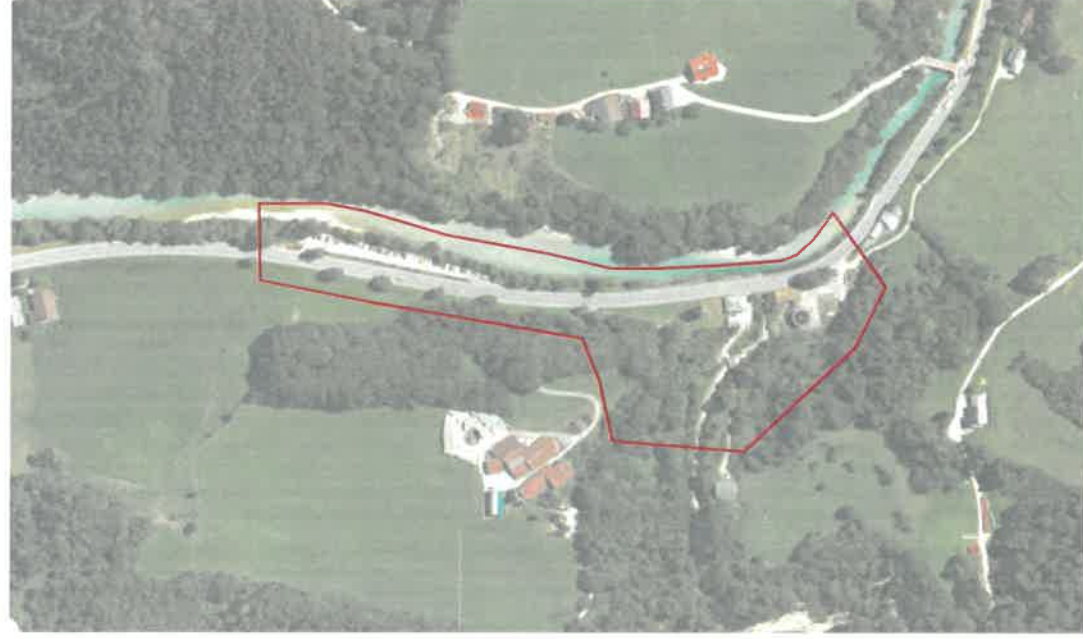
## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Einleitung</b>	SEITE 4
<b>Rahmenbedingungen</b>	SEITE 7
<b>Handlungsfelder</b>	
Handlungsfeld 1 - Identität des Ortes	SEITE 10
Handlungsfeld 2 - Demographie & Wohnen	SEITE 12
Handlungsfeld 3 - Versorgung	SEITE 18
Handlungsfeld 4 - Gemeinbedarf und öffentliches Leben	SEITE 22
Handlungsfeld 5 - Bauliche Entwicklung	SEITE 26
Handlungsfeld 6 - Mobilität	SEITE 32
Handlungsfeld 7 - Gewerbe Landwirtschaft Tourismus	SEITE 40
Handlungsfeld 8 - Grün- und Freiräume	SEITE 46
Handlungsfeld 9 - Klima und Energie	SEITE 50
<b>VERTIEFUNGSBEREICHE</b>	
Vertiefungsbereich 1 - Salzburger Straße / Hauptstraße	SEITE 56
Vertiefungsbereich 2 - Marktplatz	SEITE 58
Vertiefungsbereich 3 - Feuerwehrhaus	SEITE 62
Vertiefungsbereich 4 - Pasersturm	SEITE 63
Zusammenfassung Vertiefungsbereiche	SEITE 64
Ziele VB 1 - Salzburger Straße / Hauptstraße	SEITE 66
Ziele VB 2 - Marktplatz	SEITE 68
Ziele VB 3 - Feuerwehrhaus	SEITE 70
Ziele VB 4 - Pasersturm	SEITE 71
<b>Sanierungsgebiet</b>	SEITE 72

AUFGABENSTELLUNG UND ZIELSETZUNG



Umgriff ISEK Ortsmitte, Luftbild Quelle: BayernAtlas



Umgriff ISEK Umfeld Passturm, Luftbild Quelle: BayernAtlas

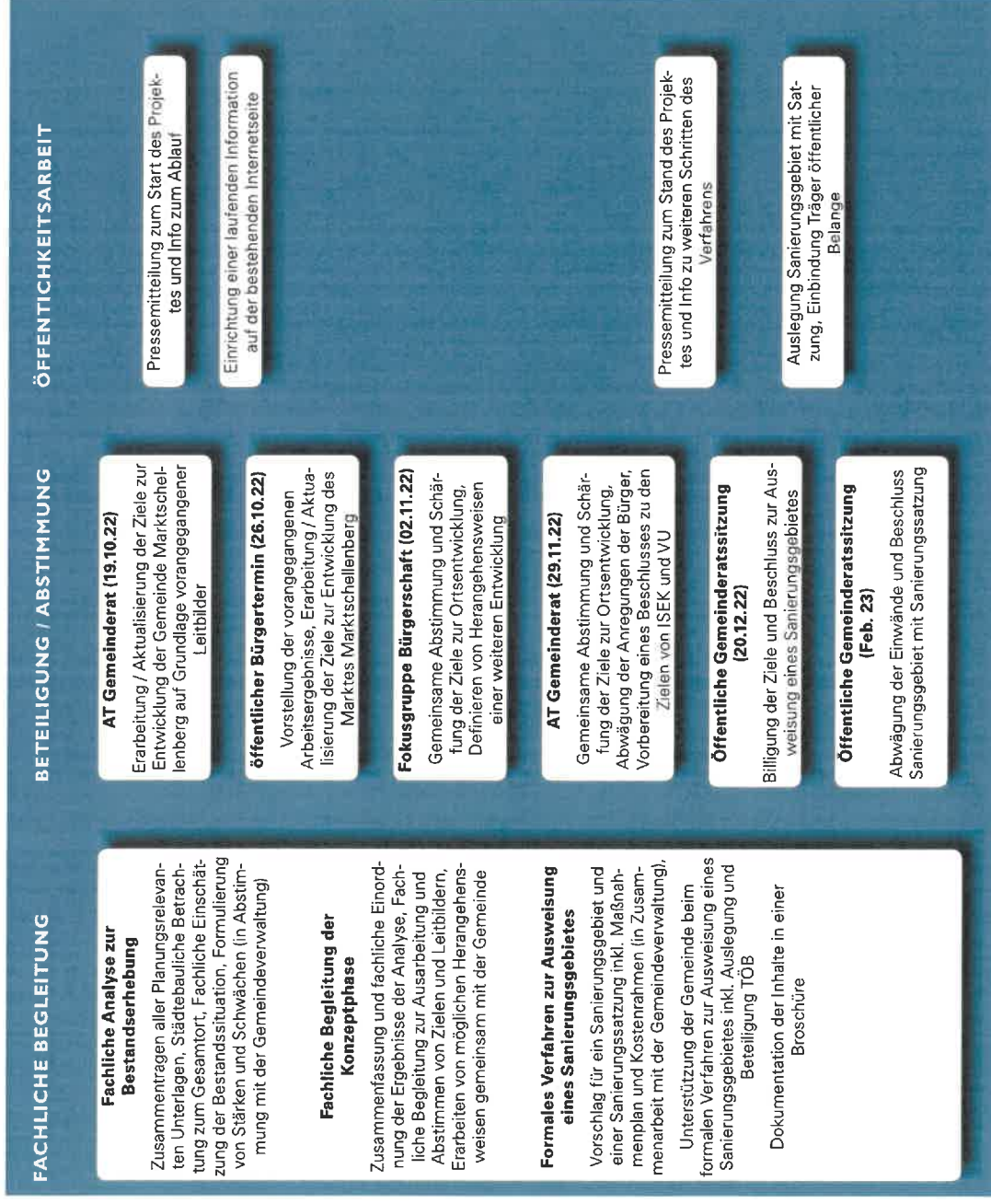
Für die Marktgemeinde Marktschellenberg wird ein integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) mit Vorbereitender Untersuchung (VU) erarbeitet, auf dessen Grundlage ein städtebauliches Sanierungsgebiet ausgewiesen werden soll.

In dem historisch geprägten Ort in schöner alpiner Lage ist die alte Bausubstanz das prägende und besondere Element. Die historische Stadtstruktur lässt sich in der Ortsmitte noch heute gut ablesen. Trotz der attraktiven Lage und der hohen Qualität als Wohnstandort ist in der Ortsmitte in einigen Gebäuden Leerstand zu verzeichnen. Eine Ergänzung des Wohnraums entsprechend des demographischen Wandels und die Schaffung von Angeboten zur Sicherung der Grundversorgung sind wichtige Zielsetzungen, die in zentralen Lagen verfolgt werden. Dabei bestimmt die Frage nach ausreichend Stellplätzen vielfach die Möglichkeiten einer baulichen Entwicklung. Es müssen Wege gefunden werden, wie innerhalb der alten Bebauungsstruktur moderne Nutzungen und Angebote Raum finden.

Damit die Ortsmitte von Marktschellenberg für Bewohner und Besucher zu einem attraktiven Treffpunkt ausgebildet werden kann, ist die Gestaltung von ansprechenden und barrierefreien öffentlichen Räumen sowie die Schaffung von Flächen für die vielfältigen Aktivitäten der aktiven Gruppen wichtig. Dabei soll auch ein angemessener Umgang mit der Bundesstraße als den Ort durchschneidendes Element gefunden werden.

Es müssen Strategien und Herangehensweisen gefunden werden, die eine Entwicklung des Ortes in der Zusammenarbeit der Gemeindeverwaltung mit privaten Akteuren vor Ort ermöglichen.

VORGEHENSWEISE UND BETEILIGUNG IM RAHMEN DER BEARBEITUNG DES ISEK MIT INTEGRIERTER VU



## VERGANGENE BETEILIGUNGEN UND BEFRAGUNGEN ZUR ORTSENTWICKLUNG

Die vorliegende Planung zum Integrierten Entwicklungskonzept mit Vorbereitender Untersuchung basiert auf einer Vielzahl an Untersuchungen und Fachplanungen, die z.T. mit Bürgerbeteiligungen und Befragungen erarbeitet wurden. Die Ergebnisse dieser Arbeiten fließen in das ISEK ein und werden in Rahmen der Arbeitstermine mit dem Gemeinderat und den Bürgern auf Schlüssigkeit und Aktualität geprüft. Folgende Untersuchungen wurden in Marktschellenberg im Vorfeld zum Planungsprozess zu ISEK / VU erarbeitet:

**Seniorenpolitisches Gesamtkonzept des Landkreises (2010)**

Im Rahmen der Erarbeitung des Seniorenpolitischen Gesamtkonzeptes wurde im Landkreis eine schriftliche Befragung der älteren Landkreisbewohnerinnen und -bewohner durchgeführt, um Bedürfnisse, Wünsche und Vorstellungen der direkt Betroffenen zu erheben. Prioritäre Handlungsfelder wurden in einem Workshop mit Vertretern aus der Politik und Administration sowie mit lokalen Fachexperten aus der Praxis erarbeitet.

**Arbeitstermine mit aktiven Bürgern (2011/2012)**

In Zusammenarbeit der Gemeindeverwaltung mit aktiven Bürgerinnen und Bürgern fanden 2011/2012 mehrere Arbeitstreffen zur Entwicklung des Ortes unter den Themenfeldern „Lebensumfeld“, „Tourismus“ und „Wirtschaft und Gewerbe“ statt.

**Flächennutzungsplan (2015/17)**

Der Flächennutzungsplan wurde unter intensiver Einbindung des Gemeinderates und der Bürgerschaft 2015 erneuert und 2016 / 2017 angepasst.

**Interkommunales Entwicklungskonzept (2015)**

Im Jahr 2015 wurde im Rahmen des Förderprogramms „Kleinere Städte und Gemeinden - überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ ein interkommunales Entwicklungskonzept gemeinsam mit den Gemeinden Berchtesgaden, Bischofswiesen, Ramsau und Schönau erarbeitet. Das Projekt wurde begleitet durch eine intensive Beteiligung mit Vertretern der einzelnen Gemeinden in Form von Lenkungsgruppenterminen, sowie der Beteiligung des Gemeinderates und der Bürger in Markt Marktschellenberg.

**Feinuntersuchung zur Entwicklung der Ortsmitte von Marktschellenberg (2017)**

Aufbauend auf das ISEK wurde für die Entwicklung der zentralen Bereiche von Marktschellenberg eine Feinuntersuchung erarbeitet. Für die Bereiche „Ortsmitte“, „Wohnen“, „Mobilität“ und „Tourismus“ wurden Mängel und Potentiale beschrieben und Ziele und Maßnahmen einer weiteren Entwicklung formuliert. Die Feinuntersuchung wurde mit einer Lenkungsgruppe aus Vertretern des Gemeinderats und Bürgerschaft erarbeitet und in Arbeitsterminen mit dem Gemeinderat und den Vertretern aktiver Gruppen vor Ort abgestimmt. Die Ziele zur Feinuntersuchung wurden vom Gemeinderat beschlossen. 2020 wurden dem neu gewählten Gemeinderat in einem Arbeitstermin die Ziele der Feinuntersuchung zur Entwicklung des Ortes erneut zur Diskussion vorgelegt.

**Befragung der Bürgerinnen und Bürger 60+ in Marktschellenberg (2021)**

Als eine Grundlage für die künftige Gestaltung der Seniorenpolitik fand im Dezember 2020 eine Befragung der Bürgerinnen und Bürger ab dem Alter von 60 Jahren statt. Ziel der Befragung war es, mehr über die Lebensbedingungen und die Versorgungssituation sowie die Wünsche und Bedürfnisse der älteren Menschen in der Gemeinde zu erfahren.

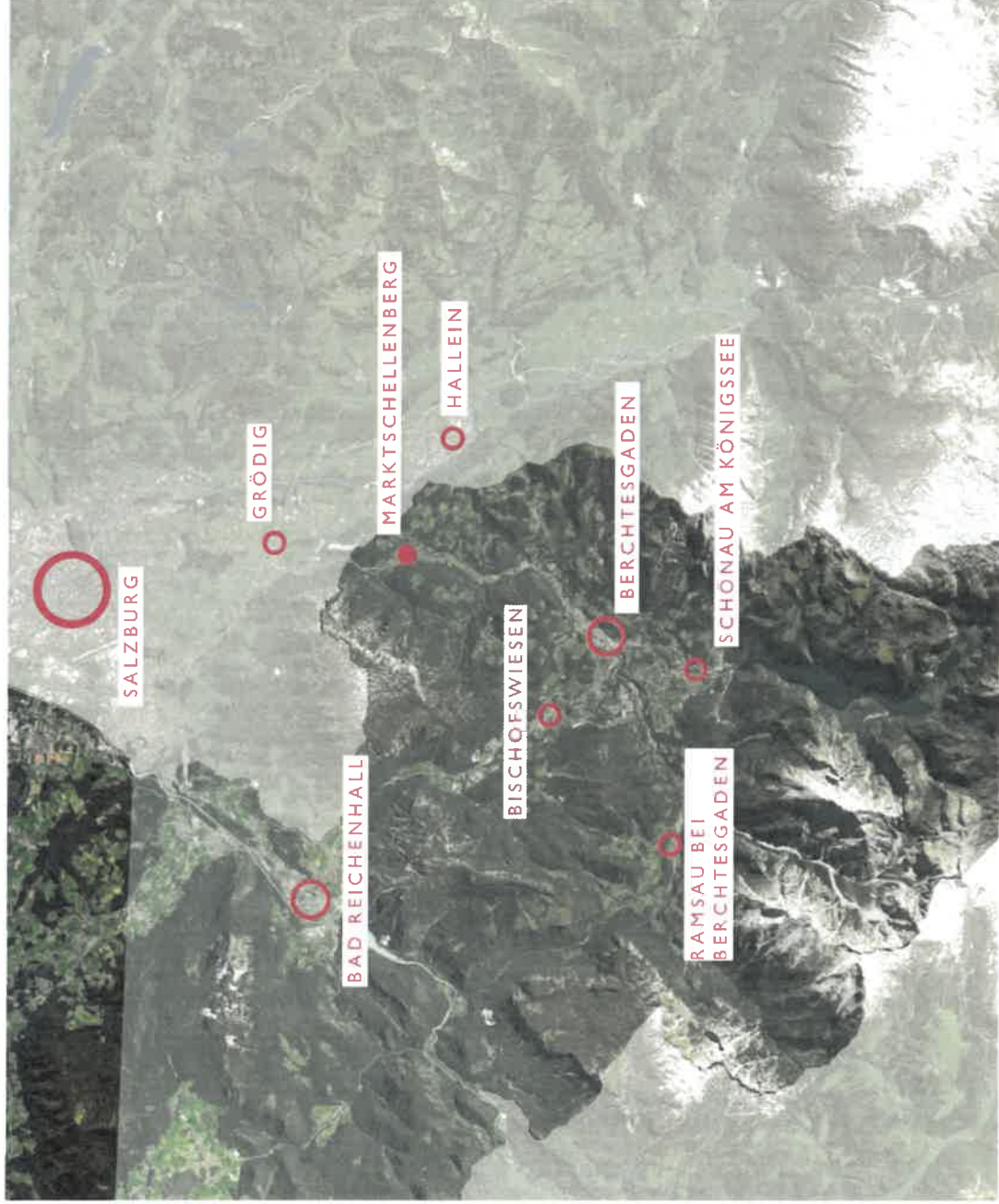
**Bürgerbeteiligung zur Neugestaltung Forelle (2022)**

Im Rahmen der Neugestaltung des Gebäudes der Forelle am Marktplatz wurde die Bevölkerung intensiv eingebunden. Neben Infoveranstaltungen und Presseberichten konnten Bürger die neue Planung an dem im Rathaus präsentierten Modell prüfen und ihre Stellungnahmen abgeben.

**Arbeitstermin zur Identität des Ortes Marktschellenberg (2022)**

In einem Arbeitstermin mit Vertretern des Gemeinderates wurde ein Motto erarbeitet, das die Identität des Ortes innerhalb des Talkessels des Berchtesgadener Landes widerspiegelt.

LAGE IN DER REGION



Übersichtskarte zur Lage im „Berchtesgadener Land“ (Quelle: BayernAtlas)

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Oberbayern
Landkreis	Berchtesgadener Land
Höhe	503 m ü. NHN
Fläche	17,66 km <sup>2</sup>
Einwohnerzahl	1.757 (Quelle: Statistik kommunal, Stand 2019))
Bevölkerungsdichte	101 Einwohner je km <sup>2</sup>

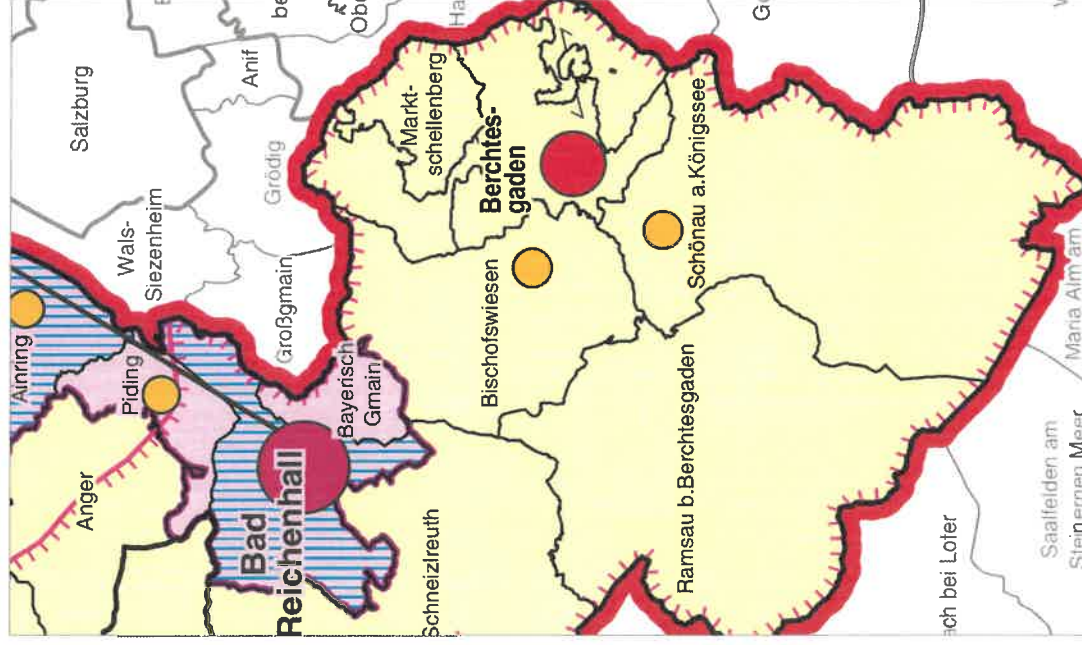
(Quelle: wikipedia.de)

Marktschellenberg liegt im oberbayerischen Landkreis Berchtesgadener Land ca. 15 km südlich von Salzburg direkt an der Landesgrenze zu Österreich. Die Gemeinde wurde 1969 aus den Gemeinden Marktschellenberg, Landschellenberg und Scheffau zusammengeschlossen.

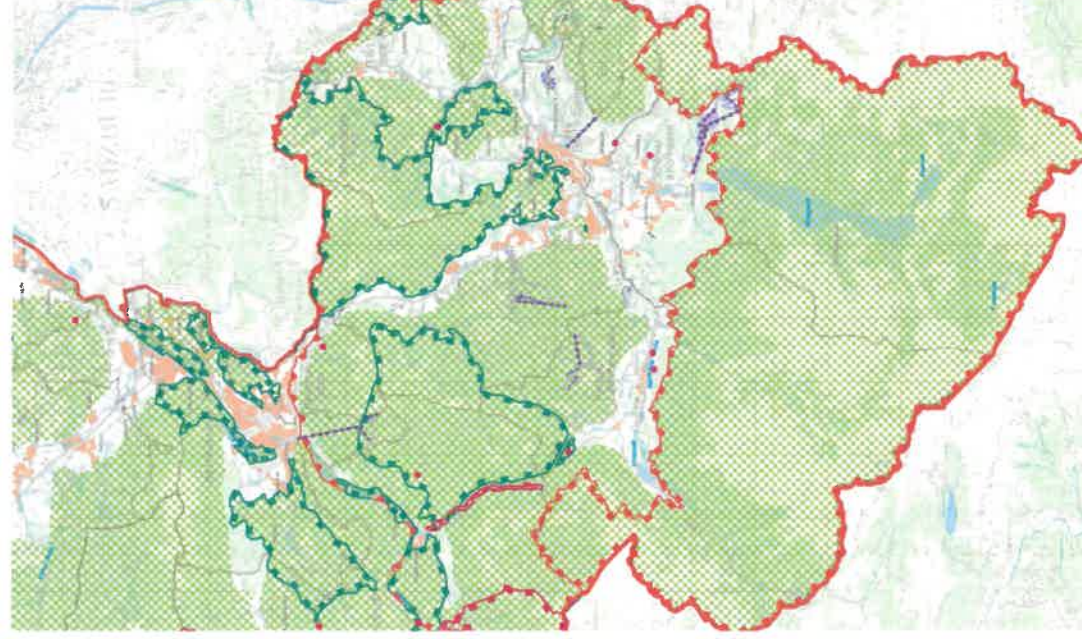
Der Ort ist über die Bundesstraße B305 verkehrlich gut an das überregionale Straßennetz angebunden. Das Mittelzentrum Berchtesgaden liegt ca. 10 km entfernt. Durch die Nähe zu Salzburg und Berchtesgaden werden die beiden Nachbarkommunen sowohl als Arbeitsstandort als auch zur Nutzung der dortigen Angebote durch die Bewohner von Marktschellenberg rege aufgesucht.

Im Berchtesgadener Talkessel liegen fünf Gemeinden: Berchtesgaden, Ramsau, Bischofswiesen, Schönau am Königssee und Marktschellenberg. Zentrale Ziele der städtebaulichen Entwicklung werden im Verbund der Gemeinden im „Berchtesgadener Land“ definiert und weitergeführt.

## REGIONALE EINORDNUNG



Quelle: *Regionaler Planungsverband Südostoberbayern*



Quelle: *Regionaler Planungsverband Südostoberbayern*

Im Regionalplan wird die Gemeinde dem „Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll“ und dem Alpengebiet zugeordnet. Im Landesentwicklungsprogramm wird Marktschellenberg als „Ländlich strukturierte Gemeinde“ ausgewiesen. Eine städtebauliche Entwicklung muss der besonderen landschaftlichen Lage gerecht werden. Im Regionalplan Südostbayern werden folgende Zielsetzungen formuliert:

„Es soll angestrebt werden, die Wirtschaftskraft und das Arbeitsplatzangebot im allgemeinen ländlichen Raum zu erhalten und weiter zu stärken sowie die Informations- und Kommunikationstechnik zeitgemäß auszubauen. Angebote zur Sicherung der Daseinsvorsorge sollen erhalten und ausgebaut sowie deren Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Personenverkehr gesichert werden.“

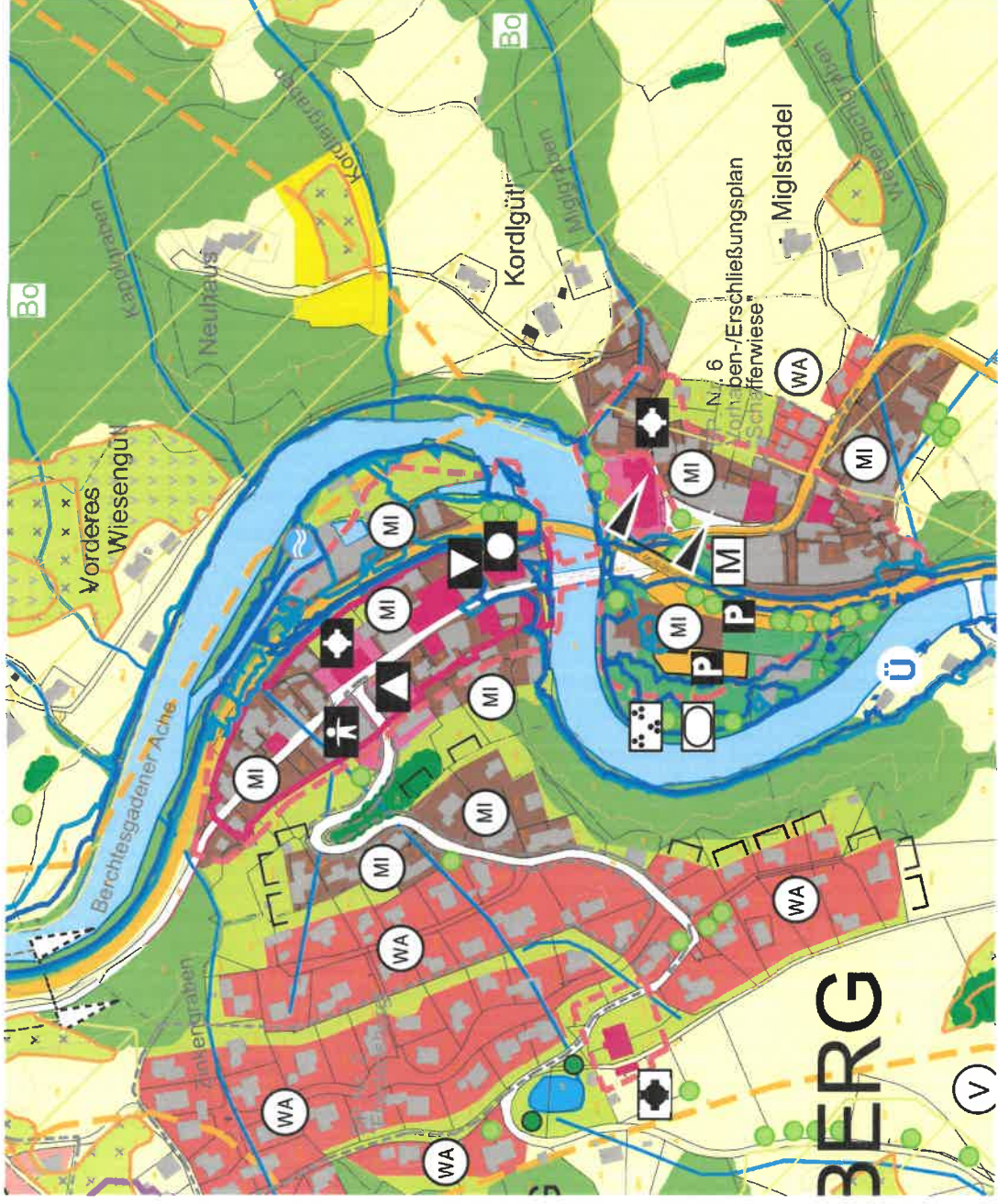
„Die Kulturlandschaften der Region sollen in ihrer Vielfalt gepflegt und erhalten werden. Der Land- und Forstwirtschaft kommt dabei eine wichtige Rolle zu.“

Die Siedlungstätigkeit in der Region soll an der charakteristischen Siedlungsstruktur und der baulichen Tradition der Teilräume der Region ausgerichtet sein. Als Leitbild für eine Siedlungsentwicklung werden im Regionalplan folgende Leitlinien definiert:

- die neuen Flächen sollen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden,
- die Innenentwicklung soll bevorzugt werden und
- die weitere Siedlungsentwicklung soll an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein. Ausgenommen davon sind gewerbliche Entwicklungen.



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (STAND 2015)



Flächennutzungsplan der Gemeinde Marktschellenberg Stand 2015

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsrahmenplan von 2015 und Ergänzungen aus dem Jahr 2017, wird in Hinblick auf folgende Fragestellungen entwickelt:

- Anpassung der Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung demographischer Bevölkerungsentwicklung und Stärkung der Innenentwicklung
- Belebung der Nahversorgung im Zentralbereich des mittelalterlichen Marktes
- Festigung der Gemeindefinanzen
- Ausarbeitung und Integrieren eines Landschaftsrahmenplans (gemeindeübergreifend für die 5 Talkesgemeinden)
- Anpassung der touristischen Angebote an zukünftige Herausforderungen
- Sicherung von Land- und Forstwirtschaft im Talkes

Für die Ortsentwicklung wird auf die fehlenden ortsspezifischen Konzepte hingewiesen:

- Ergänzung und Revitalisierung der mittelalterlichen Baustruktur
- Aufwertung der Mittelpunktfunktion mit Nahversorgung und Wohnen
- Integration der B305 und Reduzierung der zerschneidenden Auswirkungen
- Einbindung der naturnahen Randbereiche der Ache in ein Gesamtkonzept
- Neuordnung des ruhenden Individualverkehrs
- Umgestaltung des Marktplatzes



Alpine Lage des Ortes, Quelle: [www.marktschellenberg.de](http://www.marktschellenberg.de)



Gebäudeensemble mit Marktkirche



Typischer historischer Straßenzug der Salzburger Straße



Lage am Ufer der Ache



Passerturm zum Schutz des Salzes, Quelle: [www.marktschellenberg.de](http://www.marktschellenberg.de)



Traditionelle Fassaden

Die Gemeinde definiert sich selbst als attraktiver Wohnstandort in zentraler Lage zwischen dem Berchtesgadener und dem Salzburger Land. Durch die direkte Nähe zu der Kultur- und Hochschulstadt Salzburg mit internationalem Flughafen und direkter Autobahnanbindung Richtung Wien, München und Villach ist die Marktgemeinde international gut angebunden.

Marktschellenberg versteht sich als „Talgemeinde am Untersberg“. Der Untersberg ist das nördlichste Massiv der Berchtesgadener Alpen und gilt als der sagenreichster Berg der Alpen. Er liegt in Bayern und Salzburg, die Grenze von Österreich zu Deutschland verläuft mitten über den Berg. Der Höhlenreichtum des Bergmassivs ist Ausgangspunkt für zahlreiche Sagen und Mythen, die sich um den Untersberg ranken.

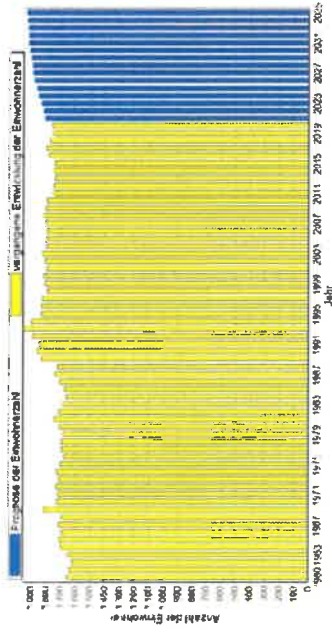
Seit dem Frühjahr 2000 präsentiert sich Marktschellenberg als Gesundheitsdorf. Dabei wird neben einem gesunden und ausgeglichenen Lebensstil besonderer Wert gelegt auf den „liebvollen und sorgfältigen Umgang mit den alpinen Naturressourcen und der Wertschätzung der Kulturlandschaft.“

ZUSAMMENFASSUNG

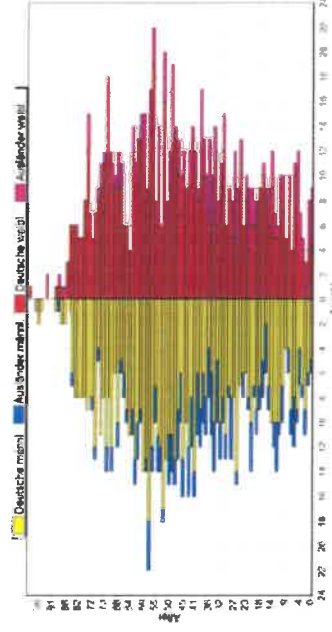
ZIELE

Stärken / Potenziale	Schwächen / Risiken	Leitbild
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Besondere landschaftliche Lage in einer prägnanten und eindrucksvollen Berglandschaft</li> <li>• Gut erhaltene und landwirtschaftlich gepflegte Kulturlandschaft</li> <li>• Markante Naturräume mit hohem Erlebniswert</li> <li>• Direkte Nähe des Ortes zur Kultur- und Hochschulstadt Salzburg</li> <li>• Marktschellenberg ist eingebettet in den Verbund des Berchtesgadener Landes mit gemeinsamer Außenpräsentation</li> <li>• Historische Gebäude in traditioneller Bauweise und Gebäudestellung sind weitgehend erhalten</li> <li>• Viele Traditionen sind durch die Aktivitäten und Veranstaltungen der Bewohner erhalten</li> <li>• Beliebter Ausflugsort und gut besuchter Erholungsraum mit attraktivem Freizeitangebot</li> <li>• Gute Präsentation der Qualitäten von Marktschellenberg im Internet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alpiner Landschaftsraum birgt Risiken und Gefahren durch besondere Wetterereignisse</li> <li>• Die alpine Region ist von den Auswirkungen des Klimawandels besonders betroffen</li> <li>• Erhöhter Aufwand bei allen Bautätigkeiten durch die Lage im Alpenraum</li> <li>• Hohe Gästezahlen in Urlaubszeiten führen auch zu negativen Auswirkungen (Verkehr, Nutzung von Wohnraum und Ressourcen, etc.)</li> <li>• Schwierigere Bedingungen zur Ergänzung der Mobilität (wenige Trassen für Wege und Straßen, Höhendifferenzen, etc.)</li> </ul>	<p><b>„Marktschellenberg am Fuße des Untersbergs - vor den Toren Salzburgs - Familiär, traditionell, aktiv: Lebenswerter Wirtschaftsraum im Biosphärenreservat Berchtesgaden“</b>  <small>(Quelle: <a href="http://www.marktschellenberg.de">www.marktschellenberg.de</a>)</small></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Erhalt der besonderen landschaftlichen Lage im Gemeindegebiet</li> <li>▶ Vermeidung einer Zersiedlung der Landschaftsräume (Innenentwicklung vor Außenentwicklung)</li> <li>▶ Sicherung und Weiterentwicklung der besonderen baulichen Struktur und des Ortsbildes</li> <li>▶ Präsentation der Besonderheiten des Ortes in Internet und Medien mit dem Ziel der Förderung eines maßvollen und dem Ort angemessenen Tourismus</li> <li>▶ Gemeinsame Außendarstellung mit den Nachbargemeinden im Berchtesgadener Land</li> </ul>

DEMOGRAPHISCHE ENTWICKLUNG IN MARKTSCELLENBERG



Einwohnerzahlentwicklung, Quelle: Sozialraumanalyse 2022



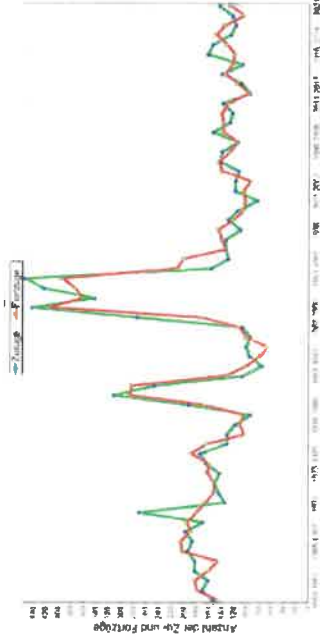
Altersstruktur, Quelle: Sozialraumanalyse 2022

Seit Ende der 90er Jahre ist die Bewohnerzahl von Marktschellenberg mit einzelnen Schwankungen weitgehend stabil. Die Kurven zur Anzahl an Zuzügen und Fortzügen verlaufen überwiegend parallel, 2021 wurde ein Zuwachs von 17 Personen durch Zuzug festgestellt.

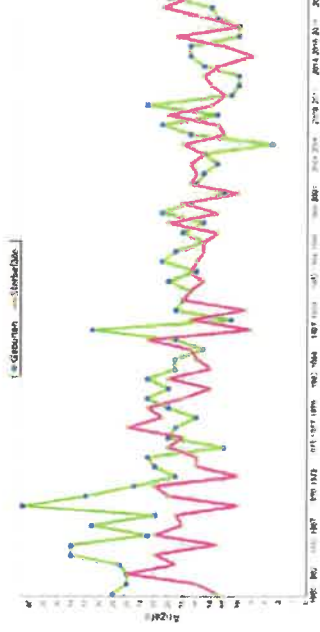
Auch die Anzahlen an Geburten und Sterbefällen sind weitgehend ausgewogen, mit einem Überhang an 3 Personen im Jahr 2021.

Für die kommenden Jahre bis 2035 prognostiziert die Sozialraumstudie einen Zuwachs der Einwohner von Marktschellenberg um etwa 200 Personen. Diese Vorgabe für einen Bevölkerungsanstieg kann sich aus einer Weiterführung bestehender Einwohnerzuwächse nicht herauslesen lassen. Sie entspricht der gemeinsamen Planung des Landkreises, nach der fehlender Wohnraum für erforderliche Arbeitsplätze an den gewerblich geprägten Standorten im gesamten Talkessel angeordnet werden soll.

Für Marktschellenberg wird für die kommenden Jahre ein signifikanter Anstieg an Personen von 85 Jahren und älter prognostiziert. In der Sozialraumanalyse Stand 2022 wird zwischen 2021 und 2049 ein Anstieg um ca. 60 Personen in dieser Altersstufe angegeben.

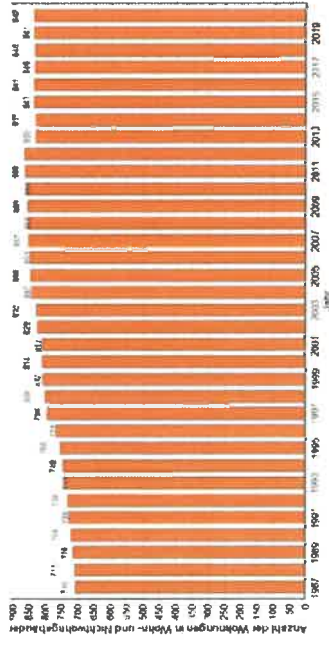


Zuzüge und Fortzüge, Quelle: Sozialraumanalyse 2022

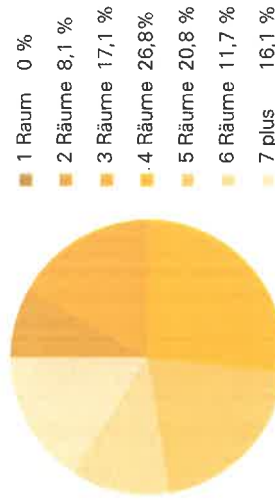


Geburten und Sterbefälle, Quelle: Sozialraumanalyse 2022

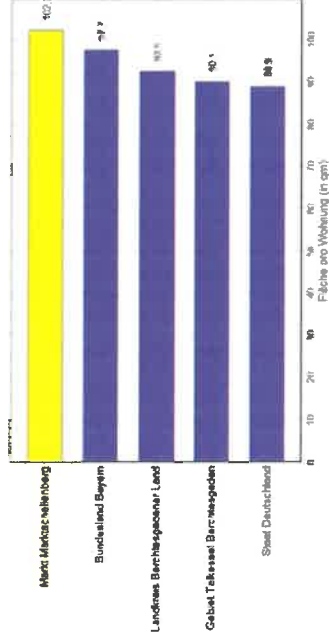
WOHNRAUMANGEBOT



Anzahl Wohnungen gesamt, Quelle: Sozialraumanalyse 2022



Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Quelle: Statistik Kommunal 2021)



Wohnfläche je Wohnung im Durchschnitt, Quelle: Sozialraumanalyse 2022



Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, (Quelle: Statistik Kommunal 2021)

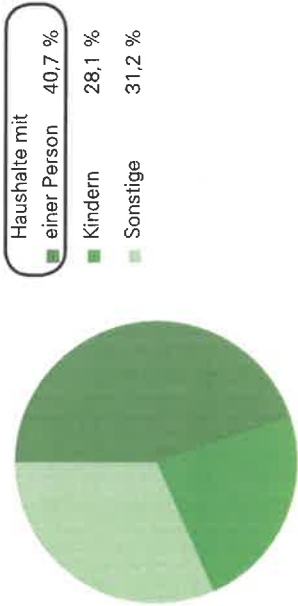
Die Anzahl der Wohnungen in Marktschellenberg ist in den vergangenen Jahren weitgehend stabil. In der Sozialraumanalyse (Stand 2022) wurden für das Jahr 2003 832 Wohnungen aufgeführt. Im Jahr 2019 waren es gerade mal 10 Wohnungen mehr. Dies entspricht einer Steigerung um 1,2 % in 16 Jahren.

Fast alle Wohnungen befinden sich in Gebäuden mit ein oder zwei Wohneinheiten. Nur 13,9 % der Wohnungen befinden sich in Wohngebäuden mit drei oder mehr Wohneinheiten.

Im Vergleich mit den Nachbarkommunen ist die durchschnittliche Wohnungsgröße in Marktschellenberg sehr hoch. 2019 lag diese in Marktschellenberg bei 102,3 m<sup>2</sup>, jede Wohnung hatte im Schnitt 4,8 Räume (im Vergleich liegt die durchschnittliche Wohnungsgröße in Berchtesgaden bei 86m<sup>2</sup>/NVE)

Kleine Wohnungen sind in Marktschellenberg kaum vorhanden (8,1% der Wohnungen haben 2 Räume), fast die Hälfte aller Wohnungen haben 5 oder mehr Räume.

WOHNRAUMBEDARF



Größe der Haushalte im Berchtesgadener Land, Quelle: Wegweiser Kommune, Bertelsmann Stiftung 2022

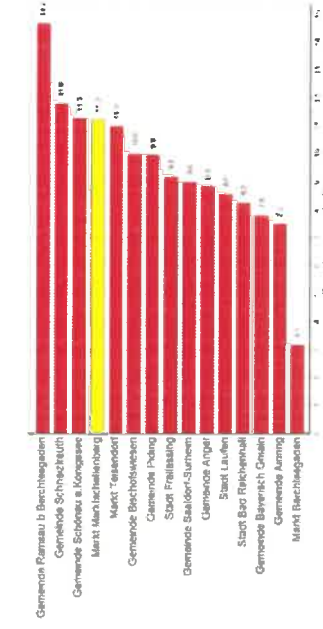


Durchschnittliche Kaufkraft je Haushalt 46.920,- / Jahr (im Vergleich Durchschnitt in Bayern 51.285,- / Jahr)

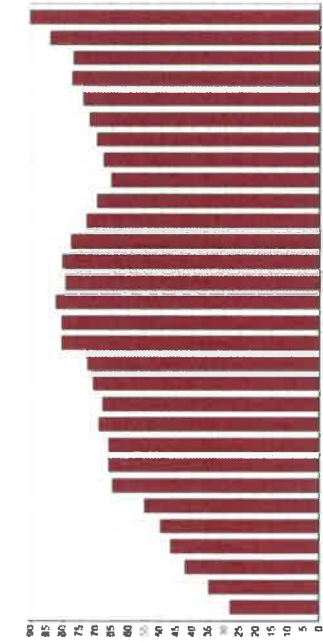
Finanzstärke der Haushalte im Berchtesgadener Land, Quelle: Wegweiser Kommune, Bertelsmann Stiftung 2022

Die Gewichtung von großen Wohnungen in Marktschellenberg richtet sich auf den Bedarf von Familienhaushalten (im Sinne von einem Elternpaar mit mehreren Kindern). Mehr als Dreiviertel der Wohnungen haben vier oder mehr Räume. Über 80% aller vorhandenen Wohnungen befinden sich in Ein- oder Zweifamilienhäusern.

Der Wohnraumbestand entspricht nicht den Anforderungen bestehender Haushalte. Im Berchtesgadener Land bestehen durchschnittlich 40,7% aller Haushalte aus einer Person. Auch wenn in der Bertelsmann Stiftung keine gesonderten Zahlen für Marktschellenberg ausgewiesen sind und die Geburtenrate in Marktschellenberg höher ist als im Berchtesgadener Land, kann man davon ausgehen, dass hier ähnliche Zahlen vorliegen.



Geburtenziffer im Vergleich des Landkreises, Quelle: Sozialraumanalyse 2022



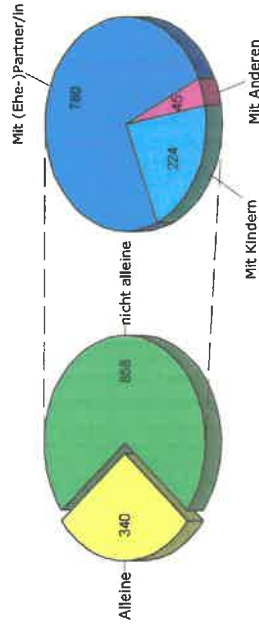
Entwicklung der Anzahl der 85-jährigen und älter, Quelle: Sozialraumanalyse 2022

Der Mangel an kleinen Wohnungen betrifft vor allem Menschen mit niedrigerem Einkommen ohne eigenes Wohneigentum. Dies kann z.B. gelten für Personen, die eine Arbeitsstelle in Marktschellenberg antreten würden und keinen passenden Wohnraum finden. Es betrifft aber auch junge Menschen, die aus der elterlichen Wohnung ausziehen möchten oder ältere Menschen, die den großzügigen Wohnraum nicht mehr bewältigen können.

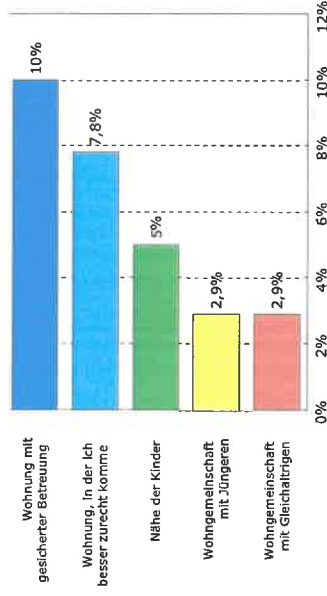
Mit dem Anstieg der Energiepreise wird der überschüssige Wohnraum auch zum Thema für Menschen mit Wohneigentum, da auch die mindergenutzte Wohnfläche Energie verbraucht und es somit bei gegenwärtig steigenden Energiepreisen zu einem Anstieg der Lebenshaltungskosten kommt.

Nach Berechnung der Sozialraumanalyse (Stand 2022) werden in Marktschellenberg in den kommenden 15 Jahren 208 neue Wohnheiten in allen Größenordnungen erforderlich.

WOHNEN IM ALTER



Wohnsituation, Quelle: Bürgerbefragung Landkreis 2010



Wohnalternativen, Quelle: Bürgerbefragung Landkreis 2010

Im Jahr 2021 wurde für den Landkreis des Barchtesgadener Landes ein Seniorenpolitisches Gesamtkonzept erarbeitet. Neben der Ermittlung der Anzahl pflegebedürftiger Menschen und einer Bestandsaufnahme vorhandener Pflegeinfrastruktur und Angebote wurde in einer Kommunalbefragung unter Einbeziehung der in dem Bereich tätigen Fachkräfte die aktuelle Situation der Bewohner über 60 Jahre im Landkreis Barchtesgadener ermittelt und Handlungsstrategien zum Umgang mit Problemen vorgeschlagen.

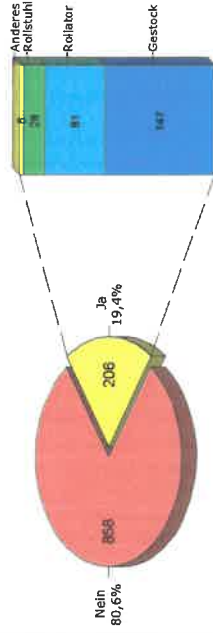
Dennoch gaben 95% der älteren Bürger/innen an, dass sie zu Hause wohnen bleiben möchten. Einen Umzug in eine Wohnung mit Betreuung können sich 16% der Befragten vorstellen. Lediglich 6,9% der Befragten sind bereit, in ein Pflegeheim umzuziehen. Jüngere Senior/innen sind eher bereit, in eine Wohnung mit Betreuung umzuziehen (20% der 60 bis 75-Jährigen).

Die Mehrzahl der Bürgerinnen und Bürger des Landkreises ab 60 Jahren leben in Wohneigentum, ca. 40 % wohnen in einem Mietverhältnis. Mehr als die Hälfte der Befragten geben an, sich die Mehrkosten für ein alternatives Wohnangebot nicht leisten zu können.

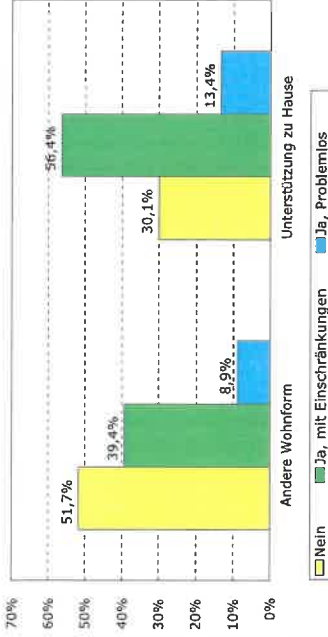
Als Maßnahmen zur Verbesserung der Lebenssituation von älteren Menschen im Barchtesgadener Land wird eine Anpassung des Wohnraumangebotes gefordert, welches das Wohnen im Alter in der gewohnten Umgebung, d.h. in der eigenen Wohnung oder im Quartier ermöglichen. Neben der Schaffung von barrierefreien Wohnraum mit Unterstützungsmaßnahmen in zentraler Lage wird auch die Förderung von Initiativen für gemeinschaftsorientierte Wohnangebote vorgeschlagen.

Als ergänzende Maßnahmen wird der Ausbau der hauswirtschaftlichen Versorgung durch Förderung von Initiativen wie Nachbarschaftshilfen oder der Ausbau von Fahrdiensten zur Verbesserung der Erreichbarkeit von Veranstaltungen angeregt.

Gebäude in zentraler Lage sind besonders geeignet, um seniorengerechten Wohnungsbestand zu ergänzen. Wird die Ansiedlung dieser Wohnungen angestrebt, so müssen auch Angebote, die das Wohnen im Alter ergänzen, vor Ort erweitert werden. Diese Nutzungen können auch zur Belebung der Ortsmitte beitragen.



Gebrauch von Hilfsmitteln, Quelle: Bürgerbefragung Landkreis 2010

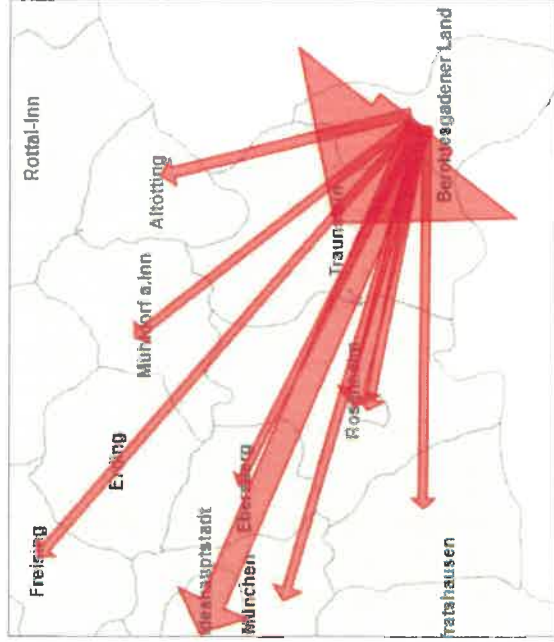


Finanzierbarkeit von höheren Kosten, Quelle: Bürgerbefragung Landkreis 2010

Die Untersuchung stellte fest, dass mehr als ein Viertel (28,4%) der Befragten alleine lebt. Dies sind vor allem hochbetagte Personen ab 85 Jahren. In der Gruppe der 85- bis 90-Jährigen ist es die Hälfte, bei den über 90-Jährigen sind es sogar 60%.

Etwa 20% der Befragten nutzen Mobilitätshilfen. Unter den Menschen ab 85 Jahren gab fast jeder Dritte der Befragten an, Probleme mit der Bewältigung seiner Wohnsituation zu haben.

AUSWIRKUNGEN DES ARBEITSMARKTES AUF DEN WOHNUNGSMARKT



Quelle: Pendleratlas, Bundesagentur für Arbeit, Stand Juni 2021

Die Erfordernis zur Schaffung von neuem Wohnraum innerhalb des Berchtesgadener Landes wird vor allem geprägt durch die Entwicklungen am Arbeitsmarkt. In der gut vernetzten Region pendeln viele Bewohner vom Wohnort zum Arbeitsmarkt. Die größeren Bewegungen finden innerhalb der Region Berchtesgadener Land statt, nach den Erhebungen Statistik Kommunal 2021 pendeln etwas mehr als jeder Zehnte Arbeitnehmer von / bzw. nach außerhalb des Landkreises.

Für Marktschellenberg ist die Erreichbarkeit der Großstadt Salzburg von besonderer Bedeutung. Mit einer Fahrtstrecke von ca. 15 km und einer Fahrtzeit mit dem Auto bis zur Stadtmitte (GoogleMaps) von 25 bis 35 Minuten, bzw. mit dem Bus bis zum Salzburger Hauptbahnhof in 30 Minuten liegt Marktschellenberg für Arbeitnehmer aus Salzburg in annehmbarer Entfernung. Neu geschaffener Wohnraum könnte Arbeitnehmer aus der boomenden Region Salzburg anziehen. Mit optimierter Anbindung durch den ÖPNV könnte sich diese Tendenz verstärken.

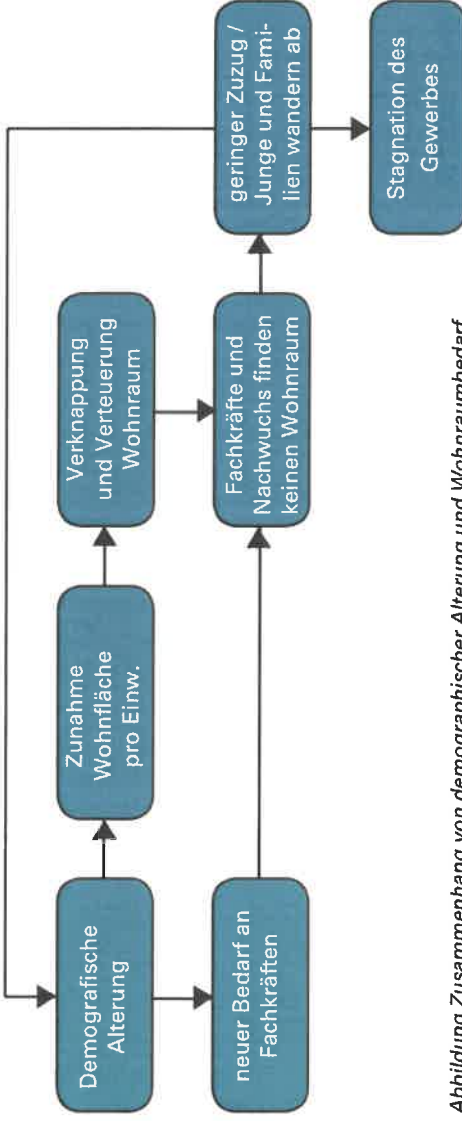


Abbildung Zusammenhang von demographischer Alterung und Wohnraumbedarf



ZUSAMMENFASSUNG

**Stärken / Potenziale**

- Guter Wohnstandort in ruhiger, landschaftlich schöner Lage
- Direkte Nähe und gute Verkehrsanbindung zur Großstadt Salzburg und dem Mittelzentrum Berchtesgaden
- Flächenpotenziale im Ort in leerstehenden oder minder genutzten Gebäuden vorhanden
- Vorhaben zur Ansiedlung von kleinen altengerechten Wohnungen in der Ortsmitte (Forelle)
- Schöne Gebäudesubstanz führt zu attraktiven Wohnlagen

**Schwächen / Risiken**

- Wohnraumangebot vor allem auf Familien ausgerichtet, kaum Angebote an kleineren Wohnungen
- Fehlende Angebote an barrierefreiem Wohnraum für Menschen mit mobilen Einschränkungen und keine betreute Wohnangebote mit ergänzenden Dienstleistungen im Ort
- Durch direkte Nähe zur Metropolregion Salzburg hohe Konkurrenz auf dem Wohnungsmarkt durch gut verdienende Wohnungssuchende aus der Großstadt Salzburg
- Zu wenig Wohnraum im Berchtesgadener Land zum Ausgleich der Auswirkungen des demographischen Wandels auf die Gewerbestandorte

**Leitbild**

**Marktschellenberg soll als guter Wohnstandort mit vielfältigem Wohnungsangebot für alle Bevölkerungsgruppen weiterentwickelt werden.**

ZIELE

- ▶ Die Schaffung von neuem Wohnraum ist ein wichtiges Ziel der Ortsentwicklung und soll mit Nachdruck weiterverfolgt werden.
- ▶ Das Wohnangebot in Marktschellenberg soll durch barrierefreie und kleinere Wohnungen in zentraler Lage sowie durch bezahlbares Wohnen für Familien ergänzt werden.
- ▶ Die Belegung des von der Kommune neu geschaffenen Wohnraums soll gesteuert werden. Wohnraum soll vor Allem für Ansässige aus dem Talkessel geschaffen werden.
- ▶ Durch eine verstärkte Ansiedlung von altengerechten Wohnungen und betreuten Angeboten in zentraler Lage soll es auch älteren oder pflegebedürftigen Bewohnern ermöglicht werden weiter im Ort wohnen zu können.
- ▶ In Marktschellenberg soll für Ortsansässige die Chance auf den Erwerb von Wohneigentum eröffnet werden
- ▶ Marktschellenberg bekennt sich zur Innenentwicklung. Neue Bauvorhaben sollen vorrangig im bereits bebauten Siedlungsraum entstehen. Eine Zersiedlung ist zu vermeiden.
- ▶ Konzepte zu Wohnraumschaffung und Steuerung der Belegung von Wohnraum sollen in Zusammenarbeit mit den Kommunen im Talkessel erfolgen.

**Schwächen / Risiken**

- Durch die Topographie und die landschaftliche Lage ist eine Ausweisung von neuen Wohngebieten im Gemeindegebiet schwierig
- Fehlender Nachweis von Stellplätzen verhindert eine Nachverdichtung im Bestand
- Gebäudesubstanz im Bestand zum Teil sanierungsbedürftig und nicht den heutigen Standards entsprechend
- Ferienwohnungen können zur Konkurrenz zu Mietwohnungen werden, da sie mitunter wirtschaftlich rentabler sind.

HANDEL, DIENSTLEISTUNGEN UND GASTRONOMIE



Café Margit und Rathaus. Blick von Brücke zur Salzburger Straße



Sparkasse an der westlichen Platzkante vom Marktplatz



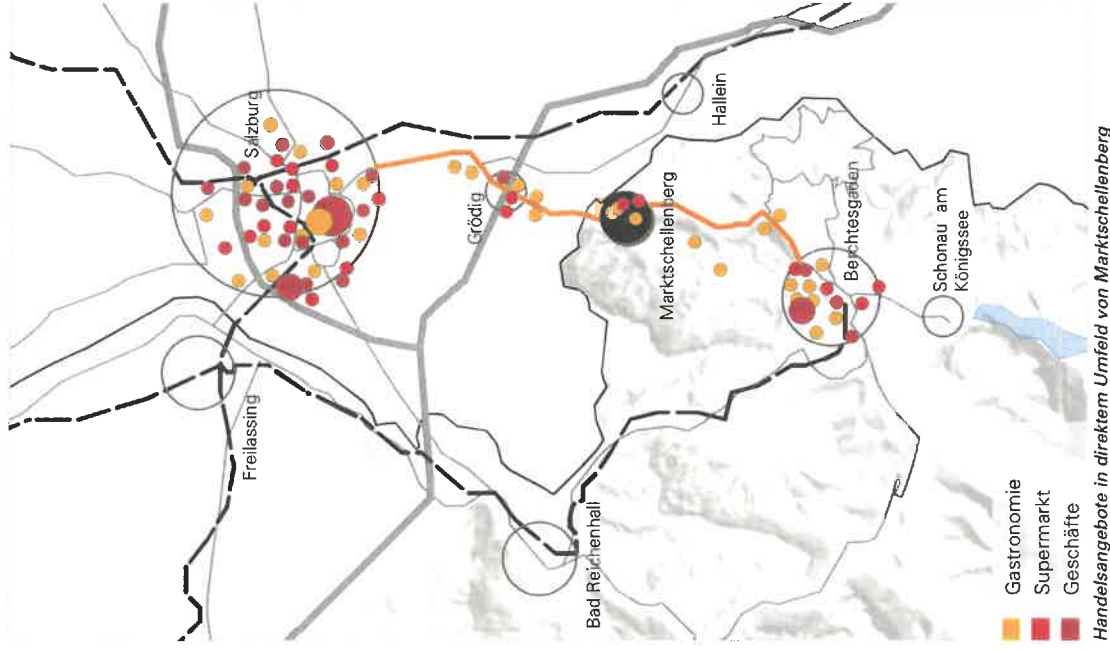
Marktplatz und ehemaliges Gasthaus Forelle

In Marktschellenberg sind Einzelhandelsangebote nur in geringem Umfang vorhanden. Am Marktplatz sind eine Bäckerei und ein kleiner Drogeriemarkt angesiedelt. Die Bäckerei hat neben Backwaren auch einige Grundnahrungsmittel und Waren des täglichen Bedarfs im Angebot. Die Drogerie verfügt über ein kleines aber gut ausgewähltes Sortiment. Daneben gibt es im Ort einen Getränkeshändler in Kombination mit der Tankstelle in direkter Lage an der Bundesstraße. Das Café an der Ache beinhaltet auch ein kleines Verkaufssortiment mit Geschenkartikeln. An der Hauptstraße ist ein Getränkehandel mit Tankstelle angesiedelt. Als Dienstleister sind zwei Banken und ein Friseur im Ort vorhanden.

Da in der Ortsmitte kaum Laufkundschaft vorhanden ist und viele Bewohner zur Arbeit den Ort verlassen, halten sich Läden nur schwer. Einzelne Ladenflächen in der Ortsmitte stehen leer. Die mangelnden Angebote der Grundversorgung sind vor allem schwierig für die, deren Mobilität eingeschränkt ist wie hochbetagte Menschen.

Im Ort sind mehrere gastronomische Angebote vorhanden. Das „Café Margit“ mit seinen Freischankflächen an der Ache ist ein beliebter Treffpunkt und trägt zur Belebung der Ortsmitte bei. Das Café ist am Abend nicht geöffnet. An der Salzburger Straße wurde eine Gaststätte saniert, sie wurde als auch als Treffpunkt für Vereine gestaltet.

Mit dem Neubau auf dem Standort des leer stehenden Gebäudes des ehemaligen Gasthofs Forelle verfolgt die Gemeinde das Ziel, eine Einkaufsmöglichkeit für Waren des täglichen Bedarfs in Kombination mit altengerechtem Wohnen zu ergänzen. Aufgrund der zentralen Lage ist eine passende Nutzung für die Belebung des Platzes und zur Schaffung eines Treffpunkts besonders wichtig.



Wegen der eingeschränkten Angebote im Ort spielt die Versorgung durch die angrenzenden Handelsstandorte für die Bewohner von Marktschellenberg eine wichtige Rolle. Dabei sind vor allem die Handelszentren wichtig, die über die Bundesstraße in direkter Lage an den Ort angebunden sind.

Als Mittelzentrum in direkter Nachbarschaft spielt die Marktgemeinde Berchtesgaden zur Versorgung eine wichtige Rolle. Neben den großflächigen Lebensmittelhandel an der Bundesstraße stellt der historische Markt mit den kleinteiligen Ladeneinheiten eine attraktive Einkaufszone dar. Die Angebote in der Altstadt sind jedoch stark auf den Tourismus ausgerichtet.

Wegen der direkten Lage an der österreichischen Grenze werden auch die Großstadt Salzburg mit ihrem weitreichenden Angebot sowie der österreichische Nachbarmarkt Grödig als Versorgungsstandorte genutzt. Vor allem im Bereich des „Genuss-Shoppings“ für Kleidung, Sport oder Wohnen hat Salzburg eine große Auswahl an Handelsplätzen.

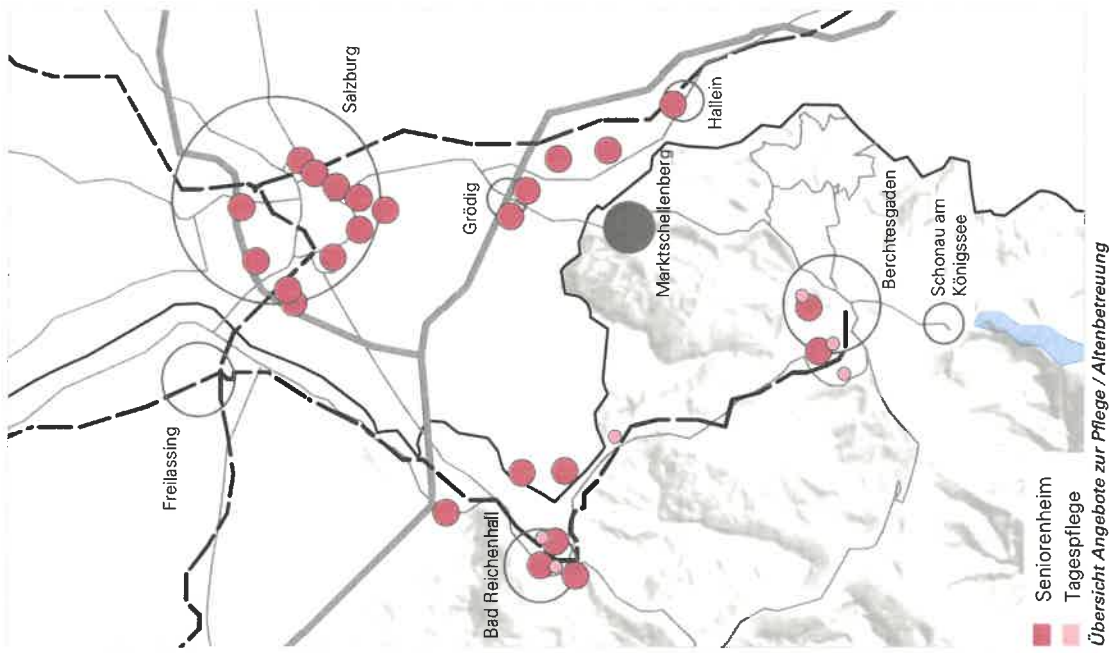
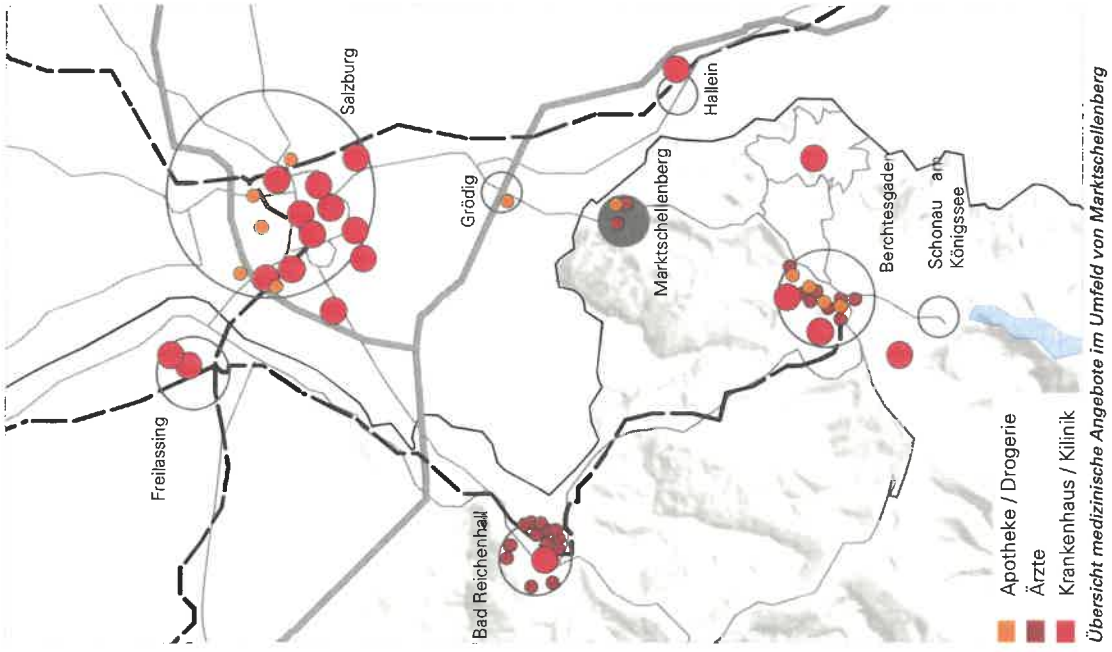
Da ein Großteil der Bewohner von Marktschellenberg zum Arbeitsplatz pendeln, nutzen sie vielfach Handelsangebote, die auf dem Arbeitsweg liegen. Dabei werden Preisgälle innerhalb der Standorte in Deutschland und Österreich genutzt.

Wegen der touristischen Ausrichtung der gesamten Region gibt es ein vielfältiges Angebot an Gastronomie. Bei der grenznahen Lage von Marktschellenberg werden sowohl die Angebote in Richtung Berchtesgaden sowie die Angebote in Österreich angenommen.



Geschäfte bei Berchtesgaden

MEDIZINISCHE VERSORGUNG / BETREUUNG UND PFLEGE



Derzeit gibt es einen Allgemeinmediziner in Marktschellenberg, der seine Praxis aus Altersgründen nicht weiterführen kann. Die Nachfolge für den Allgemeinarzt in Marktschellenberg ist gesichert.

Als weitere Angebote im medizinischen Bereich gibt es eine Praxis für klassische Homöopathie. Am Marktplatz ist ein Reformhaus mit breitem Warenangebot vorhanden. Die Ansiedlung eines Zahnarztes (halbzeitige Belegung der Praxis) wird angestrebt.

Die medizinische Versorgung erfolgt über die benachbarten Städte Berchtesgaden und Bad Reichenhall, die ein vielfältiges Angebot an Ärzten und Kliniken aufweisen. Der nächstgelegene Zahnarzt befindet sich in Berchtesgaden, wo es mehr als zehn Zahnarztpraxen gibt.

In Berchtesgaden und Umgebung befinden sich eine Fachklinik, das Adipositas-Rehabilitationszentrum Insula und die Klinik Schönsicht Berchtesgaden. In der Umgebung gibt es die CJD Berchtesgaden Abteilung für Kinderheilkunde und die Schön Klinik Berchtesgadener Land am Schönau in Königssee.

Auch das breit gefächerte medizinische Angebot von Salzburg wird zum Teil von Bewohnern aus Marktschellenberg genutzt.

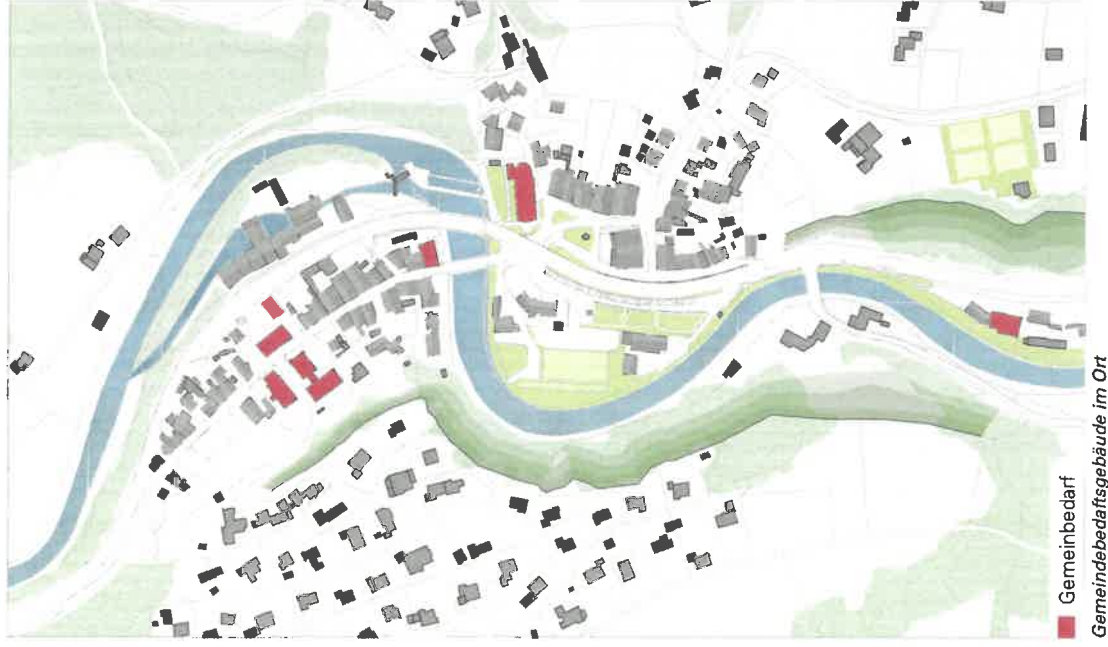
Im Gemeindegebiet von Marktschellenberg gibt es keine altersgerechten Wohnanlagen oder Betreuungsangebote für Senioren. Die nächstgelegenen Seniorenheime und Tagespflegestellen befinden sich in Berchtesgaden.

ZUSAMMENFASSUNG

ZIELE

Stärken / Potenziale	Schwächen / Risiken	Leitbild
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stabile Handelsstandorte in den Nachbarkommunen mit guter Verkehrsanbindung vorhanden</li> <li>• Bankstandort in zentraler Lage vorhanden</li> <li>• Ergänzende Handelsangebot der Grundversorgung durch Neubauprojekt Forelle in Planung</li> <li>• Attraktive gastronomische Angebote sind im Ort und der unmittelbaren Umgebung vorhanden</li> <li>• Nachfrage für Allgemeinarzt im Ort ist gesichert</li> <li>• Betreuung von alten Menschen durch Angebote im Nachbarort Berchtesgaden vorhanden</li> <li>• Ausbildung eines Busumsteigeplatzes in zentraler Lage birgt die Chance, die Ortsmitte von Marktschellenberg auch für Versorgungseinheiten zu stärken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs ist in Marktschellenberg nicht gesichert</li> <li>• Wegen hohem Anteil an Pendlern, die auf dem Arbeitsweg einkaufen, ist eine Neuansiedlung von Einzelhandel im Ort schwierig</li> <li>• Kein Angebot an Ärzten (auch Zahnarzt) bis auf eine Hausarztpraxis</li> <li>• Fehlende Angebote für das Leben im Alter im Ort (Servicestationen, Tagespflege, etc.)</li> <li>• Serviceangebote für Senioren im gesamten Landkreis zu gering um den Bedarf, der sich aus den Zahlen zum demographischen Wandel ablesen lässt, zu decken.</li> </ul>	<p><b>Eine Verbesserung der Grundversorgung im Bereich Lebensmittelhandel und medizinische Versorgung und Pflege wird für Marktschellenberg angestrebt.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ In der Ortsmitte soll das Einkaufsangebot für Lebensmittel und Waren des täglichen Bedarfs erweitert werden.</li> <li>▶ Die Filialen der Banken sollen langfristig im Ort gehalten werden.</li> <li>▶ Die medizinische Versorgung im Ort soll langfristig gesichert werden. Im Besonderen soll eine Arztpraxis für Allgemeinmedizin im Ort langfristig erhalten werden.</li> <li>▶ Im Ort soll ein Angebot zur Betreuung und zum Wohnen für alte Menschen entwickelt werden</li> </ul>

GEMEINBEDARFSEINRICHTUNGEN



Das Rathaus befindet sich in zentraler Lage an der nördlichen Uferkante der Ache und bildet den Auftakt zur Salzburger Straße. Im neu sanierten und barrierefrei ausgebauten Gebäude befindet sich neben der Gemeindeverwaltung auch die Touristeninformation. In den Öffnungszeiten des Rathauses stehen im Gebäude barrierefreie öffentliche Toiletten auch für Gäste zur Verfügung.



Rathaus am Ufer der Ache

An der südlichen Uferkante der Ache befinden sich die Gebäude des Bauhofs. Langfristig soll der Bauhof auf eine Fläche am Rand des Ortes verlegt werden. Damit sind die Gebäude, die sich im Eigentum der Gemeinde befinden, für gemeinschaftliche Angebote oder ergänzenden Gemeinbedarf zur Verfügung. Angedacht sind hier Angebote für ortsansässige Vereine, die Ansiedlung eines Treffpunktes oder einer Servicestation für Bewohner.



Pfarrhaus an der Salzburger Straße

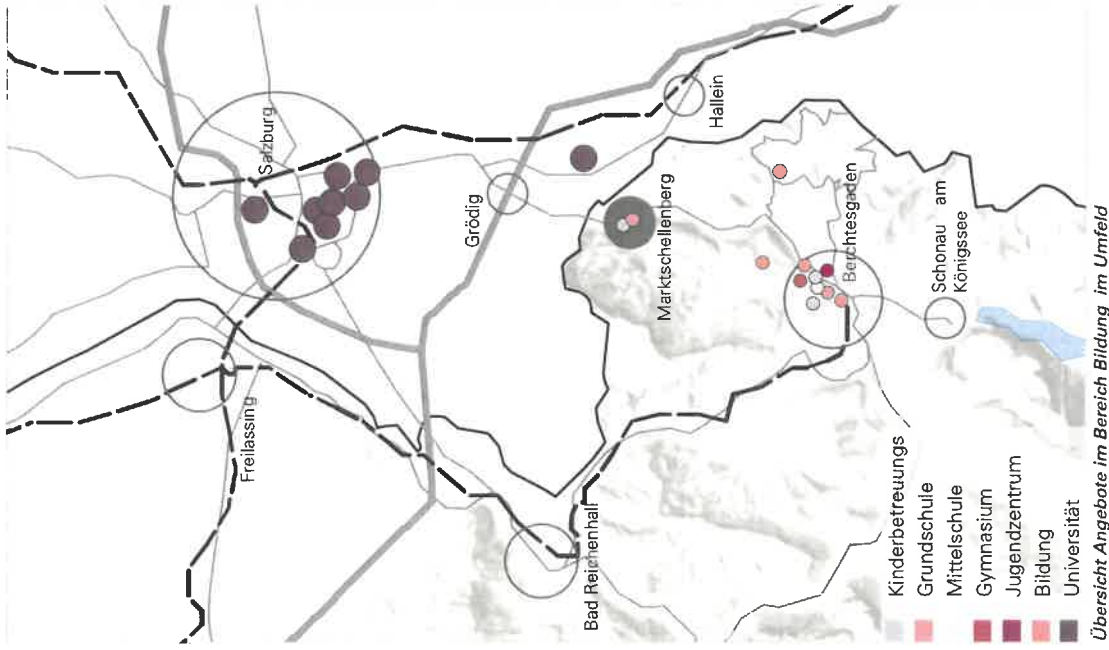
Das Pfarrhaus liegt in der Salzburger Straße direkt gegenüber der Grundschule und dem Kindergarten. Das denkmalgeschützte Gebäude wird für kirchliche Zwecke genutzt. Im Pfarrgarten wird derzeit von der Gemeinde ein Gebäude zur Erweiterung des Kindergartens gebaut.



Feuerwehrhaus

Die Freiwillige Feuerwehr Marktschellenberg und die Bergwacht haben ihren Standort am südlichen Ortsausgang von Marktschellenberg. Das Gebäude ist im Eigentum der Gemeinde. Der Saal im Obergeschoss des Gebäudes wird auch für Veranstaltungen der Gemeinde oder von Vereinen genutzt. Für große Veranstaltungen ist der Saal in der derzeitigen Ausbildung zu klein.

SCHULEN UND BETREUNGSANGEBOTE FÜR KINDER UND JUGENDLICHE



Kindergarten St. Nikolaus Marktschellenberg



Grundschule Marktschellenberg



Grund- und Mittelschule Berchtesgaden

In Marktschellenberg gibt es einen Kindergarten und eine Grundschule. Beide Gebäude liegen in der Salzburger Straße gegenüber des Pfarrhofes. Eine Erweiterung des Kindergartens durch einen Neubau im Pfarrhof ist in Bau.

Zurzeit gibt es in Marktschellenberg für jeden Jahrgang eine Klasse. Mittelfristig werden ergänzende Angebote zur Nachmittagsbetreuung (offene Ganztagschule oder Kinderhort) erforderlich. Dafür stehen jedoch zu wenige Räume zur Verfügung. Eine Erweiterung der Räume der Schule wird mittelfristig notwendig.

Die Turnhalle, die im Gebäudekomplex der Grundschule integriert ist, ist bereits für die heutige Nutzungen der Schule zu klein. Zusätzlich wünschen sich auch ortsansässige Vereine eine für sie nutzbare Halle zur Ergänzung ihrer Angebote. Der Neubau einer Sporthalle im Ort wird angestrebt. Dabei ist die Lage in fußläufiger Nähe zur Schule zum Erhalt des Schulbetriebs erforderlich.

Weiterführende Schulen befinden sich in der Nachbarkommune Berchtesgaden (Mittelschule und Gymnasium) und Schönau (Realschule), die mit dem Bus gut angebunden sind. In Berchtesgaden sind auch weitere schulische Angebote wie z.B. die Berufsschule für Holzschnitzerei und Schreinerei oder ein Schülerforschungszentrum angesiedelt.

Die Stadt Salzburg bietet ein breites Angebot an Universitäten in den Bereichen Musik und Kultur sowie in den Sozial- und Wirtschaftswissenschaften.

In Marktschellenberg fehlende ergänzende Angebote wie ein Jugendzentrum oder eine Volkshochschule werden in den Nachbarkommunen, vor Allem im Mittelzentrum Berchtesgaden genutzt.

KULTUR, VERANSTALTUNGEN UND VEREINSLEBEN



Schellenberger Kirtag



Marktstände beim Schellenberger Kirtag



Standkonzert im Sommer

In Marktschellenberg besteht ein lebendiges und vielfältiges Gemeinschaftsleben durch die Kirche und die vielen Vereine. Es finden im Jahr verschiedene Feste und Veranstaltungen statt, die vor allem in zentraler Lage auf der Sportfläche bei der Ache und auf dem Marktplatz stattfinden.

Die größte Veranstaltung in Marktschellenberg ist der Schellenberger Kirtag. Daneben gibt es eine Vielzahl kleinerer Veranstaltungen wie das Annafest in Ettenberg, der Adventsmarkt, die Fronleichnam-Procession oder die Bärlauchwochen, die in Zusammenschluss mit ortsansässigen Gastronomen durchgeführt werden. Jeden Freitag in Sommer findet am Marktplatz ein Standkonzert der Musikkapelle statt. Im November wird seit 40 Jahren die Gesundheitswoche mit verschiedenen Vorträgen, Ernährungs- und Freizeitaktivitäten abgehalten.

Die Vereine verzeichnen eine breite Beteiligung der Bewohner. Einige Vereine haben einen Bezug zur Umgebung, wie der Tourismusverein Marktschellenberg e.V. oder der Verein für Höhlenkunde Schellenberg e.V., andere haben einen Bezug zu Veranstaltungen oder religiösen Themen.

Den Vereinen fehlen Räume, in denen man sich treffen kann. Für Veranstaltungen gibt es im Feuerwehrhaus einen Saal, weitere Räume stehen in Gastwirtschaften im Ort zur Verfügung. Für größere Veranstaltungen sind die vorhandenen Räumlichkeiten jedoch zu klein.

Marktschellenberg profitiert von dem vielfältigen kulturellen Angebot und dem breiten Angebot an Veranstaltungen in den Nachbarkommunen, vor allem in Berchtesgaden und in Salzburg. Für eine bessere Nutzung der Angebote wäre eine Erweiterung des ÖPNV-Angebotes vor allem an Abendstunden erstrebenswert.



ZUSAMMENFASSUNG

ZIELE

Stärken / Potenziale

- Das Rathaus ist neu saniert und barrierefrei ausgebaut
- Grundschule und Kindergarten sind gut ausgelastet
- Eine Ergänzung des Kindergartens auf dem Grundstück der Kirche befindet sich im Bau
- Angebote für weiterführende Schulen sind in der Region vorhanden und durch das Busnetz verkehrlich gut angebunden
- Es gibt ein intensives Vereinsleben und eine Vielzahl an gut besuchten Festen und Veranstaltungen im Ort
- Der Saal im Gebäude der Feuerwehr kann für Veranstaltungen in der Gemeinde genutzt werden
- Das Gebäude des Bauhofs wird mittelfristig freigestaltet und kann für gemeindliche Nutzungen umgestaltet werden
- Der unbebaute Bereich an der Ache bietet gute Voraussetzungen als Veranstaltungsfläche in zentraler Lage
- Das Gasthaus an der Salzburger Straße ist auch für Veranstaltungen der Vereine ausgebaut
- Es ist ein breites kulturelles Angebot in den Nachbarkommunen vorhanden

Schwächen / Risiken

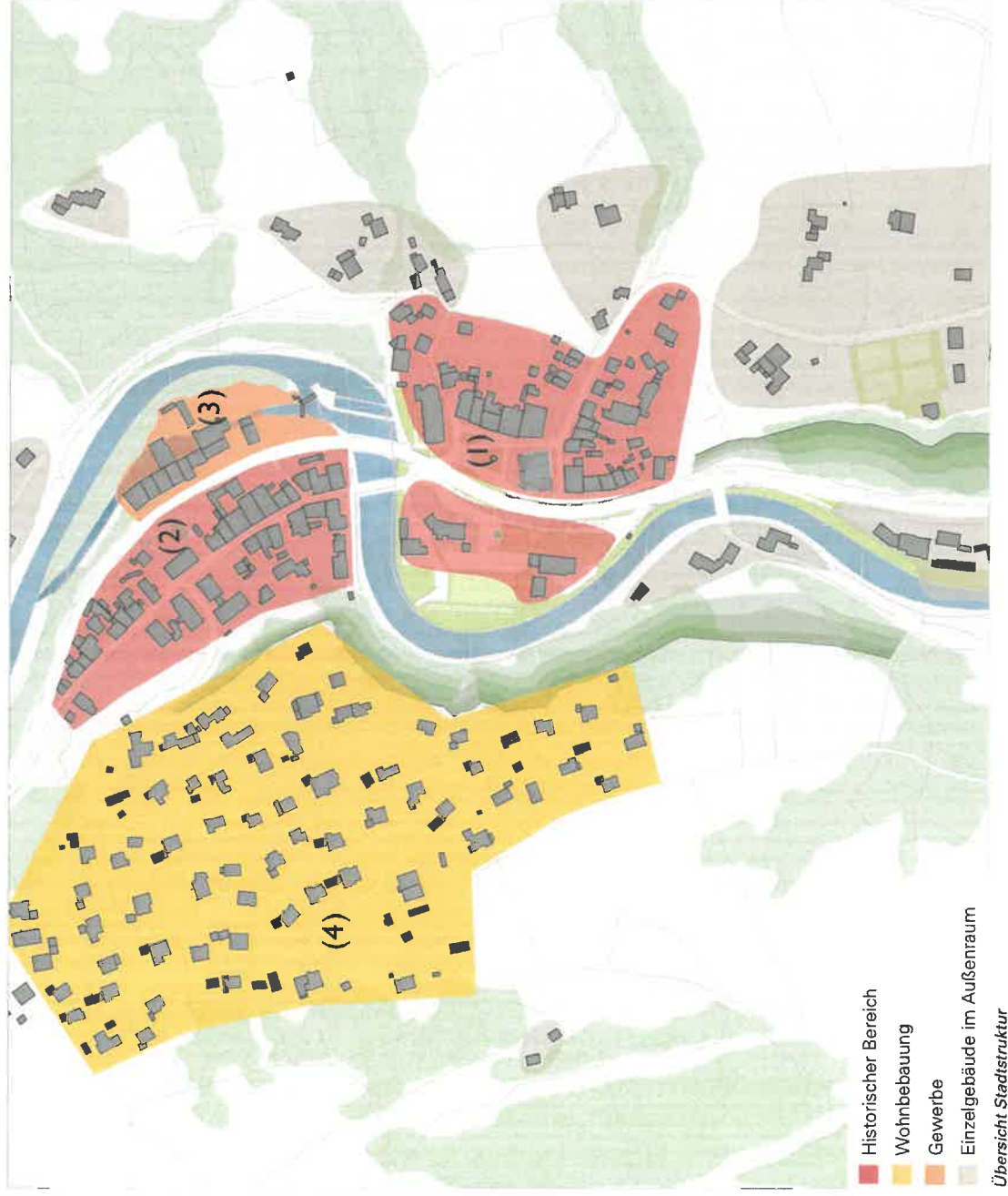
- Es fehlen Räume für ein Ganztagsangebot in der Grundschule
- Das Raumangebot des Kindergartens ist für die derzeitigen Anfragen zu gering.
- Die Turnhalle ist für die Nutzung der Grundschule zu klein, eine Erweiterung ist auf dem Grundstück der Schule nicht möglich
- Es fehlen Räume für einen zentralen Treffpunkt von Vereinen im Ort
- Der Marktplatz ist wegen der stark geneigten Fläche nur bedingt als Veranstaltungsfläche nutzbar
- Der Saal im Feuerwehrhaus ist für größere Veranstaltungen zu klein

Leitbild

**Die Angebote im Ort als Beitrag zu einem guten Wohnstandort mit einem vielfältigen gesellschaftlichen Leben sollen erhalten und gestärkt werden.**

- ▶ Der Standort der Grundschule soll im Ort gehalten werden. Es sollen ausreichend Räumlichkeiten und Flächen vorgehalten werden um den Schulstandort zu sichern. Eine Erweiterung durch ein Ganztagsangebot soll langfristig ermöglicht werden.
- ▶ Es soll an geeigneter Stelle eine Turnhalle für Grundschule und Kindergarten gebaut werden. Dabei soll die Möglichkeit zur Doppelnutzung mit anderen Angeboten im Ort geprüft werden.
- ▶ Die Vereine sollen als wichtiger Teil des gesellschaftlichen Lebens im Ort unterstützt werden. Um das lebendige und vielfältige Angebot zu erhalten, sollen Räumlichkeiten für einen zentralen Treffpunkt bereitgestellt werden, die von den Vereinen genutzt werden können.
- ▶ Die öffentlichen Freiflächen in zentraler Lage sollen so ausgebildet werden, dass sie für die bestehenden Veranstaltungen gute Bedingungen bieten.

AUFBAU DES ORTES



Der Ort Marktschellenberg hat sich auf beiden Seiten der Berchtesgadener Ache entwickelt und wird wesentlich durch die Lage am Fluss geprägt. Die Berchtesgadener Ache fließt durch die Mitte des Ortes und bildet an ihren Ufern schöne Freibereiche.

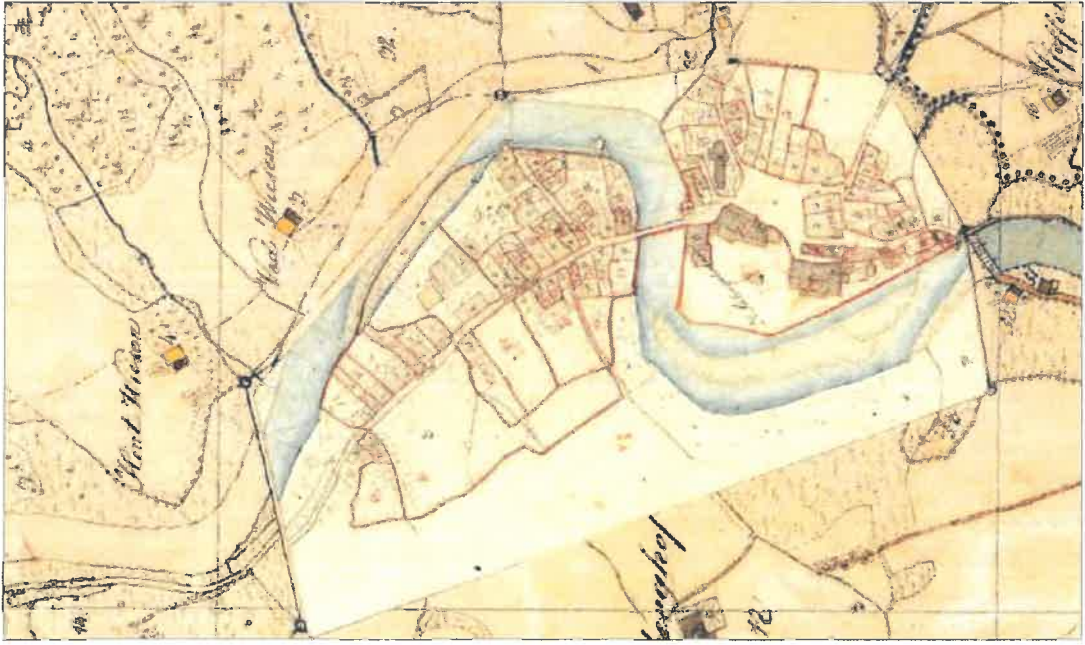
Der historische Bereich von Marktschellenberg umfasst die dichtbebaute Salzburger Straße (2) und den südlich angrenzenden Marktplatz mit Pfarrkirche (1). Während der Bereich an der Salzburger Straße in seiner historischen Ausprägung gut erhalten ist, wurde der Bereich des Marktplatzes durch den Bau der Bundesstraße stark überformt. Der Marktplatz findet mit der Lage an der Bundesstraße nach Westen keinen räumlichen Abschluss. Zwar wird der Marktplatz westlich der Straße formal weitergeführt, die Straße bildet dennoch eine funktionale und räumliche Trennung.

Die weitgehend ebenen Flächen innerhalb des Flussbogens der Ache sind als nutzbare Freibereiche für Aufenthalt und Pkw-Stellplätze genutzt. Der Bereich ist in Teilen Überschwemmungsgebiet (HQ 100). Die zentral gelegenen öffentlichen Freiflächen werden auch für Veranstaltungen der Gemeinde genutzt.

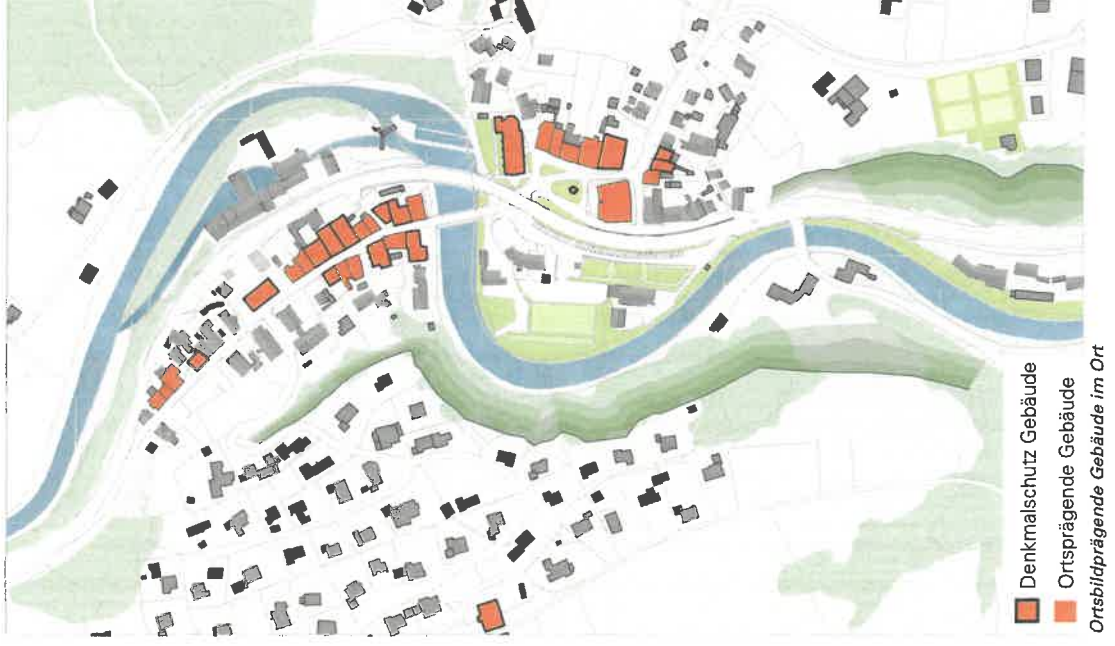
Im westlichen Bereich des Ortes liegt die Wohnbebauung am „Friedensberg“ als zusammenhängendes Wohngebiet im Hang (4). Hier befinden sich Wohngebäude auf großen Privatgrundstücken. Das Wohngebiet ist durch die Hangkante von der historischen Ortsmitte getrennt und nur über wenige Straßen und Wege angebunden.

Entlang der Hauptstraße befinden sich im Uferbereich der Ache gewerblich genutzte Grundstücke (3) mit direkter Anbindung an die Bundesstraße.

HISTORISCHE ENTWICKLUNG DES ORTES



Historische Karte 1808-1864, Quelle: BayernAtlas



Marktschellenberg verdankt seine Entstehung dem Salz. Urkundlich ist der Ort 1191 erstmalig erwähnt. Schon 1286 wurde ein Hällingeramt (Salzamt) errichtet. Die niedere Gerichtsbarkeit wurde dem Ort 1292 verliehen. Von großer Bedeutung bis zum heutigen Tag war die Vergabe des Marktrechtes im 13. Jahrhundert. Der Passturm ist Denkmal erbitterter Kämpfe um das weiße Gold. Ein Steinkreuz erinnert an die Gefallenen der kriegerischen Auseinandersetzungen von 1382.

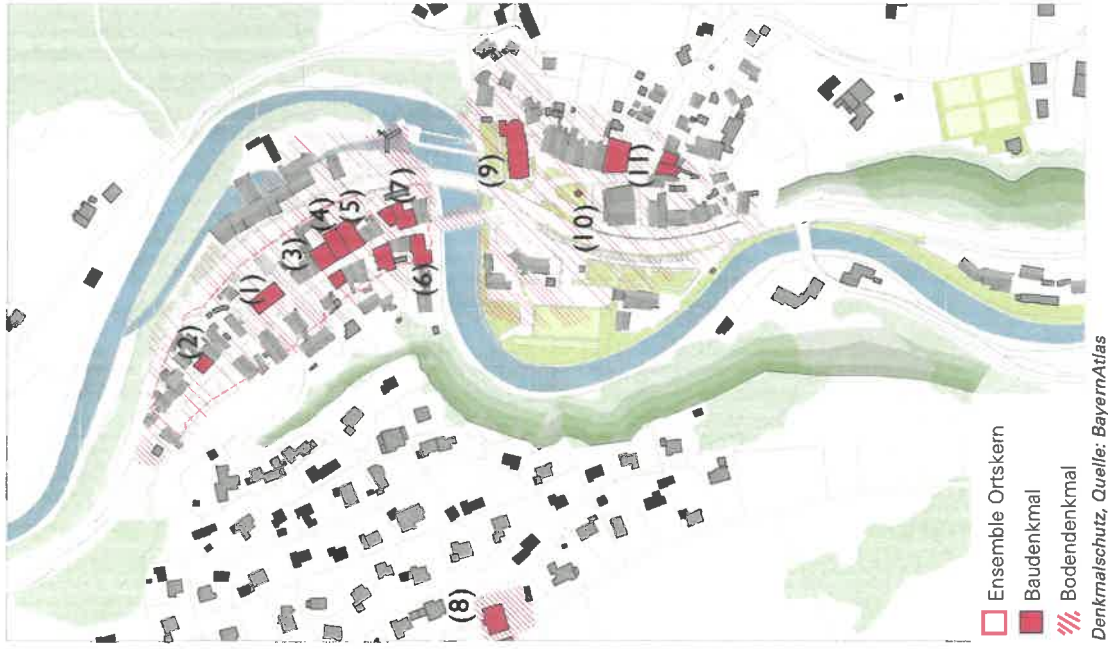
Seit dem frühen Mittelalter befand sich die erste Saline der Fürstprobstei Berchtesgaden in Marktschellenberg, die 1805 geschlossen wurde. Die Pfarrkirche wurde dem Heiligen Nikolaus geweiht, dem Patron der Salzschiffer. Eine Marmortafel über dem Turmportal trägt die Inschrift: „Alle die auf dem Wasserstrom arbeiten, denen geb Gott und Sankt Niklas Glück und Heil“.

Über die Grenze hinaus bekannt wurde Marktschellenberg durch die Marmor aus Untersberger Marmor, die in der Kugelmühle am Ausgang der Almbachklamm heute noch geschliffen werden. Von Schellenberg aus wurde durch den Holzverleger Krueger die „Berchtesgadener War“, die traditionell Berchtesgadener Holzhandwerkskunst, bis nach Konstantinopel gehandelt.

Das Ende der Salzförderung und die Außerbetriebstellung der Saline 1805 bedeutete für die Schellenberger Gemeinden einen wirtschaftlichen Einschnitt, der erst mit dem Aufkommen des Tourismus überwunden werden konnte.

Quelle: Wikipedia und [www.marktschellenberg.de](http://www.marktschellenberg.de)

DENKMALSCHUTZ



Das Ensemble nördlich der Berchtesgadener Ache ist vor allem durch die geschlossene Bebauung mit bürgerlichen, im Kern oft bis ins Spätmittelalter zurückreichende Wohngebäuden zu beiden Seiten der Salzburger Straße geprägt.

Der ehemalige Pfarrhof (1) und das ehemalige Salinenamt (2) bilden hier mit ihren Walmdächern eine Ausnahme.

Die drei zweigeschossigen massiven Giebelbauten mit einem Flachsatteldach bilden zusammen einen besonderen Blickpunkt im Straßenraum: das ehemalige Forstamt (3), der sog. Hofmetzger (4) und das ehemalige Bürgerhaus / sog. Pfadsteinerhaus (5).

Im südlichen Teil des Ensembles sind die Gebäude dreigeschossig und weisen einen eher urbanen Charakter auf. Auf der nordöstlichen Seite sind die Wohnhäuser aus dem 18./19. Jahrhundert eher bescheiden gestaltet und auf der nordwestlichen Seite sind ausschließlich Gärten angesiedelt.

An der Brücke über die Ache bilden das denkmalgeschützte Angererhaus (6) und die beiden ortsbildprägen-

den Gemeindehäuser mit ihren Erdgeschossarkaden (7) einen besonderen Auftakt zur Salzburger Straße.

Etwas abseits gelegen am Friedensberg befinden sich das ehemalige, nach einem Brand als zweigeschossiger Flachsattelbau in der Art eines Bauernhauses wieder aufgebautes Schloss Friedenberg und die ehemalige Schlosskapelle, heute katholische Kapelle St. Johann Baptist (8).

Am Marktplatz bildet die katholische Pfarrkirche St. Nikolaus (9) durch ihre zentrale Stellung einen gut sichtbaren Mittelpunkt. Neben dem sanierten Walmdachbau des ehemaligen Gasthauses mit den aufwändigen Fassadenmalereien (11) stellt vor allem auch der Marktplatz mit dem Brunnen sowie das ehemalige Gasthaus Forelle markante Strukturen des Orts dar (10).

Am nördlichen Ortseingang befindet sich der alte Schellenberger Wehrturm (12) als wichtiges Denkmal, der einen bedeutenden Zeitzeugen der geschichtlichen Entwicklung von Marktschellenberg darstellt. Nachdem der Zugang zum Berchtesgadener Stiftsland am Hallthurm bereits gegen Ende des 12. Jahrhunderts durch einen Wehrturm gesichert war, erfolgte wohl kurz nach der Mitte des 13. Jahrhunderts die Errichtung eines 1285 urkundlich erwähnten Turmes „zur Bewachung des Klosterverbezirkes“.

Daneben befindet sich ein Sühne- und Gedenkkreuz (13) für die Gefallenen des Krieges zwischen Bayern und Salzburg 1382, (Nagefluh, 15. Jahr) und das ehemalige Zollhaus (14). Es ist ein zweigeschossiger Walmdachbau aus der Mitte des 19. Jahrhunderts.

ORTSBILDPRÄGENDE BAUWEISE



Gebäude am Marktplatz



Traditionelle Dachlandschaft



Fassaden

Die Gebäude in den zentralen Bereichen weisen bei unterschiedlicher Grundfläche und Gebäudehöhe eine durchgängige Bauweise auf, die zu einem homogenen Ortsbild führen. Die Gebäude stehen vor allem giebelständig zum öffentlichen Raum und bilden eine geschlossene Kante, wobei die einzelnen Gebäude zueinander kleine Vor- und Rücksprünge aufweisen.

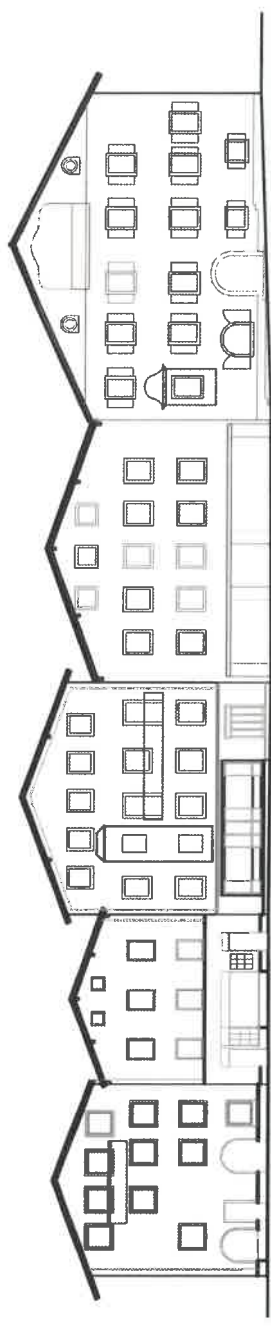
Die Dächer sind weitestgehend flach geneigte Satteldächer mit großem Dachüberstand an der Stirnseite. Ist die Seitenfassade freigestellt, so ist auch hier ein Dachüberstand ausgebildet. Gebäude mit größerer Breite haben eher steilere Dächer.

Die Fassadengestaltung der Gebäude ist vielfältig und differenziert mit einzelnen gestaltenden Elementen wie Erker, kurzen Balkonen oder Fenstern. Auch Malereien, Stuckarbeiten, hölzerne Fensterläden oder mit Holzvertäfelung abgesetzte Dachgeschosse sind zu finden. Alle Gebäude sind mit Putzfassaden ausgebildet. Die Fenster in den Obergeschossen sind grundsätzlich im Format hochkant und mit Brüstung ausgebildet. Viele Erdgeschossen sind abgesetzt und besonders betont.

Auch die Erdgeschossen der Gebäude am Marktplatz sind von der Fassade abgesetzt. Hier findet man verglaste Fassadenteile, Vordächer, vorgesetzte Fensterelemente oder Fenster und Türen im Sonderformat. Viele Erdgeschossen sind farblich, durch Putzbänder oder Materialwechsel markiert. In diesem Bereich finden sich Schriftzüge, die auf die Erdgeschossnutzung hinweisen.

Die unterschiedliche Ausgestaltung der Erdgeschossen bietet ein vielfältiges und lebendiges Ortsbild. Bei aller Verschiedenheit werden die einzelnen Gestaltungsprinzipien durchgängig eingehalten.

Bei baulichen Ergänzungen ist vor allem in den historisch geprägten Ortsbereichen die sensible und dem Ortsbild angepasste Einfügung in die Bebauung wichtig, um das harmonische Gesamtbild zu erhalten. Dabei spielt auch die Detailausbildung der Fassaden und Dächer eine entscheidende Rolle.



Fassadenabwicklung Marktplatz, Quelle: Feinuntersuchung zur städtebaulichen Einfügung der Forelle

ZUSAMMENFASSUNG

Stärken / Potenziale	Schwächen / Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zahlreiche denkmalgeschützte Gebäude und Bebauung in ortstypischer Bauweise führen zu einem durchgängigen und attraktiven Ortsbild</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gebäudeleerstand in einzelnen Gebäuden in zentraler Lage am Marktplatz und in der Salzburger Straße</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verschiedene Gebäude mit „aktiven Erdschossnutzungen“ beleben den öffentlichen Raum am Marktplatz und in der Salzburger Straße</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Marktplatz ist in seiner Ausgestaltung und Nutzung mit Fahrbahnen und Stellplätzen stark auf das Auto ausgerichtet, dadurch ist die Aufenthaltsqualität reduziert</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Marktplatz als zentraler Platz durch Stellung und Fassaden der Gebäude, Pfarrkirche als markanter Mittelpunkt des Ortes räumlich gut ablesbar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der östliche und westliche Bereich des Marktplatzes bilden aufgrund der Durchschneidung der Bundesstraße keine räumliche Einheit</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Salzburger Straße stellt einen identitätsstiftenden und markanten historischen Straßenzug des Ortes dar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Fläche westlich der Bundesstraße ist stark vom PKW geprägt (große Stellplatzfläche), die Anordnung der Pkw-Stellplätze entlang der Straße durchschneidet den Platz, die Anordnung der Stellplätze ist flächenintensiv</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Ache stellt einen den Ort prägenden Naturraum in der Ortsmitte dar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Salzburger Straße hat einen sehr beengten Straßenraum, der durch parkende Fahrzeuge in Teilen zusätzlich beengt wird. Die Schulwegverbindung ist vor allem in Zeiten des Hol- und Bringverkehrs für zu Fuß kommende Kinder unübersichtlich und zu wenig sicher</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die großzügige Parkplatzfläche bietet der Gemeinde die Möglichkeit, Anreize zur Ansiedlung belebender Nutzungen zu geben durch Stellplatznachweis auf öffentlicher Fläche</li> </ul>	

## ZIELE

### Leitbild

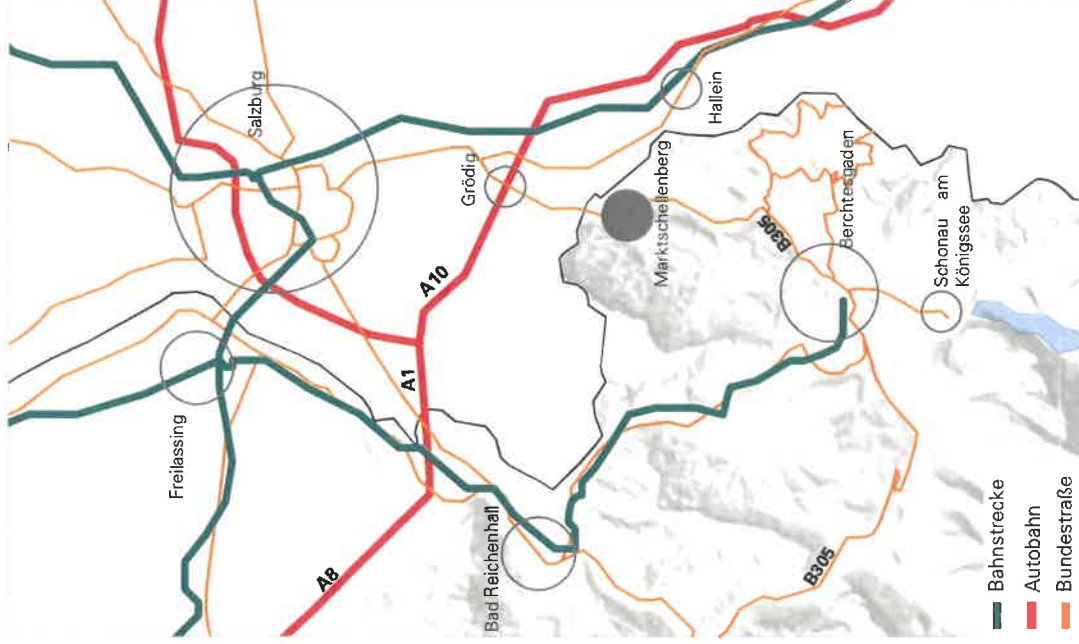
**Die Ortsmitte von Marktschellenberg soll als attraktiver Bereich mit hoher Aufenthaltsqualität für Bewohner und Gäste ausgebildet werden.**

- ▶ Die ortstypische Bebauung im Ort soll auch bei einer Sanierung bzw. Umnutzung erhalten werden. Historische, ortsbildprägende Gebäude sind möglichst zu erhalten. Müssen Gebäude neu errichtet werden, so sind diese sorgsam und angemessen zu gestalten, damit eine gute Einbindung in das Ensemble der Ortsmitte gewährleistet wird.
- ▶ Der Marktplatz und die Salzburger Straße mit zahlreichen denkmalgeschützten Gebäuden stellen markante Straßenräume im Ort dar. Der Charakter der Straße und Plätze sollen nach Möglichkeit erhalten werden. Bei der Neuerichtung von Gebäuden ist auf eine gute Einbindung in das Ensemble zu achten, damit der Charakter der markanten Stadträume erhalten wird.
- ▶ Für die leer stehenden Gebäude sollen Nutzungen gefunden werden, die in dieser Lage angemessen sind. Um ergänzende Nutzungen wie z.B. Gemeinbedarf oder Wohnen anzusiedeln zu können, sollen Lösungen für die Stellplatzsituation gefunden werden.
- ▶ Die zentrale Lage des Ortes soll auch genutzt werden für die Ansiedlung von kleineren, altengerechten Wohnungen oder besonderen Wohnformen. Zusätzlich sollen entsprechende, das Wohnen ergänzende, Angebote und Dienstleistungen angesiedelt werden.
- ▶ Die Bundesstraße soll so ausgebildet werden, dass sie räumlich gut in die Ortsmitte von Marktschellenberg eingebunden werden kann.
- ▶ Angebote und Nutzungen, die in besonderem Maße zur Belebung der Ortsmitte beitragen, aber auf eigenem Grund keine Stellplätze nachweisen können, sollen nach Prüfung und Zustimmung des Gemeinderates in besonderen Fällen die öffentliche Parkplatzfläche nutzen können.
- ▶ Die zentralen Lagen sollen für belebende Aktivitäten, Veranstaltungen und Märkte nutzbar ausgebildet werden.

LAGE UND REGIONALE ANBINDUNG



Straßenkarte, Quelle: BayernAtlas



Übersicht Straßen- und Gleisnetz in der Region

Marktschellenberg wird geprägt durch die grenznahe Lage an Österreich. Die Großstadt Salzburg befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Ort. Die Hauptverkehrsachse ist die Bundesstraße B 305 (Deutsche Alpenstraße), die von Bernau am Chiemsee über Marktschellenberg an die Staatsgrenze zu Österreich führt. Über die Bundesstraße ist man in schneller Anbindung an Ziele in Österreich und Deutschland angebunden (Angabe Google maps):

- Berchtesgaden: 15 min (10 km)
- Salzburg: 25 min (17 km)
- Bad Reichenhall: 25 min (24 km)
- Rosenheim: 1h min (89 km)
- München: 1h 35 min (135 km)

Nach Marktschellenberg führt keine Bahnstrecke. Die Buslinie Berchtesgaden - Marktschellenberg - Salzburg fährt derzeit im Stundentakt. Ab Juni 2023 ist eine halbstündige Taktung vorgesehen. Eine Anbindung mit dem ÖPNV ist über Bus (zum nächstgelegenen Bahnhof) und Bahn möglich:

- Berchtesgaden: 15 min (Bus)
- Salzburg: 35 min (Bus)
- Bad Reichenhall: 1h (Bus/Zug) über Berchtesgaden
- Rosenheim: 2h (Bus/Zug) über Salzburg
- München: 2h 30 min (Bus/Zug) über Salzburg



INNERÖRTLICHES STRASSENNETZ



Örtliches Straßennetz



Nördliche Ortseinfahrt B305



Bundesstraße, Brücke im Bereich der Kirche



Kreisstraße zum Marktplatz

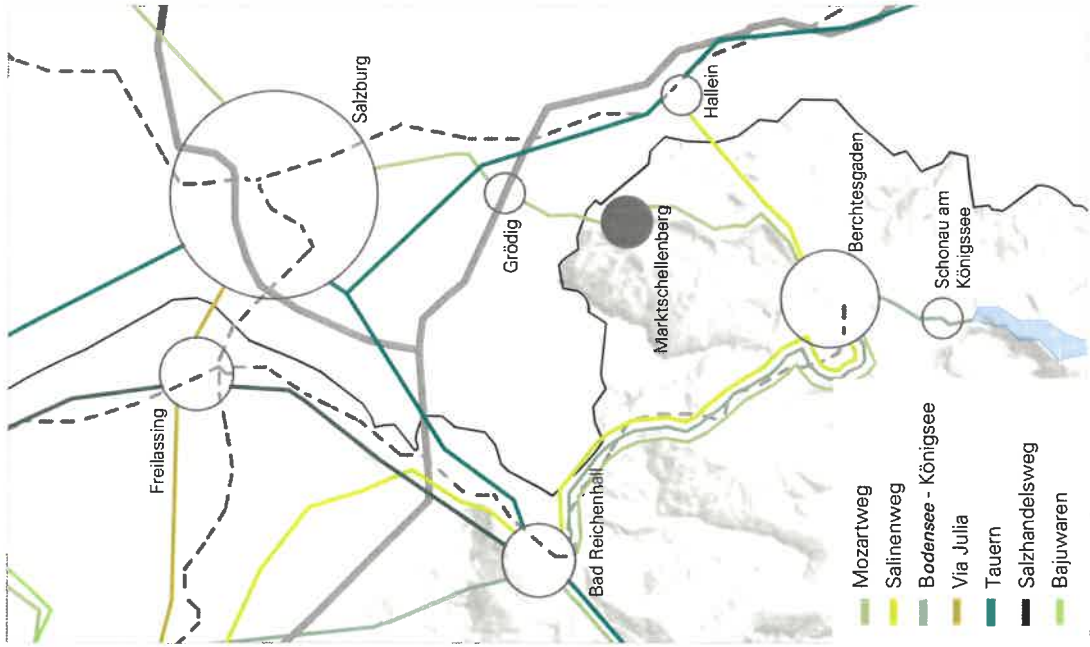
Die Bundesstraße als Hauptzufahrt in den Ort prägt das Ortsbild von Marktschellenberg. Die Straße ist durchgängig als breite Fahrbahn mit seitlichem Standstreifen ausgebildet und hat dadurch den Eindruck einer Durchfahrtsstraße. Für den Autofahrer wird wenig erkennbar, wann er in den Ort einfährt. Dieser Eindruck wird verstärkt durch die zum Teil bis zu zwei Meter hohen Stützmauern entlang der Fahrbahn. Die Bundesstraße wird durch den starken Durchgangsverkehr von Berchtesgaden nach Salzburg belastet. Die Fahrgeschwindigkeit im Ort ist auf der Straße hoch.

Die Bundesstraße durchschneidet die Ortsmitte und bildet für Fußgänger eine Barriere. Es gibt eine Querschnittsmöglichkeit am Marktplatz sowie eine weitere am südlichen Ortseingang. Die Ampel liegt zum Marktplatz versetzt und markiert den zentralen Bereich nicht ausreichend. Die Querungshilfe ist zu klein, liegt an einer wenig einsichtigen Stelle und ist nicht sicher. Im Rahmen des erforderlichen Brückenneubaus ist eine Verbesserung der Querungen am Marktplatz vorgesehen. Zudem soll mit dem die Bundesstraße begleitenden Radweg die Fahrbahnbreite auf ein erforderliches Maß reduziert werden.

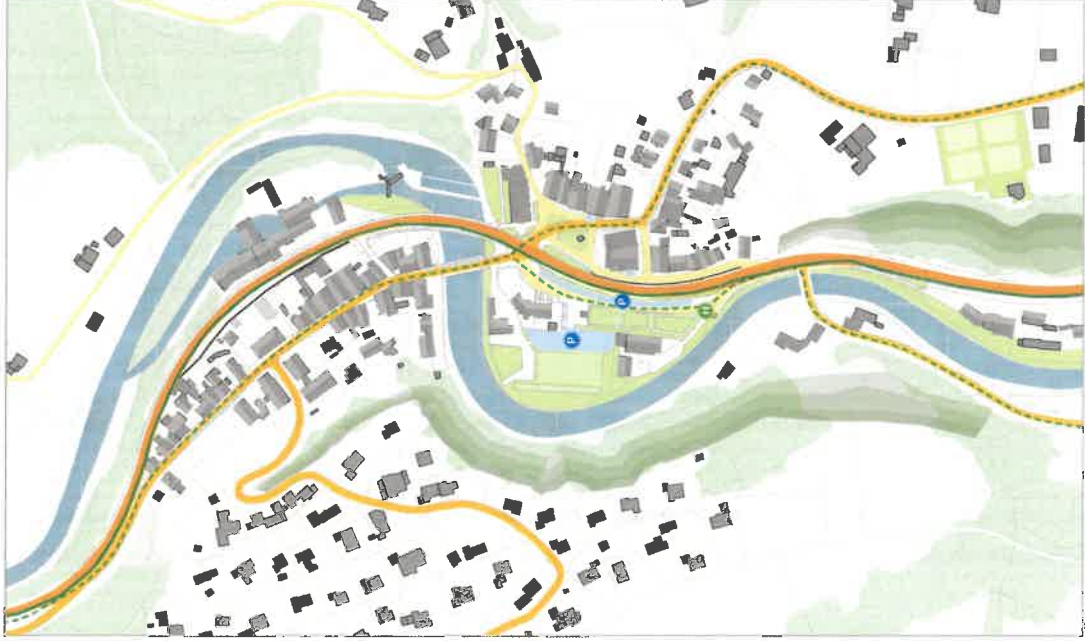
Die Straßen Marktplatz / Messergasse sind als Kreisstraße ausgewiesen. Sie bindet den Ort im Süden nach Hallein (Österreich) und Berchtesgaden an.

Die Salzburger Straße stellt einen historischen Straßenzug dar. Die als Schulweg genutzte Straße ist sehr eng. Da die seitlichen Gehsteige zu schmal sind, kann die Straße bereits heute nur als Mischfläche genutzt werden. Mit dem letzten Hochwasser wurde die Kanalisation in Mitleidenschaft gezogen. Mit der Sanierung der Sparten besteht die Chance der Aufwertung des Straßenzuges.

RADWEGENETZ



Übersicht Radwegenetz in der Region



Örtliches Radwegenetz

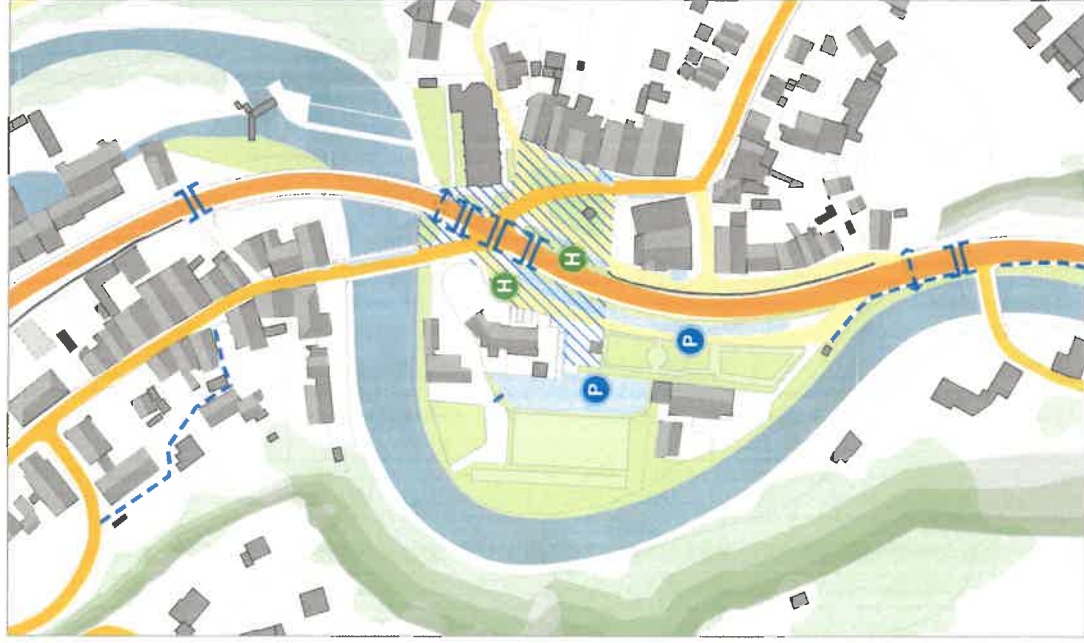
Im Berchtesgadener Land gibt es sieben überregionale Fahrradwege wie den Bodensee-Königsee-Radweg oder den Salinen-Radweg, die jedoch wegen der gebirgigen Lage die Orte über wenige Wegtrassen miteinander verbinden. Als Alltagsradwege sind sie nur bedingt geeignet, da sie zum Teil große Höhen überwinden. Es ist deshalb geplant, einen Streifen der Fahrbahn der Bundesstraße räumlich abzutrennen, um hier eine gesicherte Radwegführung zu schaffen. Dieser Radweg könnte in Österreich an den bereits bestehenden, von der Fahrbahn getrennten, Radweg angebunden werden.

In Marktschellenberg führen die bestehenden Radwegtrassen über die Kreisstraße / Salzburger Straße sowie eine Anbindung nach Süden über die Alte Berchtesgadener Straße. In der Ortsmitte werden Radfahrer derzeit über den Parkplatz westlich der Bundesstraße geführt. Mit dem neuen Radweg an der Bundesstraße wird das Wegenetz für Fahrradfahrer im Ort sinnvoll ergänzt.



Keine gesicherte Radwegführung entlang der Bundesstraße

FUSSWEGENETZ UND BARRIEREFREIHEIT



Fußwegeflächen im Ort



Fußgängerquerung an der Kirche



Südliche Querung der B305



Eingang zum Gebäude

In Marktschellenberg werden viele Straßenflächen als Mischflächen genutzt. Eine Ausnahme bildet die Bundesstraße mit ihrem hohen Verkehrsaufkommen. Sie ist im Bestand für Fußgänger nur sehr eingeschränkt nutzbar. Eine Verbesserung der Nutzung des Straßenraums ist durch ergänzende sichere Querungshilfen über die Straße geplant.

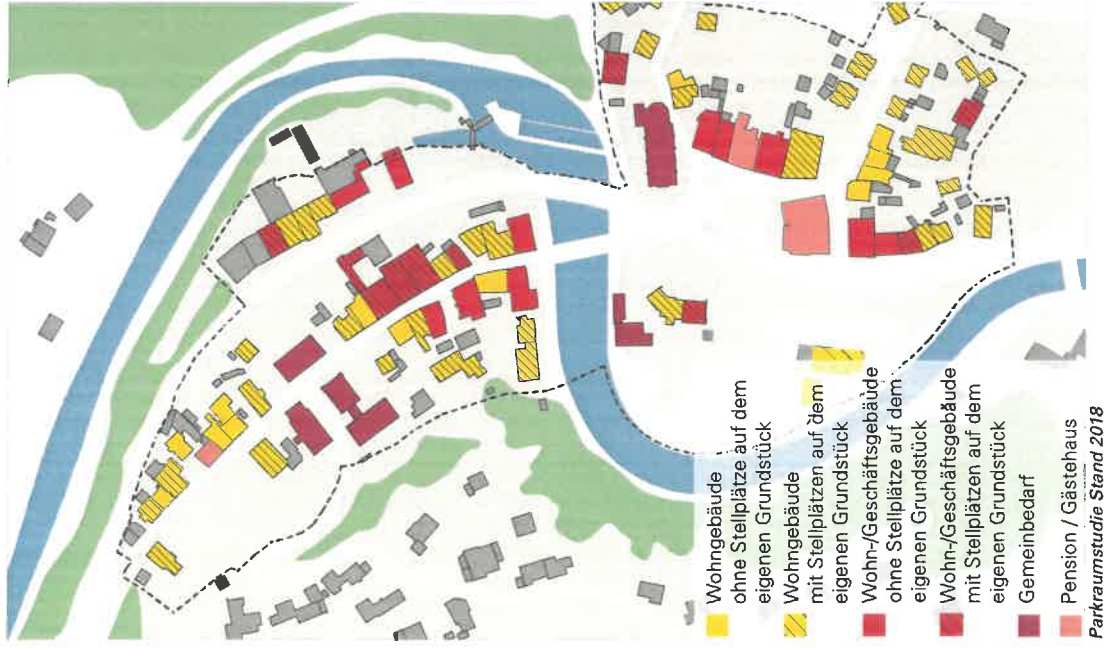
Die barrierefreie Ausgestaltung der öffentlichen Räume wird in vielen Ortsbereich durch die starke Hanglage von Straßen und Flächen erschwert. Eine barrierefreie Verbindung zwischen Salzburger Straße und Marktplatz wird durch die hohe Kante an der Brücke über die Ache besonders erschwert. Auch die Topografie am Marktplatz und die Unebenheiten im Pflasterbelag machen eine Nutzung der zentralen Bereiche für Menschen im Rollstuhl oder mit Rollatoren sehr schwierig. Mit der Anstellung einer altengerechten Wohnanlage mit Tagespflege wird die barrierefreie Ausbildung der öffentlichen Flächen am Marktplatz zum wichtigen Ziel.

Auch die historischen Gebäude sind meist nicht barrierefrei zu erreichen. Sowohl am Marktplatz wie auch in der Salzburger Straße werden die Zugänge der Gebäude häufig durch mehrere Stufen überwunden. Entlang der Salzburger Straße ist aufgrund der beengten Situation kein Fußweg vorhanden.

Für viele ältere Menschen ist der Zugang zu einer öffentlichen Toilette eine wesentliche Voraussetzung, um Angebote im Ort nutzen zu können. Im barrierefreien Rathaus ist eine Toilette vorhanden, die während der Öffnungszeiten auch von Besuchern genutzt werden kann. Ein weiteres Angebot soll im Rahmen des Neubaus im Bereich des ehemaligen Gasthauses geschaffen werden.



RUHENDER VERKEHR



Erweiterbare Pkw-Stellplatzfläche entlang der Bundesstraße



Stellplätze auf dem Marktplatz



Längsparken entlang der Salzburger Straße

In Marktellenberg stellt die Errichtung von ausreichend Stellplatzflächen für die bauliche Entwicklung im Ort eine besondere Herausforderung dar. Sollen in der Ortsmitte verstärkt ergänzende Angebote und Wohnflächen angeboten werden, so müssen Strategien zur Verortung von Stellplätzen gefunden werden. Deshalb wurden im Rahmen einer Parkraumstudie die Anzahl und Anordnung der vorhandenen Stellplätze geprüft und Möglichkeiten zur Ergänzung aufgezeigt.

Der Großteil der öffentlichen Stellplätze im Ort befindet sich in der Ortsmitte auf der unbebauten Fläche westlich der Bundesstraße. Hier sind insgesamt 63 Stellplätze vorhanden. Zum Teil sind hier auch Stellplätze für private Nutzungen angeordnet. Die Stellplätze sind in einseitigen Parkreihen angeordnet. Eine Ergänzung der Stellplätze ist möglich durch die beidseitige Anordnung von Stellplätzen entlang der Bundesstraße, sowie der Anordnung von Stellplätzen auf zwei Ebenen. Dabei kann die bestehende Höhenlage der Zufahrten sinnvoll ausgenutzt werden.

Der Marktplatz ist derzeit in seiner Gestaltung stark auf die Nutzung für Pkws ausgerichtet. Auf dem Platz kann sowohl im Vorfeld der Gebäude als auch entlang der Straßen im Umfeld geparkt werden. Die Aufenthaltsqualität wird durch die teilweise ungeordnet geparkten Pkws auf dem Platz erheblich eingeschränkt.

An der Salzburger Straße ist die Stellplatzsituation durch die schmale Gasse und die engen Grundstücke besonders schwierig. Entlang der Straße sind Kurzzeitstellplätze mit einer Parkdauer von 30 min vorhanden. Eine Begrenzung der Aufstellflächen erscheint in der schmalen Straße, die auch als Schulweg genutzt wird, zur Verbesserung der Sicherheit von Fußgängern sinnvoll.

ZUSAMMENFASSUNG

Stärken / Potenziale	Schwächen / Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gute Verkehrsanbindung an Salzburg und Markt Berchtesgaden über die Bundesstraße</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Straßen und Plätze sind auf die Nutzung mit dem Auto ausgerichtet mit wenig Qualitäten für Fußgänger und Fahrradfahrer (z.B. fehlende Querungspunkte)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regelmäßige Bustaktung mit Bushalt in zentraler Lage im Ort</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Starke Ausrichtung des Ortes auf die Mobilität mit dem eigenen Auto</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zentrale Pkw-Stellplätze im Ort für Besucher und Kunden auf öffentlicher Fläche vorhanden, eine Erweiterung der Stellplatzzahlen ist möglich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bundesstraße durchschneidet den Ort räumlich und funktional</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Planung der Erweiterung des Radwegenetzes durch gesicherte Route entlang der Bundesstraße</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stellplatzfläche ist nicht effektiv genutzt und durchschneidet den zentralen Bereich des Marktplatzes durch die Anordnung der Stellplätze</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erweiterung durch weitere Mobilitätskonzepte möglich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Viele Privatgrundstücke können keine ausreichenden Stellplatzflächen nachweisen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kurze fußläufige Entfernungen zwischen zentralen Angeboten im Ort</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Aufenthaltsqualität am Marktplatz wird durch Anordnung von Pkw-Stellplätzen eingeschränkt</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ergänzung des Bussystems durch erweitertes Angebot (On-Demand) ab 2024 vom Landkreis geplant.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bushaltestelle liegt abseits und ist nicht barrierefrei ausgebildet</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zu geringes Busangebot durch zum Teil von Touristen besetzte Busse und geringes Angebot an Fahrten zu Abendstunden</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Potenzielle Trasse der Stadt-Land-Bahn liegt im derzeitigen Bereich eines geplanten Radweges entlang der Bundesstraße</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zentrale Bereiche des Ortes nicht barrierefrei ausgebildet, die Hanglage erschwert eine barrierefreie Ausbildung von Straßen und Wegen</li> </ul>

ZIELE

Leitbild

**In Marktschellenberg soll das partnerschaftliche Miteinander der verschiedenen Verkehrsteilnehmer ermöglicht werden. Dafür sollen vor allem die Bedürfnisse von Radfahrern und Fußgängern verstärkt berücksichtigt werden.**

**Verbesserung der Mobilität für alle Verkehrsteilnehmer**

- ▶ Die Ortsmitte soll für alle Verkehrsteilnehmer angenehm und sicher nutzbar gestaltet werden.
- ▶ Der fließende und ruhende Pkw-Verkehr soll verträglich, d.h. flächensparend und emissionsarm, abgewickelt werden. Insbesondere für die Bundesstraße soll ein positiver Umgang mit der langfristig hoch bleibenden Verkehrsmenge gefunden werden (mehr sichere Querungspunkte über die Straße)
- ▶ Die Fahrradrouuten sollen durch einen die Bundesstraße ergänzenden Radweg ergänzt werden.
- ▶ Ergänzende Mobilitätsangebote wie Carsharing und E-Mobilität sollen im Ort ermöglicht werden
- ▶ Die öffentlichen Flächen in zentraler Lage sollen soweit möglich barrierefrei ausgestaltet werden.
- ▶ Für eine bessere Nutzbarkeit sollen zwischen den zentralen Angeboten in der Ortsmitte attraktive, barrierefreie und fußläufige Verbindungen mit einer guten Vernetzung geschaffen werden.
- ▶ Der barrierefreie Zugang zu öffentlich genutzten Erdgeschossflächen soll angestrebt werden.
- ▶ **Verbesserung der Anbindung der Wanderwege and den Ortskern**

**Optimierung der Stellplätze in zentraler Lage**

- ▶ Ergänzung und Neuordnung der öffentlichen Parkplatfläche in der Ortsmitte (platzsparende Anordnung, Tiefgarage)
- ▶ Zentrale Aufenthaltsbereiche (Marktplatz, Salzburger Straße) sollen vom parkenden Verkehr entlastet werden.
- ▶ Parkraumsteuerung und öffentliche Stellplätze sollen für Besucher und Kunden sowie für Angebote der gemeindlichen Gemeinbedarfsangebote vorgehalten werden, im Besonderen können Angebote zur Stärkung der Ortsmitte durch die Bereitstellung von Stellplätzen gefördert werden.
- ▶ Erweiterung der Stellplätze zur Ausbildung (P&R) eines Busumsteigepunktes für die Region (P&R)

**Verbesserung der Angebote des ÖPNV**

- ▶ Die Ortsmitte soll als regional nutzbarer Umsteigepunkt für die regionalen Busse ausgestaltet werden
- ▶ Durch die Angebote von „On-Demand“ soll das Busangebot im Ort ergänzt werden.
- ▶ Die Bushaltestelle soll gestalterisch gut sichtbar in den zentralen Bereich am Marktplatz eingebunden und barrierefrei ausgebaut werden.
- ▶ Die Trasse für eine regionale Stadtbahn soll von baulichen Elementen frei gehalten werden.

GEWERBESTANDORT

**Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer seit 2014**

Gegenstand der Nachweisung	Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am 30. Juni <sup>2)</sup>					
	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Beschäftigte am Arbeitsort	266	287	322	307	299	311
davon						
männlich	161	176	200	188	179	192
weiblich	105	111	122	119	120	119
danunter <sup>1)</sup>						
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	-	-	-	-	-	-
Produzierendes Gewerbe	30	30	35	35	27	31
Handel, Verkehr, Gastgewerbe						
Unternehmensdienstleister			25	26	30	31
Öffentliche und private Dienstleister	56	55	60	58	58	57
Beschäftigte am Wohnort	544	542	570	588	599	595

<sup>1)</sup> Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008).

<sup>2)</sup> Bei den Ergebnissen 2014 – 2016 handelt es sich um revidierte Werte der Bundesagentur für Arbeit; 2018 – 2019 vorläufige Ergebnisse.



Verteilung der Beschäftigten nach Sektoren, Quelle: Statistik Kommunal 2021

Nach den Angaben Statistik Kommunal (Stand 2020) stehen den im Jahr 2020 312 Beschäftigte am Arbeitsort (= Arbeitsplätze in der Gemeinde) 613 Beschäftigten am Wohnort (= Wohnung in der Gemeinde) gegenüber. Etwa die Hälfte der in Marktschellenberg wohnhaften sozialversicherungspflichtigen Arbeitnehmer pendeln zur Arbeit aus. Die Zahlen verdeutlichen das fehlende Arbeitsplatzangebot im Ort. Marktschellenberg wird als Wohnort genutzt und es werden die umliegenden Arbeitsstätten in Salzburg und Berchtesgaden aufgesucht.

Im Gemeindegebiet sind zwei Betriebe mit mehr als 20 Beschäftigten angesiedelt. Die Beschäftigtenzahlen belaufen sich dabei auf ein Betrieb mit 30 bis 35 Beschäftigten und einen Betrieb mit 120 Beschäftigten. Bei dem Betrieb mit über 30 Beschäftigten handelt es sich um eine Firma für Gebäudetechnik, der Betrieb mit 120 Beschäftigten ist im Bereich Feinmechanik als Zulieferer für die Automobilindustrie tätig. Die Betriebe liegen außerhalb des Hauptortes (Schneefelden, Oberstein). Sie sind aus erfolgreichen Familienbetrieben hervorgegangen und liegen deshalb nicht in einem zusammenhängenden Gewerbegebiet.

Bis auf das Gewerbegebiet Almbachklamm besitzt die Gemeinde darüber hinaus keine ausgewiesenen Gewerbeflächen. Hintergrund dafür ist der eingeschränkte Platzbedarf im Talraum der Berchtesgadener Ache und die fehlenden geeigneten Siedlungseinheiten für eine Anbindung im Außenbereich. Der Markt besitzt nur wenige Mischgebiete. Hier ist darauf zu achten, dass vor allem die bestehenden Gewerbebetriebe nicht durch Wohnen verdrängt werden, so dass die Gewerbebestände gesichert bleiben.

Quelle: FNP, Stand 2015



LANDWIRTSCHAFT

Bedingt durch klimatische Gegebenheiten sowie Relief und Geomorphologie beschränkt sich die landwirtschaftliche Nutzung im Berchtesgadener Land auf Grünland und Almwirtschaft mit Schwerpunkt Dauergrünland. Die Grünlandnutzung teilt sich in Wiesen, Weiden und Mähweiden sowie alpines und hochalpines Dauergrünland. In Marktschellenberg liegt der Anteil alpines Grünland bei 87,9%, des hochalpinen Grünland bei 12,1%.

Die Nutzungseignung für die Landwirtschaft wird vor allem durch die kurze Vegetationsperiode und die Topografie eingeschränkt. Dadurch ergeben sich laut landwirtschaftlicher Standortkartierung (LSK) ausschließlich Grünlandstandorte mit ungünstigen Ertragsbedingungen.

Im Markt Marktschellenberg sind Betriebe zwischen 5 und 10 ha Größe vorherrschend, gefolgt von Betriebsgrößen zwischen 2 bis unter 5 ha. Das Berchtesgadener Land ist traditionell durch Milchviehhaltung und die Grünlandbewirtschaftung geprägt. Dabei lässt sich in den letzten Jahren ein stetiger Rückgang der Rinderhalter feststellen. Die Bewirtschaftung erfolgt überwiegend im Nebenerwerb. Die hohe Zahl an Nebenerwerbslandwirten ist historisch verbunden mit dem Salzabbau und der Tourismusentwicklung. Die meisten Bergbauern waren auf einen Zuerwerb (Salzabbau, Tourismus, usw.) angewiesen und führten damit ihre Nebenerwerbslandwirtschaft in sehr nachhaltiger und abgesicherter Weise z. T. bis heute fort.

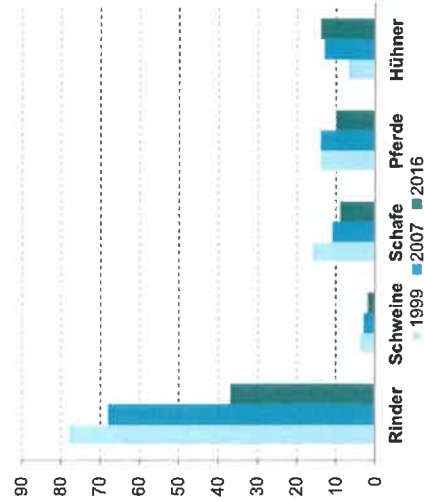
Urlaub auf dem Bauernhof ist für viele Betriebe ein wirtschaftliches Standbein. Es werden überwiegend Ferienwohnungen angeboten. Der Schwerpunkt der Urlaubsaufenthalte liegt im Frühjahrs-, Sommer- und Herbsttourismus, während der Wintertourismus nur untergeordnet ist.

Quelle: Landschaftsrahmenplan, Stand 2015

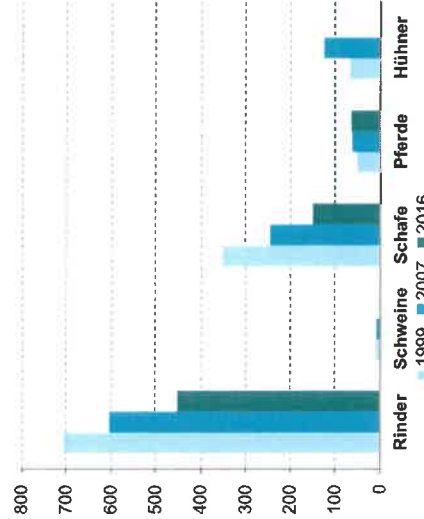
Viehhalter und Viehbestand 1999, 2007 und 2016

Tierart	Viehhalter und Viehbestand <sup>1)</sup>								
	1999			2007			2016 <sup>2)</sup>		
	Halter	Tiere	Tiere je Tierhalter	Halter	Tiere	Tiere je Tierhalter	Halter	Tiere	Tiere je Tierhalter
Rinder	78	706	9	68	604	9	37	451	12
darunter Milchkühe	54	341	6	46	268	6	26	223	9
Schweine	4	9	2	3	8	3	2	2	1
darunter Zuchtsauen	-	-	-	-	-	-	-	-	-
andere Schweine	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Schafe	16	352	22	11	246	22	9	150	17
Pferde <sup>3)</sup>	14	51	4	14	62	4	10	65	7
Hühner	7	68	10	13	125	10	14	158	12
darunter Legehennen (1/2 Jahr oder älter)	7	68	10	13	125	10	13	158	12
Masthühner-/Hähne	-	-	-	1	1	1	-	-	-

Viehhalter <sup>1)</sup> nach Tierarten

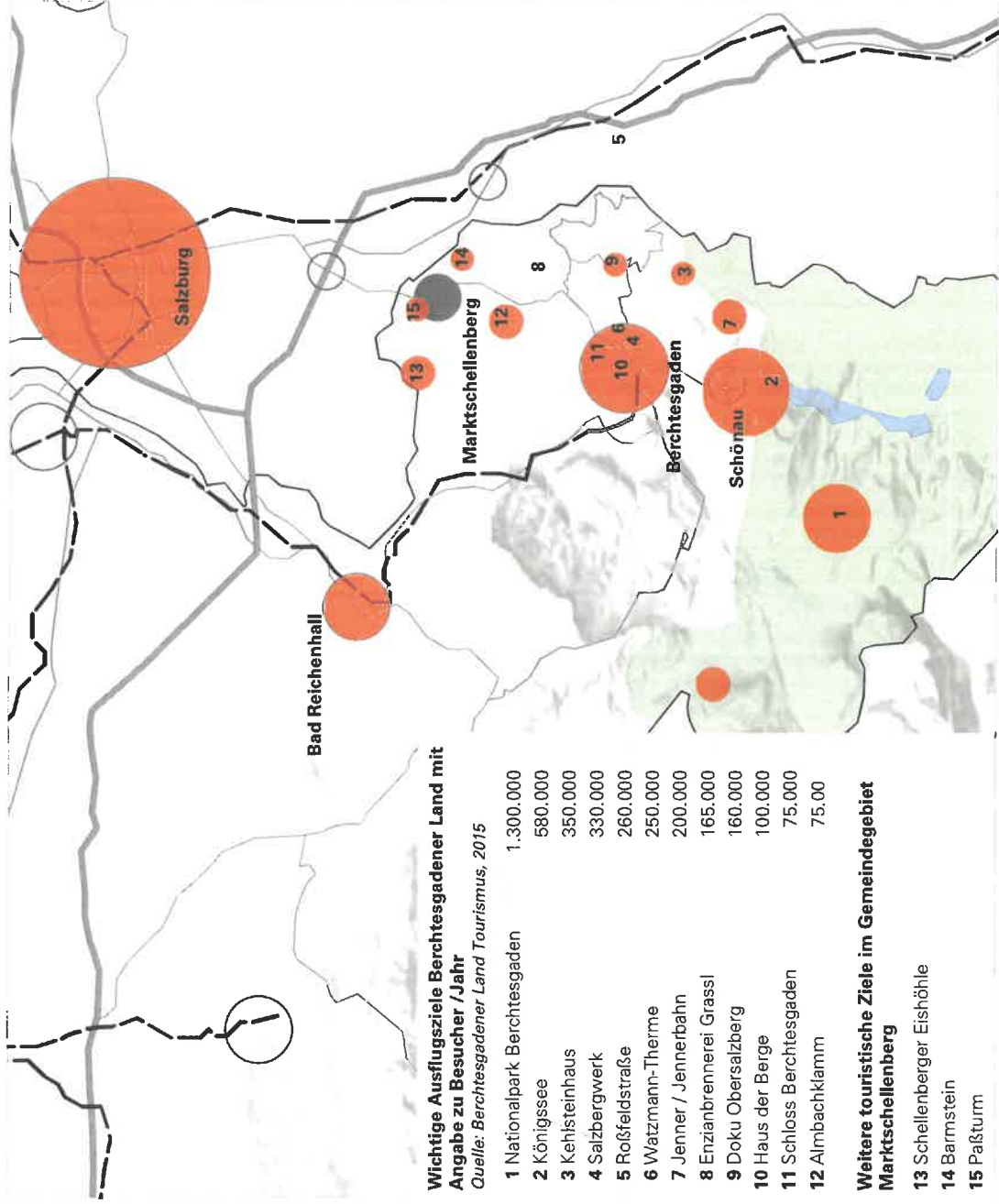


Viehbestand <sup>1)</sup>



Viehhalter in Marktschellenberg (Statistik Kommunal 2021)

TOURISMUS IM BERCHTESGADENER LAND



Der Tourismus nimmt neben dem Handwerk und Gewerbe eine beachtliche wirtschaftliche Stellung in der Region des Nationalparks Berchtesgaden ein. Entsprechend der Zahlen von Statistik Kommunal 2020 waren im Jahr 2019 mehr als 28 % der Beschäftigten am Arbeitsort im Bereich „Handel, Verkehr und Gastgewerbe“ tätig. Die hohen Gästezahlen wirken sich auch stabilisierend auf den in den Orten ansässigen Einzelhandel und die Gastronomie aus. Das durchgängig dichte Netz an Bussen kann auch wegen der hohen Auslastung durch die Gäste gehalten werden.

Die fünf Talkesselgemeinden bilden mit über 125 km² das einzige zusammenhängende Heilklimatische Kurgebiet in Deutschland. Neben dem Hochgebirgsklima (untere und mittlere Stufe) in einer Höhenlage von 580 bis 2713 Metern ü. NN ist das Kurgebiet die einzige heilklimatische Kurregion, in der auch Soleanwendungen durchgeführt werden (Alleinstellungsmerkmal).

Im Regionalplan Region Südostoberbayern wird eine mögliche Entwicklung des Tourismus für die Region wie folgt definiert: „Im Berchtesgadener Land soll das bestehende Angebot an Erholungs- und Tourismusmöglichkeiten sowie Einrichtungen für das Kur- und Gesundheitswesen gesichert und nur noch maßvoll erweitert werden. Zusätzliche Einrichtungen sollen im Vorfeld des Nationalparks Berchtesgaden geschaffen werden, wenn es ökologische Belastbarkeit und Landschaftsbild zulassen.“

TOURISMUS IN MARKTSCHELLENBERG



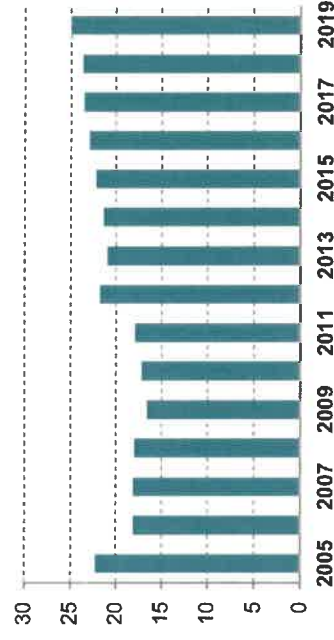
Untersberg, Quelle: www.marktschellenberg.de



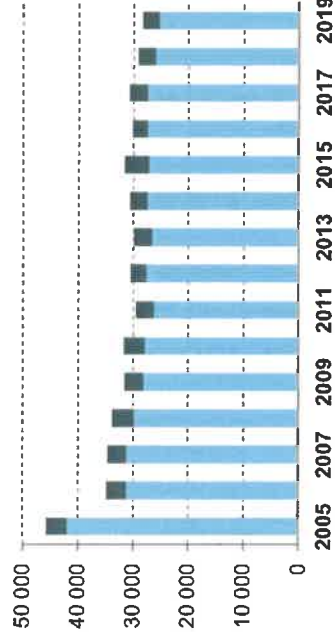
Almbacklamm, Quelle: www.marktschellenberg.de



Schellenberger Eishöhle, Quelle: www.marktschellenberg.de



Durchschnittliche Bettenauslastung in Prozent, Quelle: Statistik Kommunal 2021



Übernachtung von Gästen aus dem In- und Ausland mit neun oder mehr Gästebetten, Quelle: Statistik Kommunal 2021

Marktschellenberg war in der Vergangenheit als Luftkurort ein gefragtes Tourismusziel. Bergarbeiter eines großen Bergwerkunternehmens wurden regelmäßig zur Erholung in den Ort geschickt, wodurch die Gästezahlen durchgängig hoch waren. Mit seiner schönen und ruhigen landschaftlichen Lage und der Nähe zu Salzburg und Berchtesgaden ist Marktschellenberg bis heute ein attraktiver Urlaubsort. Auf Gemeindegrund gibt es verschiedene touristische Angebote wie den Klettersteig oder die begehrte Eishöhle, die auf der Internetseite der Gemeinde dargestellt sind.

In Marktschellenberg sind Unterkünfte für Gäste vor allem in kleineren Einheiten als Gästezimmer und Ferienwohnungen angeboten. Ein größerer „Ankerbetrieb“ im Bereich Tourismus existiert im Ort nicht. Im Zeitraum Ostern bis zur ersten Novemberwoche sind die Betriebe gut ausgelastet. Die Anzahl der Gästeübernachtungen ist in den Jahren 2014 bis 2019 um ca. 7% zurückgegangen (von 30.613 auf 28.387 Übernachtungen). Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer beträgt 6 Tage (Statistik Kommunal 2020)

Derzeit bestehen Bestrebungen, den Ort wieder stärker auf die Belange von Gästen auszurichten. Mit der Eröffnung der Touristeninformation im neu sanierten und barrierefrei ausgestalteten Rathaus wurde ein wichtiger Anlaufpunkt für Touristen geschaffen. Die Sanierung der Pension am Marktplatz sowie des Gasthauses an der Salzburger Straße sind weitere wichtige Bausteine. Die Planungen zur Neugestaltung des ehemaligen Gasthauses Forelle mit Ansiedlung von Einkaufsmöglichkeiten im Erdgeschoss, die Aufwertung des Marktplatzes und die verbesserten Angebote des ÖPNV sollen zur Belebung des Ortes führen.

ZUSAMMENFASSUNG

Stärken / Potenziale	Schwächen / Risiken	Leitbild
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Besondere landschaftliche Lage des Ortes bietet gute Voraussetzungen als attraktiver Standort für Gäste</li> <li>• Bäuerliche Kulturlandschaft und Landwirte mit Gästezimmer bieten beliebtes Tourismusangebot vor allem für Familien</li> <li>• „Ferien auf dem Bauernhof“ als attraktives Angebot und stabiles Standbein von ortsansässigen Landwirten</li> <li>• Viele Freizeitangebote und Naturbesonderheiten auf Gemeindegrund vorhanden</li> <li>• Schöne historische Gebäudestruktur in der Ortsmitte bildet eine schöne „Kulisse“ für den Urlaub</li> <li>• Angebote für Freizeitziele und Unterkünfte auf der Internetseite der Gemeinde übersichtlich präsentiert</li> <li>• Neues Übernachtungsangebot in zentraler Lage am Marktplatz</li> <li>• Neue hochwertige Gastronomie in der Ortsmitte</li> <li>• Planung Forelle mit zusätzlichem Handel</li> <li>• Verbesserung Busanbindung geplant</li> <li>• Stabiler hochwertiger Gewerbestandort im Ort</li> <li>• Gewerbestandorte Salzburg und Berchtesgaden als Arbeitsorte in unmittelbarer Nachbarschaft mit guter Verkehrsanbindung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anzahl an Gästebetten im Ort rückläufig wegen Umwandlung von bestehenden Ferienwohnungen in festvermietete Wohnungen</li> <li>• Fehlende Ausrichtung der Ortsmitte auf die Belange von Gästen</li> <li>• Fehlende Angebote vor allem im Bereich Gastronomie und Handel</li> <li>• Kaum Flächen zur Ansiedlung gewerblicher Angebote im Ort vorhanden</li> <li>• Wenig Bauflächen mit Mischnutzung</li> <li>• Landwirtschaftliche Nutzung wegen Lagebedingungen wenig rentabel bewirtschaftbar</li> <li>• Anzahl landwirtschaftliche Betriebe rückläufig</li> </ul>	<p><b>Der Tourismus in Marktschellenberg soll für den Ort verträglich weiterentwickelt werden. Dabei soll die Identität des Ortes mit seinen prägenden Gebäuden und Naturräumen gesichert werden.</b></p>

ZIELE

**Ziele aus dem FNP**

- ▶ Erhalt von Mischgebieten mit gleichberechtigter Benachbarung von nichtstörendem Gewerbe und Wohnen zur Sicherung wohnortnaher Arbeits- und Ausbildungsplätze
- ▶ Berücksichtigung möglicher Erweiterungsflächen im Umfeld bestehender Betriebe; Entwicklung eines partnerschaftlichen Verhältnis zwischen Verwaltung und ortsansässigen Betrieben zur besseren Umsetzung ihrer Ziele und Anforderungen
- ▶ Anlegen eines Gebäude- und Grundstückkatalogs in allen Gebietskategorien zur Reduzierung von Leerständen sowie einer besseren Angebotsdarstellung bei Bedarfsanfragen
- ▶ Fördern der gewerblichen Kreislaufwirtschaft, bei Einbindung der Land- und Forstwirtschaft
- ▶ Prüfen eines interkommunalen Gewerbegebietes mit den fünf Talkesselgemeinden im Landkreis Berchtesgadener Land
- ▶ Verbesserung des Angebots im Tourismus, Sicherung bestehender Betriebe mit ihren Erweiterungsmöglichkeiten.
- ▶ Winter- und Sommertourismus ist mit dem Kriterium der Nachhaltigkeit weiter zu entwickeln, in Abstimmung mit den Zielen des Nationalparks und der Biosphärenregion.
- ▶ Belebung des öffentlichen Nahverkehrs (Mobilität) für Gäste

**Ziele zur Förderung gewerblicher Nutzung im Ort (aus dem Landschaftsrahmenplan)**

- ▶ Entwicklung und Vergrößerung des Arbeitsplatzangebotes im Ort. Arbeitsplätze in den bestehenden Gewerbe- und Mischgebieten sind zu erhalten.
- ▶ Eine Abrundung bestehender Gewerbebestandes zum Erhalt von angesiedelten Gewebennutzungen bei Berücksichtigung der Belange zur der Sicherung der historisch gewachsenen Ortslagen und des intakten Landschaftsbilds
- ▶ Gewerbeansiedlung mit dem Wirtschaftsfaktor „Tourismus“ sind abzuwägen unter Sicherung der historisch gewachsenen Ortslagen und einem intakten Landschaftsbild.

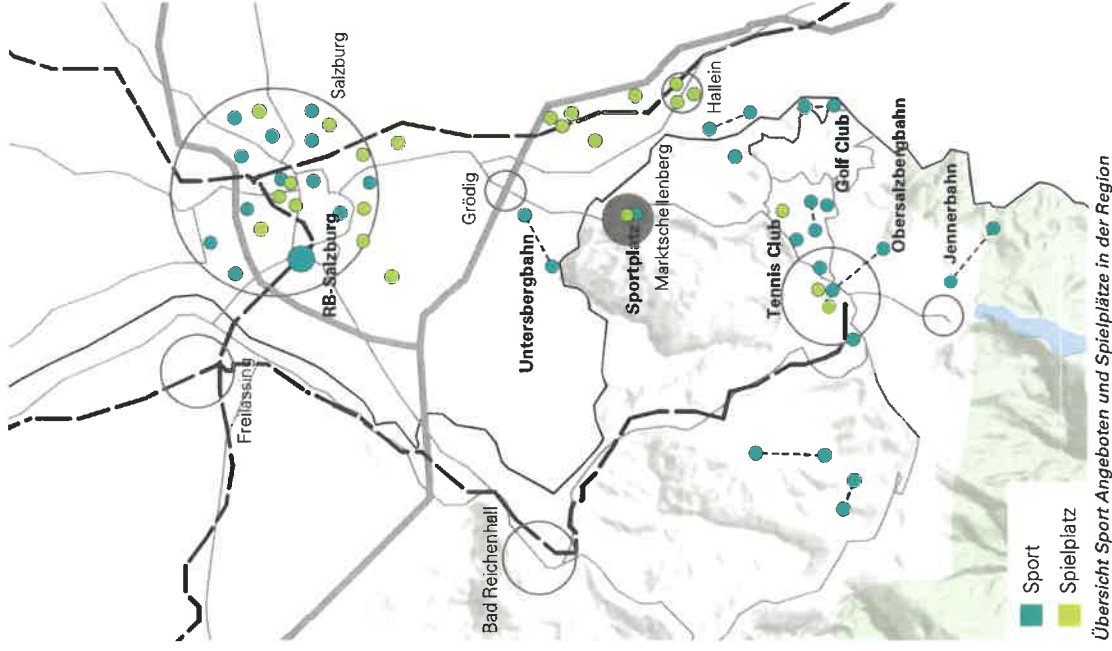
**Ziele zur Förderung der Landwirtschaft im Ort (aus dem Landschaftsrahmenplan):**

- ▶ Erhalt der Landwirtschaft im Ort als Teil des in Jahrhunderten gewachsenen Kultur- und Wirtschaftsraums
- ▶ Berücksichtigung der Belange von Einzelbetrieben im Rahmen der Bauleitplanungen
- ▶ Aufzeigen und uUnterstützen von Einkommenskombinationen, dabei sollen staatliche Fördermöglichkeiten ausgeschöpft und durch gemeindliche Unterstützung ergänzt werden.
- ▶ Abwägung der Belange der Landwirtschaft zu allen anderen Belangen

**Erhalt der Qualität des Tourismusstandortes (aus der Feinuntersuchung Ortsmitte)**

- ▶ Das bestehende touristische Angebot soll erhalten und vor allem für Familien attraktiv ausgebildet werden.
- ▶ Die besondere landschaftliche Lage des Ortes mit seinen prägenden Elementen soll langfristig erhalten und gestärkt werden. Die Belange zum Erhalt des Naturraums aber auch der besonderen Kulturlandschaft sollen bei Fragen der Ortsentwicklung berücksichtigt werden.
- ▶ Die unterschiedlichen Angebote in der Gemeinde sollen verstärkt miteinander vernetzt werden um gegenseitig von den Synergien zu profitieren.
- ▶ Die grundlegenden Bedürfnisse von Touristen und Gästen sollen bei der Gestaltung der Ortsmitte mitberücksichtigt werden. Auch touristische Angebote sollen stärker eingebunden werden, um die Ortsmitte zu beleben und die Nutzungen zu erhalten.
- ▶ Gemeinsam mit privaten Eigentümern soll die Gemeinde eine Zusammenarbeit anregen um neue Gästezimmer in Marktschellenberg zu schaffen.

ALPINE LAGE



Die Berge als Protagonisten, Quelle: [www.marktschellenberg.de](http://www.marktschellenberg.de)



Berchtesgadener Ache, Quelle: [www.marktschellenberg.de](http://www.marktschellenberg.de)



Der Ort im Winter, Quelle: [www.marktschellenberg.de](http://www.marktschellenberg.de)

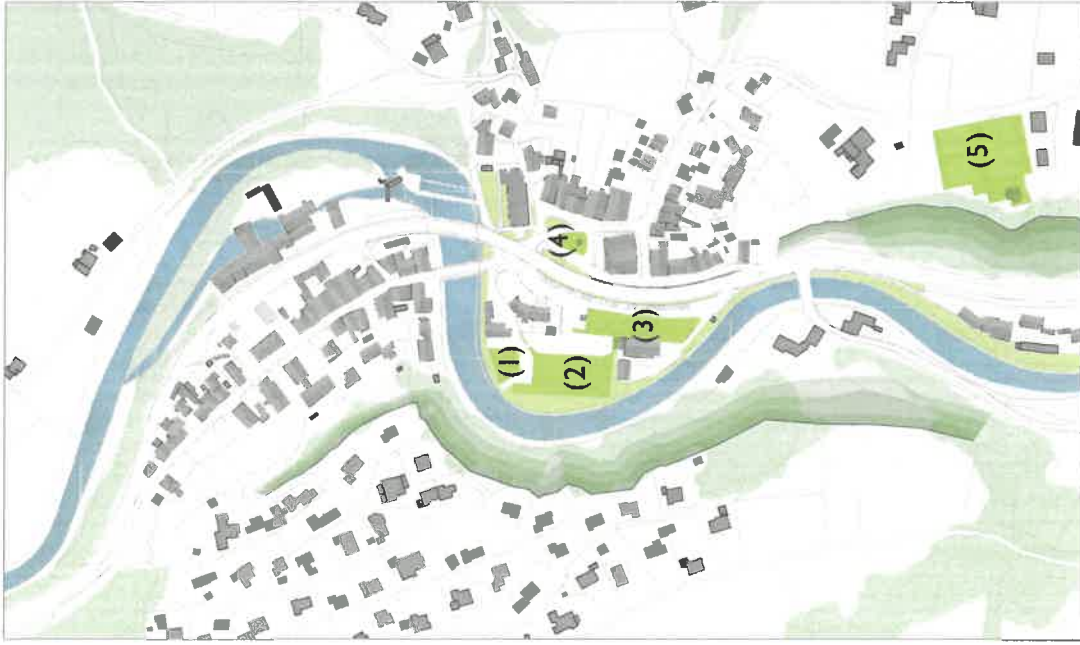
Die alpine Landschaft im Berchtesgadener Land ist das Ergebnis der traditionellen, kleinbäuerlichen Nebenerwerbslandwirtschaft mit Almen. Der Landschaftsraum ist durch seine Komplexität und den Naturhaushalt besonders sensibel. Hier machen sich Nutzungsänderungen, Flächenverluste und der Klimawandel besonders bemerkbar. Ein Beispiel hierfür sind die Schutzwälder ohne deren Ökosystemleistung eine Besiedlung der Talräume nicht möglich wäre.

Der für die Region typische Wechsel zwischen Wald und Offenland spiegelt die traditionell bestehende land- und forstwirtschaftliche Nutzung wieder.

Auch wenn sich kleinflächig diese Grenzen verschieben, so ist der Talraum durch die Landwirtschaft bzw. Landschaftspflege offen zu halten. Dies gilt auch für die Almen und Waldlichtungen. Dieses Landschaftsbild stellt ein besonderes Kulturgut der alpinen Landschaft im Talkessel dar, das gesichert werden soll. Mit dem Klimawandel und den stärker werdenden Naturereignissen spielt der Erhalt der Vegetation auf den Hängen zur Sicherung der Siedlungen eine besonders wichtige Rolle.

Neben seiner ökologischen und ortsbildprägenden Bedeutung ist die Landschaft ein wichtiger Raum für vielfältige Freizeitsaktivitäten. Neben den traditionellen Sportarten wie Wandern und Klettern im Sommer sowie Skifahren im Winter sind in den letzten Jahren Sportarten für den alpinen Raum hinzugekommen wie zum Beispiel Fahrradfahren (E-Bike-Fahrer sowie Mountainbike-Fahrer), Reiten, Schneewandern, Segway-Touren oder Golfen. Für viele der Freizeitangebote ist die besonders schöne landschaftliche Lage sowie die Topographie und einzelne Naturräume von besonderer Bedeutung.

GRÜNFLÄCHEN IM ORT



Der Marktplatz wird heute vom Auto geprägt.



Freibad, Quelle [www.marktschellenberg.de](http://www.marktschellenberg.de)



Öffentliche Grünfläche neben dem Parkplatz

Der Ort wird stark vom umgebenden Landschaftsraum geprägt, er gliedert die Bebauung und trennt Bereiche unterschiedlicher Nutzungen. Unverbaute steile Hanglagen, Bergseiten und plateauartige Verebnungsflächen prägen das Ortsbild. Wegen des unmittelbaren Zugangs in die freie Landschaft erfüllt dieser in großen Teilen die Funktion als Erholungsraum.

Die Berchtesgadener Ache stellt eine wichtige zentrale „innerörtliche grüne Achse“ in Marktschellenberg dar. Zur „Ache“ zählen dabei auch die seitlichen Hänge der Gleit- und Prallufer. Die Steilwand im Westen des Marktplatzes ist Teil des Ortsbildes und sehr beeindruckend. Um die Attraktivität des Ortes zu sichern, sollen neben der angemessene Pflege Aufenthaltsräume im Uferbereich geschaffen werden. Im Rahmen der Hochwasserschutzmaßnahmen wird angedacht, die Uferbereiche in Teilschnitten zugänglich auszubilden.

Im Ortsgebiet gibt es vergleichsweise wenige öffentliche Grünflächen. Der zentrale Marktplatz (4) mit Grünfläche und historischem Brunnen dient als Treffpunkt und Veranstaltungsfäche. Aufgrund der starken Ausrichtung auf das Auto wird an Aufenthaltsqualität derzeit eingebüßt.

Im Achebogen sind die Schulsportanlage und ein Kinderspielfeld angeordnet. Der Sportplatz (2) mit Rasenspielfeld und Laufbahn hat keine ergänzenden Infrastrukturangebote. Vom Spielplatz (1) gibt es keine Anbindung an die Ufer der Ache. Eine öffentliche Grünfläche neben der Stellplatzfläche (3) mit Wegen, Bäumen und Bänken wird im Alltag wenig genutzt.

Der Friedhof liegt abseits (5) in seiner Lage am Hang. Am südlichen Rand der Stadt liegt das Freibad Marktschellenberg, welches von Einwohnern und Touristen genutzt wird.

ZUSAMMENFASSUNG

Stärken / Potenziale	Schwächen / Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Besondere landschaftliche Lage mit hohem Freizeitwert</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wenig ebene, für Veranstaltungen nutzbare Flächen im Ort vorhanden</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Viele Sportarten und Freizeitbeschäftigungen in der Landschaft möglich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufgrund der Höhendifferenzen schwierige Bedingungen zur Ausbildung barrierefreier Grünflächen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Freischwimmbad im Ort vorhanden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ufer der Ache nicht zugänglich, keine Aufenthaltsbereiche am Ufer</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zentrale unbebaute Grünfläche in direkter Lage am Marktplatz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Marktplatz autogerecht ausgestaltet mit geringer Aufenthaltsqualität</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schulsportfläche in zentraler Lage auch für allgemeine Nutzung und Veranstaltungen offen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Friedhof zum Teil sanierungsbedürftig (historische Mauer) und im Angebot der Begräbnisstätten nicht auf die aktuellen Nachfragen ausgerichtet (fehlende Urnengräber, Friedhain)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hochwasserschutzmaßnahmen sind Potential, um zentral gelegene Grünflächen aufzuwerten</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vielfältiges Freizeitangebot in der Region (Salzburg und Berchtesgaden) mit guter Verkehrsanbindung</li> </ul>	



### Leitbild

**Natur und Landschaft bestimmen den Ort und sollen gepflegt und entwickelt werden. Die Aufenthaltscharakter und die Erholungsfunktion von Grünflächen im Ortskern sollen gestärkt werden.**

### ZIELE

- ▶ Das Landschaftsbild ist ein besonderes Kulturgut der alpinen Landschaft. Insofern sind die Anstrengungen zur Pflege und Entwicklung des Landschaftsraumes zu verstärken.
- ▶ Der offene Talraum soll durch die Landwirtschaft bzw. Landschaftspflege offen gehalten werden. Dies gilt auch für die Almen und Waldlichtungen.
- ▶ Im Besonderen sind die den Ort umgebenden Hänge von Bebauung frei zu halten und durch Pflanzung in den Hängen stabilisierende Vegetation zu sichern
- ▶ Die zahlreichen natürlichen und naturnahen Fließgewässer sind entsprechend der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) in ihrem Bestand zu sichern bzw. in ihrer Funktionsfähigkeit wiederherzustellen. Wichtig ist dabei die Umsetzung der biologischen Durchgängigkeit.
- ▶ Die Ufer der Ache sollen als Teil des innerörtlichen Grünflächensystems gepflegt und in Teilen zur Nutzung ausgestaltet werden.
- ▶ Der Bereich westlich der Bundesstraße soll als öffentlich nutzbare Grünfläche erhalten bleiben.
- ▶ Alle Grünflächen im Ort sollen für alle Bevölkerungsgruppen zugänglich sein. Insbesondere sollen die Maßgaben der Barrierefreiheit soweit wie möglich berücksichtigt werden.

NACHHALTIGE ENERGIEVERSORGUNG



Im Rahmen des vorliegenden Energienutzungsplans (Stand 2017) werden auf Grundlage der Daten aus dem Jahr 2014 der Bestand zum Energieverbrauch erhoben und Prognosen und Ziele einer Entwicklung formuliert. Die Verbrauchergruppe „Verkehr“ wird dabei nicht betrachtet.

Die Verbrauchergruppen werden in „Private Haushalte“, „Kommunale Liegenschaften“ und „Wirtschaft“ unterschieden. Für das Jahr 2030 wird für den Bereich Strom und Wärme ein Einsparungspotential von jeweils 21 % (ausgehend von den Werten 2014) gesehen. Die Einspa-

Auch die Einsparung von Strom wird entsprechend der EU-Effizienzrichtlinie mit 1,5 % pro Jahr berechnet. Die Stromersparung der Kommune durch den Wechsel der Straßenbeleuchtung in LED wird separat eingerechnet.

Die Potenzialanalyse geht von einem stabilen Energiegewinn durch Wasserkraft aus. Entwicklungspotentiale werden im Bereich Photovoltaik gesehen, die Analyse geht von einer möglichen vierfachen Energiegewinnung durch Photovoltaik aus. Berücksichtigt wird dabei nur das Potential von Anlagen auf Dächern, Photovoltaik-Anlagen auf freier Fläche sind nicht vorgesehen. Damit könnte 2030 der gesamte Strombedarf aus erneuerbaren Energien gedeckt werden. Eine Untersuchung zum Thema Fernwärme wurde angestoßen.

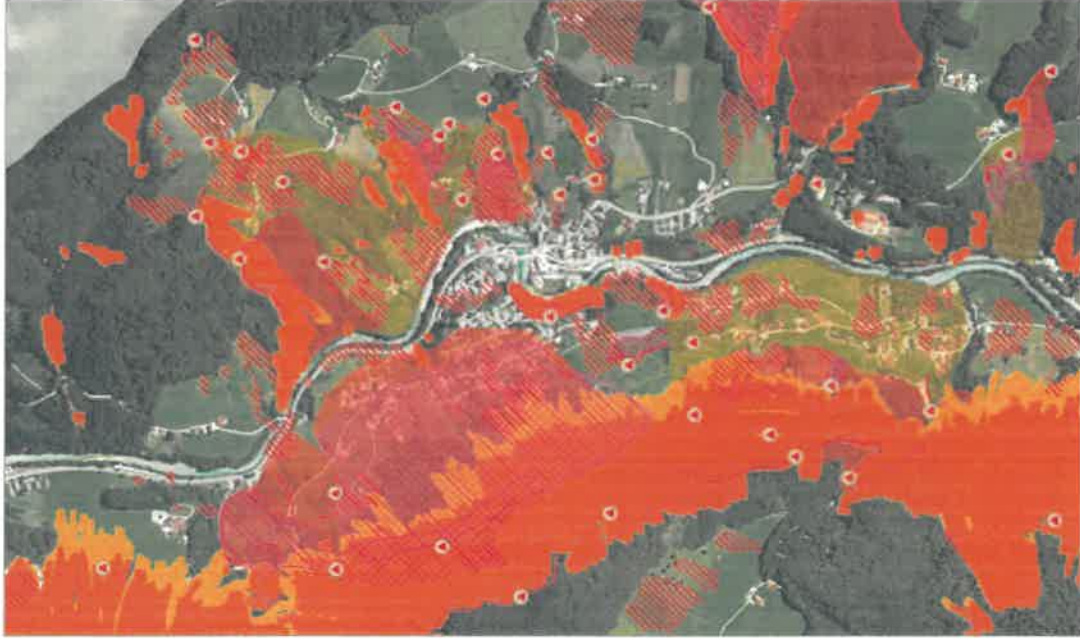
Im Bereich Wärme wird eine stabile Energiegewinnung durch Biomasse prognostiziert. Für Solarthermie wäre ein Anstieg um ca. 22% vorstellbar, so dass im Jahr 2030 ca. 50% die erforderlichen Energie aus erneuerbaren Quellen gewonnen werden könnte.

Auf Grundlage der Ergebnisse zur Windtragsabschätzung wurden im Landkreis Berchtesgadener Land die Windkraftnutzung nahezu vollständig ausgeschlossen.

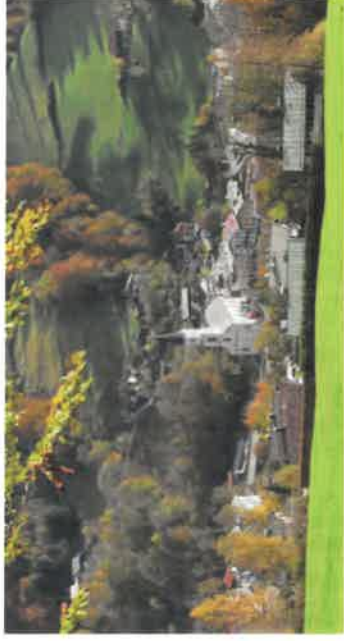
Zur Umsetzung der Ziele wurden die Projekte formuliert, auf die die Kommune direkten Einfluss hat, bei denen die Kommunen indirekt Einfluss nehmen kann sowie solchen, bei denen die Kommunen durch Informationsbereitstellung Maßnahmen anstoßen kann. Neben energetischen Sanierungsmaßnahmen kommunaler Liegenschaften und dem Umbau der Straßenbeleuchtung werden der Aufbau von Wärmeverbund von Quartieren und Maßnahmen zur Effizienzsteigerung des Gewerbebetriebs aufgeführt.

Quelle: Energienutzungsplan Marktschellenberg, 2017

BEGRENZUNG DER SIEDLUNGSENTWICKLUNG IN ALPINER LAGE



Übersicht Georisiken, Quelle: BayernAtlas



Quelle: [www.marktschellenberg.de](http://www.marktschellenberg.de)



Quelle: [www.marktschellenberg.de](http://www.marktschellenberg.de)



Quelle: [www.marktschellenberg.de](http://www.marktschellenberg.de)

Alpine Naturgefahren oder Georisiken sind natürliche Vorgänge, wie Steinschlag, Felssturz, Rutschungen (Muren), Hanganbrüche, Erdfall und Dolinen. Zu den Naturgefahren zählen zusätzlich Hochwasser und Lawinen. Diese Massenbewegungen sind typische Elemente (Eigenschaften) der alpinen Landschaft. Von ihnen geht dann eine Gefahr aus, wenn in ihrem Einflussbereich Siedlungen oder Infrastruktur betroffen sind.

Einen natürlichen Schutz vor alpinen Naturgefahren leistet ein artenreicher Bergwald. Er bietet Schutz vor Siedlungs- und Verkehrsflächen vor Steinschlag, Rutschungen (Muren), begrenzt bei Dolinen. Die intensive Bodendurchwurzelung verhindert oder dämpft Hangrutschungen und andere Erosionsvorgänge. Besonders gut erfüllen Mischwälder mit hohem Tannen- und Laubbaumanteil diese Bodenschutzfunktion. Schutzwälder reduzieren die Steinschlaggefahr indem sie abrollende Steine und Felsbrocken zurückhalten und dadurch v. a. auch Verkehrswege sichern. Der entsprechende Waldaufbau aus dichtem Unterholz und hier aus jungen Bäumen und Sträuchern erfüllt den entsprechenden Schutz.

Der Schutzwald beeinflusst auch wesentlich das Abflussgeschehen bei Regenereignissen und trägt erheblich zum Hochwasserschutz und Schutz vor Muren und Wildbachereignissen bei. Besonders bei sommerlichen Starkregenfällen und zur Zeit der Schneeschmelze werden so die Abflussspitzen der Wildbäche und Flüsse gemildert und die Gefahr von Überschwemmungen vermindert.

Die besondere alpine Lage begrenzt die Siedlungsentwicklung nach Außen, eine bauliche Entwicklung muss vor allem innerhalb der gewachsenen Siedlung erfolgen.

Quelle: *Landchaftsrahmenplan Stand 2017*

HOCHWASSER



Übersicht Hochwasser HQ100. Quelle: BayernAtlas



Hochwasser im Sommer 2021



Hochwasser im Sommer 2021



Hochwasser im Sommer 2021

Der bereits von starken Niederschlägen geprägte alpine Raum wird in Zukunft eine deutliche Zunahme des Winterabflusses verzeichnen, was zu einem erhöhten Hochwasserrisiko führt. Der innere Landkreis Berchtesgaden verfügt aufgrund seiner hohen Niederschläge mit Ausnahme einzelner geologisch bedingter Teilbereiche über ein dichtes Gewässernetz. Dieses wird ergänzt durch zahlreiche, oft nur temporär wasserführende Steinrinnen und Rensen der Bergregion. Heftige Sommergewitter führen schnell zur Ausbildung spezifischer Hochwässer mit rasch ansteigenden Abflussspitzen und gleichzeitiger starker Geschiebe- und Materialführung. Oft wird bereits in der ersten Stunde der Regenschauer die Abflussspitze erreicht. Die Vorwarnzeit ist nicht umsetzbar. Ein temporärer Hochwasserschutz ist im Planungsraum daher ineffektiv. Eine wichtige Rolle kommt der baulichen Freihaltung und Qualifizierung von Abflussbereichen, Retentionsräumen und Überschwemmungsbereichen zu. Auch der technische Hochwasserschutz in Form von Hochwasserschutzanlagen wird zunehmend bedeutsamer.

Quelle: Landschaftsrahmenplan Stand 2017

In Marktschellenberg wird derzeit gemeinsam mit dem Wasserwirtschaftsamt ein Konzept zum Hochwasserschutz für die Ortsmitte erarbeitet. Die unbebauten Flächen im Achebogen in zentraler Lage sollen als Überflutungsflächen ausgebildet werden. Durch eine Schutzmauer sollen angrenzende Gebäude und sensible Nutzungen vom Hochwasser geschützt werden.

Betroffen von den erforderlichen Hochwasserschutzmaßnahmen ist in Marktschellenberg auch die Bundesstraße. Die Brücke über die Ache wird baulich an die neuen Hochwasserpegelstände angepasst.

## NACHHALTIGES BAUEN

Bauen im Kontext von Nachhaltigkeit bedeutet, dass beim Bau eines Gebäudes oder einer Freifläche der Umgang mit den verbauten Materialien zum Zeitpunkt des Rückbaus mitbedacht wird. Das heißt, es kommen grundsätzlich solche Elemente und Bauweisen zum Einsatz, deren Materialien beim Abbruch in den Rohstoffkreislauf zurückgeführt werden können. Materialien, die beim Abbruch zu Müll werden oder nur mit erhöhtem Aufwand recycelbar sind, werden vermieden. Dies sind zum Beispiel alle mehrschichtig verklebten Elemente. Es kommen verstärkt Baumaterialien aus solchen Rohstoffen zum Einsatz, die umgänglich vorhanden bzw. „nachwachsend“ sind oder die recycelt wurden.

Die Kommune kann private Bauwerber informieren und zu geeigneten Vorgehensweisen beraten, oder über die Auslobung von Preisen und Präsentationen eine derartige Bauweise bewerben. Eigene Bauvorhaben können auf das Prinzip des nachhaltigen Bauens ausgerichtet werden.

In Markt Marktschellenberg werden in den kommenden Jahren mehrere Gebäude - insbesondere im Wohnungsbau - neu erstellt. Für alle Bauvorhaben, die in der Planung noch nicht zu weit vorangetrieben sind, ist eine Ausrichtung auf Nachhaltigkeit ohne größeren Aufwand möglich. Bei privaten Bauvorhaben, die durch eine Anpassung des Baurechts durch die Gemeinde ermöglicht werden, kann die Kommune steuernd eingreifen. In die Bauleitplanung begleitenden städtebaulichen Verträgen können mit dem Bauwerber Maßstäbe und Qualitätsstandards der Neubebauung verhandelt werden.

Ein weiteres Prinzip zum Erhalt von Ressourcen liegt in der flächensparenden Bauweise, die eine sparsamen Umgang mit der Ressource „Grund und Boden“ vor-

sieht. In der Gemeinde sind neben den bereits projektierten Bereichen Potenziale zur Innenentwicklung vorhanden. Allerdings können die vorhandenen Gebäude von mehr Menschen genutzt werden, wenn Grundrisse an aktuelle Anforderungen der Wohnraumnutzung angepasst werden.

In der Organisation der Grundrisse und Flächenanordnungen sollte eine langfristige Nutzung frühzeitig mitgedacht werden. In Markt Marktschellenberg kann dieses Prinzip bei der bestehenden Wohnbebauung umgesetzt werden. Die großflächigen Wohneinheiten entsprechen nicht mehr den Anforderungen bezüglich Haushaltsgrößen und Bevölkerungsstruktur. Gemeinsam mit interessierten Privateigentümern können Lösungen zum Umbau der vorhandenen Bebauung exemplarisch erarbeitet werden. Erkenntnisse aus dem gemeinsamen Planungsprozess könnten in Form von „Best-Practice“-Beispielen und Handlungsempfehlungen anderen Eigentümern zur Verfügung gestellt werden.

## ZUSAMMENFASSUNG

### Stärken / Potenziale

- Hoher Anteil der Stromgewinnung durch bestehendes Wasserkraftwerk
- Stromgewinnung Bereich Photovoltaik ausbaufähig
- Maßnahmen zum Hochwasserschutz in Planung
- Viele Hänge durch Bewaldung gesichert
- Ausbau Photovoltaik auf Dächern möglich als ergänzender Baustein einer nachhaltigen Energiegewinnung

### Schwächen / Risiken

- Windenergie im Berchtesgadener Land weitgehend nicht umsetzbar (Windereignisse, Landschaftsbild)
- Geothermie nur sehr begrenzt nutzbar
- Potential zur Wärmegewinnung aus Biomasse weitgehend ausgeschöpft
- Denkmalgeschützte Gebäude - schwierige Bedingungen zur energetischen Sanierung bei Erhalt der historischen Bausubstanz
- Photovoltaik auf Dächern verändert das historische Ortsbild
- Ortsmitte vom Hochwasser betroffen
- Viele steile Hänge - Hangrutschgefahr durch Starkregenereignisse

## ZIELE

### Leitbild

**Marktschellenberg strebt an, eine energieautarke Gemeinde zu werden, durch die Nutzung nachhaltiger Brennstoffe und einen sorgsamem Energieverbrauch, sowie durch ressourcenschonende Bauweisen.**

### Ziele zur nachhaltigen Energieversorgung aus dem Klimaschutzkonzept BGL 2013 und der Energiebilanz 2020

- ▶ Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung (v.a. Ausbau Radinfrastruktur, E-Mobilität und ÖPNV)
- ▶ Verstärkte Erschließung und Ausbau von erneuerbaren Energien, Verstärkter Einsatz von PV-Anlagen an Gebäuden und Freiflächen unter Berücksichtigung des Denkmal- und Erbschutzes und Landschaftsbildes, Vermeidung von Freiflächenanlagen
- ▶ nachhaltige Energieversorgung und energieeffizientes Bauen beim Neubau durch Bebauungspläne sichern
- ▶ Ergänzung des Angebots an Solarthermie-Anlagen im Gemeindegebiet
- ▶ Vermittlung von nachhaltiger Energieversorgung (v.a. PV-Anlagen) beim Gewerbe

**Weitere Ziele nachhaltiger Energieversorgung**

- ▶ Ausbau von Ladeinfrastruktur für E-Mobilität
- ▶ Umrüstung kommunaler Straßenbeleuchtung durch energiesparende Leuchtmittel (2023)
- ▶ Erschließung ausbaufähiger Potenziale für die Energiegewinnung aus Biomasse aufgrund ortsnaher hoher Waldanteile, der forstwirtschaftlicher Nutzung und durch Bau von Anlagen für Schnittgut aus der Landschaftspflege (Landschaftsrahmenplan)
- ▶ Weiterentwicklung nachhaltiger Energieversorgung, z.B. Angebote für Bürgersolarstrom-Anlagen und Dachflächenbörse (Landschaftsrahmenplan)
- ▶ Begrenzter wirtschaftlicher Ausbau auf den wenigen geeigneten Flächen der Geothermie (Landschaftsrahmenplan)

**Ziele zur Klimaanpassung im Umgang mit Wasser aus dem Landschaftsrahmenplan 2016**

- ▶ Keine bauliche Entwicklung in Bereichen ausgewiesener Hochwassergebiete und Überschwemmungsräumen
- ▶ Freihalten und Redynamisierung von Abflussbereichen von Hochgebirgsabflüssen (Wildbäche), Öffnen und Renaturieren überdeckter Gewässerstrecken

- ▶ Erhalt und Weiterentwicklung naturnaher Fließgewässer in ihrer Biotopfunktion, Erhalt und Aufbau extensiver, durchgängiger Uferstreifen, Verringerung des Nährstoffeintrags in Gewässern
- ▶ naturnahe Ausführung wasserbaulicher Maßnahmen (bspw. Hochwasserschutz, Freiraumgestaltung, Wasserkraftwerke)
- ▶ Begrenzung der Bodenversiegelung
- ▶ sparsamer Umgang mit Trinkwasser

**Weitere Ziele zur Klimaanpassung im Umgang mit Wasser**

- ▶ Schaffung dezentraler Retentionsflächen u.A. durch Bauleitplanung sichern (bspw. durch begrünte Gärten, Gründächer, versickerungsfähige Pflasterflächen, etc.)
- ▶ Ablenkung der Erholungsnutzung aus ökologisch empfindlichen Bereichen (v.a. Wanderwege, Loipen, Skitrassen)

**Ziele zur Siedlungsentwicklung aus dem Landschaftsrahmenplan 2016**

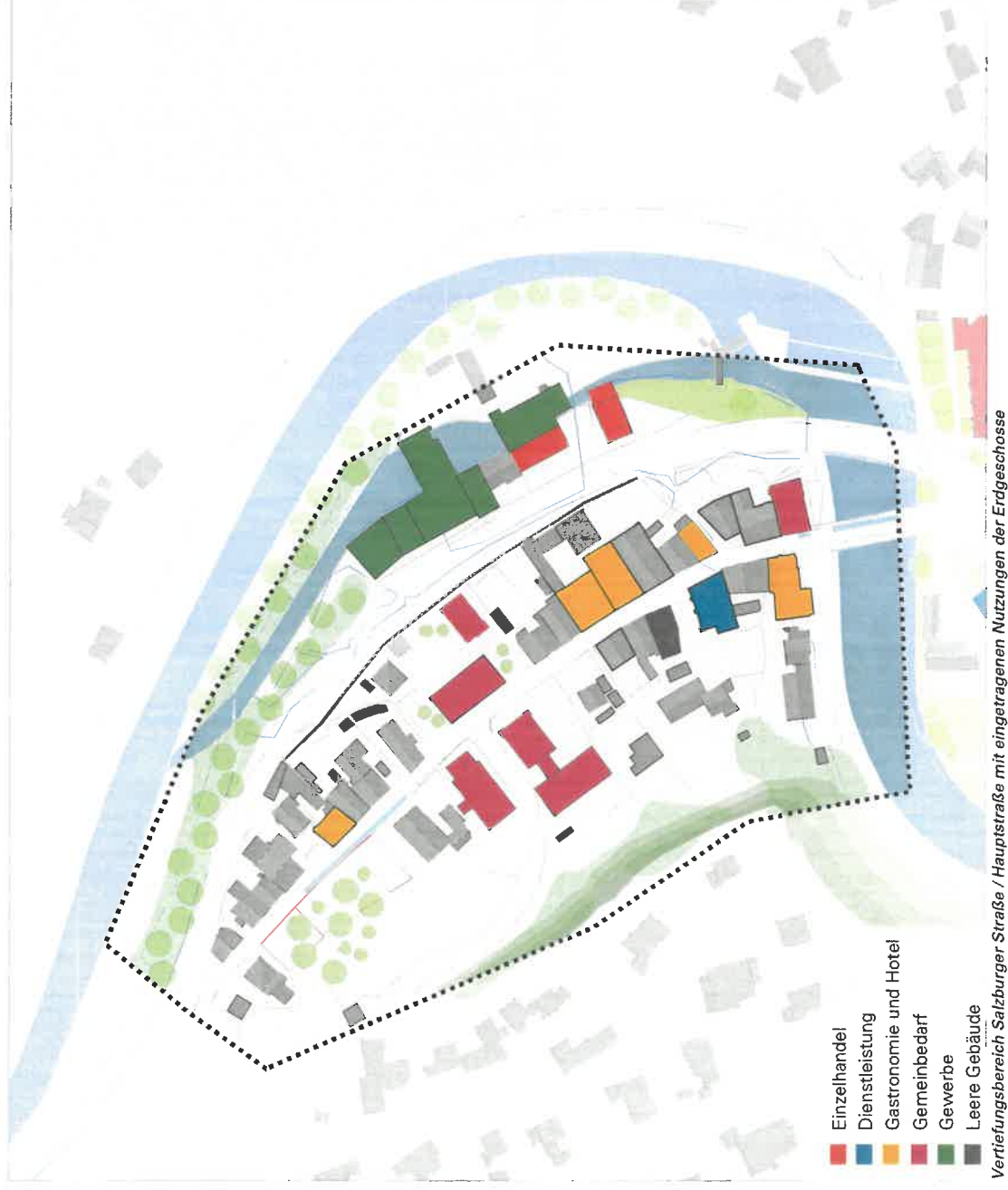
- ▶ Erhalt der traditionellen bäuerlichen Kultur- und Siedlungslandschaft und der ökologisch vertretbaren land- und forstwirtschaftlichen Nutzung, besondere Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten und Sichtbezüge, Erhalt der Almwirtschaft

- ▶ Erhalt und Erweiterung gliedernder Grünflächen und Freiräume, Schutz und Weiterentwicklung von Schutzwäldern
- ▶ Prinzip der Innenentwicklung vor Außenentwicklung, keine bauliche Entwicklungen von Weilern und Gehöften im Außenbereich, Siedlungsentwicklung vorrangig im Bereich von Haltepunkten des ÖPNV
- ▶ Stärkere Berücksichtigung von Georisiken in der Bauleitplanung, keine bauliche Entwicklung im Bereich ausgewiesener Gefahrenräume

**Ziele zum nachhaltigen Bauen**

- ▶ Sicherung nachhaltiger und flächensparender Bauweisen und Energieversorgung über die Bauleitplanung und städtebauliche Verträge in Abstimmung mit den Zielen zum Erhalt von denkmalgeschützter Bausubstanz und ortstypischen Bauweisen
- ▶ Transformation bestehender Wohnbebauung hinsichtlich aktueller Anforderungen (bspw. Umbau der Grundrisse)
- ▶ Stärkung von Bauweisen und Bewirtschaftungen nach dem Prinzip der Kreislaufwirtschaft

## ANALYSE BESTAND



Das Ensemble nördlich der Berchtesgadener Ache ist vor allem durch die geschlossene Bebauung mit bürgerlichen, im Kern oft bis ins Spätmittelalter zurückreichenden Wohngebäuden zu beiden Seiten der Salzburger Straße geprägt. Das Rathaus und das benachbarte Gebäude mit Café bilden den räumlichen Abschluss des Straßenzugs. Sie markieren gleichzeitig den Übergang von der Salzburger Straße zum Marktplatz und verbinden die beiden zentralen Bereiche des Ortes. Die Salzburger Straße stellt einen prägenden Straßenzug des Ortes dar. Entlang der Straße liegen zahlreiche denkmalgeschützte Gebäude. Sie tragen durch ihre Stellung und Ausgestaltung zur Identität des Ortes bei.

Parallel zur Salzburger Straße verläuft die stark befahrene Hauptstraße, die als Bundesstraße klassifiziert ist. Zum Stadtraum an der Salzburger Straße ist der Bereich an der Hauptstraße durch einen Höhenprung getrennt. Die Gebäude zwischen Salzburger Straße und Hauptstraße sind vollständig auf die Salzburger Straße ausgerichtet und von der Hauptstraße durch Stützmauern und Böschungen getrennt. Damit ist zwischen den Straßenzügen wenig räumlicher Bezug vorhanden. Östlich der Hauptstraße befinden sich einzelne gewerblich genutzte Gebäude des Wasserkraftwerks sowie eine Tankstelle mit Getränkeshop. Wegen der geringen Bebauung an der Straße und der starken Präsenz des Straßenraums wird der Ortseingang von Marktschellenberg räumlich erst im Bereich der Brücke über die Ache deutlich. Ein Queren der Hauptstraße ist schwierig.





Salzburger Straße



Hauptstraße. Blick von Norden Richtung Ortsmitte



Freischrank an der Berchtesgadener Ache gegenüber dem Rathaus



Tankstelle bei Hauptstraße



Salzburger Straße ohne seitlichen Gehweg



Bundestraße, Brücke über die Ache

Die Salzburger Straße ist wegen der Enge des historischen Straßenzuges in der Nutzung stark eingeschränkt. Die Zufahrt zu den Grundstücken ist schwierig. Auf den Grundstücken sowie im Straßenraum gibt es kaum Flächen für erforderliche Stellplätze. Dies stellt die Eigentümer bei der Neuebelegung von Gebäudeflächen vor große Herausforderungen. Zum Teil werden Stellplatzflächen auf dem Grundstück der Gemeinde an der Ache nachgewiesen. Mit der Ansiedlung von mehreren Gastronomiebetrieben konnte der Straßenbereich an der Salzburger Straße in den letzten Jahren belebt werden. Weitere Angebote wie ein Friseursalon sind an der Straße angeordnet.

Der Straßenraum ist auch für Fußgänger und Radfahrer beengt. Die Gliederung in asphaltierter Fahrbereich und Gehweg, die in Teilbereichen vorhanden ist, funktioniert nicht, da die seitlichen Gehwege viel zu eng und damit nicht nutzbar sind. In Teilen dient die Aufkantung vor allem der Wasserführung zum Schutz der Gebäude. Die in Teilbereichen der Straße abgestellten Fahrzeuge führen zu unübersichtlichen Situationen. Vor allem bei Zeiten des Hol- und Bringverkehrs der Schule ist dies vor allem für Kinder schwierig, die die Salzburger Straße als Zugangsweg zu Schule und Kindergarten nutzen.

Die Hauptstraße ist vor allem für eine Nutzung des motorisierten Verkehrs ausgelegt. Zwar wird die Straße auch von sportlichen Fahrradfahrern genutzt, dies ist bei hohen Fahrgeschwindigkeiten und unübersichtlichen Kurven der Straße nicht ungefährlich. Mit der Verschmälerung der Fahrspuren und der Ausbildung eines räumlich getrennten Radwegs soll die Situation für Fahrradfahrer verbessert werden. Durch die Ergänzung von Querungstellen könnte das Wegenetz für Fußgänger ergänzt werden.

## ANALYSE BESTAND



Abb. Vertiefungsbereich Marktplatz mit eingetragenen Nutzungen der Erdgeschoss

Der östliche Abschnitt des historischen Marktplatzes wird bis heute durch die Bestandsgebäude räumlich gefasst. Die Pfarrkirche bildet durch ihre zentrale Stellung einen weit sichtbaren Mittelpunkt. Das große Gebäude des ehemaligen Hotels Forelle bildet den Abschluss des Platzes nach Süden. Der Marktplatz wird geprägt durch die gut erhaltenen Fassaden der Bestandsgebäude und den historischen Brunnen auf der Platzmitte. In den Erdgeschoss sind zum Teil „aktive Angebote“ angeordnet. Neben einer Bäckerei gibt es hier eine gut sortierte Drogerie. Das Gebäude der ehemaligen Pension Albe wird derzeit saniert und soll weiterhin als Gästehaus genutzt werden. Das Gebäude der ehemaligen Forelle steht leer. Hier bestehen Planungen zur Ansiedlung von altengerechtem Wohnen und einer Tagespflege für Senioren. Im Erdgeschoss wird eine kleine Ladeneinheit mit Imbiss vorgesehen. In den Gebäuden in zweiter Reihe hinter dem Marktplatz ist vor Allem Wohnen angesiedelt. Der Marktplatz wird traditionell für Märkte und Veranstaltungen genutzt. Wegen der starken Gefälleneigung in der derzeitigen Ausbildung ist eine Nutzung der Freiflächen schwierig.

Der Marktplatz wird durch die Bundesstraße in zwei Bereiche zerteilt. Ein Queren der Straße ist für Fußgänger schwierig, wodurch die Straße zu einem stark trennenden Element in der Ortsmitte wird. Zwischen der Hauptstraße und dem Marktplatz ist stellenweise eine Höhendifferenz von bis zu zwei Meter vorhanden. Diese wird durch eine Mauer abgefangen. Die Straße hat dadurch in Teilschnitten nicht den Eindruck eines Straßenraums in zentraler Lage. Die Kirche liegt unmittelbar an der Straßenkreuzung zur Bundesstraße. Der Haupteingang richtet sich ohne adäquates Vorfeld direkt auf die Bundesstraße aus.



Marktplatz mit Blick von Bundesstraße



Ampel als gesicherte Fußgängerquerung vor der B305 Brücke



Spielplatz an der Berchtesgadener Ache



Historischer Brunnen am Marktplatz



Ehemaliges Gasthaus Forelle



Parkplatz westlich der Bundesstraße mit angrenzender Grünfläche

Die Gebäude, die früher den Marktplatz an der westlichen Kante gefasst haben, sind mit dem Bau der Bahn und später der Bundesstraße nicht mehr vorhanden. Das Gebäude der Sparkasse bildet heute den westlichen Abschluss des Marktplatzes. Das Gebäude des Bauhofes liegt direkt am Ufer der Ache. Eine Verlagerung der Nutzung ist mittelfristig geplant. Damit wird die Fläche für gemeindliche Angebote frei.

Die unbebaute Fläche östlich der Bundesstraße wird als Grünfläche genutzt. An den Ufern der Ache sind eine Schulsportfläche und ein Kinderspielfeld angeordnet. Eine weitere Grünfläche befindet sich neben der Pkw-Stellplatzfläche parallel zur Bundesstraße. Es gibt auf der Grünfläche nur wenig Angebote und Anreize zum Verweilen, in abseitiger Lage wird diese öffentliche Grünfläche nur wenig genutzt.

Der Platz entlang der Straße ist als Stellplatzfläche für Pkws gestaltet. Die Stellplätze werden von Bewohnern sowie von Besuchern genutzt. Eine ausreichende Anzahl an Pkw-Stellplätzen ist für die bauliche Entwicklung des Ortes relevant, da viele Privateigentümer keine Möglichkeit haben, Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Durch die Anordnung von Pkw-Stellplätzen entlang der Straße auch im Bereich des Marktplatzes ist der westliche Abschnitt des Marktplatzes derzeit kaum als räumliche Einheit mit dem östlichen Abschnitt erkennbar.

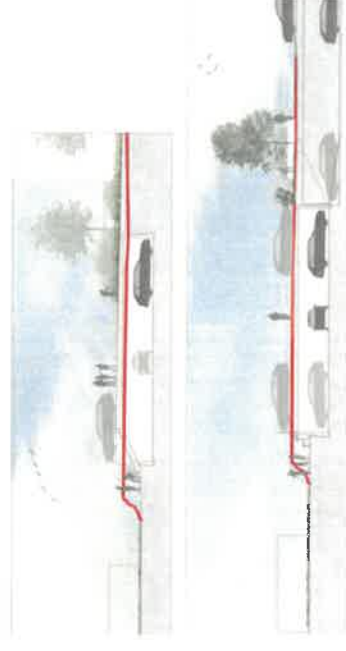
## VORLIEGENDE PLANUNGEN BEREICH ACHE



Vertiefendes Konzept zur Entwicklung des Bereiches westlich der Bundesstraße, Stand 2021

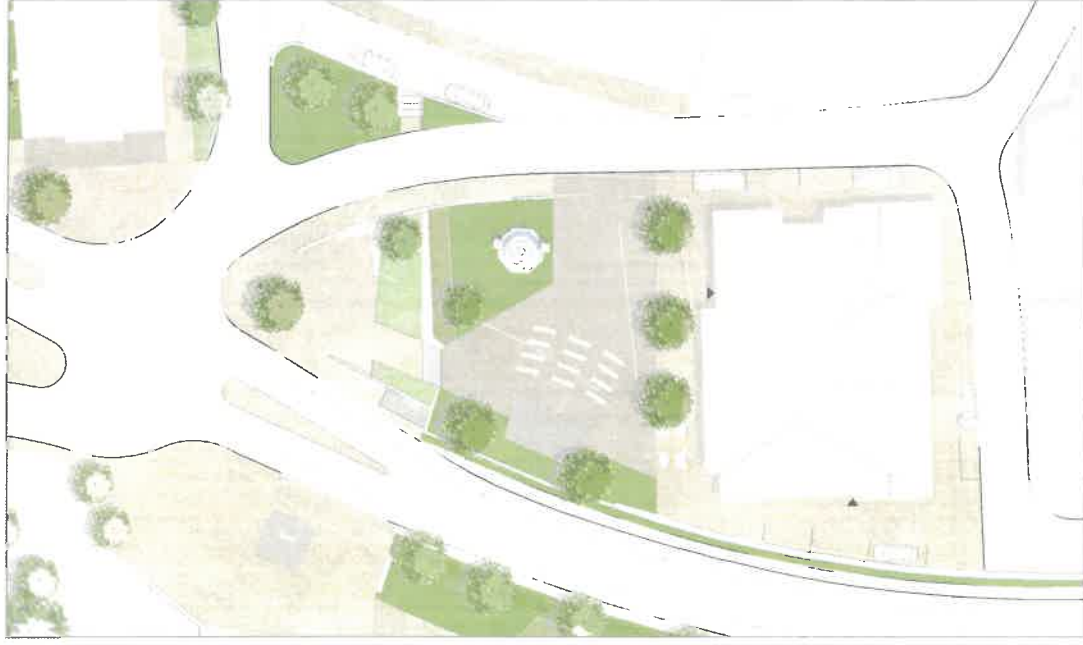
In Zusammenarbeit mit dem Wasserwirtschaftsamt, dem Staatlichen Bauamt und in vertiefenden Studien wurde die Entwicklung des Bereiches umfassend betrachtet. Vorliegende Konzepte zur Neugestaltung der Flächen westlich der Bundesstraße verfolgen folgende Zielsetzung:

- Erhalt der Schulsporthfläche für sportliche Betätigung im Alltag und als Veranstaltungsbereich
- Erhalt und Aufwertung des Spielplatzes in zentraler Lage
- Verbesserung des Hochwasserschutzes durch bauliche Maßnahmen
- Aufwertung der Uferbereiche der Ache und Schaffung von zugänglichen Uferbereichen
- Ergänzung des Stellplatzangebotes (auch durch mehrgeschossige Stellplatzflächen)
- Bessere räumliche Anbindung des westlichen Teil des Marktplatzes an den Marktplatz östlich der Bundesstraße
- Nachnutzung des Bauhofgeländes durch gemeindliche Angebote



Konzept zur mehrgeschossigen Anordnung des Parkens, Stand 2021

VORLIEGENDE PLANUNGEN BEREICH MARKTPLATZ



Konzept Neugestaltung Marktplatz 2021



Modell zur städtebaulichen Einbindung der Forelle, Stand 2022

Mit den Planungen zur Ansiedlung neuer Angebote auf dem Grundstück des ehemaligen Gasthauses Forelle wird eine Neukonzeption des gesamten Bereiches am Marktplatz östlich der Bundesstraße erforderlich. Die bestehenden Überlegungen sehen folgende Zielsetzungen für den Bereich vor:

- Ansiedlung einer Tagespflege für Senioren sowie altengerechte kleinflächige Wohneinheiten und einer Einkaufsmöglichkeit mit Imbiss auf dem Grundstück der ehemaligen Forelle
- Neugestaltung des Marktplatzes als Aufenthaltsfläche im Alltag und Veranstaltungsfläche bei Festen und Märkten, Schaffung von Flächen mit geringer Neigung zur besseren Nutzbarkeit, Erhalt des historischen Brunnens am Standort, Ergänzung der Angebote durch eine temporäre Bühne und neue Sitzgelegenheiten und Pflanzflächen
- Anordnung der Bushaltestelle in zentraler Lage am Marktplatz, barrierefreie Ausgestaltung der Bushaltestellen
- Anordnung von großzügigen Querungshilfen über die Bundesstraße in zentraler Lage am Marktplatz



Fassadenansicht Neubau Forelle, Büro Schulze, Stand 2022

ANALYSE BESTAND



Ortsausfahrt Richtung Feuerwehrhaus



Brücke über die Ache



Fußgängerquerung

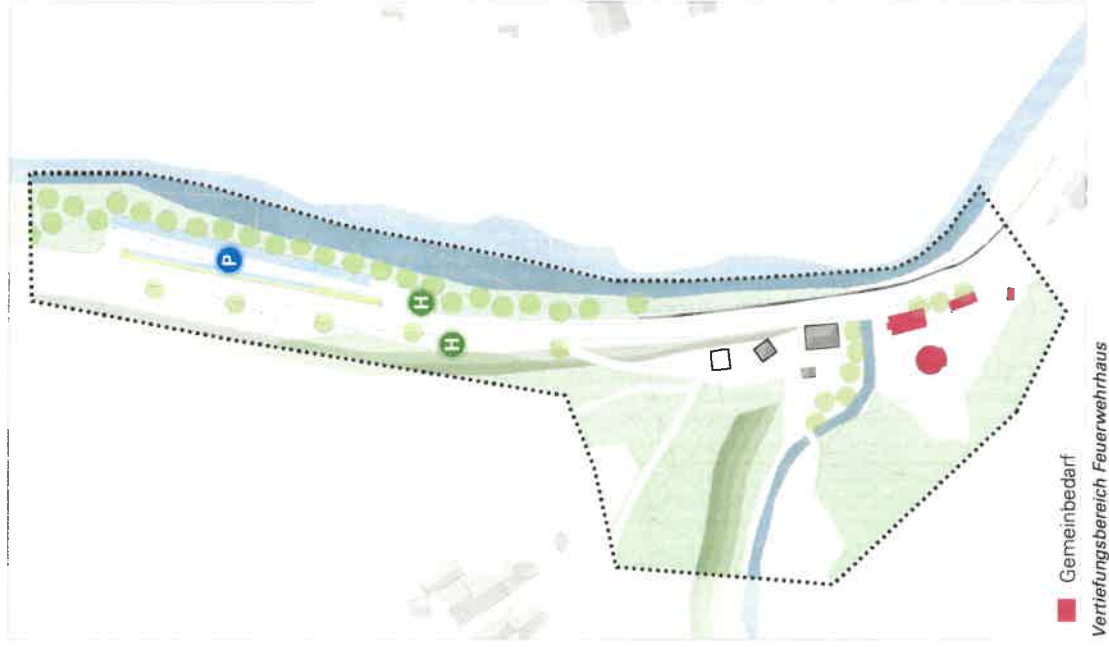
Südlich am zentralen Bereich des Marktplatzes angrenzend befindet sich an der Ortseinfahrt das gemeindliche Grundstück mit Feuerwehrhaus. Hier finden neben den Vereinstätigkeiten der Freiwilligen Feuerwehr und des Katastrophenschutzes auch Veranstaltungen der Gemeinde statt. Die Veranstaltungsräume sind für viele Veranstaltungen im Ort nicht ausreichend.

Die Bundesstraße hat in diesem Abschnitt in besonderem Maße den Eindruck einer überörtlichen Durchfahrtsstraße. Der Ortseingang zeichnet sich räumlich nicht ab. Damit ist die Fahrgeschwindigkeit der Autos vielfach zu hoch, Autofahrer rechnen kaum mit querenden Fußgängern. Die vorhandene Mittelinsel, die als Querungshilfe für Fußgänger dienen soll, ist zu klein und liegt an einer nicht einsehbaren Stelle. Damit ist sie nicht ausreichend sicher. Eine Verlagerung und Neugestaltung der Querungshilfe wäre anzuraten.

Die in diesem Abschnitt angeordnete Brücke über die Ache entspricht nicht dem erforderlichen Durchflussquerschnitt nach den neuesten Zahlen des Hochwasserschutzes.

Östlich der Bundesstraße befindet sich der Friedhof der Gemeinde. Die Sanierung der denkmalgeschützten Friedhofsmauer sowie die Anpassung der Bestattungsangebote an aktuelle Nachfragen wird erforderlich.

ANALYSE BESTAND



Parkplatz und Passturm



B305 und altes Zollhaus



Bushaltestelle in Richtung Berchtesgaden

Im Norden der Gemeinde steht der historische Passturm gemeinsam mit weiteren denkmalgeschützten Bauwerken. Sie bilden eine markante Gebäudegruppe von großer historischer Bedeutung. Der Turm ist von der Bundesstraße aus sichtbar. Hier starten verschiedenen Wanderwege. Die südlich angrenzende Fläche wurde als Klärwerk mit angrenzendem Recyclinghof genutzt. Die Klärwerknutzung wird aufgegeben, die Fläche wird damit zur städtebaulichen Neuordnung frei. Es wird die Verlagerung des zentral gelegenen Bauhofes auf die Fläche überlegt.

Der Bereich um den Passturm ist wenig gestaltet. Der Turm befindet sich direkt am Hang neben der B305 und ist schwer zugänglich. An der Bundesstraße steht eine Fläche für Pkw-Stellplätze zur Verfügung. Die Bushaltestellen sind nicht barrierefrei, an der Straßenseite in Richtung Salzburg steht ein kleines Buswartehäuschen. In der Gegenrichtung gibt es keinen Wartebereich.

Das historische Bauwerk wird derzeit nicht für Veranstaltungen oder Ausstellungen genutzt. Eine Nutzung der Räume im Turm in den Sommermonaten wäre möglich. Eine gemeinsame Präsentation mit dem Untersbergmuseum in Grödig wäre vorstellbar.

## ZUSAMMENFASSUNG

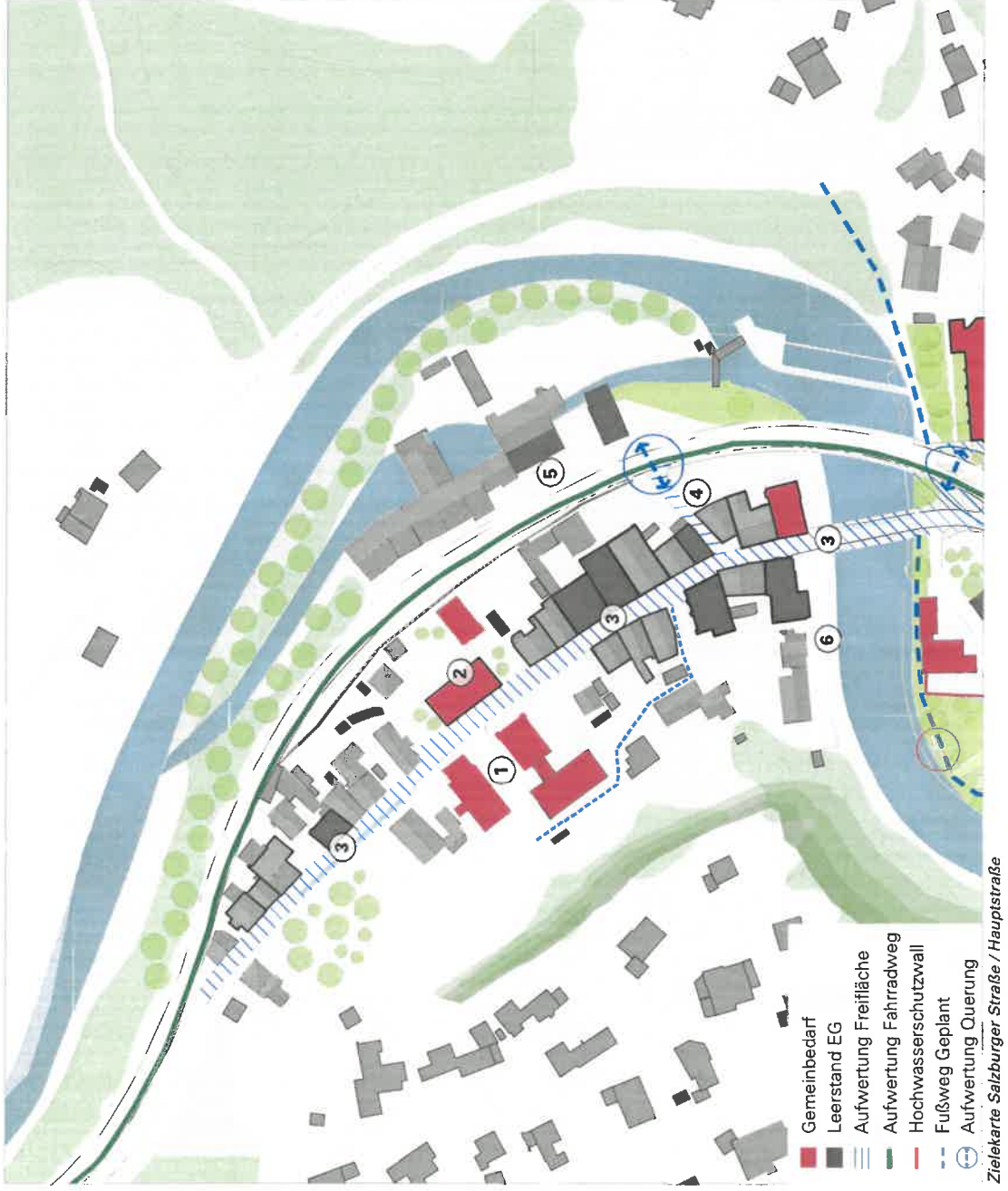
Stärken / Potenziale	Stärken / Potenziale
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Marktplatz und die Salzburger Straße stellen identitätsstiftende und markante historischer Straßenräume des Ortes dar.</li> <li>• Die Gastronomie an der Ache mit Freischankflächen zum öffentlichen Raum bildet einen Blickpunkt und einen belebten Treffpunkt in der Ortsmitte.</li> <li>• Das barrierefrei sanierte Rathaus stellt einen attraktiven Blickpunkt der Ortsmitte da und ist ein wichtiger Anlaufpunkt für Bewohner und Gäste.</li> <li>• Mit dem neu renovierten Gasthaus Untersberg wurde ein neuer Treffpunkt im Ort geschaffen, der auch für Vereine nutzbar ist.</li> <li>• Das Feuerwehrhaus mit Saal bietet Raum für Veranstaltungen</li> <li>• Die Ache stellt einen den Ort prägenden Naturraum in der Ortsmitte dar. Die unbebaute, weitgehend ebene Fläche im Achebogen westlich der Bundesstraße bietet Raum für Spiel- und Sportflächen und Stellplätze im Alltag und als Veranstaltungsfläche</li> <li>• Die Stellplatzfläche kann erweitert werden, die Höhenlage des Areals bietet die Möglichkeit zur Ausbildung von Stellplatzflächen auf zwei Ebenen</li> <li>• Das Bauhofareal bildet ein Flächenpotential zur Ergänzung gemeindlicher Angebote</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mit den Maßnahmen zum Hochwasserschutz können auch die Freibereiche an der Ache aufgewertet werden</li> <li>• Passturm als Landmarke von besonderer, historischer Bedeutung</li> <li>• Fläche am Klärwerk wird für gemeindliche Nutzung frei.</li> </ul>



## ZUSAMMENFASSUNG

Schwächen / Risiken	Schwächen / Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zugänge zu den Gebäuden und die öffentlichen Flächen sind zum Teil nicht barrierefrei</li> <li>• Einzelne Gebäude in zentraler Lage stehen seit Jahren leer.</li> <li>• Wegen der starken Neigung der Flächen ist der Marktplatz für die Nutzung für Menschen mit mobilen Einschränkungen und als Veranstaltungsfläche schwierig</li> <li>• Der Marktplatz ist in seiner Ausgestaltung veraltet, die Bäume sind im Kronenaufbau zum Teil lückig</li> <li>• Die Bundesstraße teilt die zentrale Mitte des Ortes räumlich und funktional.</li> <li>• Die Quermöglichkeiten für Fußgänger über die Bundesstraße sind sehr eingeschränkt und zum Teil nicht sicher</li> <li>• Die markante Pfarrkirche grenzt mit ihrem Vorfeld direkt an die stark befahrene Bundesstraße, es gibt keine adäquate Aufstellfläche vor der Kirche</li> <li>• Die Grünfläche neben der Stellplatzfläche westlich der Bundesstraße ist wenig genutzt, sie bietet kaum Anreize zum Aufenthalt</li> <li>• Die Nutzung der Freiflächen an der Ache sind durch den Überschwemmungsbereich eingeschränkt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Ufer der Ache sind nicht zugänglich, es existiert kein uferbegleitender Weg oder Zugänge zum Fluss</li> <li>• Die Bushaltestelle ist von der Ortsmitte abgerückt, fußläufig schwierig zu erreichen und nicht barrierefrei</li> <li>• Die Zufahrtssituation zu den Grundstücken an der Salzburger Straße ist beengt, es gibt zu wenig Stellplatzflächen für die vorhandenen und ergänzende Nutzungen</li> <li>• Die Fußweganbindung zum Feuerwehrhaus als Veranstaltungsfäche ist weit und wenig attraktiv</li> <li>• Die Grünflächen im Achebogen sowie das Gebäude des Bauhofes sind von Hochwasser betroffen.</li> <li>• Die Salzburger Straße wurde durch das letzte Hochwasser beschädigt.</li> <li>• Bereich am Passturm wenig gestaltet, Gebäude ohne Nutzung.</li> <li>• Ungeordnete Nutzungszusammensetzung am Passturm (Wohnen, Klärwerk, Wertstoffhof, Tourismus)</li> </ul>

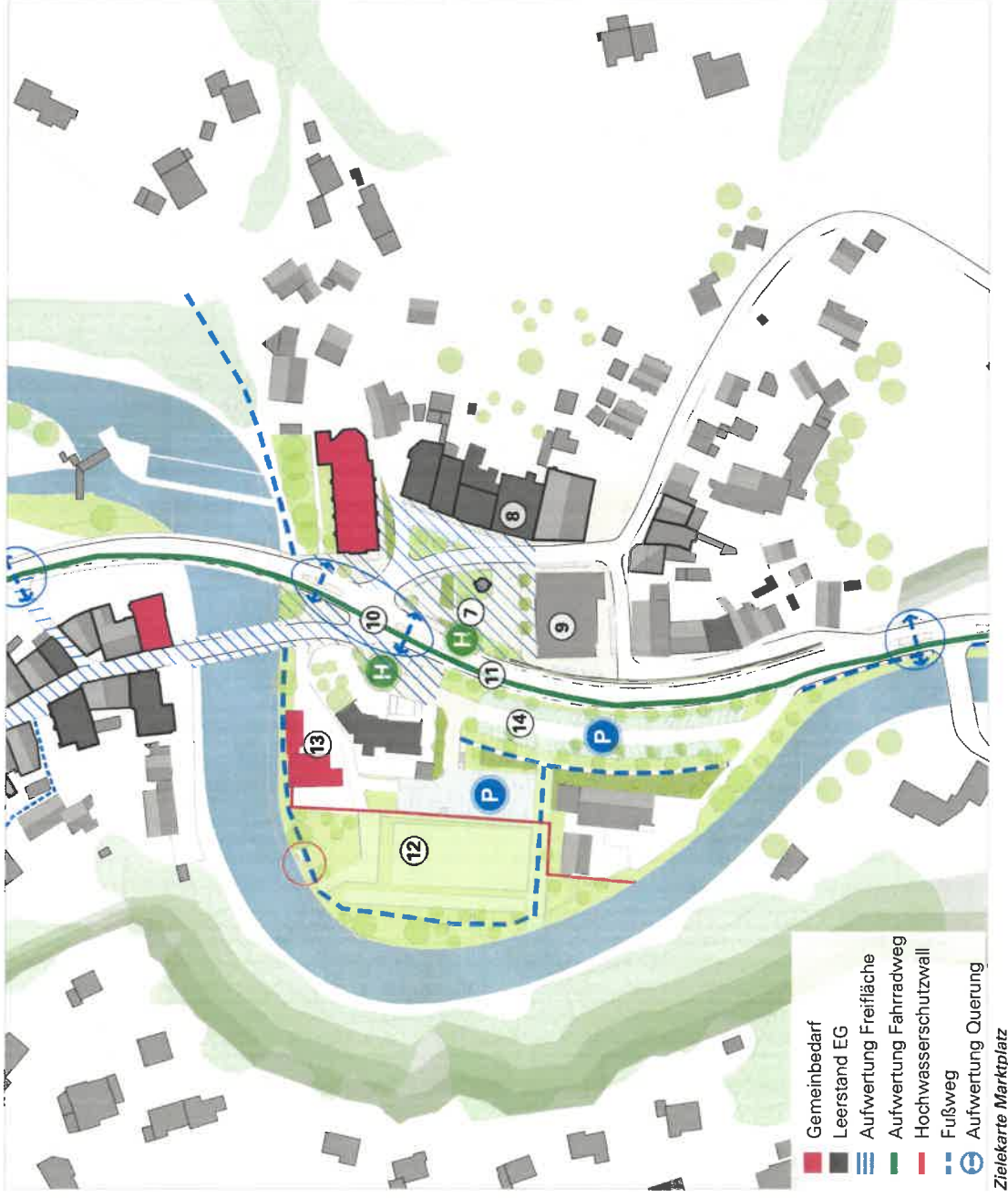
### ZIELEKARTE



## ZIELE

- 1. Ergänzung Schulangebote**
  - ▶ Für die Sicherung und Erweiterung der schulischen Angebote wird eine Neuorganisation der Räume (z.B. durch Verlagerung der Turnhalle) erforderlich.
- 2. Stärkung der Pfarrhaus Nutzungen**
  - ▶ Für das Pfarrhaus sollen langfristig Nutzungen gefunden werden, die die Angebote des Ortes ergänzen und der zentralen Lage in der Ortsmitte und in unmittelbarer Nachbarschaft mit Schule und Kindergarten gerecht werden, (z.B. Ergänzung des Gemeinbedarfs, besondere Wohnangebote wie Wohnen mit Betreuung, etc.)
- 3. Verbesserung der Salzburger Straße**
  - ▶ Die Straßenfläche soll sichtbar als Mischfläche ausgebildet werden und vor allem den Belangen zur sicheren Fußwegeführung (sicherer Schulweg) Rechnung tragen. Zu berücksichtigen ist die Entwässerung, sowie die Anzahl und Lage von Stellplätzen im Straßenraum.
  - ▶ Mit der Gestaltung sollte auch der barrierefreie Standard der Fläche verbessert werden. (auch barrierefrei Eingänge bei „aktiven Erdgeschossnutzungen“)
- 4. Anbindung der Handelsnutzung an der Hauptstraße für Fußgänger**
  - ▶ Prüfen der Möglichkeiten zur Ergänzung einer Fußgängersquerung und Optimierung der Fußwegeanbindung zur Stärkung der Handelsangebote an der Hauptstraße und der Markierung der Einfahrt in die Ortsmitte von Norden.
- 5. Ergänzung der Radwegeführung an der Bundesstrasse**
  - ▶ Ausbildung eines räumlich von der Verkehrsfläche getrennten Radweges entlang der Bundesstraße
- 6. Aufwertung des Aufenthaltsbereiches an der Ache im Rahmen der Hochwasserschutzmaßnahmen**
  - ▶ Im Rahmen des Hochwasserschutzes muss auch die Stützmauer zur Ache gestärkt werden. Die Arbeiten sollen auch im Hinblick zur Ausbildung eines attraktiven und zum Ort passenden Aufenthaltsbereiches entwickelt werden (Materialität der Mauer, attraktives Vorfeld der bestehenden Gebäude)

ZIELEKARTE



ZIELE

**7. Aufwertung des Marktplatzes**

- ▶ Der Marktplatz soll als zentraler Treffpunkt des Ortes und als Anziehungspunkt für Menschen aller Bevölkerungsgruppen und mit hoher Aufenthaltsqualität gestaltet werden.
- ▶ Auf dem Marktplatz sollen verstärkt belebende Aktivitäten, Veranstaltungen und Märkte etabliert werden.
- ▶ Mit der Gestaltung sollte auch der barrierefreie Standard der Fläche verbessert werden.

**8. Ansiedlung von Nutzungen, die den Marktplatz als zentrale Mitte stärken**

- ▶ Für die Gebäude am Marktplatz sollen stabile und belebende Nutzungen gefunden werden, z.B. ergänzende Gastronomieangebote oder Treffpunkte für gemeindliche Aktivitäten.
- ▶ Die bestehenden Läden sollen gestärkt werden, um die Grundversorgung im Ort zu sichern. Eine Ergänzung der Angebote wird angestrebt.
- ▶ Die zentrale Lage am Marktplatz soll auch genutzt werden für die Ansiedlung von kleineren, alternativen Wohnungen oder besonderen Wohnformen. Zusätzlich sollen entsprechende das Wohnen ergänzende Angebote und Dienstleistungen angesiedelt werden.
- ▶ Die ortstypische Bebauung soll auch bei einer Sanierung bzw. Umnutzung erhalten werden. Historische, ortsbildprägende Gebäude sind möglichst zu erhalten. Müssen Gebäude neu errichtet werden, so sind diese sorgsam und angemessen zu gestalten, damit eine gute Einbindung in das Ensemble der Ortsmitte gewährleistet wird.

- 9. Neubelebung des Standorts des ehemaligen Gasthauses „Forelle“**
- ▶ Der Standort des ehemaligen Gasthauses „Forelle“ in zentraler Lage soll in besonderer Weise mit Nutzungen belegt werden, die von der zentralen Lage profitieren (altengerechtes Wohnen, Ta-  
gespflege, etc.)
  - ▶ Im Erdgeschoss sollen „aktive Nutzungen“ angesiedelt werden, die ein Angebot für die Bewohner bieten und den Marktplatz beleben (z.B. Handel)
- 10. Umgestaltung der Bundesstraße als Teil der Ortsmitte**
- ▶ Die Bundesstraße soll so ausgebildet werden, dass sie räumlich gut in die Ortsmitte von Marktschellenberg eingebunden werden kann.
  - ▶ Die Anforderungen von Fußgängern und Radfahrern sollen verstärkt berücksichtigt werden. Dies beinhaltet z.B. eine Erhöhung der Sicherheit für schwächere Verkehrsteilnehmer oder das erleichterte Queren der Straße für Fußgänger.
  - ▶ Die Bushaltestelle soll an zentrale Stelle im Bereich Marktplatz verlegt und barrierefrei mit Überdachung ausgebildet werden.
  - ▶ Die Fahrgeschwindigkeit auf der Bundesstraße soll reduziert werden.
- 11 Ergänzung der Radwegeführung an der Bundesstrasse**
- ▶ Ausbildung eines räumlich von der Verkehrsfläche getrennten Radweges entlang der Bundesstraße
- 12. Umgestaltung des Bereichs an der Ache**
- ▶ Der den Ort prägende Uferbereich der Ache soll als erlebbare Fläche ausgebildet und stärker in die Ortsmitte einbezogen werden. Der naturnahe Charakter soll dabei erhalten bleiben. Eine neue Fußwegeanbindung entlang des Ufers und die Ausbildung von zugänglichen Uferbereichen soll geprüft werden.
  - ▶ Die Fläche soll entsprechend den Anforderungen an den Hochwasserschutz ausgestaltet werden. Dabei sollen auch die Belange zur Aufenthaltsqualität und die attraktive Stadtgestalt berücksichtigt werden.
  - ▶ Die Freiflächen sollen als Fläche für Schulsport, für Freizeinnutzung und gemeinschaftliche Aktivitäten erhalten und weiterentwickelt werden.
  - ▶ Die Fläche soll weiterhin für gemeinsame Veranstaltungen, Konzerte und Aktivitäten genutzt werden.
  - ▶ Mit der Gestaltung sollte auch der barrierefreie Standard der Fläche verbessert werden.
- 13. Neue Nutzung des Bauhofareals**
- ▶ Die Fläche des Bauhofs soll langfristig für den Ort belebende und die Gemeinschaft stärkende Angebote zur Verfügung gestellt werden.
- 14. Ergänzung und Neuorganisation der öffentlichen PKW-Stellplätze**
- ▶ Die öffentliche Fläche soll effektiver für Stellplätze genutzt werden um für die Ortsmitte und zukünftige Erweiterungen ausreichend Stellplätze bereitstellen zu können.
  - ▶ Die Pkw-Stellplätze sollen so angeordnet werden, dass die Aufenthaltsqualität auf den öffentlichen Flächen nicht eingeschränkt wird.
  - ▶ Angebote und Nutzungen, die in besonderem Maße zur Belebung der Ortsmitte beitragen, aber auf eigenem Grund keine Stellplätze nachweisen können, sollen nach Prüfung und Zustimmung des Gemeinderates in besonderen Fällen die öffentliche Parkplatzfläche nutzen können.
  - ▶ In Kombination mit dem neuen Busangebot sollen Stellplätze für P&R auf einer zweiten Ebene unterhalb des Platzes ermöglicht werden.
  - ▶ Eine Ergänzung des Mobilitätsangebots in zentraler Lage soll entwickelt werden (E-Bike-Ladestützen, Stellplätze für Carsharing etc.).

ZIELEKARTE



ZIELE

**15. Feuerwehrhaus Ergänzung als Veranstaltungsbereich**

- ▶ Das Gebäude der Feuerwehr soll hinsichtlich einer Erweiterung des Saals geprüft werden.
- ▶ Mit der baulichen Ergänzung könnten auch die Freiflächen hinsichtlich einer besseren Nutzung als Veranstaltungsbereich und Aufenthaltsbereich optimiert werden.

**16. Friedhof Erweiterung**

- ▶ Der Friedhof soll in seinem Angebot der Bestattung an aktuelle Anforderungen angepasst werden.
- ▶ Die historische Friedhofsmauer ist zu sanieren.

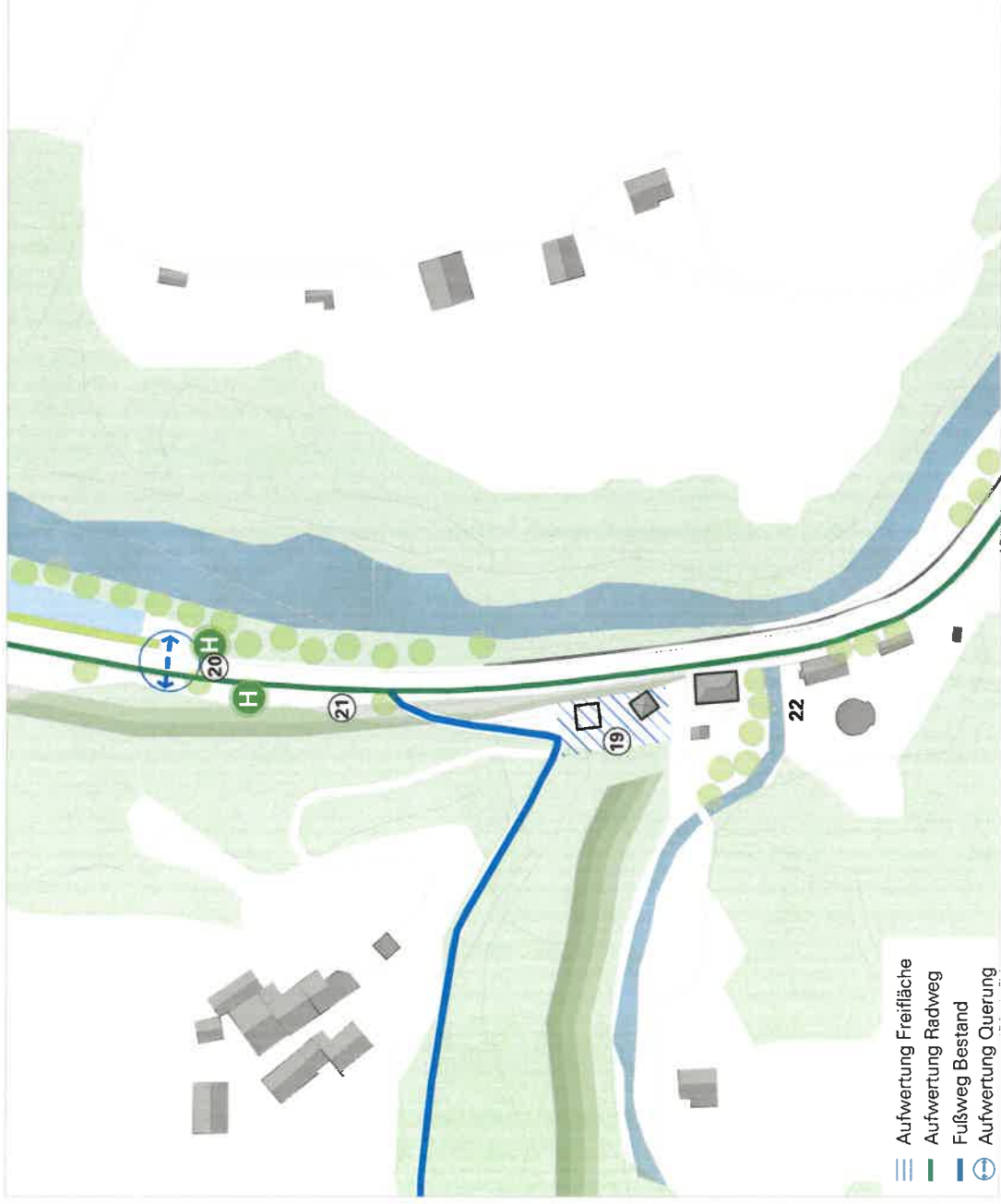
**17. Querungshilfe bei Bundesstraße**

- ▶ Die Querungshilfe für Fußgänger entspricht nicht den Sicherheitsanforderungen und soll erneuert werden (neue Lage an übersichtlicher Stelle, sichere Ausführung, gute Wegeverbindungen). Dabei sind vor allem die Belange zur sicheren Fußwegführung und der Markierung der Ortseinfahrt zu berücksichtigen.

**18. Fußweg entlang der Ache**

- ▶ Optimierung der Fußwegeanbindung des Feuerwehrhauses an die Ortsmitte.

ZIELEKARTE



ZIELE

**19. Aufwertung und Nutzung historischer Passturm**

- ▶ Aufwertung des Umfelds des historischen Passturms, Verbesserung der fußläufigen Anbindung
- ▶ Darstellung der historischen Bedeutung des Bauwerks (z.B. in Form einer Ausstellung u.U. in Zusammenarbeit mit der Nachbargemeinde Grödig)
- ▶ Prüfen der Möglichkeiten zur Nutzung der Innenräume in Sommermonaten (z.B. als Veranstaltungsraum)

**20. Aufwertung des Bereichs für Fußgänger**

- ▶ Aufwertung der Fußwegeanbindung zwischen der Stellplatzfläche und dem Bereich Passturm / Wanderwegnetz, z.B. durch verbesserte Querungsmöglichkeiten.
- ▶ Aufwertung der Bushaltestelle als Wartebereich.

**21. Ergänzung der Radwegführung an der Bundesstraße**

- ▶ Ausbildung eines räumlich von der Verkehrsfläche getrennten Radweges entlang der Bundesstraße

**22. Neuordnung und Umnutzung ehemalige Fläche Klärwerk**

- ▶ Städtebauliche Neuordnung des Bereichs südlich des Passturms mit bestehender Wohnbebauung, ehemaligen Flächen des Klärwerks und Recyclinghof, (u.U. mit Ansiedlung des Bauhof).

