



# Stadt Maxhütte-Haidhof

**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
„Einkaufen und Wohnen an der Nordgaustraße“**

## **1. Änderung gem. § 13 BauGB**

### **Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Fassung vom 11.04.2024



**Architekturbüro H. Meier  
Architekt + Stadtplaner**

Oskar-von-Miller-Str. 34  
83714 Miesbach  
Tel. 08025/890890  
h.meier@architektmeier.de

## Inhaltsverzeichnis zur Begründung

1. Anlass und allgemeines Ziel der Planung.....	3
2. Geltungsbereich der Änderung.....	3
2.1 Räumliche Begrenzungen .....	3
2.2 Größe des Geltungsbereichs.....	3
3. Planungsrechtliche Situation .....	3
3.1 Allgemeine Rechtsgrundlagen.....	3
3.2 Bebauungsplanverfahren .....	3
4. Änderungen.....	4
4.1 Änderungen im Planteil .....	4
4.2 Änderung der textlichen Festsetzungen .....	5
4.3 Stützmauern - Ziffer 2.7 eingefügt .....	5
5. Immissionsschutz .....	5
5.1 Schallimmissionen.....	5
6. Voraussichtliche Auswirkungen.....	6

## **1. Anlass und allgemeines Ziel**

Anlass zur 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Einkaufen und Wohnen an der Nordgaustraße“ der Stadt Maxhütte-Haidhof sind geringfügige Änderungs- und Ergänzungswünsche, welche im Zuge der fortlaufenden Planung von Erschließung und Bauvorhaben vorgetragen wurden und die Grundzüge der Planung nicht berühren.

## **2. Geltungsbereich der Änderung**

### **2.1 Räumliche Begrenzungen**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans.

### **2.2 Größe des Geltungsbereichs**

Die Größe des Plangebietes für die 1. Änderung beträgt damit ca. 4,68 ha.

## **3. Planungsrechtliche Situation**

### **3.1 Allgemeine Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90).
- Gemeindeordnung (GO)
- Bayerische Bauordnung (BayBO).
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG).

in ihrer jeweils gültigen Fassung.

### **3.2 Bebauungsplanverfahren**

Beim gegenständlichen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan gemäß § 8 BauGB.

Das 1. Änderungsverfahren des rechtsverbindlichen Bebauungsplans soll als Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden, da die Voraussetzungen des § 13 BauGB gegeben sind.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB soll abgesehen werden.

Zur Konkretisierung der Änderungsplanung wurde eine schalltechnische Stellungnahme von C.Hentschel Consult Ing.-GmbH, Freising, Stand 08. August 2023 angefertigt und ist Anlage zur Begründung.

## **4. Änderungen**

### **4.1 Änderungen im Planteil**

#### **4.1.1. Anpassung der südlichen Lärmschutzwand**

Entlang der außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Flurnummern 72/12 und 72/7, Gemarkung Maxhütte-Haidhof war im angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Sondergebiet Nahversorgungszentrum Gewerbe- und Mischgebiet am Stadtpark mit integriertem Grünordnungsplan“ als Kompensationsmaßnahme für den bis dahin nicht realisierten Lärmschutzwand eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Lärmschutzwand mit einem zusätzlich in Ost-West-Richtung verlaufenden, 25 m langen Teilstück festgesetzt. In einer schalltechnischen Stellungnahme (C.Hentschel Consult Ing.-GmbH, Freising, Stand 08. August 2023) wurde festgestellt, dass auf dieses im Süden in Ost-West-Richtung verlaufende Teilstück der Schallschutzwand zwischen den Wohnbauparzellen verzichtet werden kann. Die in diesem Bereich festgesetzte Fläche für den Lärmschutzwand kann somit entfallen und die Fläche als Gartenfläche für die Wohnbauparzellen genutzt werden.

#### **4.1.2. Festsetzung für Doppelhäuser**

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan wurden als Hinweise Vorschläge für Grundstücksteilungen und Bebauung gemacht. Die Vorschläge zur Grundstücksteilung wurden so übernommen und es sollen gemäß der vorgeschlagenen Bebauung neben den Einzelhäusern im WA1 auch Doppelhäuser realisiert werden. Um den Käufern von Doppelhausgrundstücken eine klare Hilfestellung und Sicherheit für die Planung zu geben, werden an den trennenden Grundstücksgrenzen der geplanten Doppelhäuser Baulinien festgesetzt. Dadurch wird klar definiert, an welcher Stelle sich die gemeinsame Grenze des Doppelhauses befindet und wo angebaut werden muss. Zur Klarstellung, welche Grundstücke für die Nutzung als Doppelhausgrundstücke vorgesehen sind, wurden diese noch mit der Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 3 (nur Doppelhäuser zulässig) versehen.

Dafür wurde das Planzeichen der Ziffer 3.1.2 PlanZV in die Zeichenerklärung aufgenommen.

#### **4.1.3. Änderungen Baugrenze, Baulinie, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**

Im Bereich der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung zwischen dem Sondergebiet SO und dem Wohngebiet WA2 wurden die Baugrenze und die Baulinie an die zwischenzeitlich vermessenen Grundstücke und die erteilten Baugenehmigungen angepasst. Dadurch soll insbesondere sichergestellt werden, dass Bebauungen im Bereich der Notausgänge der genehmigten Handelsnutzungen im SO von Bebauung freigehalten und Brandschutzabstände im Sinne des Art. 28 Abs. 2 Ziff. 11 BayBO eingehalten werden.

In den Bereichen des WA1 wurden die vermessenen Grenzen übernommen und teilweise die vorgeschlagene Bebauung angepasst.

## **4.2 Änderung der textlichen Festsetzungen**

In den textlichen Festsetzungen wurden drei Änderungen/Ergänzungen vorgenommen:

### **4.2.1. Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze – Ziffer 1.5.2.2**

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 wurde in Ziffer 1.5.2.2 festgesetzt, dass Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Dadurch wird sichergestellt, dass Garagen in Anlehnung an die im Bebauungsplan vorgeschlagene Bebauung mit der erforderlichen Aufstellfläche und Zufahrt zur Straße hin und nicht parallel zur Straße realisiert werden. Dies würde zu einer unerwünscht erhöhten Versiegelung und städtebaulich unerwünschten Gebäudestellung führen.

### **4.2.2. Anzahl der Stellplätze – Ziffer 2.4.1**

Es wurde in Ziffer 2.4.1 klargestellt, dass für Nutzungen, für die im Bebauungsplan keine Regelung zur Ermittlung der erforderlichen Stellplatzanzahl aufgeführt sind, die Stellplatzsatzung der Stadt Maxhütte-Haidhof gilt.

## **4.3 Stützmauern - Ziffer 2.7 eingefügt**

Es wurde eine neue Ziffer 2.7 eingefügt. Entlang der Grundstücksgrenzen sind Stützmauern bis 50 cm zulässig. Dadurch sollen auch im Umkehrschluss höhere Stützmauern insbesondere zur im Süden anschließenden bestehenden Bebauung verhindert und unerwünschte Abtreppungen und Bauwerke in der Landschaft verhindert werden.

## **5. Immissionsschutz**

### **5.1 Schallimmissionen**

Bei der Planung der Realisierung der Lärmschutzwand in Nord-Süd-Richtung wurde schalltechnisch überprüft, welche Auswirkung die in Ost-West-Richtung verlaufende Lärmschutzwand auf den Schallschutz hat. In einer schalltechnischen Stellungnahme (C.Hentschel Consult Ing.-GmbH, Freising, Stand 08. August 2023) wurden zwei Szenarien betrachtet:

- 1) Auf den B-Plan einwirkender Gewerbelärm aus der Nachbarschaft  
Es wurden Ausbreitungsberechnungen mit der festgesetzten Schallschutzwand und mit der gekürzten Schallschutzwand durchgeführt und gegenübergestellt.  
Die Berechnung (siehe Anlage 1 der Stellungnahme) zeigt auf, dass der Wegfall keine Auswirkungen auf die Immissionsbelastung im Geltungsbereich des Bebauungsplans hat.
- 2) Von der geplanten SO-Fläche des Bebauungsplans einwirkender Gewerbelärm auf die Flurnummern 72/7 und 72/12.  
Es wurden Ausbreitungsberechnungen mit der festgesetzten Schallschutzwand und mit der gekürzten Schallschutzwand durchgeführt und die Immissionsbelastung an IO7 bis IO 14 (siehe Abbildung 2 der Stellungnahme) gegenübergestellt.  
Die Berechnung zeigt auf, dass der Wegfall im Süden keine Auswirkungen auf das Beurteilungsergebnis hat.

## Resümee

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Wegfall der Schallschutzwand im Süden mit der Länge von 25 m zwischen WA 1 und den Grundstücken Fl.Nr. 72/7 und 72/12, Gemarkung Maxhütte-Haidhof

- ⇒ keine Auswirkung auf die sonstigen Festsetzungen im Bebauungsplan „Wohnen und Einkaufen an der Nordgaustraße“ hat und
- ⇒ keine Auswirkung auf das Beurteilungsergebnis für das geplante Vorhaben „Errichtung einer Handelsimmobilie SO-Einzelhandel des Bebauungsplans „Wohnen und Einkaufen an der Nordgaustraße“ Stand 22.08.2022) hat.

Aus schalltechnischer Sicht kann auf das o.g. Teilstück der Schallschutzwand verzichtet werden.

## 6. Änderung der voraussichtlichen Auswirkungen

Es sind durch die geplante 1. Änderung des Bebauungsplans keine geänderten Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

An den Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung wurden keine Änderungen vorgenommen.

Miesbach, den .....

Stadt Maxhütte-Haidhof, den .....

.....

.....

Hans Meier

Rudolf Seidl

Architekt und Stadtplaner

Erster Bürgermeister

Anlage: schalltechnischen Stellungnahme (C.Hentschel Consult Ing.-GmbH, Freising, Stand 08. August 2023)