



MARKT HOLZKIRCHEN

AUFHEBUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 81

Satzung zur Regelung der Zulässigkeit und Gestaltung von Stellplätzen, Garagen und Fahrradabstellplätzen

BEGRÜNDUNG ENTWURF

Anlass der Aufhebung

Der Marktgemeinderat hat im Jahre 1995 den Bebauungsplan Nr. 81 zur Regelung der Zulässigkeit und Gestaltung von Stellplätzen, Garagen und Fahrradabstellplätzen aufgestellt. Die Satzung ist am 08.11.1995 in Kraft getreten und wurde im Jahre 2009 geringfügig ergänzt (1. Änderung).

Einige darin enthaltene Regelungen entsprachen nicht mehr den heutigen Ansprüchen an eine zeitgemäße Planung und Mobilität. Zum Beispiel war ein wichtiges Ziel des Ortsentwicklungskonzeptes Holzkirchen aus dem Jahre 2017 die Stärkung des Fußgänger- und Radverkehrs. Demzufolge soll den Bewohnern von Holzkirchen durch entsprechende alternative Angebote die Möglichkeit gegeben werden, ihre Mobilität mit einem geringen Aufwand an Kfz-Verkehr nachhaltig organisieren zu können.

Aus diesen Gründen wurden weitreichende Änderungen und Streichungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 81 erforderlich. Da auch planungsrechtliche Festsetzungen entfallen sind, kann der Bebauungsplan Nr. 81 nun aufgehoben und die überarbeiteten Regelungen in Form einer Satzung festgelegt werden. Diese Satzung ist mit der amtlichen Bekanntmachung am 18.12.2020 bereits in Kraft getreten und findet seitdem Anwendung.

Wesentliche Änderungen gegenüber des Bebauungsplanes Nr. 81:

- Es werden zahlreiche Streichungen vorgenommen aufgrund fehlender oder unbestimmter Rechtsgrundlagen
- Es ist eine Stellplatzreduktion um 25% bei besonderen Wohnbauvorhaben (Mietpreisbindung, gemeindliches Konzeptvergabeverfahren oder Baugenossenschaften) möglich

- Es wird eine Reduzierungsmöglichkeit um bis zu 30 % zusätzlich ab 10 Wohneinheiten im Hauptort Holzkirchen eingeführt, bei Vorlage eines qualifizierten Mobilitätskonzeptes
- Der Ablösebetrag wird auf 12.000,00 € je Stellplatz erhöht und gilt für den gesamten Gemeindebereich
- Planungsrechtliche Regelungen zur Lage der Stellplätze wurden gestrichen
- Die seitlichen und frontalen Abstände bei Garagen und Carports zu öffentlichen Flächen wurden reduziert
- Parkflächen an Bundes- und Staatsstraßen sind nur mit einem Abstand von 2m möglich
- Nicht mehr zeitgemäße Festsetzungen zur äußeren Gestalt von Garagen wurden gestrichen
- Die Regelungen zu Grenzgaragen und zur äußeren Gestaltung werden in einem Paragraphen zusammengefasst und vereinfacht
- Für Garagen und Carports werden auch Flachdächer zugelassen (bei Garagen sind diese zu begrünen)

- **Änderung St-Schlüssel für PKW**

In Holzkirchen steigt die Nachfrage nach kleineren Wohnungen stark. Die Nutzer dieser Wohnungen haben häufig keine oder weniger Autos. Auch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern nimmt zu. Deshalb wurde in Abhängigkeit der Wohnungsgröße der Stellplatzschlüssel angepasst. Zudem wurden die Stellplatzzahlen bei Verkaufsstätten und gewerblichen Anlagen an die Werte der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) angepasst. Die Stellplätze bei Beherbergungsbetrieben wurden geändert. Somit wird die Ansiedlung von z.B. Läden, Geschäften, Handwerksbetrieben, Hotels oder Pensionen im Gemeindegebiet Holzkirchen erleichtert.

- **Fahrradabstellplätze/Stellplatzschlüssel**

In dem für den Markt Holzkirchen im Jahr 2016 erstellten integrierten Mobilitätskonzept wird verstärkt auf die Nutzung von Fahrrädern Wert gelegt. Damit dies entsprechend angenommen und umgesetzt wird, sind neben einem attraktiven Wegenetz auch ausreichende, den heutigen Ansprüchen gerechte Abstellmöglichkeiten für Fahrräder auf privaten sowie öffentlichen Flächen, erforderlich.

Die bisherigen Regelungen des § 7 werden daher in der neuen Satzung durch klare Festsetzungen zu Abmessungen und Beschaffenheit von Fahrradabstellplätzen ersetzt. Der Verweis auf die neuen DIN-Norm 79008 gewährleistet eine ordnungsgemäße Ausführung der Stellplätze bzw. „stationären Fahrradparksysteme“. Die Zahl der notwendigen Abstellplätze für die jeweilige Nutzung wird nun anhand einer extra Spalte in der Tabelle für Kfz-Stellplätze (Anlage 1) ermittelt.

Rechtliche Hintergründe

Der für Kommunen unübliche Weg Regelungen zu Stellplätzen, Garagen und Fahrradabstellplätzen in einen Bebauungsplan festzusetzen, resultierte aus den damals gewünschten Ausführungen aus dem Planungsrecht. Regelungen, die für das ganze Gemeindegebiet gelten, sollen grundsätzlich über Satzungen nach BayBO, Art. 81 gesichert werden.

Gemäß Art. 81 Abs. 1 (Örtliche Bauvorschriften) Bayerische Bauordnung können Gemeinden durch Satzung im eigenen Wirkungskreis örtliche Bauvorschriften erlassen. Insbesondere nach Absatz 4 „über Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und der Abstellplätze für Fahrräder, einschließlich der Ausstattung mit Elektroladestationen,

des Mehrbedarfs bei Änderungen und Nutzungsänderungen der Anlagen sowie die Ablösung der Herstellungspflicht und die Höhe der Ablösungsbeträge, die nach Art der Nutzung und Lage der Anlage unterschiedlich geregelt werden kann“.

Örtliche Satzungen haben den Vorteil, dass sie mit einem Beschluss des Marktgemeinderates aufgestellt oder auch geändert werden können. Mit der amtlichen Bekanntmachung treten sie anschließend zeitnah in Kraft.

Ein Bebauungsplan soll sich aus dem Flächennutzungsplan entwickeln und beschränkt sich in der Regel auf Teile des Gemeindegebiets. Er enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und regelt u. a. wie Grundstücke bebaut werden können. Für die Aufstellung, Änderung und Aufhebung von Bebauungsplänen ist ein gesetzliches Verfahren nach Baugesetzbuch vorgeschrieben, welches einen größeren Zeitraum in Anspruch nimmt.

Um in Zukunft bei einem Änderungsbedarf zu Stellplatzregelungen schneller reagieren zu können, wurde bereits im Dezember 2020 eine Satzung zur Regelung der Zulässigkeit und Gestaltung von Stellplätzen, Garagen und Fahrradabstellplätzen aufgestellt. Der Bebauungsplan Nr. 81 soll nun aufgehoben werden, zur Vermeidung einer doppelten Regelung.

Verfahren

Bereits im Jahre 2016 wurde ein Verfahren eingeleitet zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81, jedoch nie zum Abschluss gebracht. Eine Weiterführung ist aus den oben genannten Gründen nicht mehr zielführend.

Die vom Bauausschuss der Marktgemeinde am 13.10.2016 beschlossene 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 sowie die durchgeführten Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB werden mit der Aufhebung des Bebauungsplanes eingestellt.

Für die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 81 und dessen 1. Änderung wird ein „Regel-Verfahren“ nach BauGB durchgeführt. Belange des Umweltschutzes sind in diesem Fall nicht relevant, so dass auf eine Umweltprüfung verzichtet werden kann.

Holzkirchen, den
MARKT HOLZKIRCHEN