

Markt	<b>Holzkirchen</b> Lkr. Miesbach
Bebauungsplan	<b>Nr. 99 für ein Gebiet an der Heigkamer Straße / Am Ladehof / Am Ackerrein / Flachsfeldstraße</b> <b>3. Teiländerung</b>
Städtebauliches Konzept	KPS Wagenpfeil Bergwerkstraße 1, 83734 Hausham
Planung	<b>PV</b> Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Schaser <span style="float: right;">QS: ChS</span>
Aktenzeichen	HOZ 2-94
Plandatum	14.07.2020 (Entwurf) 17.12.2019 (Entwurf)

## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>4</b>
3.1	Landes- und Regionalplan.....	4
3.2	Flächennutzungsplan .....	4
3.3	Bebauungspläne und Satzungen.....	5
3.4	Bodenschutz .....	6
3.5	Auslegungsfrist.....	6
3.6	Beschleunigtes Verfahren .....	7
<b>4.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>7</b>
4.1	Lage.....	7
4.2	Nutzungen im Bestand .....	8
4.3	Erschließung .....	8
4.4	Emissionen .....	9
4.5	Flora/ Fauna.....	9
4.6	Boden.....	9
4.7	Denkmäler.....	9
4.8	Wasser.....	9
<b>5.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>10</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	10
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	11
5.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen .....	11
5.5	Bauliche Gestaltung .....	12
5.6	Verkehr und Erschließung .....	13
5.7	Grünordnung, Artenschutz .....	13
5.8	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	15
5.9	Altlasten .....	16
5.10	Immissionsschutz.....	16
5.11	Flächenbilanz .....	18
<b>6.</b>	<b>Alternativen</b> .....	<b>18</b>

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

Das Areal am Ladehof ist durch den Bebauungsplan Nr. 99 aus dem Jahr 2008 als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Der Grundeigentümer beabsichtigt nun das Areal mit Wohnbebauung zu bebauen, was auch dem Ziel des Marktes Holzkirchen entspricht Wohnraum zu schaffen. Dies Ziel ist nur mit einer Änderung des Bebauungsplanes zu erreichen, weswegen die Änderung der Art der baulichen Nutzung hin zum Allgemeinen Wohngebiet zentraler Anlass der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist. Dies umso mehr, da durch den Erwerb von Wohnungen zum Herstellungspreis durch den Markt Holzkirchen das städtebauliche Ziel bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, erfüllt wird.

Mit dem geänderten Nutzungskonzept geht auch eine geänderte Baustruktur einher, welche durch den Bebauungsplan ermöglicht wird. Mit der Hochbauplanung ist das Büro KPS Wagenpfeil beauftragt.

Ein wichtiges Ziel der Planung ist es auch den Anforderungen des Lärmschutzes gerecht zu werden, was angesichts der angrenzenden Bahnlinie zu verschärften Auflagen führt.

## 2. **Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von 6 Mehrfamilienhäusern vor, welche durch ihre Situierung sich selber und die nördlichöstlich angrenzende Bebauung vor Bahn- und Straßenlärm schützen sollen. Die Zufahrt erfolgt von der Straße „Am Ladehof“ in das neu entstehende Wohnquartier mit einigen oberirdischen Stellplätzen. Der überwiegende Teil der Stellplätze soll in einer zentralen gemeinsamen Tiefgarage untergebracht werden. Zwischen den Gebäuden und zur Heiglkammer Straße hin sollen fußläufige Verbindungen geschaffen werden.



Abb. 1 Konzept KPS Wagenpfeil vom 14.07.2020

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 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 und ihrer eher kleinteiligen Struktur kann davon ausgegangen werden, dass die Planung den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung nicht entgegensteht.

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Aufbauend auf dem zum Zeitpunkt der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (rechtsgültig seit 2015) für den Bereich rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 99 stellt der Flächennutzungsplan das Areal als Mischgebiet dar.



Abb. 2 Rechtsgültiger Flächennutzungsplan (Fassung vom 30.01.2014)

Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB ist damit nicht erfüllt. Da es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt wird der Flächennutzungsplan im Nachgang der vorliegenden Bebauungsplanung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt.

### 3.3 Bebauungspläne und Satzungen

Für den nun überplanten Bereich zwischen Heignkammer Straße, Am Ladehof und Flachsfeldstraße ist der Bebauungsplan Nr. 99 in seiner 1. Änderung (Fassung 29.01.2008) rechtsverbindlich. Dieser Bebauungsplan setzt für das gesamte Areal ein Mischgebiet (unterteilt in MI1 und MI2) fest. Während im MI2 zwischenzeitlich Wohnbebauung in Form von Reihenhäusern realisiert wurde ist das MI1 mit Ausnahme der südlichen Ecke (Wohnbebauung) unbebaut. Im Sinne des Gebietstyps Mischgebiet kann die nun noch unbebaute Fläche entsprechend des bestehenden Baurechts fast nur noch mit gewerblicher Nutzung belegt werden.



Abb. 3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 99 (hier 1. Änderung in der Fassung vom 29.01.2008)

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 hatte einen Teilbereich südlich der Flachsfieldstraße (MI3) zum Gegenstand, welcher außerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes liegt und deswegen für das vorliegende Verfahren nicht relevant ist. Hier wurde die maximal zulässige Grundfläche in einem Bereich von 500 qm auf 600 qm angehoben.

### 3.4 Bodenschutz

Die Nachnutzung dieser ehemals gewerblich genutzten Fläche durch Wohnbebauung dient der Innenentwicklung. Es handelt sich um einen wichtigen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

### 3.5 Auslegungsfrist

Vor dem Hintergrund der Planerhaltungsvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB wird im Rahmen der Entwurfsplanung eine Bewertung der bisherigen Planung vorgenommen. Nach aktuellem Stand der Bewertung liegen keine wichtigen Gründe für eine angemessenen längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB vor.

Die Planung wurde mit den wesentlichen Trägern öffentlicher Belange im Grundsatz vorabgestimmt, mit dem Ergebnis, dass das Planvorhaben voraussichtlich keine ungewöhnliche große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfangreichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte beinhaltet, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden.

Auch von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt, welche die Wahl einer längeren Auslegungsfrist erforderlich machen könnten.

Auf Grundlage der bisherigen Bewertung wird der Entwurf des Bauleitplanes daher mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt.

### **3.6 Beschleunigtes Verfahren**

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Innenentwicklung in dem er Wohnbebauung auf einem erschlossenen und brach liegenden Grundstück in Bahnhofsnähe ermöglicht. Der Bebauungsplan wird deswegen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die zulässige Grundfläche liegt deutlich unter 20.000 qm.

## **4. Plangebiet**

### **4.1 Lage**

Das Plangebiet wird von den öffentlichen Verkehrsflächen Heignkammer Straße (Nordwesten), Am Ladehof (Südwesten), Flachsfieldstraße (Südosten) und Am Ackerrain (Nordosten) begrenzt.

Es umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 3901/1 (Teilfläche), 3903/1, 3903/3, 3903/4, 3903/5, 3903/6, 3903/7, 3903/8, 3903/9, 3903/10, 3903/11, 3903/12, 3903/13, 3903/14, 3903/15, 3903/16, 3903/17, 3903/18, 3903/19, 3903/20, 3903/21, 3903/22, 3903/23, 3996, 4009 (Teilfläche), 4010/30 (Teilfläche), 4010/31, 4010/32, 4010/33, 4162 (Teilfläche), 4162/17 (Teilfläche), 4162/18 und 4162/19.

Der Geltungsbereich ist etwa 1,39 ha groß. Die Topografie steigt leicht von Nord nach Süd an.

Über die Heignkammer Straße ist das Plangebiet unmittelbar an die St 2573 angebunden. Auch die Autobahn A 8 ist nur etwa 5 km entfernt. Der Bahnhof Holzkirchen ist in einer Entfernung von etwa 600 m fußläufig erreichbar.



Abb. 4 Luftbild mit Parzellarkarte (Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 14.11.2019)

## 4.2 Nutzungen im Bestand

Im nordöstlichen und südöstlichen Plangebiet bestehen Wohngebäude. Im Nordosten sind dies 4 Reihenauszeilen mit je 4 Reihenhäusern. Diese Häuser werden über die Straße „Am Ackerrain“ erschlossen. An der Flachsfeldstraße und an der Heignkammer Straße befinden sich die dazugehörigen Garagenstellplätze. Im Südosten an der Flachsfeldstraße befinden sich zwei Einzelwohngebäude.

Das übrige Plangebiet ist gegenwärtig unbebaut. Es handelt sich um eine Gewerbebrache.

Im Nordosten und Osten schließt dichter Wohnbau vor allem in Form von Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern an das Plangebiet an. Im Norden stellt das Plangebiet die Grenze des Siedlungskörpers dar. Jenseits der Heignkammer Straße befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.

Im Südwesten wird das Plangebiet durch die Straße „Am Ladehof“ begrenzt. Daran schließt die Bahnlinie an und dahinter befindet sich die Verkehrsfläche des Otterfinger Weges. Erst dahinter und damit in etwa 60m Abstand zum Plangebiet befindet sich die nächste Bebauung, welche gewerblicher Art ist.

## 4.3 Erschließung

Das Plangebiet wird über die angrenzenden öffentlichen Straßen (Am Ladehof, Heignkammer Straße, Am Ackerrain, Flachsfeldstraße) verkehrlich und technisch erschlossen. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden.

Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch in etwa 600m Entfernung gelegenen Bahn-

hof gegeben.

#### **4.4 Emissionen**

Auf das Plangebiet wirken Verkehrslärmemissionen, sowohl von den Straßen als auch von der Bahnlinie ein. Diese Beeinträchtigungen wurden durch das Büro C. Hentschel Consult Ing.-GmbH schalltechnisch untersucht (Projekt-Nr. 1375-2019/V04). Maßnahmen zum Schutz vor diesen Einwirkungen sind Gegenstand des Bebauungsplanes und werden unten stehend erläutert.

#### **4.5 Flora/ Fauna**

Auf den bebauten Grundstücken herrscht die für Wohnbaugrundstücke übliche Bepflanzung vor. Das große unbebaute Grundstück liegt bereits länger brach, weswegen sich hier eine natürliche Sukzession eingestellt hat. Der Umgriff berührt keine Gebiete des Natur-/ Landschaftsschutzes (LSG/ NSG/ FFH/Biotope). Eine Begutachtung durch Dipl.-Ing. Martin Kleiner (Oberammergau) liegt als Naturschutzfachliche/-rechtliche Relevanzprüfung/saP mit Fassung vom 30.06.2020 der Planung zu Grunde.

#### **4.6 Boden**

Die Bodenverhältnisse wurden insbesondere hinsichtlich ihrer Eignung als Baugrund, ihrer Sickerfähigkeit und ihrer Belastung durch Schadstoffe untersucht und als zur Bebauung geeignet festgestellt. Insbesondere im Hinblick auf vorhandene Altlasten sind jedoch für eine bauliche Entwicklung einige Hinweise zu beachten. Diese sind Gegenstand der Hinweise des Bebauungsplanes und auch unten stehend unter Gliederungspunkt 5.9 näher beschrieben.

#### **4.7 Denkmäler**

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Ungeachtet dessen besteht nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden.

Baudenkmäler sind im Umfeld nicht bekannt. In über 200m Entfernung in nördlicher Richtung befinden sich die beiden Baudenkmäler 219486 (Einhaus, syn. Einhof, syn. Einfirsthof, syn. Wohnstallstadelhaus) und 219487 (Hofkapelle - St. Maria Heignkam).

#### **4.8 Wasser**

Das Plangebiet befindet sich weder in einem wassersensiblen noch in einem hochwassergefährdeten Bereich. Erkenntnisse zum Grundwasserstand und zu Möglichkeiten des Umgangs mit dem Niederschlagswasser wurden über eine entsprechende Bodenbeprobung gewonnen. Sie stehen der geplanten Bebauung nicht entgegen und werden in den Hinweisen des Bebauungsplanes und auch unten stehend unter Gliederungspunkt 5.6.3 näher beschrieben.

## 5. Planinhalte

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt. Dabei werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da diese Nutzungen dem eigentlichen Ziel der Schaffung von Wohnraum zuwiderlaufen.

Durch die Bebauungsplan-Änderung erfolgt die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Mischgebiet hin zu Wohngebiet. In einem festgesetzten Mischgebiet lässt sich die angestrebte Wohnbebauung nicht realisieren. Die bereits genehmigten Wohnnutzungen in diesem Gebiet führen dazu, dass die verbleibende noch unbebaute Restfläche weitgehend gewerblich genutzt werden müsste, um den Gebiets-typ zu wahren. Eine weitgehende gewerbliche Nutzung entspricht aber weder den Entwicklungsabsichten des Eigentümers noch den städtebaulichen Zielen des Marktes Holzkirchen.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung erfolgen unterschiedliche Festsetzungen.

Zunächst wird eine **maximal zulässige Grundfläche (GR)** für die einzelnen Bau-räume (ggfs. unterteilt durch eine Nutzungskordel) definiert. Damit wird ein eindeuti-ger, absoluter und auf die einzelnen Baukörper bezogener Höchstwert hinsichtlich der Entwicklung in der Fläche definiert. Dieser Wert orientiert sich eng an dem Be-stand und am architektonischen Konzept. Rein rechnerisch kann mit der festgesetz-ten Grundfläche eine GRZ von 0,31 erreicht werden, was zum einen die Höchstwer-te des §17 BauNVO deutlich einhält und zum anderen die leicht verdichtete Art der Bebauung widerspiegelt.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche um bis zu 20 % durch **Pergolen und Terrassen** wird zugelassen, da hierdurch die festgesetzte GR gerin-ger gehalten werden kann und Bauherren eine Richtlinie über die bauliche Zuläs-sigkeit dieser Anlagen erhalten. Der Verzicht auf diese Regelung führt regelmäßig dazu, dass die GR durch den Hauptbaukörper ausgeschöpft wird und im Nachgang Terrassen und Pergolen über Befreiungen oder als Schwarzbau umgesetzt werden.

Eine weitere **Überschreitung bis zu einer Gesamt-GRZ** von 0,8 wird zugelassen für Nebenanlagen, Zufahrten, Stellplätze etc. Dies ist vor allem erforderlich um die erforderlichen Stellplätze (vor allem in einer Tiefgarage) umsetzen zu können.

Eine Regelung über die zulässige **Zahl der Vollgeschoße** erfolgt nicht. Durch die Festsetzung maximal zulässiger Wandhöhen erfolgt eine konkretere Regelung über die Höhenentwicklung in dem Areal.

Hinsichtlich der **maximal zulässigen Wandhöhe** ist für den im Bestand bebauten Teil des Plangebiets die Regelung im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 99 (1. Änderung) maßgeblich gewesen. Hier wurden 6,5 m bzw. 7,0 m zugelassen, was in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen wurde. Für den bisher unbebauten Bereich (Fl.-Nr. 3996) wird dagegen eine dichtere Wohnbebauung in Form von 3-geschoßigen Mehrfamilienhäusern angestrebt. Dies wird in dieser Lage auch als verträglich erachtet. Entsprechend wird die Wandhöhe angehoben. In einer früheren Fassung der Planung wurde mit einer Wandhöhe von 8,8m gearbeitet und

diese mit einer festgesetzten Erdgeschoß-Fertigfußbodenhöhe verknüpft.

An diesem Maß gab es Kritik aus der Nachbarschaft der geplanten Neubauten, wobei grundsätzlich gesagt werden muss, dass über Verschattungsstudien der Nachweis erbracht wurde, dass sich die Beeinträchtigungen für die Nachbarn in einem hinzunehmenden Maß bewegen würden. Dies auch vor dem Hintergrund, dass für das Grundstück bereits Baurecht in nicht unerheblichen Maß vorliegt. Gleichwohl wurde die Kritik zum Anlass genommen, das Maß der baulichen Nutzung neu zu regeln. Der nun vorliegende Bebauungsplan regelt die Wandhöhe über Normalnull ohne Festsetzung einer Erdgeschoß-Fertigfußbodenhöhe. Die zu Grunde gelegte Wandhöhe ergibt sich aus einer Reduktion der bisher gewählten Höhe von 8,8 m. Zukünftig wird für die Baukörper an der nordöstlichen Grundstücksgrenze eine Wandhöhe von 8,3m zu Grunde gelegt. In Kombination mit der bisher festgesetzten Erdgeschoß-Fertigfußbodenhöhe (auf die nun verzichtet wird) ergeben sich Wandhöhen über Normalnull. Der Vorteil für die Nachbarn ist, dass sich die zulässige Wandhöhe absolut um 0,5m reduziert. Diese absolute Wandhöhe ist schließlich der nachbarrechtlich relevante Wert, da er zum Beispiel zu Verschattung führt. Im Gegenzug wird es dem Bauherrn überlassen, ob er diese Reduktion durch eine Absenkung der Erdgeschoß-Fertigfußbodenhöhe erreicht oder ob es günstiger, ist die relative Gebäudehöhe (über dem Erdgeschoß) zu reduzieren.

Um die Systematik und die Folgen für die Nachbarn transparent zu machen wird die Geländehöhe im Bebauungsplan an ausgewählten Punkten dargestellt.

### 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die **überbaubare Grundstücksflächen** basieren für den bebauten Teil auf der Festsetzung aus dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 99 (1. Änderung). Die damals geplante Bebauung wurde hier im Wesentlichen auch umgesetzt. Für den bisher unbebauten Bereich orientieren sich die Baugrenzen an dem architektonischen Konzept des Büros KPS Wagenpfeil, wobei sie die hier geplante Bebauung mit einem ausreichenden Puffer berücksichtigt, um für die Konkretisierung der Planung Flexibilität bereitzustellen. Für untergeordnete Anlagen, wie Terrassen, Außentreppen, Vordächer und Balkone wird darüberhinaus noch ein weiterer Puffer eingeräumt.

Grundsätzlich wird hinsichtlich der **Abstandsflächen** die Geltung der Vorschriften des Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO angeordnet. Dies schützt die Nachbarn vor unverhältnismäßigen Verlusten an Wohnqualität. Für die durch das KPS Wagenpfeil geplante Bebauung auf dem bisher unbebauten Teilbereich wird diese Regelung intern nicht angewandt. Das bedeutet, dass sich die Abstandsflächen dieser neuen Bebauung nach außen hin nach Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO richten, zwischen den neu entstehenden Gebäuden dagegen wird bestimmt, dass sich die erforderlichen Abstandsflächen nach den festgesetzten Wandhöhen und Baugrenzen richten. Dies ist möglich, da es sich hier um ein architektonisches Konzept aus einer Hand handelt, welches eine ausreichende Belichtung und Belüftung von Wohnungen gewährleistet.

### 5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

**Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen** sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig. Für die bereits bebauten Bereiche wurden die Umgrenzungen des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 99

(1. Änderung) übernommen. Diese sind zwischenzeitlich auch so umgesetzt worden. Lediglich auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 4010/32 erfolgt auf Grund einer zwischenzeitlich erteilten abweichenden Genehmigung eine Ergänzung der Abgrenzung. **Nebenanlagen**, die eine Grundfläche von 30 qm nicht überschreiten, können auch außerhalb der Umgrenzungen gebaut werden. Dies schafft Flexibilität für Grundeigentümer.

Für die geplante Neubebauung ist eine gemeinsame **Tiefgarage** geplant, die von der Straße „Am Ladehof“ angefahren werden kann. Die Zahl der erforderlichen Stellplätze richten sich grundsätzlich nach dem Stellplatzschlüssel des Marktes Holzkirchen. Die oberirdische Unterbringung der für die neu geplante Bebauung erforderlichen Stellplätze wäre städtebaulich sehr problematisch, weswegen die Tiefgaragen hierfür die einzige verträgliche Möglichkeit darstellt.

Der Markt Holzkirchen arbeitet gegenwärtig Regelungen zur Erforderlichkeit von Fahrradabstellplätzen aus. Hier sollen Vorgaben zur **Zahl und zur Qualität von Fahrradabstellplätzen** getroffen werden. Da dieser Diskussionsprozess weit fortgeschritten ist, werden die geplanten generellen Regelungen des Marktes Holzkirchen bereits im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt. Durch die Vorgaben zur Zahl und zur Qualität von Fahrradstellplätzen wird ein Beitrag für die Verkehrswende geleistet, indem günstige Bedingungen für Fahrradfahrer geschaffen werden.

## 5.5 Bauliche Gestaltung

Zur baulichen Gestaltung werden wenige elementare Regelungen getroffen. So wird hinsichtlich der **Dachformen** bestimmt, dass für Dächer von Hauptgebäuden ausschließlich symmetrische Satteldächer zulässig sind. Damit fügt sich die Neubebauung in das städtebauliche Umfeld, welches v.a. durch die nördlich und östlich angrenzende Wohnbebauung geprägt wird, ein. Nur untergeordnet und für Nebengebäude werden auch Flachdächer ermöglicht, welche jedoch aus ökologischen Gründen begründet werden müssen, falls sie eine Größe von 15 qm überschreiten.

Hinsichtlich der zulässigen **Dachneigung** erfolgt eine Differenzierung zwischen Gebäuden bis zu einer Wandhöhen von 7,0m und solchen die höher sind. Bis zu 7,0m beträgt die zulässige Dachneigung entsprechend des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 20-27°. Höhere Gebäude dürfen eine Dachneigung von 21° nicht überschreiten. Dies reduziert die Beeinträchtigungen durch die geplante Neubebauung auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 3996 indem die sich aus Wandhöhe und Dachneigung ergebenden Gesamtgebäudehöhe stärker beschränkt wird.

Die festgesetzte **Firstrichtung** orientiert sich an der von Seiten der Architekten geplanten und von Seiten des Marktes Holzkirchen gewünschten Bebauung. Sie ist auch dahingehend optimiert um die die schalltechnische bestmögliche Wirkung zu ermöglichen.

Die Vorgaben zu **Aufbauten** auf und zur **Gestaltung von Dächern** orientieren sich an den örtlichen Gegebenheiten. Sie erfolgen zum Schutz des vergleichsweise homogenen Ortsbildes. Aus ökologischer Sicht wird es begrüßt, wenn Dächer auch der **Nutzung der Solarenergie** dienen. Aus gestalterischer Sicht erfolgt jedoch die Einschränkung, dass dies nur erfolgen darf, sofern die entsprechenden Anlagen parallel zur Dachhaut errichtet werden. Abweichende Neigungen oder gar Aufständungen werden zum Schutz des Ortsbildes abgelehnt.

## 5.6 Verkehr und Erschließung

### 5.6.1 Verkehrserschließung

Die für die verkehrliche Erschließung erforderlichen **öffentlichen Verkehrsflächen** sind bereits im Bestand vorhanden. Für den Bereich, in dem die Neubebauung geplant ist, erfolgt intern untergeordnet die Erschließung über eine kurze **private Verkehrsfläche**, deren Nutzungsmöglichkeit durch die Allgemeinheit im Sinne einer geordneten Erschließung über ein Geh- und Fahrrecht gesichert werden soll.

Im Übrigen sind keine Maßnahmen zur verkehrlichen Erschließung erforderlich.

### 5.6.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Anschlussmöglichkeiten an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (Wasserleitung und Schmutzwasserkanal) können durch die bestehenden Erschließungsanlagen gewährleistet werden.

### 5.6.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Von den Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebten Bodenzonen zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten. Es wurde im Rahmen der Planerstellung der fachgutachterliche Nachweis erbracht, dass sich das Plangebiet grundsätzlich für die Versickerung von Niederschlagswasser eignet (Baugrund- und Gründungsgutachten des Büros FRANK + BUMILLER + KRAFT vom 22.11.2019). Einschränkende Ausführungen zu Schadstoffen im Boden erfolgen unten unter dem Gliederungspunkt 5.9 Altlasten.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

## 5.7 Grünordnung, Artenschutz

### 5.7.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Die Grünordnung basiert im Wesentlichen auf dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan, welcher Baumpflanzungen im privaten und im öffentlichen Grund vorgesehen hat. Diese sind soweit möglich übernommen worden, wobei auch geregelt ist, dass die konkreten Standorte bis zu 5 m abweichen können. Nicht alle ursprünglich geplanten Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum konnten/können auch realisiert werden. Aus diesem Grund erfolgt eine Aktualisierung der festgesetzten Baumstandorte im öffentlichen Straßenraum.

Weiterhin ist geregelt, dass je 300 qm Grundstücksfläche sowie bei Stellplatzanlagen nach jedem fünften Stellplatz ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen ist. Hierdurch kann auch im verdichteten baulichen Umfeld ein Mindestmaß an Durchgrünung gewährleistet werden.

Die Vorgabe zur Bodenüberdeckung von Tiefgaragen hat das Ziel zum einen die Bodenfunktionen zu schützen und eine gewisse Bepflanzung zu ermöglichen.

Zusätzlich ist zur Sicherstellung der Austauschbeziehungen für Kleinsäuger, z.B. Igel, die Durchlässigkeit durch Bodenfreiheit von Einfriedungen festgesetzt.

- Der Gefährdung von Vögeln durch große Glasflächen ist Beachtung zu schenken. Insbesondere an Wintergärten sollen daher **Maßnahmen gegen Vogelschlag** getroffen werden.
- Die Festsetzungen berücksichtigen – insbesondere durch geringe GR, Begrenzung der Bodenversiegelung und Festsetzungen zur Grünordnung – **Minimierungspotenziale** für die zu erwartenden Eingriffe. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB bezeichneten Bestandteilen sind nicht zu erwarten.

Für die Bebauung wird ein Kinderspielplatz erforderlich werden. Ein möglicher Standort hierfür ist hinweislich im Bebauungsplan dargestellt.

Auf eine Abarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung kann verzichtet werden, da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird. Im Übrigen wurde bereits bei der Beplanung des Areals im Jahr 2008 (1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 99 für ein Gebiet an der Heignkammer Straße / Am Ladehof) vom 29.01.2008 eine Ausgleichsfläche zugeordnet. Auch ohne Verfahren nach § 13a BauGB wäre auf Grund des bereits bestehenden Baurechts nicht von einer erneuten Ausgleichspflicht auszugehen.

### 5.7.2 Artenschutz

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde Hinweisen nach einer Beeinträchtigung von Lebensräumen verschiedener Arten durch die Planung nachgegangen. Eine entsprechende Begutachtung durch Dipl.-Ing. Martin Kleiner (Oberamergau) liegt als Naturschutzfachliche/-rechtliche Relevanzprüfung/saP mit Fassung vom 30.06.2020 vor.

Im Rahmen der Abschichtung erfolgte eine nähere Prüfung auf das mögliche Vorkommen von Haselmaus, europäischer Brutvogelarten, Zauneidechse und Schmetterlingsarten. Durch Ortsbesichtigung konnten keine Hinweise auf die Haselmaus bzw. auf die vier saP-relevanten Falterarten (Wald-Wiesenvögelchen, Thymian-Ameisenbläuling, Dunkler und Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling) gefunden werden.

Hinsichtlich der europäischen Brutvogelarten wurden beim Ortstermin zwar verschiedene Arten erfasst. Ein Brutnachweis konnte jedoch nur für die Amsel erfolgen. Bruthöhlen wurden nicht gefunden. Die Planung kann einen Habitatverlust für Vogelarten ergeben. Laut Gutachten ist aber „*von einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes durch das Vorhaben im engeren Sinne [...] aber nicht auszugehen.*“ Hierfür sind die Vorgaben aus dem Gutachten zu beachten (Rodungszeitraum).

Zauneidechsen wurden auf dem Gelände nachgewiesen. Für die Baumaßnahmen definiert das Gutachten folgende Vorgaben: *„Zur Minimierung von Schäden an lebenden Exemplaren sollte ein Abräumen des Bodens deshalb auf dem Gelände von innen nach außen in Richtung der Nachbargrundstücke im Osten und des Bahnstrangs im Westen erfolgen, um der Erdbauten nutzenden Art die Möglichkeit zur Flucht zu erlauben. Dies sollte aber nicht in der Eientwicklungs- bzw. der Überwinterungszeit geschehen und somit auf die Monate April/Mai (bevorzugt) bzw. August/September beschränkt sein.“*

Die saP kommt damit zum Ergebnis, dass unter Einhaltung bestimmter Vorgaben zur Rodung und zur Bauabwicklung (Zeitpunkt und Vorgehen bei Oberbodenabtrag) die Bauvorhaben im Einklang mit dem Artenschutzrecht durchgeführt werden können. Die Gemeinde wird voraussichtlich auch um die Beachtung dieser Vorgaben überprüfen zu können, von der Möglichkeit Gebrauch machen, nach Art. 58 Abs. 2 Nr. 5 BayBO ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren für Baumaßnahmen auf Fl.-Nr. 3996 einzufordern.

## 5.8 Klimaschutz, Klimaanpassung

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

<b>Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel</b>	<b>Berücksichtigung</b>
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Baumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit, Beschränkung der versiegelten Fläche und der damit verbundenen kleinklimatischen Erwärmung durch Errichtung von Tiefgaragen, Lage am klimatisch ausgleichend wirkenden Bahnlinie
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet
<b>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)</b>	<b>Berücksichtigung</b>

<p>Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)</p>	<p>kompakte Bauweise, dadurch Reduzierung des Flächenverbrauchs, Ressourcen schonende Innenentwicklung durch Überplanung einer innerörtlichen Brachfläche, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen, überwiegende West-Ost-Ausrichtung der Gebäude und Festsetzung günstiger Dachformen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie, Nachverdichtung im Nahbereich des Bahnhofs, dadurch Möglichkeit zur Nutzung von Alternativen zum CO<sub>2</sub>-emittierenden Individualverkehr</p>
<p>Vermeidung von CO<sub>2</sub> Emissionen durch MIV und Förderung der CO<sub>2</sub> Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO<sub>2</sub> neutrale Materialien)</p>	<p>geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme,</p>

## 5.9 Altlasten

Das Büro FRANK + BUMILLER + KRAFT hat mit Fassung vom 29.11.2019 einen Bericht zur orientierenden Erkundung der Böden auf Schadstoffe vorgelegt. Anlass ist das Vorhandensein einer Grube im nördlichen Bereich des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 3996. Bei Beprobungen wurden sowohl im Oberboden als auch in Auffüllböden Verunreinigungen (Zuordnungsklasse 1.2 bzw. 2) festgestellt.

Es ergeben sich fachgesetzliche Notwendigkeiten zum Umgang mit dem Bodenaushub. So ist der auszuhebende Oberboden sowie die auszuhebenden Auffüllböden zu separieren, seitlich zu lagern und chargenweise einer vollständigen Deklarationsanalytik nach Leitfaden zu den Eckpunkten zu unterziehen. Eine fachtechnische Begleitung sämtlicher Erdarbeiten und Aushubmaßnahmen wird deswegen empfohlen. Auch auszuhebende gewachsene Böden sind demnach einer frühzeitigen beweissichernden Beprobung freizumessen. Die Gemeinde wird voraussichtlich auch um die Beachtung dieser Vorgaben überprüfen zu können, von der Möglichkeit Gebrauch machen, nach Art. 58 Abs. 2 Nr. 5 BayBO ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren für Baumaßnahmen auf Fl.-Nr. 3996 einzufordern.

## 5.10 Immissionsschutz

Mit der 3. Teiländerung des Bebauungsplan Nr. 99 wird das bisher als Mischgebiet (MI) festgesetzte Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das Plangebiet ist im Norden und Osten von Wohnbebauung umgeben und steht im Einfluss der Heignkammer Straße im Norden sowie der Straße Am Ladehof und der Bahnlinie München-Holzkirchen im Westen. Neben einer unbebauten Fläche im Nordwesten überplant die 3. Teiländerung auch bestehende Wohnbebauung.

Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei für die Praxis durch die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" konkretisiert. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 sind entsprechend der schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen) Orientierungswerte für die Beurteilung genannt. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden

Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen.

Als wichtiges Indiz für die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen durch Verkehrslärmimmissionen können die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionschutzverordnung (Verkehrslärmschutzverordnung), welche streng genommen ausschließlich für den Neubau und die wesentliche Änderung von Verkehrswegen gelten, herangezogen werden.

Tabelle: Übersicht Beurteilungsgrundlagen (Angaben in dB(A))

Anwendungsbereich	Planung		Verkehr	
Vorschrift	DIN 18005 Teil 1, BL 1, Ausgabe 2002		16.BImSchV Ausgabe 1990/2014	
	Orientierungswert (ORW)		Immissionsgrenzwert (IGW)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55 dB(A)	45 dB(A)	59 dB(A)	49 dB(A)

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt und die einwirkenden Lärmimmissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr ermittelt und beurteilt (CHC-Pr.Nr. 1375 – 2019, Stand 22.08.2019).

Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass der Orientierungswert der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ nicht durchgängig eingehalten werden kann. Auch der Immissionsgrenzwert der 16.BImSchV wird nicht durchgängig eingehalten. An der lärmzugewandten Nord- und Westfassade liegt die Immissionsbelastung mit bis zu 65 dB(A) tagsüber und 61 dB(A) nachts.

Ein aktiver Schallschutz ist umso wirksamer je näher dieser an der Schallquelle errichtet wird. Die Herstellung eines aktiven Schallschutzes an der Bahn kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht sichergestellt werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans kann auf Grund der Topografie (Troglage der, zwischen der Bahn und dem Wohngebiet, verlaufenden „Am Ladehof“) ein städtebaulich vertretbarer, schalltechnisch wirksamer aktiver Schallschutz nicht hergestellt werden.

Der Planungsentwurf sieht bereits einen Gebäuderiegel entlang der „Am Ladehof“, nur unterbrochen durch die notwendige Erschließung, vor. Mit der Lärmschutzbebauung wird erreicht, dass ein abgeschirmter Bereich entsteht, der auch die bestehende Wohnbebauung abschirmt. Tagsüber kann an allen Gebäuden zumindest an einer Fassade der Orientierungswert (ORW) DIN18005 von 55 dB(A) eingehalten werden und an einer Vielzahl von Fassaden wird der Immissionsgrenzwert (IGW) 16.BImSchV eingehalten, so dass auch ausreichend ruhige Außenbereiche vorhanden sind. Auch nachts kann mit der Lärmschutzbebauung an einer Vielzahl von Fassaden zumindest der IGW16.BImSchV eingehalten werden, worüber eine natürliche Belüftung der Aufenthaltsräume möglich ist.

Der ORWDIN18005 als auch der IGW16.BImSchV kann auch mit der Lärmschutzbebauung nicht durchgängig eingehalten werden, so dass zusätzliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen sind. So werden abhängig von der Immissionsbelastung semiaktive Maßnahmen wie z.B. Grundrissorientierung, Eigenabschirmungen durch das Gebäude, Vorbauten etc. und die notwendige Schalldämmung der Außenbauteile festgesetzt.

Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass den schallimmissionsschutzrechtlichen Anforderungen an die geplante Bebauung, zur Erzielung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Räumen, Rechnung getragen wird.

Die Änderung der Gebietseinstufung von Mischgebiet (MI) auf ein Allgemeines Wohngebiet (WA) hat keinen relevanten Einfluss auf den öffentlichen Straßenverkehr. An den Geltungsbereich der 3. Teiländerung schließt wiederum weitestgehend Wohnbebauung an. Bestehende Betriebe sind von der Nutzungsänderung MI in WA nicht betroffen, da auch im allgemeinen Wohngebiet gewerbliche Nutzungen im vorliegenden Umfang genehmigungsfähig wären.

### 5.11 Flächenbilanz

- Geltungsbereich: 1,39 ha,
- öffentliche Verkehrsfläche: 0,30 ha
- private Verkehrsfläche: 0,02 ha
- Begleitgrünfläche: 0,04 ha
- private Baugrundstücksfläche: 1,04 ha
- überbaubare Fläche: 0,37 ha
- Grundfläche: 0,32 ha

## 6. Alternativen

Da es sich um die Überplanung einer innerörtlichen Brache handelt wurden keine alternativen Standorte zur Planung des Vorhabens geprüft. Inhaltlich hat die Alternative bestanden, die Art der baulichen Nutzung weiterhin mit Mischgebiet (MI) festzusetzen. Dies wurde jedoch abgelehnt, da auf Grund der bereits vorherrschenden Wohnnutzung die notwendige Wahrung des Gebietscharakters dazu geführt hätte, dass hinzukommende Bebauung vorwiegend gewerblichen Charakter haben müsste. Dies widerspräche dem Planungsziel der Gemeinde diese bahnhofsnahe Lage zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum zu nutzen.

Gemeinde Holzkirchen, den .....

.....

Erster Bürgermeister (Christoph Schmid)