

D. Begründung zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Eckart“

1. Planungsgebiet

- 1.1 Planungsrechtliche Vorgaben
Das Planungsgebiet ist im genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Hausham als Mischgebiet dargestellt.
- 1.2 Lage-Größe des Planungsgebiets
Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich des gültigen Bebauungsplanes Nr. 25 „Eckart“. Es liegt ca. 3 km westlich vom Gemeindezentrum Hausham, an der Staatsstraße 2076, zwischen Hausham und Gmund am Tegernsee.

Der räumliche Geltungsbereich der 13. Änderung betrifft das Flurstück 279, auf einer Teilfläche von ca. 6.962 m², sowie die Flurnummern 367 auf einer Teilfläche.
Der Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes hat eine Fläche von ca. 16.850 m².

2. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung:

- 2.1 Kleinere Anpassungen der 13. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 25 „Eckart“ werden erforderlich, da durch bauliche Veränderungen unklare Definitionsverhältnisse zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorliegen und oder bauliche Anpassungen durch Festsetzungen von Baugrenzen erforderlich werden.
1. Auf der Flurnummer 367/4 wurde im Jahr 2021 die Baugenehmigung zur Aufstockung des bestehenden eingeschossigen Gebäudes mit einer Befreiung zum bestehenden Bebauungsplan, wegen der Überschreitung der zulässigen Wandhöhen genehmigt. Der Basisbezug gem. rechtskräftigem Bebauungsplan wird auf die Oberkante des tiefsten Schnittpunktes mit dem Gelände bezogen. Durch die vorgenommenen baulichen Veränderungen in den vergangenen Jahren und die Veränderung der nordseitigen Geländeoberfläche, ist das Gelände derart verändert worden, dass die zulässigen Wandhöhen nicht mehr mit dem bestehenden zweigeschossigen Gebäude auf der Flurnummer 367/2 übereinstimmen. Einer höhengleichen Anpassung des Gebäudes auf der Flurnummer 367/4, konnte nur durch die vorgenannte Befreiung die Genehmigung erteilt werden.
Die Pfettenhöhe wurde ursprünglich als Höchstgrenze in Metern von der OK Gelände bis OK Pfette, am tiefsten Anstichpunkt des Geländes gemessen.
Durch die neuen Festsetzungen wird die maximale Pfettenhöhe in Metern von der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zur Oberkante der traufseitigen Pfette gemessen. Das Erdgeschossniveau befindet sich auf Geländehöhe des südseitigen Gartenniveaus. Die Untergeschosse sind keine Vollgeschosse, sondern Kellergeschosse.
Durch die neue Festsetzung mit Bezug auf die Oberkante Fertigfußboden, herrscht für alle drei Grundstücke und die Bestandsgebäude Klarheit und eine eindeutige, vom Gelände Verlauf unabhängige Definition. Durch die neue Festsetzung herrscht für die Grundstücke und die Bestandsgebäude Planungssicherheit.
 2. Mit den Festsetzungen eines zusätzlichen Baufeldes von max. 8m x 6m, kann auf der Flurnummer 367 die Voraussetzung für die Errichtung weiterer zwei Garagenstellplätze geschaffen werden und somit der Stellplatznachweis für die angrenzenden Bestandsbebauungen sicherstellt werden.
- 2.2 Die wesentliche Anpassung der 13. Änderung betrifft die Flurnummer 279/T mit dem bestehenden Schreinereibetrieb.
Dieser hat im Jahr 2000 den Betrieb aufgenommen. In den vergangenen 20 Jahren wurden immer wieder betriebsbedingte Anpassungen durchgeführt, zuletzt 2016/17 mit der Erweiterung einer neuen Hackschnitzel-Heizungsanlage, die auch über Fernwärmeleitungen weitere benachbarte Gebäude mit Heiz- und Warmwasserenergie versorgt, und 2018 mit der Erneuerung und Modernisierung der Lackieranlage an der Nordwestecke des Bestandsgebäudes.

Im Hauptgebäude sind neben den Werkstatt- und Betriebsbereichen auch die Verwaltung im 1. Obergeschoss und eine Muster-Ausstellung im Dachgeschoss untergebracht. In den vergangenen Jahren ist der Betrieb weitergewachsen, insbesondere der Planungsabteilung (Innenarchitektur) kommt eine wesentlich größere Bedeutung zu. Insgesamt sind auch die allgemeinen

Verwaltungsaufgaben gewachsen und die Mitarbeiteranzahl im Bürobereich ist insgesamt leicht gestiegen.

Neben dem Standort Eckart, wurden zwischenzeitlich auch Teile der Produktion und der Lagerung in das Werk II der Schreinerei, an der Brentenstraße in Hausham ausgelagert.

Aus dem Bestand am Standort Eckart wird künftig auch die Großholzbearbeitung ins Werk II verlagert. Am Standort Eckart soll dadurch die Bearbeitung und Lagerung von Holzwerkstoffplatten verbessert und ausgebaut werden. Dazu ist geplant den Arbeitsprozess von der Einlagerung bis zur CNC-gestützten Verarbeitung zu automatisieren. Im Obergeschoss ist deshalb die Anlieferung über die ebenerdige Zufahrt von Süden in ein Plattenlager, mit einer Transportanlage (Krananlage) geplant. Diese transportiert die Platten über eine Deckenöffnung auf den Sägetisch im Erdgeschoss, wo die Platten zur weiteren Verarbeitung zugeschnitten werden. Für die Schaffung des erforderlichen Platzbedarfes ist vorgesehen den südseitigen Teil der Schreinerei auf einer Breite von ca. 22m nach Süden zu erweitern. Im Bebauungsplan ist dafür bereits ein Bauraum mit 12,2m vorhanden, der um weitere 6,8m nach Süden, auf dann 19,0m erweitert wird. Es ist vorgesehen diesen Bauraum nicht vollständig auszufüllen, durch die erweiterten Baugrenzen jedoch die Möglichkeit zur Herstellung eines großen Vordaches als Witterungsschutz der Anlieferung zu schaffen.

Ein zweites bestehendes Baufenster auf der südseitigen Parkplatzfläche, ursprünglich geplant als Garage, Hackschnitzel- und Containerlager, wird in der Form und Lage für diese Nutzungen nicht mehr benötigt. Zur Hackschnitzellagerung wurde ein unterirdischer Bunker hergestellt. Erforderlich ist stattdessen jedoch ein zweigeschossiges Gebäude mit einer um 50cm geringfügig größeren Wandhöhe, um für die Auslagerung der Sozialräume und die Verwaltungsaufgaben aus dem Hauptgebäude die baurechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Das Baufeld wird geringfügig verschoben und um 2m verkürzt.

Die Objektplanung sieht folgende Veränderungen vor:

- Erweiterung der allgemeinen Büro- und Verwaltungsflächen durch Umbau im Bestand
- Erweiterung des Aufenthaltsbereiches für Mitarbeiter durch Umbau im Bestand.
- Südseitige Erweiterung der Maschinenhalle für Anlieferung und Plattenlagerung im Obergeschoss und Plattenzuschnitt im Erdgeschoss.
- Anpassung der Wandhöhe in vorgenanntem Anbau auf max. 9,50m an der traufseitigen, östlichen Gebäudeseite zur Integration einer Krananlage.
- Auslagerung der Umkleiden und der Innenarchitekturabteilung in das gesonderte, zweigeschossige Gebäude auf den südlichen Parkplatzflächen.
- Verschiebung des Baufensters für das zweite Baufenster um ca. 1,1m nach Westen und ca. 3,3m nach Süden. Verkürzung des Baufeldes um 2,0m. Dadurch wird die Umfahrt um das Bestandsgebäude und die Anlieferung an den Hackschnitzelbunker weiterhin ermöglicht.
- Anpassung der zulässigen traufseitigen Wandhöhe für das südseitige Baufeld auf max. 6,50m.
- Anpassung an eine zweigeschossige Nutzung als Bürogebäude statt Lager- und Garagengennutzung.
- Neugestaltung der südseitigen Parkplatzflächen, mit Strukturierung der Stellplätze sowie Stellplatzbegrünung.
- Abschluss und Begrenzung des bebauten Bereiches an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches durch eine begrünte Pergola mit teilweiser Überdachung für die Werkstattfahrzeuge und sonstigen betrieblichen Fahrzeuge.
- Schaffung von überdachten Flächen für den Müll-Containerstandort und die Mülllagerung.
- Erhöhung des bestehenden Spänesilos um ca. 2,0m

Für die Lagerung der Holzwerkstoffplatten und den Einbau der Krananlage ist die Erhöhung der Wandhöhe an der ostseitigen Traufe auf maximal 9,50m, bezogen auf die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss, erforderlich.

Die sichtbare Wandhöhe an der Südfassade reduziert sich jedoch auf Grund des ansteigenden Geländeverlaufs Richtung Süden. Im Süden liegt der ebenerdige Zugang, die Anlieferung im Obergeschoss, ca. 4,60m über dem Erdgeschossniveau. Die traufseitige südöstliche Wandhöhe beträgt somit zur Oberkante des Fertigfußbodens im Obergeschoss ca. 4,9m.

3. Wesentliche Planungsinhalte

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes wird als Mischgebiet ausgewiesen und bleibt unverändert.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Planungsgebiet ist die bebaubare Grundfläche (GR) durch die maßliche Festsetzung des Baufensters, die Grundfläche und die jeweilige Höchstzahl der Vollgeschosse begrenzt.

Die maximal definierten Wandhöhen sind gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss an der Traufseite der Gebäude bis zum Schnittpunkt Oberkante Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand oder bis zum Schnittpunkt Oberkante Pfette festgesetzt.

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird erreicht, dass das Vorhaben sich schonend in die Landschaft einfügt und an die bestehende Bebauung anschließt.

3.3 Baugestaltung

Für eine geordnete ortsplanerische Entwicklung des Plangebietes sind die Bauweise, die überbaute Grundstücksfläche, Baukörperstellung, Wandhöhen, Firstrichtung und Dachneigung festgesetzt.

Für die Gestaltung der baulichen Anlagen gilt die Satzung über die Gestaltung des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes (Gestaltungssatzung - GestS) der Gemeinde Hausham in der jeweils gültigen Fassung, soweit durch den Bebauungsplan nicht Abweichendes geregelt wird.

Die Erweiterungen haben sich in Material und Farbe an den Bestand anzupassen.

4. Erschließung

4.1 Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von Norden über eine Erschließungsstraße von der Staatsstraße 2076 und ein Privatgrundstück. Die Zufahrt von der Staatsstraße bis zum Gewerbebetrieb ist öffentlich gewidmet und somit auch für die gewerbliche Nutzung gesichert. Die privaten Zufahrten zu den Hinterliegergrundstücken mit Wohngebäuden sind durch Dienstbarkeiten gesichert.

4.2 Ein Anschluss an die gemeindliche Sammelkanalisation ist nicht möglich. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über Kleinkläranlagen. Der Nachweis über die Leistungsfähigkeit der Anlagen ist durch die Vorhabenträger zu erbringen. Die Schmutzwasserbehandlungsanlagen sind von privaten Sachverständigen in der Wasserwirtschaft vor Nutzungsaufnahme abzunehmen.

4.3 Die geologische Untersuchung des Baugebiets und die realisierten Baumaßnahmen haben ergeben, dass die Durchlässigkeit der anstehenden bindigen Böden sehr gering ist und eine komplette Versickerung über Mulden, Rigolen, Sickerschächte nicht möglich sein wird. Die geeigneten Maßnahmen zur Versickerung sind mit den Fachbehörden abzustimmen. Das ordnungsgemäße Sammeln von Regenwasser und dessen Nutzung im ökologischen Sinne ist ausdrücklich zugelassen. Nicht nutzbares und nicht versickerungsfähiges Oberflächen- und Niederschlagswasser ist daher ggf. mit entsprechender Retention in eine Vorflut, den Eckerbach, abzuleiten. Die wasserrechtliche Genehmigung ist mit der Entwässerungsplanung einzuholen.

4.4 Strom-, Telekommunikation-, Wasserversorgung sind durch Anschlüsse an die bestehenden Versorgungsnetze gewährleistet.

5. Grünordnung

5.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

- Den Arten und Lebensräumen kommt durch die intensive Nutzung eine geringe Bedeutung zu (Kat. I).
- Dem Schutzgut Boden kommt für die versiegelten Bereiche eine geringe (Kat. I), den gärtnerisch intensiv gepflegten Grünflächen eine mittlere Bedeutung (Kat. II) zu,
- Dem Schutzgut Wasser kommt für die Flächen ohne Versickerungsleistung eine geringe (Kat. I), für die unbebauten Flächen eine mittlere Bedeutung (Kat. II) zu.
- Dem Schutzgut Klima und Luft kommt durch die Nutzung und die Lage am Rand der landwirtschaftlich genutzten Flächen eine geringe Bedeutung (Kat. I) zu.
- Dem Schutzgut Landschaftsbild kommt durch die Nutzung als wenig naturnahe Fläche eine geringe Bedeutung (Kat. I) zu.

Artenschutzrechtliche Aspekte:

Nach § 44 BNatSchG ist es verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

- Auf Grund der Vegetation und Struktur des Plangebietes ist von keiner artenschutzrechtlichen Relevanz auszugehen, da die beanspruchten Flächen bereits derzeit intensiv genutzt werden.

5.2 Beschreibung des Eingriffs

Die in der Satzung festgelegten bestehenden Baugrenzen werden geringfügig verschoben bzw. vergrößert. Der Eingriff erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes und weitgehend innerhalb der bereits versiegelten Freiflächen. Durch den Eingriff werden ca. 120m² der bisher im Bebauungsplan als private Grünflächen definierte Flächen überbaut oder als Stellplatzfläche erweitert.

5.3 Maßnahmen zur Grünordnung

Durch die Festsetzungen der 13. Änderung des Bebauungsplanes werden kleinere bestehende Parkplatzflächen wieder begrünt, innerhalb der Parkplatzfläche werden drei Baumpflanzungen festgesetzt und die Stellplätze durch begrünte Sickermulden strukturiert und entsiegelt. Die Stellplätze sind aus versickerungsfähigem Belag herzustellen und mit einem Überhangstreifen von 50cm zur Reduktion der Flächenversiegelung auszuführen. Der Überhangstreifen ist als Mulde zur Regenwasserversickerung auszubilden und mit nährstoffarmem, versickerungsfähigem Substrat herzustellen. Darauf ist gebietsheimisches Saatgut (Regio Saatgutmischung) Grundmischung der Herkunftsregion 18 Alpen (Nördliche Kalkalpen) anzusäen.

Zusätzlich sind mindestens 3 standortgerechte Bäume 2. Ordnung, innerhalb dieser Fläche zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Lage der Bäume darf abhängig von der endgültiger Stellplatzplanung erfolgen. Der Nachweis ist mit dem Bauantrag zu erbringen.

Bei der Pflanzung von Bäumen zur Begrünung von Stellplätzen ist ein durchwurzelbares Substrat von 3x3m in der Breite und 1,5m in der Tiefe vorzusehen. Ragt der Wurzelraum in befestigte Bereiche, ist ein überbaubares Pflanzsubstrat einzubauen. Bei Baumpflanzungen an Stellplätzen ist ein Anfahrerschutz (Hochbordstein, Schutzbügel, dichte Unterpflanzung) vorzusehen.

Die in den Erweiterungsflächen vorgesehene Pergola mit teilweiser Überdachung wird begrünt. Die nicht überdachte Konstruktion ist mit standortgerechten Kletterpflanzen durch geeignete Rankhilfen zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

Zur Verbesserung des landschaftlichen Umfeldes, werden weitere Baum- und Strauchpflanzungen gem. der planerischen Festsetzungen und Empfehlungen hergestellt.

An den südlichen und westlichen Böschungsbereichen der bestehenden Parkplatzfläche sind außerhalb des Geltungsbereiches Obstbäume vorhanden. Es wird empfohlen diese zu erhalten, zu pflegen und weitere standortgerechte Obstbäume zu pflanzen.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind im Böschungsbereich Gruppen aus 3-5 standortgerechten heimischen Sträuchern zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

An den Pflanzen ist ein fachgerechter Pflege- und Erhaltungsschnitt durchzuführen. Ausgefällene Bäume sind zu ersetzen.

Für die Pflanzung ist ein Verbissschutz vor Rehen und Wühlmäusen anzulegen.

Zum Schutz der festgesetzten Gehölze wird empfohlen eine Abgrenzung zur angrenzenden Grünlandnutzung (Beweidung) im Abstand von 3m zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erstellen und vor Beweidung zu schützen. Die abgezaunte Fläche ist extensive zu nutzen und durch einschürige Mahd mit Abfuhr des Mähgutes zu pflegen. Die Mahd ist ab dem 15. September auszuführen.

Die Ausgleichsverpflichtung aus der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Eckart" der Gemeinde Hausham von 2015 durch Anlage eines 11 m breiten, extensiv genutzten Pufferstreifens entlang des Zuflusses des Ecker Baches (Flächenumfang: 1064 m²) ist nur zum Teil umgesetzt. Die Fläche wird wie die Umgebung mäßig extensiv genutzt (2-schürige Mahd + Beweidung durch Rinder) ist jedoch nicht vor Beweidung/Nährstoffeintrag geschützt. Um das Entwicklungsziel zu erreichen, ist der Pufferstreifen durch einen festen Zaun von der Weidefläche abzugrenzen und vor Beweidung/Nährstoffeintrag zu schützen. Die zweischürige Mahd mit Abfuhr der Mahdgutes (frühestem Mahdzeitpunkt am 15.6.) ist beizubehalten. Monitoring: Entspricht die Fläche nach 5 Jahren nicht dem festgesetztem Entwicklungsziel eines "mäßig artenreichen seggen- und binsenreichen Feuchtwiese" sind die Maßnahmen in Abstimmung mit der UNB Miesbach anzupassen / andere Kompensationsmaßnahmen auszuarbeiten (siehe Anlage 1: Karte 3: Ausgleichsplan zum Umweltbericht der 11. Änderung).

6. Verfahren

Alle geplanten baulichen Veränderungen und Anpassungen der Festsetzungen der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Eckart“ befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches und weitgehend innerhalb der versiegelten Flächen.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt. Es ist weder die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet oder vorbereitet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten (§ 13 Abs. 1 Nr. 2a BauGB).

Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Hausham hat in seiner Sitzung am 28.06.2022 die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Eckart“ im beschleunigten Änderungsverfahren (§13a BauGB) beschlossen.

Nach einer Ortsbesichtigung des Schreinereibetriebes mit Veranschaulichung der geplanten Gebäudeabmessungen durch Absteckung der Umrisse und der Wandhöhen durch ein Schauerüst am Bestandsgebäude der Schreinerei, hat der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Hausham, auf Basis des Entwicklungskonzeptes beschlossen, die Voraussetzung zur Umsetzung der Objektplanung durch die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung zu ermöglichen.

Durch die Anpassungen der Baugrenzen und weiterer Festsetzungen werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Schreinerei-Standortes, der Rechtssicherheit für die Bestandsgebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie zusätzliche Garagenstellplätze auf Flurnummer 367/T geschaffen.

Hausham, den 24.02.2023



Jens Zangenfeind
1. Bürgermeister

