

**Bebauungsplan Nr. 10**  
**„Ehemaliges Kraftwerksgelände“**  
**3. Änderung**



**Gemeinde Hausham**

**Begründung**

Plandatum: 13.12.2022 – öffentliche Auslegung  
08.05.2023 – Satzungsbeschluss

Hausham, den  
24.05.2023

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 südlichen Gemeindegebiet von Hausham östlich der Bundesstraße 307 – Miesbach Richtung Schliersee. In einer Entfernung von ca. 2 km (Luftlinie) zum Bebauungsplangebiet befindet sich das Krankenhaus Agatharied GmbH.

## 1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke der Fl.Nrn.: 1353/83; 1353/85, 1353/86; 1353/87; 1353/88; 1353/90; 1353/92; 1353/93 sowie 1353/94 der Gemarkung Hausham und weist eine Fläche von insgesamt 1,33 ha auf. Da es sich hier um die 3. Änderung des Ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 10 „Ehemaliges Kraftwerksgelände“ handelt, liegt der Geltungsbereich auch weiterhin in einem Gewerbegebiet.



Abbildung 2: Gemeindegebiet Hausham für den betroffenen Bereich (Quelle: Bayernatlas)

Die nähere Umgebungsbebauung stellt sich demnach durch überwiegend gewerbliche Nutzungen dar. Nördlich des Geltungsbereiches der 3. Bebauungsplanänderung befinden sich drei große Gewerbekomplexe durchtrennt von einer Eingrünung aus ortsbildprägenden Bäumen. Östlich liegt das Umspannwerk von Hausham und im Süden wird das Plangebiet durch die „Brentenstraße“ begrenzt. Anschließend an diese befindet sich ein Wohngebiet. Im Westen befinden sich weitere Gewerbebetriebe gefolgt von einer Grünfläche sowie der Bundesstraße B 307.

Allgemein gesehen ist die Gemeinde Hausham eher ländlich geprägt, das Plangebiet liegt jedoch im gewerblichen Schwerpunkt der Gemeinde.

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**

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Hausham hat in seiner Sitzung am 28.06.2022 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 10 „Ehemaliges Kraftwerksgelände“ im vereinfachten Verfahren zu ändern. Die 3. Bebauungsplanänderung soll erfolgen, um auf dem Grundstück der Flurnummer 1353/86 ein zusätzliches Baufenster für überdachte Stellplätze bzw. Nebenanlagen auszuweisen und auf dem Nachbargrundstück Flurnummer 1353/85 die zulässige Wandhöhe zu erhöhen und Quergiebel zuzulassen. Dies ist notwendig, um zum einem der Auflage des Landratsamtes Miesbach, den Bebauungsplan aufgrund einer erteilten Baugenehmigung anzupassen, nachzukommen sowie den Ausbau als Betriebsleiterwohnung zu ermöglichen. Des Weiteren soll auf der Flurnummer 1353/92 das durch eine im Jahr 2019 erteilte Befreiung genehmigte Hochregal in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden, indem dies ein eigenständiges Baufenster erhält.

## **3. Verfahren**

Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c wird nicht angewandt. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

## **4. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Hausham stellt das Plangebiet als Gewerbegebiet dar.

Planungsrechtlich ist das Gebiet derzeit nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10 „Ehemaliges Kraftwerksgelände“ und dessen 1. und 2. Änderung zu beurteilen.

## **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 (Errichtung einer dringend benötigten Betriebsleiterwohnung)
- ❖ Förderung der Wirtschaft vor Ort
- ❖ sichere Unterbringung von Kraftfahrzeugen sowie die Möglichkeit zur Lagerung von Materialien außerhalb des Hauptgebäudes
- ❖ Sicherstellung einer städtebaulich geordneten Weiterentwicklung der Gewerbebetriebe
- ❖ Definition und Klarstellung der zulässigen Dachaufbauten sowie der zulässigen Dachformen

## **6. Inhalt der Bebauungsplanänderung**

### **Allgemein**

Mit der 3. Bebauungsplanänderung des Urplans und dessen 1. und 2. Änderung wird der genehmigte Bestand in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Aus diesem Grund wurden die Baufenster dem tatsächlichen Bestand geringfügig angepasst und neu vermasst. Des Weiteren wurden die Dachformen der einzelnen Gebäude bzw. Gebäudeteile genau definiert. Zudem wird die Wandhöhe leicht erhöht, um den Einbau von Giebeln, welche ebenfalls nun für zulässig erklärt wurden, zu ermöglichen.

## **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als „GE – Gewerbegebiet“ nach § 8 BauNVO festgesetzt. Somit wird die Entwicklung von Gewerbebetrieben vor Ort weiterhin gesichert und eindeutig der Vorrang eingeräumt. Zulässig sind damit Gewerbebetriebe aller Art, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können. Aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig. Ausnahmsweise können jedoch 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. Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind unzulässig.

## **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.

## **6.3 Grundfläche**

Die Grundfläche entsprechend der Festsetzung Nr. C 2.1 Satz 1 bestimmt in Verbindung mit der Höhe (Nr. C 2.2) den Hauptbaukörper in seinen geschlossenen Gebäudeteilen.

Die festgesetzte Grundfläche (entsprechend der Festsetzung Nr. C 2.1 Satz 2) darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1-3 BauNVO bis zu einer maximalen Grundfläche von 80 von Hundert auf dem gesamten Baugrundstück insgesamt überschritten werden. Lediglich auf der Flurnummer 1353/83 darf, aufgrund der schon hohen Versiegelung durch den Hauptbaukörper, die Grundfläche von 40 von Hundert überschritten werden.

Diese baulichen Anlagen (v.a. Anlieferung, 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, insbesondere für Flächen der Anlieferung, 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). Die Orientierungswerte (GRZ) nach § 17 BauNVO für Gewerbegebiete von 0,8 werden dabei genau eingehalten.

## **6.4 Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch eine maximal zulässige Wandhöhe, gemessen von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Dachhautoberkante, festgelegt. Diese wurde im Vergleich zur 2. Bebauungsplanänderung auf der Parzelle P2 (Fl.Nr. 1353/85) um 1,50 m erhöht, um den Einbau einer Betriebsleiterwohnung im Dachgeschoss durch die Errichtung zweier Giebel zu ermöglichen. Zudem dürfen Garagen/Carports im Geltungsbereich eine mittlere Wandhöhe von 4,00 m und Nebenanlagen von 3,00 m nicht überschreiten. Durch diese Festsetzung haben die Gewerbebetriebe die Möglichkeit zusätzlichen „Raum“ auch außerhalb des Hauptgebäudes zu Lagerzwecken oder ähnlichen zu schaffen.

## 6.5 Bauweise

Im Geltungsbereich sind die Gebäude in offener Bauweise zu errichten. Des Weiteren sind Nebenanlagen nur in den hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig. Hiervon wurden jedoch Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 15 m<sup>2</sup> ausgenommen um den Eigentümern trotz der strengen Festsetzungen des Bebauungsplanes etwas „Spielraum“ zu ermöglichen. Des Weiteren dürfen wie schon in der 2. Änderung des ursprünglichen Bebauungsplanes Außentreppe und Balkone die Bauräume bis zu einer Tiefe von 1,20 m überschreiten. Dies soll unter anderem die Möglichkeit schaffen, Obergeschosse auch nachträglich durch die Errichtung einer Außentreppe erschließen zu können, ohne das bestehende Gebäude von seiner Grundkonzeption umplanen zu müssen.

## 6.6 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen im Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Ehemaliges Kraftwerksgelände“ bestimmen sich nach den festgesetzten und vermaßten Baugrenzen (Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO). Da es sich hier um ein Gewerbegebiet handelt, ist eine überwiegende Wohnnutzung grundsätzlich ausgeschlossen. Demnach muss auf schutzbedürftige Aufenthaltsräume, welche dem dauerhaften Wohnen dienen nur geringfügig Rücksicht genommen werden, da hier lediglich die Nutzung als Betriebsleiterwohnung zulässig ist. Des Weiteren liegen die Baufenster der Hauptgebäude weit genug auseinander, dass eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung gegeben ist und hier keine Beeinträchtigungen bezüglich der Arbeitsbedingungen entstehen.

## 6.7 Bauliche Gestaltung

Die in der Urfassung des Bebauungsplanes und dessen 1. und 2. Änderung bereits zugelassen Dachformen (Satteldach und Flachdach) wurden in die dritte Änderung mit übernommen, da diese das Ortsbild in diesem Teil von Hausham prägen und auch weiterhin maßgebend sein sollen. Um den Gewerbebetreibenden jedoch weiteren „Spielraum“ einzuräumen, wurde zusätzlich das Pultdach für Garagen/Carports und Nebenanlagen als zulässig erklärt. Satteldächer müssen weiterhin eine Dachneigung von 22° bis 25° aufweisen, Pultdächer können von 10° bis ebenfalls 25° errichtet werden. Um eine ruhige Dachlandschaft zu erhalten, sind Dacheinschnitte sowie Dachgauben auch weiterhin unzulässig. Lediglich Quergiebel sind zulässig. Dies ermöglicht eine bessere Ausnutzung des Dachgeschosses, wobei diese die gleiche Wandhöhe erhalten wie das Gebäude selbst. Der Dachüberstand muss mindestens 0,80 m betragen. Grenzständige Gebäude müssen einen Dachüberstand von mind. 0,20 m aufweisen. Dies soll die Gebäude gliedern, sodass sich auch die Gebäude eines Gewerbebetriebes optisch in die Umgebung einfügen. Sattel- und Pultdächer sind aus Tonziegel in naturroter Farbe oder Betondachsteine in gleicher Farbgebung zulässig. Flachdächer können zudem in Blech ausgeführt werden.


## 6.8 Grünordnung

In der 3. Änderung des Bebauungsplanes werden auch weiterhin Bäume als zu pflanzend und dauerhaft zu erhaltend festgesetzt. Die zulässigen Arten wurden bestimmt und benannt. Bei den gewählten Arten handelt es sich um heimische und standortgerecht Pflanzen, welche eine dauerhafte Durchgrünung des Plangebiets sichern sollen. Zusätzlich zum Urplan und dessen 1. und 2. Änderung wurde ein Nachpflanzungszeitraum ergänzt sowie festgesetzt, dass Baumbestand während der Baumaßnahmen zu schützen ist. Dies soll zusätzlich die Erhaltung des Baumbestandes sicherstellen.

## 6.9 Stellflächen

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

Hausham, den 24.05.2023

  
.....  
Jens Zangenfeind  
Erster Bürgermeister

