

Markt	<b>Holzkirchen</b> Lkr. Miesbach
Bebauungsplan	<b>Nr. 116 für das Gebiet „Bahnhofplatz“ Teilbereich 1</b>  <b>1. Änderung</b>
Planfertiger	KPS Wagenpfeil Architekten PartGmbB Bergwerkstraße 1, 83734 Hausham Tel. 08026 / 58714, Fax 08026 / 58766 info@kpsw-architekten.de
Plandatum	20.02.2020 23.06.2020 (red. geändert) 22.10.2020 (geänderter Entwurf) 17.06.2021 (red. geändert)
bestehend aus	Teil A    Festsetzungen durch Text Teil B    Hinweise durch Planzeichnung und Planzeichenerklärung Teil C    Festsetzungen durch Text Teil D    Hinweise durch Text Teil E    Verfahrensvermerke

## F. Begründung

## Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2.1	Landes- und Regionalplan	3
2.2	Flächennutzungsplan	3
2.3	Bebauungspläne und Satzungen	4
2.4	Verfahren	6
2.5	Abwägung	6
3.	Plangebiet	7
3.1	Lage	7
3.2	Nutzungen	8
3.3	Erschließung	8
3.4	Emissionen	8
3.5	Flora / Fauna	8
3.6	Denkmäler	8
3.7	Wasser	8
4.	Planungsinhalte	9
4.1	Art der baulichen Nutzung	9
4.2	Maß der baulichen Nutzung	9
4.3	Bauliche Gestaltung	9
4.4	Garagen und Stellplätze	9
4.5	Höhenlage der Gebäude	9
4.6	Verkehr und Erschließung	10
4.7	Landschaft und Grünordnung	10
5	Alternativen	10

## **1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung**

Der Bebauungsplan Nr. 116 „Bahnhofplatz“ Teilbereich 1 wurde im Jahr 2008 aufgestellt.

Der Marktgemeinde Holzkirchen liegen Wünsche dreier Grundstückseigentümer aus dem Gebiet für Neubauten bzw. bauliche Veränderungen vor. Aus Gründen der Nachverdichtung in zentraler Lage und der Belebung des Bahnhofplatzes werden diese positiv bewertet.

Daher hat der Bauausschuss des Marktes Holzkirchen in seiner Sitzung am 10.10.2017 die 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Grundstück Münchner Straße 54 und in seiner Sitzung vom 08.03.2018 die Aufnahme der Grundstücke Bahnhofplatz 2, 3 und 3a in das Änderungsverfahren (§13a BauGB) beschlossen.

Ziel der Planung ist den Rahmen für eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung mit zusätzlichen Flächen für Wohn- und Gewerbenutzungen in bahnhofsnaher Lage zu schaffen, eine Belebung des Bahnhofplatzes zu fördern und den Bahnhofplatz im Süden baulich zu fassen.

## **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **2.1 Landes- und Regionalplan**

Die Planung dient der Innenentwicklung. Sie wirkt dabei der Zersiedlung entgegen und stellt einen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden dar.

Auf Grund ihrer innerörtlichen Lage kann davon ausgegangen werden, dass die Planung den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung nicht entgegensteht.

### **2.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Holzkirchen (Stand 30.01.2014) stellt den Geltungsbereich als Mischgebiete (MI) dar. Dies entspricht den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 116 (Stand 13.03.2008) für diesen Bereich.

Da hier keine Änderung vorgesehen ist, entspricht die Planung den Zielen und Grundsätzen des Flächennutzungsplanes.



Abb. 1 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Fassung 30.01.2014) mit Lage des Plangebiets

### 2.3 Bebauungspläne und Satzungen

Der zu ändernde Bebauungsplan wurde am 13.03.2008 genehmigt und bekanntgemacht. Dieser Bebauungsplan setzt für das gesamte Areal ein Mischgebiet (unterteilt in MI1 und MI2) fest.

#### 2.3.1 Grundstück Münchner Straße 54 (MI 1 - Süd)

Für die Entwicklung der Bebauung auf diesem Grundstück ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, da die bestehenden Festsetzungen im Wesentlichen den Altbestand sichern.

Auf dem Grundstück soll der Neubau eines Wohn- und Geschäftsgebäudes mit Tiefgarage errichtet werden. Die Dächer sollen als Flachdach ausgebildet werden. Die bestehenden Gebäude, die nicht einem baulichen, technischen und energetischen zeitgemäßen Standard entsprechen, werden zur Umsetzung des Vorhabens abgebrochen.

Die Belange der östlichen und südlichen Nachbarn sind durch die Festsetzung der Grenzabstände und Wandhöhe gewürdigt, auch da eine Grunddienstbarkeit (URNr. 1876/F/84 vom 12.11.1984) gegenüber dem östlichen Grundstück (Fl.Nr 656) eine Grenzbebauung mit einer zusätzlichen Länge von 18,10m ermöglichen würde.

#### 2.3.2 Grundstücke Bahnhofplatz 3 (MI 2)

Auf diesen Grundstücken soll in den bestehenden Baugrenzen bei gleicher Grundfläche durch die Erhöhung der zulässigen Wandhöhe von 9,50m auf 10,50m und Ausbildung eines zurückversetzten vierten Geschosses (Wandhöhe 12,70m) eine dem Ort angemessene Nachverdichtung ermöglicht werden.

### 2.3.3 Grundstück Bahnhofplatz 3a (MI 1 - Nord)

Der Eigentümer des Grundstücks Bahnhofplatz 3a beabsichtigt den Laden der im Erdgeschoss gelegenen Metzgerei um eine Fläche zum Verzehr von Speisen und Kundentoiletten, die Anlieferzone der Metzgerei um eine Überdachung und den im Obergeschoss gelegenen Wohnteil zu erweitern.

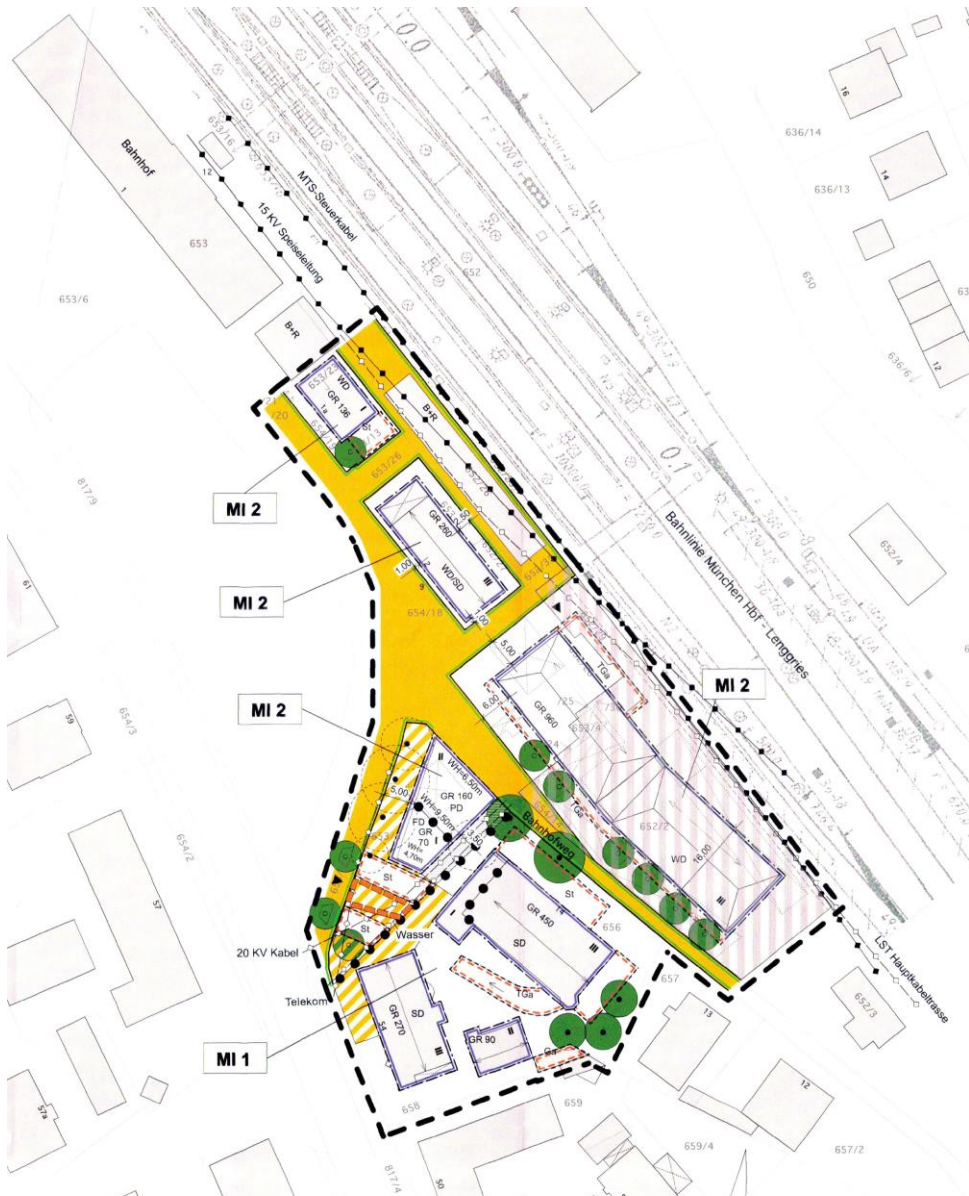


Abb. 2 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr 116, Fassung 13.03. 2008

## **2.4 Verfahren**

Zur Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung wendet der Markt Holzkirchen das beschleunigte Verfahren § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) an. Dies ist möglich, da die Summe der maximal zulässigen Grundflächen mit 1.670 m<sup>2</sup> kleiner als der Grenzwert von 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird.

Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB (welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind) und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Durch die Satzungsänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

## **2.5 Abwägung**

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Zur Ermittlung des Abwägungsmaterials werden die Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB), Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) beteiligt.

Die eingehenden Anregungen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung werden anschließend geprüft und können nach der Beurteilung zu Änderungen und Ergänzungen führen.

### 3. Plangebiet

#### 3.1 Lage

Das Planungsgebiet befindet sich südlich des Bahnhofs. Die darauf befindliche Bebauung bildet die südliche und süd-östliche Begrenzung des Bahnhofplatzes. Es liegt in zentraler Lage von Holzkirchen, an der Münchner Straße.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung betrifft die Flurstücke 658, 653/5, 653/4, 653/25, 653/24, 653/27 (T), 652/38, 652/28, 652/29, 652/36, 652/37, 652/2, 652/30 und 654/14 (T) der Gemarkung Holzkirchen.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung hat eine Fläche von ca. 4.102 m<sup>2</sup>.



Abb. 3 Luftbild mit Parzellarkarte (Quelle: Bayernatlas, Bayerische Vermessungsverwaltung, erstellt am 28.05.2020)

### **3.2 Nutzungen**

Die Grundstücke im Plangebiet werden entsprechend des Bebauungsplans gewerblich und wohnbaulich genutzt.

### **3.3 Erschließung**

Das Plangebiet wird über die angrenzenden öffentlichen Straßen, Münchner Straße, Bahnhofplatz und Bahnhofweg verkehrlich und technisch erschlossen. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden.

Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch die unmittelbare Lage am Bahnhof und den Bushaltestellen am Bahnhofplatz gegeben.

Die Müllbehältnisse sind von den Überlassungspflichtigen selbstständig zur nächsten vom Müllfahrzeug ordnungsgemäß anfahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche zu bringen.

### **3.4 Emissionen**

Lärm- und Staubimmissionen wirken auf das süd-westliche Plangebiet von der Münchner Straße und auf das nord-östliche Plangebiet von den Bahnlinien aus ein.

Die Beeinträchtigungen des Verkehrslärms wurden durch das Büro Becker & Partner, München schalltechnisch untersucht (Bericht-Nr.: ABP20/980-C2). Maßnahmen zum Schutz vor diesen Einwirkungen sind Gegenstand des Bebauungsplanes.

### **3.5 Flora / Fauna**

Innerhalb des Geltungsbereichs und in der unmittelbaren Umgebung sind keine Schutzgebiete des Naturschutzes vorhanden.

Biotope nach amtlicher Biotopkartierung Bayern sind ebenfalls nicht vorhanden.

### **3.6 Denkmäler**

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird in der Satzung hingewiesen.

### **3.7 Wasser**

Aufgrund der bestehenden Nutzung und des Inhalts der Planung werden keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser erwartet. Das Plangebiet befindet sich weder in einem wassersensiblen noch in einem hochwassergefährdeten Bereich. Grundsätzlich ist Niederschlagswasser vor Ort und auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit und entsprechende Nachweise sind mit den Bauanträgen vorzulegen.



## **4. Planungsinhalte**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist als Mischgebiet ausgewiesen. Dies bleibt unverändert.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im Planungsgebiet wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch die maximal zulässige Grundfläche (GR), die maßlichen Festsetzungen der Baufenster, die jeweiligen Höchstzahl der Vollgeschosse und die maximale Wandhöhe.

Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss an der Traufseite der Gebäude bis zum Schnittpunkt Oberkante Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand (Attika).

Die Abstände und Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO finden, wie in dem gültigen Bebauungsplan, in diesem zentral gelegenen und gut erschossenen Gebiet keine Anwendung, um eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung und eine bauliche Fassung des Bahnhofplatzes zu ermöglichen.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,9 festgesetzt, um bei der gewünschten Bebauungsdichte die Schaffung der erforderlichen Stellplätze unter- und oberirdisch zu ermöglichen.

### **4.3 Bauliche Gestaltung**

Für eine geordnete ortsplannerische Entwicklung des Plangebietes sind die überbaubare Grundstücksfläche, Geschossigkeit, Baukörperstellung, Wandhöhen, Dachform und Firstrichtung festgesetzt.

### **4.4 Garagen und Stellplätze**

Die erforderlichen Stellplätze können im Wesentlichen in ein- oder mehrgeschossigen Tiefgaragen nachgewiesen werden.

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde in der jeweils gültigen Fassung. Abweichend dazu darf der erforderliche Anteil an oberirdischen Stellplätzen auf 5% der erforderlichen Stellplätze, mindestens jedoch 2 Stellplätze je Gebäude reduziert werden.

### **4.5 Höhenlage der Gebäude**

Die maximale Höhenlage der Oberkante des Fertigfußbodens der Gebäude wird bezogen auf Normal Null angegeben.

In den Gebieten MI 1 - Süd und MI 2 wird diese Oberkante 20 cm über dem aktuell bestehenden Gelände des von Baugrenzen umfassten Bereiches festgesetzt. Im Gebiet MI 1 - Nord wird diese Oberkante auf die Oberkante des Fertigfußbodens des bestehenden Gebäudes festgesetzt.

## **4.6    Verkehr und Erschließung**

### *4.6.1    Verkehrserschließung*

Der Geltungsbereich ist bereits technisch und verkehrlich erschlossen.

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets erfolgt über die im Westen vorbeiführende Ortsdurchfahrt der Bundesstraße B13 (Münchner Straße) und dem als Ortsstraße gewidmeten Bahnhofplatz und dem Bahnhofweg.

### *4.6.2    Ver- und Entsorgung*

Strom-, Gas- und Wasserversorgung sind durch Anschlüsse an die bestehenden Versorgungsnetze des Kommunalen Versorgungsunternehmens gewährleistet.

Die Abwasserbeseitigung ist durch den Anschluss an die gemeindliche Sammelkanalisation gewährleistet.

Niederschlagswässer sind auf dem Grundstück zu versickern.

Die Abfallentsorgung ist durch den landkreiseigenen Entsorgungsbetrieb sichergestellt.

Die Erschließung der Grundstücke ist somit gesichert.

## **4.7    Landschaft und Grünordnung**

In Verbindung mit der Neubebauung entlang der Bahnlinie wurde im Bebauungsplan eine einreihige Allee mit Bäumen festgesetzt.

Zum Bahnhofplatz ist die Erhaltung der drei bestehenden Solitärbäume sowie eine Neupflanzung zur räumlichen Fassung des Bahnhofplatzes festgesetzt.

Die Darstellung in der Planzeichnung entspricht einer lagemäßigen Empfehlung. Die tatsächliche Lage darf abweichen und ist in den jeweiligen Freiflächengestaltungsplänen darzustellen und mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt abzustimmen.

## **5    Alternativen**

Alternative Standorte für die Planung wurden nicht geprüft, da die Planungsziele standortgebunden sind.

Holzkirchen, den \_\_\_\_\_

---

Christoph Schmid – Erster Bürgermeister