Städtebauliche Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Burgberg“ ENTWURF

**BEGRÜNDUNG**

## 1. Anlass der Planung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Burgberg“ der Gemeinde Marquartstein soll die Schaffung eines Wendehammers und eine Verbreiterung der Straße „unterer Mühlfeldweg“ realisiert, sowie die Erschließung und Aufteilung des Flurstücks 75 überplant werden.

## 2. Verhältnis zum Ur-Bebauungsplan

Im Rahmen des Geltungsbereichs werden die die neue Planung betreffenden Festsetzungen entsprechend geändert und neu festgesetzt. Die übrigen, nicht geänderten Festsetzungen, als auch die nicht geänderten Teile der Planzeichnung (außerhalb des Geltungsbereichs der hier gegenständlichen Änderung) gelten unverändert weiter.

## 3. Planungsgebiet und Umgebung

Der rechtsgültige Bebauungsplan „Burgberg“ der Gemeinde Marquartstein in seiner Fassung vom 23.01.2023 umfasst eine gewachsene Siedlungsstruktur mit Altbeständen und unterschiedlich großen Flurstücken.

Aufgrund der Tatsache, dass sich der Bebauungsplan in wesentlichen Teilen auf Altbestand bezieht, gibt es gerade bei den Erschließungsstraßen und insbesondere beim „Unteren Mühlfeldweg“ das Problem von Engstellen und fehlenden Wendemöglichkeiten auf den Erschließungsflächen.

Aus diesem Grund soll mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Raum für einen Wendehammer geschaffen werden, einschließlich der hierfür erforderlichen Fahrbahnverbreiterung am hinteren Teil des „Unteren Mühlfeldweges“ in Richtung Wildgehege/Burgcafé.

Die Fläche des geplanten Wendehammers umfasst das Flurstück 63 (Erschließungsstraße) das Flurstück Nr. 75 (vormals Wildgehege) und teilweise die südliche Gartengrenze des Flurstücks Nr. 71.

Um die Fläche des Wendehammers bereitzustellen sind in diesen Bereichen die Grundstücksgrenzen neu zu ziehen. Dem Eigentümer von Flur-Nr. 71 soll ein Flächentausch im Bereich der bereits von ihm genutzten Garagenzufahrt vorgeschlagen werden.

Die Fläche des Wendehammers, die auf dem Flurstück Nr. 75 zu liegen kommt, wird der Gemeinde vom Eigentümer zur Verfügung gestellt, mit dem Ziel, dadurch die Erschließung des Flurstücks für die beiden geplanten Baufenster zu optimieren.

Zur Herstellung der beiden Baufenster und der Neueinmessung der Grundstücke soll ein Teilstück des Flurstücks Nr. 75, das sich bereits im ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Burgberg“ befindet, vom restlichen Flurstück (Wildgehege) abgetrennt werden.

Aufgrund der Größe des dadurch entstehenden neuen Flurstückes von ca. 1828 qm wird entgegen der ursprünglichen Version des Bebauungsplanes und im Sinne der Nachverdichtung das Flurstück nochmals etwa hälftig aufgeteilt. Beide Teilstücke werden mit einem Baufenster und einer Grundfläche von 150 qm versehen.

Gerade aufgrund der angespannten Situation auf dem Immobilienmarkt ist es notwendig das Verhältnis von Grundstücksfläche zu bebaubarer Grundfläche in einem marktkonformen Verhältnis zu halten.
Grundstücke von mehr als 1000 qm sind daher überwiegend für den Geschoßwohnungsbau geeignet.

Ein einzelnes großes Mehrfamilienhaus fügt sich allerdings städtebaulich nicht so gut in die Siedlungsstruktur ein wie zwei einzelne etwas kleinere Baukörper.

Mit versetzt zueinander stehenden Baukörpern, die aufgrund der Hanglage auf unterschiedlichen Bezugshöhen ausgerichtet werden, entsteht eine aufgelockerte Bebauung die auch auf die Topographie Rücksicht nimmt.

Als Referenzgrundstück für die Bebauungsdichte wurde das Flurstück Nr. 98 „Oberer Mühlfeldweg 2“ herangezogen. Die errechnete GRZ dieses Flurstücks liegt bei etwa 0,20 und wird auch auf der geplanten Grundstücksteilung des Flurstücks Nr. 75 erreicht.

Marquartstein, den ……..

…….
( S c h e c k ) 1. Bürgermeister

Marquartstein, den ……..

…….
Florian Baubin (Architekt)