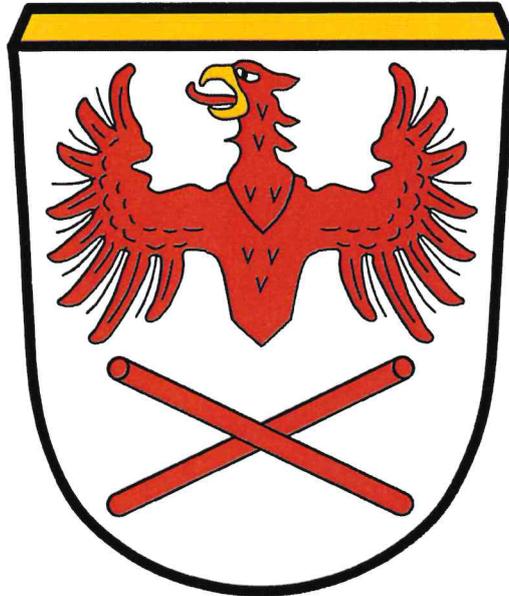


# Bebauungsplan Nr. 37

## „Obere Tiefenbachstraße West“



**Gemeinde Hausham**

### **Begründung**

Plandatum: 19.09.2019 – (öffentliche Auslegung)  
14.11.2019 – (Satzungsbeschluss)

Hausham, den  
28.11.2019

Jens Zangenfeind  
Erster Bürgermeister



## 1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes

### 1.1 Lage im Gemeindegebiet

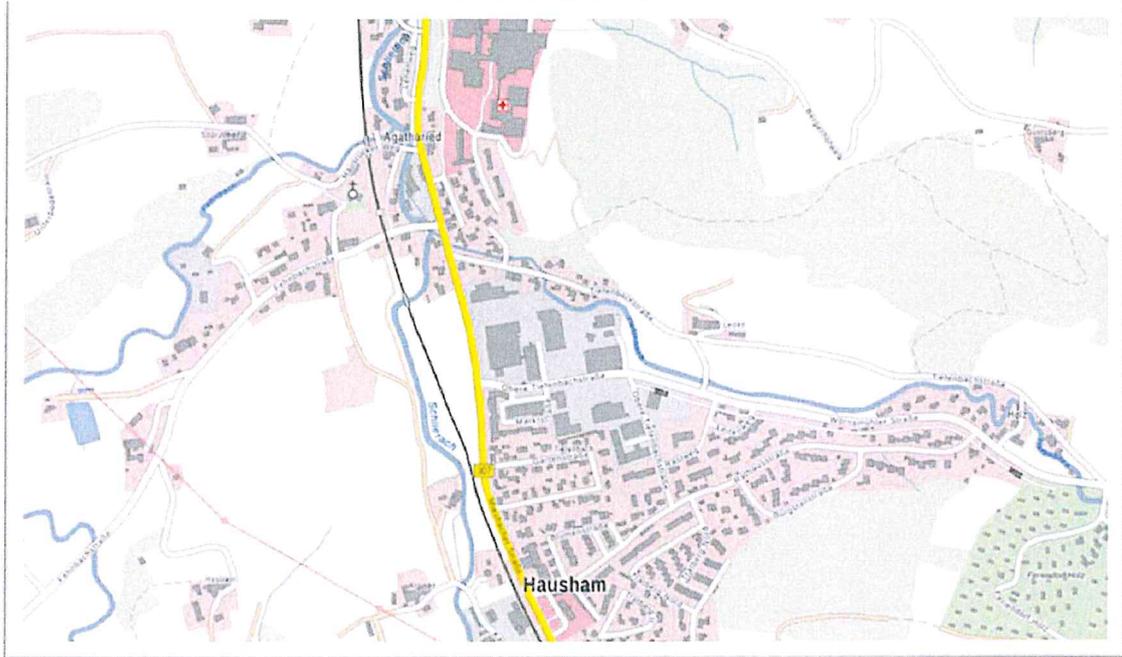


Abbildung 1: Gemeindegebiet Hausham für den betroffenen Bereich (Quelle: Bayernatlas)

Das Plangebiet liegt im nördlichen Gemeindegebiet von Hausham im Ortsteil Agatharied und östlich der Bundesstraße 307 – Miesbach Richtung Schliersee. In einer Entfernung von ca. 300 m (Luftlinie) zum Bebauungsplangebiet befindet sich das Krankenhaus Agatharied GmbH.

## 1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Fl.Nr.: 1169/15 (Obere Tiefenbachstraße 1) der Gemarkung Hausham und weist eine Fläche von insgesamt 1,36 ha auf.



Orthophoto, genordet (Quelle: Bayernatlas)

Die nähere Umgebungsbebauung ist gemischt genutzt. Im Norden grenzt das Bebauungsplangebiet an einen Abhang gefolgt von Wohnbebauung im Nordosten und einem Gewerbebetrieb im Nordwesten. Östlich wie auch südlich schließen verschiedene Einzelhandelsbetriebe an. Im Westen grenzt das Bebauungsplangebiet direkt an die Bundesstraße B 307 gefolgt von landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Die Dachlandschaft der Umgebungsbebauung, wie auch auf dem Grundstück selbst ist sehr inhomogen. Auf dem Baugrundstück selbst existiert bereits ein Sheddach und ein Satteldach. Die Wohnbebauung, wie auch ein Großteil der Einzelhandelsbetriebe ist durch Satteldächer gekennzeichnet. Die östliche Bebauung weist jedoch auch Flachdach- und Pultdachgebäude auf.

Allgemein gesehen ist die Gemeinde Hausham eher ländlich geprägt, das Plangebiet liegt jedoch im gewerblichen Schwerpunkt der Gemeinde. Hier soll dem ansässigen Gewerbe ausreichend Luft und Raum für eine künftige Entwicklung gegeben werden.

Das gesamte Gemeindegebiet Hausham – liegt im Landschaftsschutzgebiet ID: LSG-00550.01 „Schutz der Egartenlandschaft um Miesbach“.

Auf Grund der geologischen Lage finden sich fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über tiefem Carbonatsandkies bis - schluffkies (Schotter).

Im Regionalplan Oberland wird Hausham als Entwicklungsachse von regionaler und überregionaler Bedeutung dargestellt und wird in der Gebietskategorie als „Ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume“ und als „Alpengebiet“ geführt.

## **2. Anlass und Erforderlichkeit**

Die Moralt AG hat ihren Betriebsstandort von Bad Tölz nach Hausham verlegt. Das Grundstück wird im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hausham bereits als Gewerbegebiet dargestellt. Der Betrieb wird am neuen Standort 35 Mitarbeiter mit einer Regelarbeitszeit von Montag bis Freitag, tagsüber von 06:00 bis 22:00 Uhr beschäftigen. Die Gemeinde Hausham ist bestrebt, Gewerbebetriebe am Ort zu halten bzw. neue anzusiedeln. Die Ansiedlung der Moralt AG ist für die Gemeinde Hausham ein großer Gewinn, da so Arbeitsplätze vor Ort geschaffen werden und der Ort wirtschaftlich gestärkt wird. Das bestehende Gewerbegebiet soll in der bestehenden Form erhalten werden und zusätzlich soll Raum für eventuelle Änderungen an den Bestandsgebäuden geschaffen werden. Gleichzeitig wird die Möglichkeit der Erweiterung für die benötigte Lagerhalle geschaffen. Die Errichtung der Lagerhalle hat zudem auch immissionsschutzrechtlich Vorteile, da sie abschirmend für die nördlich gelegene Bebauung wirkt.

## **3. Verfahren**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor, da es sich um ein bereits bebautes Gebiet handelt, die ausgewiesenen Grundflächen mit 6600 m<sup>2</sup> weit unter 20.000 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche liegen und keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet werden.

Die Erstellung eines Umweltberichtes und die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsregelung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB ist entbehrlich. Naturschutzrechtliche Belange werden gleichwohl in die Abwägung eingestellt. Ausdruck hiervon sind u.a. die grünordnerischen Festsetzungen unter den Ziffern D 5.1-5.3.

## **4. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Hausham (Fassungsdatum vom 05.06.2012) stellt das Plangebiet als Gewerbegebiet dar.

Planungsrechtlich ist das Gebiet derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen, da kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt.

## **5. Städtebauliche Zielsetzung**

Für das Planungsgebiet wird eine bestandsorientierte Zielsetzung mit Raum für Erweiterungen verfolgt. Folgende Ziele sind im Einzelnen gegeben:

- ❖ Erhalt und Weiterentwicklung des vorhandenen Gewerbegebietes
- ❖ Förderung der Wirtschaft vor Ort
- ❖ Entwicklung einer dauerhaften Durchgrünung bzw. soweit möglich eine Randeingrünung mit hochwachsendem Baumbestand
- ❖ Eine maßvolle Nachverdichtung mit Bezug auf den gewachsenen Bestand

## **6. Inhalt des Bebauungsplans**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als „GE – Gewerbegebiet“ festgesetzt. Somit wird die Entwicklung von Gewerbebetrieben vor Ort weiterhin gesichert und damit dem Gewerbe eindeutig der Vorrang eingeräumt. Zulässig sind damit Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können (siehe hierzu auch Anlage 1 - schalltechnische Untersuchung). Zudem sind Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude zulässig. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden. Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke - und § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO – Vergnügungsstätten – sollen ausgeschlossen werden.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich aus der Grundfläche und der Höhe baulicher Anlagen. In Zusammenhang von Grundfläche und Gebäudehöhe (Wandhöhe) wird somit die äußere Kubatur des Gebäudes bestimmt. Die Kubatur der festgesetzten Gebäude entspricht der Notwendigkeit eines Gewerbebetriebes (hier insbesondere der Moralt AG) und nimmt Bezug auf die vorhandenen Baukörper, deren vorhandene Einbindung in die Umgebung und in das gewachsene Gelände.

### **6.3 Grundfläche**

Die Grundfläche entsprechend der Festsetzung Nr. D 1.2 Satz 1 bestimmt in Verbindung mit der Höhe den Hauptbaukörper in seinen geschlossenen Gebäudeteilen.

Die festgesetzte Grundfläche (entsprechend der Festsetzung Nr. D 1.2 Satz 2) darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1-3 BauNVO bis zu einer maximalen Grundfläche von 90 vom Hundert auf dem gesamten Baugrundstück insgesamt überschritten werden.

Diese baulichen Anlagen (v.a. Anlieferungsrampen, Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungen) sind grundsätzlich auf die Überschreitungsregelung anzurechnen, unabhängig davon, ob diese vollversiegelt oder wasserdurchlässig sind. Eine Unterscheidung in wasserdurchlässige oder wasserundurchlässige Oberflächenbefestigung würde dem Grundgedanken des § 19 BauNVO zuwiderlaufen. Eine wasserdurchlässige Oberfläche würde jedoch dem Grundgedanken eines Gewerbegebietes nicht gerecht werden, so dass hier auch in Bezug auf die Überschreitungsregelung eine hohe zur Verfügung stehende Grundfläche gewählt werden musste (entspr. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

### **6.4 Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch eine maximal zulässige Wandhöhe, gemessen von der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Dachhautoberkante, festgelegt. Durch die Festlegung der Wandhöhen in Verbindung mit entsprechenden Geländeänderungen und Sockel auf dem Baugrundstück wird eine Wandhöhe festgesetzt, welche die speziellen topographischen Gegebenheiten der jeweiligen bestehenden Baukörper im Gelände berücksichtigt.

Auf diese Weise wird deren Erhaltung und ggf. ein Anbau z.B. durch Außentreppen oder einzelne Gebäudeteile auch weiterhin ermöglicht, ohne den genehmigten Bestand lediglich auf Bestandsschutz zurück zu setzen.

Daraus resultieren die stark unterschiedlichen Geländeänderungen (Abgrabungsmöglichkeiten) in den Gewerbegebietsflächen GE Teilbereich 1 bis Teilbereich 3 und GE Teilbereich 4.

### **6.5 Bauliche Gestaltung**

Auf Grund der Nutzungsart als Gewerbegebiet sind alle Dachformen mit einer Dachneigung von 5°-65° zulässig. Je nach ausgeführtem Gewerbe können unterschiedliche Anforderungen gelten, so dass hier dem Bauherrn eine größt mögliche Flexibilität gegeben werden soll. Lediglich bei der Ausführung als Satteldach muss dieses mit einem mittigem First sowie einem Dachüberstand von mindestens 0,60 m ausgebildet sein.

Die Dacheindeckung darf entsprechend der Dachform ausgeführt werden. Auch hier werden keine Vorgaben gemacht. Die Dacheindeckung wie auch die Außenwandfassaden dürfen lediglich nicht aus reflektierenden Materialien bestehen.

### **6.6 Garagen und Nebenanlagen**

Die Anzahl der Stellplätze ist entsprechend der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen in der Gemeinde Hausham herzustellen.

### **6.7 Abwehrender Brandschutz**

Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig frei zu halten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf den Flächen nach Satz 1 nicht abgestellt werden (Art. 5 Abs. 2 Bayerische Bauordnung (BayBO)). Entsprechend dieser Vorschrift und der Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr (Fassung Februar 2007) wurde zur Brandbekämpfung eine Feuerwehrezufahrt von der Staatstraße ausgehend auf das Grundstück geführt. Dies wurde vorab mit dem Straßenbauamt Rosenheim abgestimmt und genehmigt. Um auch hier eine zumindest geringe Flexibilität zu erhalten, wurde eine Fläche für die Feuerwehrezufahrt als Zone festgesetzt, welche jedoch die entsprechend vorgeschriebenen und auch notwendigen Schleppkurven enthält. Somit können trotz geringer Flexibilität die gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden.

Die Flächen für Bewegungs- und Aufstellflächen wurden ebenfalls dementsprechend festgesetzt und sind umzusetzen.

### **6.8 Immissionsschutz**

Der Geltungsbereich liegt am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Agatharied und grenzt im Norden an einen Abhang gefolgt von Wohnbebauung und einem Gewerbebetrieb. Im Osten grenzen ebenfalls Gewerbebetriebe an. Im Süden ist eine Mischgebietsbebauung zu finden.

Aus diesem Grund wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro C. Hentschel Consult Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik durchgeführt. Diese wurde als Anlage 1 dem Bebauungsplan und der Begründung beigelegt. Hierbei wurden zwei Varianten überprüft. Eine mit der Neuerrichtung der Lagerhalle und eine ohne diese Halle. Zusammenfassend wurde festgestellt, dass mit der Errichtung der neuen Lagerhalle eine schalltechnisch günstigere Position erreicht werden kann. Insgesamt gesehen, ist das Gewerbegebiet unter Einhaltung der festgesetzten und im Gutachten aufgeführten Schallschutzmaßnahmen als zulässig einzustufen.

## 6.9 Grünordnung

Der Freibereich außerhalb der Baugrenzen wurde teilweise als private Grünfläche mit Pflanzgebot festgesetzt. Dies soll einer verträglichen Eingrünung und Einbindung in die Umgebung dienen. Die Pflanzung soll in der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzperiode erfolgen. Dies soll gewährleisten, dass die bereits vorhandene lockere Durchgrünung erhalten bleibt bzw. gestärkt wird. Ebenso wurden zu erhaltende Bäume festgesetzt, welche bei Ausfall in der darauffolgenden Pflanzperiode in adäquatem Maß zu ersetzen sind.

## 6.10 Erschließung des Plangebiets

Das Plangebiet ist durch die Bundesstraße B 307 (Miesbacher Straße) und die unmittelbar einmündende Obere Tiefenbachstraße erschlossen. Ein Schmutzwasserkanal ist vorhanden.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern, bzw. falls dies nicht möglich sein sollte, in den vorhandenen Niederschlagswasserkanal einzuleiten. Bei Versickerung auf dem eigenen Grundstück gelten die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW).

## 7. Auswirkungen der Planung

Die Planung bietet die Möglichkeit einer maßvollen Nachverdichtung und der wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde Hausham. Die Gemeinde Hausham kommt darüber hinaus dem durch den Bundesgesetzgeber gesetzten Ziel, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, nach.

Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung Nr.: 1309-2017 / V02 vom April 2017 des Ingenieurbüros C. Hentschel Consult Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik

Anlage 2: Artenliste Heimische Bäume und Sträucher

Hausham, den 28.11.2019

  
.....  
Jens Zangenfeind  
Erster Bürgermeister



---

 Artenliste zu pflanzende Bäume und Sträucher

 zum Bebauungsplan Nr. 37 „Obere Tiefenbachstraße West“
 

---

## Pflanzliste Bäume:

Für die auf Grund der Festsetzungen Nrn. D 5.1 und 5.2 als zu pflanzend festgesetzte Bäume sind ausschließlich folgende Arten zulässig:

**heimische Laubbäume großkronig:**

Angabe in m

Acer platanoides	-	Spitzahorn	20-30
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn	8-30
Alnus glutinosa	-	Schwarzerle	bis 30
Fagus sylvatica	-	Rotbuche	20-30
Fracinus excelsior	-	Esche	bis 40
Juglans regia	-	Walnuss	10-20
Prunus avium	-	Wildkirsche	bis 25
Quercus petraea	-	Traubeneiche	bis 35
Quercus robur	-	Stieleiche	bis 30
Salix alba	-	Silberweide	bis 25
Tilia cordata	-	Winterlinde	10-30
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde	20-30
Cornus mas	-	Kornelkirsche	6 - 8

**heimische Laubbäume kleinkronig:**

Acer campestre	-	Feldahorn	5-15
Betula puberula	-	Moorbirke	bis 20
Carpinus betulus	-	Hainbuche	bis 25
Malus communis	-	Wildapfel	bis 10
Prunus padus	-	Traubenkirsche	bis 15
Pyrus communis	-	Holzbirne	8-20
Salix caprea	-	Salweide	2-10
Salix fragilis	-	Knackweide	bis 20
Sorbus aucuparia	-	Eberesche	5-15
Sorbus aria	-	Mehlbeere	bis 15
Sorbus torminalis	-	Elsbeere	bis 25
Amelanchier lamarckii	-	Felsenbirne	bis 6

**Ausnahmsweise sind folgende Arten nicht heimischer Laubbäume zulässig:**

Prunus serrulata	Japanische Blütenkirsche (verschiedene Sorten)	3- 8
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum	bis 40
Robinia pseudoacacia	Robinie/Falsche Akazie	bis 25

Pflanzenliste Sträucher:

Für die auf Grund der Festsetzung Nr. D 5.4 als zu pflanzend festgesetzte Sträucher sind ausschließlich folgende Arten zulässig:

**Heimische Sträucher:**

Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Lonicera purpusii	-	Winter-Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Rhamnus catharticus	-	Kreuzdorn
Ribes alpinum	-	Alpenjohannisbeere
Rosa arvensis	-	Kriech-Rose
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Rosa gallica	-	Essig-Rose
osa glauca	-	Hecht-Rose
Rosa majalis	-	Zimt-Rose
Rosa pimpinellifolia	-	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	-	Weinrose
Rubus fruticosus	-	Brombeere
Sambucus racemosa	-	Roter Holunder
Sambucus nigra	-	Holunder
Salix viminalis	-	Korbweide
Salix aurita	-	Öhrchenweide
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Wasserschneeball
Amelanchierlamarckii	-	Kupfer-Felsenbirne
Hamamelis intermedia	-	Zaubernuss in Sorten
Hibiscussyriacus	-	Garten-Eibisch in Sorten
Magnoliastellata	-	Stern-Magnolie