

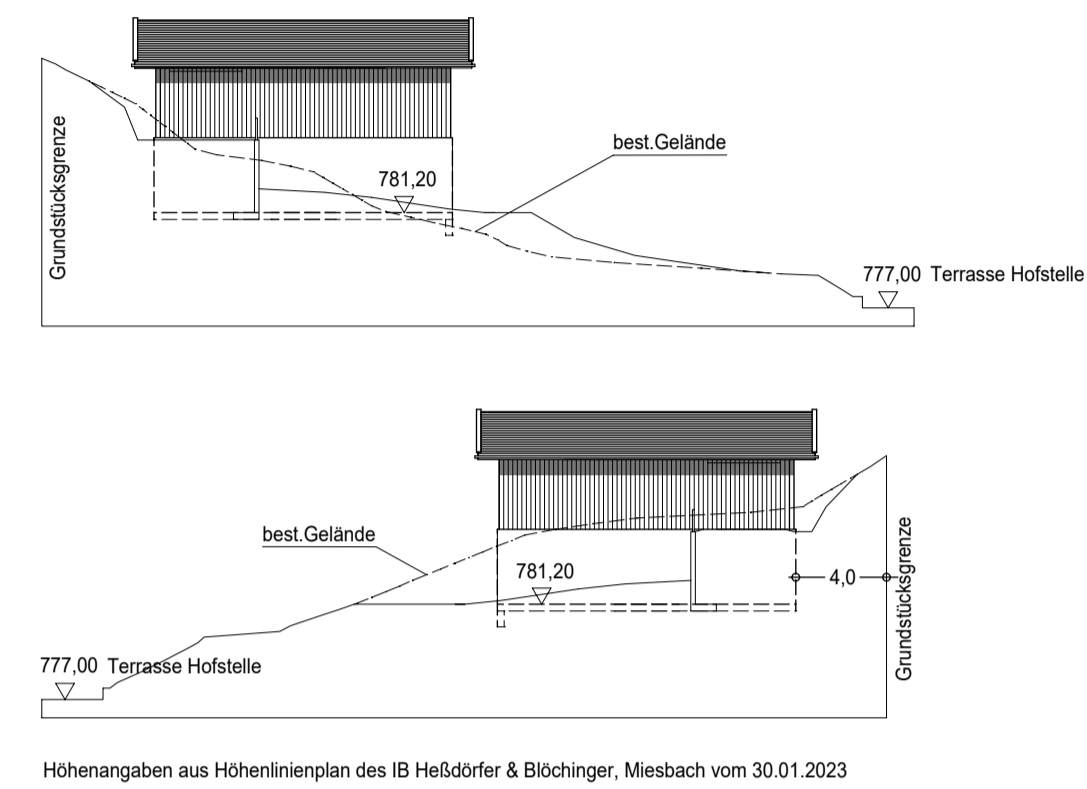
4. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT (BEZOGEN AUF FLURNR. 835)

4.1 Art der baulichen Nutzung
Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18. Auf der Fläche des Grundstücks mit der Flurnummer 835 ist die Errichtung eines Stallgebäudes mit Tenne zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung
Die Lage des Stallgebäudes mit Tenne wird durch ein im Plan ausgewiesenes Baufenster angegeben. Die zulässige überbaute Grundfläche des Stallgebäudes und der Tenne wird mit 104 m² festgesetzt. Das Stallgebäude mit Tenne ist gemäß den beigefügten Systemschnitten in den bestehenden Hang einzubauen. Die talseitige seitliche Wandhöhe darf 7,10m nicht überschreiten. Eine eventuell erforderliche Hangsicherung ist statisch nachzuweisen.

4.3 Fassadengestaltung
Das Stallgebäude ist im Erdgeschoss in verputzter Massivbauweise herzustellen. Die Tenne im Obergeschoss ist nur mit einer Holzfassade zulässig. Türen, Fenster und Garagentore sind nur in Holz zulässig. Zur Hangseite hin ist der ebenerdige Einbau von Türen und Fenstern unzulässig.

4.4 Festlegung Höhenlage



4.5 Grünordnung
Die bereits vorhandenen Gehölzstrukturen entlang der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze sind zu erhalten.

5. HINWEISE DURCH TEXT (FÜR DAS GESAMTE PLANGEBIET)

Es wird darauf hingewiesen, dass von den landwirtschaftlichen Flächen sowie Hofstellen auch bei ordnungsgerechter Bewirtschaftung von Lärm- Staub- und Geruchsemissionen auszugehen ist. Unter Umständen können diese auch an Sonn- und Feiertagen, sowie vor 6.00 Uhr und nach 22.00 Uhr auftreten. Diese sind zu dulden.

6. BEGRÜNDUNG

1. Planungsanlass
Der Eigentümer des Grundstücks mit der Flurnr. 835/0 beabsichtigt die Errichtung eines Stallgebäudes auf Flurnr. 835/0. Ziel der Bebauungsplanänderung ist deshalb die Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 18 "Gschwendt" um eine Teilfläche aus 835/0 und Ausweisung dieser Fläche als "Dörfliches Wohngebiet" i.S.d. § 5 Baunutzungsverordnung (Bau NVO).

Das Grundstück befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Egartenlandschaft um Miesbach und angrenzend an das im Flächennutzungsplan ausgewiesene Sondergebiet "denkmalgeschützte Bauten", das dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 "Gschwendt" entspricht. Die angrenzenden Bereiche östlich sind als Mischgebiet und südlich als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Im Bebauungsplan Nr. 18 "Gschwendt" wurde der Geltungsbereich ursprünglich als Sondergebiet für das Wiederaufstellen denkmalgeschützter Bauten festgesetzt. Als Art der baulichen Nutzung wurde festgelegt, dass auf den Bauflächen nur denkmalgeschützte ehemalige bäuerliche Anwesen errichtet werden dürfen. Ziel hierbei war die Wiedererrichtung von ehemaligen landwirtschaftlichen denkmalgeschützten Gebäuden.

In der 2. Änderung dieses Bebauungsplanes wurde die Art der baulichen Nutzung von "Sondergebiet zur Wiedererrichtung denkmalgeschützter Bauten" in ein "Reines Wohngebiet" geändert. Dies war darin begründet, dass die bisher errichteten landwirtschaftlichen Gebäude zwar ursprünglich Baudenkmäler waren, diese Denkmaleigenschaft aber nach dem Abtragen und Wiederaufstellen verloren hatten und eine erneute Aufnahme in die Denkmalliste nicht möglich war. Das Gebiet selbst ist jedoch weiterhin von landwirtschaftlichen Anwesen geprägt.

2. Ziel und Zweck der Planung
Das Grundstück Flurnr. 835/0 befindet sich zu einem kleinen Anteil bereits in dem Bebauungsplan Nr. 18 "Gschwendt". Das Wohnhaus mit Nebengebäude - ursprünglich ein Bauernhaus - und das geplante Stallgebäude befinden sich jedoch im Außenbereich, ausgewiesen im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche. Der landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetrieb besteht bereits seit vielen Jahren. Laut Auskunft des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten kann das Stallgebäude aufgrund der zu geringen Wirtschaftlichkeit jedoch nicht als privilegiertes Bauvorhaben im Außenbereich errichtet werden.

Um dem Bauvorhaben eine planungsrechtliche Grundlage zu geben, soll deshalb eine ca. 2.500 m² große Teilfläche des Grundstücks Flurnr. 835/0 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 "Gschwendt" einbezogen und als "dörfliches Wohngebiet" ausgewiesen werden. Dörfliche Wohngebiete dienen nach § 5a Abs. 1 BauNVO vor allem "dem Wohnen und der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben".

3. Beschreibung des Vorhabens
Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um den Bau eines ca. 104 m² großen Stallgebäudes mit aufgesetzter Tenne zur Unterbringung von Hochlandrindern. Geplant ist eine ganzjährige ökologische Bewirtschaftung der Grünlandflächen (Mähweiden und Wiesen) in Weidehaltung mit schottischen Hochlandrindern in Mutterkuhhaltung. Dadurch können die, um die Hofstelle liegenden Weiden, die teilweise eine sehr starke Hangneigung aufweisen, sinnvoll genutzt werden. Das schottische Hochlandrind gilt als robust und die relativ kleinstwüchsige und leichtgewichtige Rasse verursacht zudem wenig Trittschäden. Unter Berücksichtigung der Geländegegebenheiten mit Steilhangflächen und den Gegebenheiten im Winter mit Kälteperioden bis zu 15 Grad minus ist dieses Stallgebäude für das Tierwohl unumgänglich.

1. ZEICHNERISCHER TEIL: PLANFASSUNG VOR 13. ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN NR.18
HAUSHAM
"GSCHWENDT"



4. Umweltbelange
Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird eine bisher dem Außenbereich zuzuordnende Fläche von ca. 2.500 m² in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Neben der vorhandenen Bestandsbebauung wird durch die Bebauungsplanänderung eine zusätzliche Fläche von ca. 104 m² versiegelt. Diese Versiegelung ist vor dem Hintergrund der geplanten Nutzung zu relativieren. Die geplante künftige Bewirtschaftung des Änderungsbereichs und der umliegenden Weiden mit Viehhaltung entspricht der Nutzung landwirtschaftlicher Flächen im Außenbereich. Das Stallgebäude wird auf dem Gelände so positioniert, dass eine Geländemulde im Hangbereich genutzt werden kann und die entlang der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze vorhandenen Gehölze erhalten bleiben.

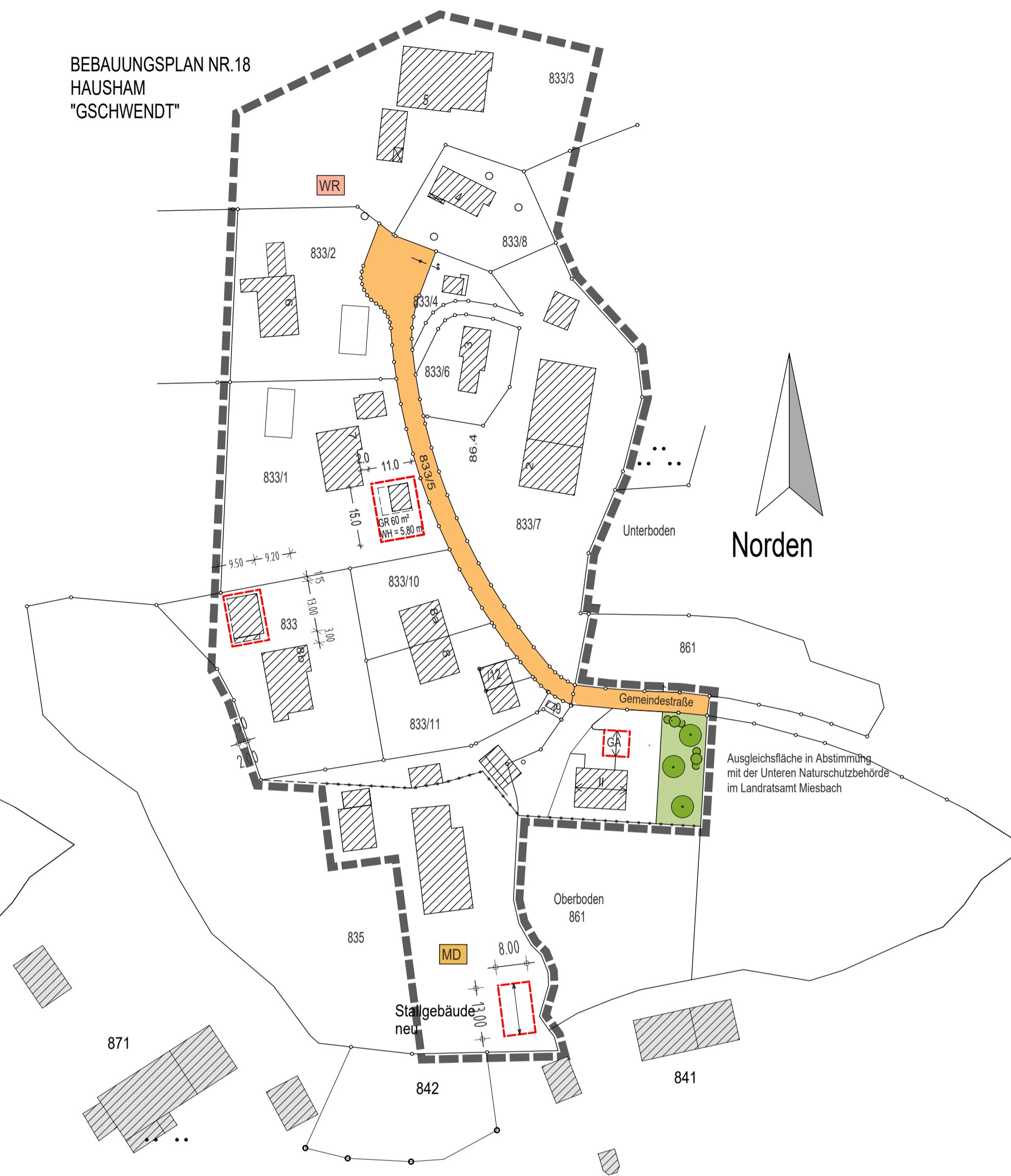
- Geogefahren
Nach der Gefahrenhinweiskarte zu Geogefahren im Umweltatlas Bayern ist für den Planbereich eine "Anfälligkeit für flachgründige Hangabbrüche" im Extremfall sowie "Anfälligkeit für flachgründige Hangabbrüche" vermerkt. Es besteht daher im Bereich des Bauvorhabens eine mögliche Gefährdung durch Hangabbrüche (kleinräumige flachgründige Rutschungen, oftmals mit hohem Wassergehalt und Ausfließen der Rutschmasse, auch Hangmuren genannt), wie sie nur anlässlich von Starkregenergieereignissen auftreten. Die Eintretenswahrscheinlichkeit ist dabei üblicherweise eher gering, so dass die Gefährdung allgemein nur als Restrisiko einzustufen ist. Dies ist grundsätzlich kein Hinderungsgrund für eine Bebauung. Bei baulichen Maßnahmen kann dieses Restrisiko allerdings berücksichtigt und vermieden werden. Aus diesem Grund soll auf den Einbau von ebenerdigen bergseitigen Fenstern und Türen verzichtet werden.

- Immissionen
Durch die künftige Bewirtschaftung und den Tierbestand im Plangebiet sowie die bereits bestehende Bewirtschaftung und den Tierbestand der angrenzenden Flächen entstehen Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen, die unter Umständen auch an Sonn- und Feiertagen sowie vor 6.00 Uhr und nach 22.00 Uhr auftreten können. Diese sind zu dulden.

- Denkmalschutz
In der näheren Umgebung des geplanten Stallgebäudes befinden sich mehrere denkmalgeschützte Bauwerke. Das Stallgebäude wurde deshalb so positioniert, dass eine Sichtbeeinträchtigung der denkmalgeschützten Bauwerke nicht erfolgt.

1. ZEICHNERISCHER TEIL: PLANFASSUNG NACH 13. ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN NR.18
HAUSHAM
"GSCHWENDT"



7. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Hausham hat in seiner Sitzung am **27.03.2023** die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am **31.03.2023** ortsbüchlich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom **11.04.2023** bis **12.05.2023** durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom **03.04.2023** bis **05.05.2023** durchgeführt.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Hausham hat am **22.05.2023** den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt. Dauer und Ort der Auslegung wurden am **01.06.2023** ortsbüchlich bekannt gemacht.
- Den betroffenen Bürgern wurde in der Zeit vom **09.06.2023** bis **10.07.2023** Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden in dieser Zeit ebenfalls am Verfahren beteiligt.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Hausham hat die Bebauungsplanänderung in seiner Sitzung am **17.07.2023** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Sitzung beschlossen.

Hausham, den **09.08.2023**
Josef Schaffari, 2. Bürgermeister
J. Zangerle, 1. Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss wurde am **14.08.2023** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsbüchlich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung liegt seit diesem Tag während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus Hausham für jedermann zur Einsichtnahme auf. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Der geänderte Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Auf die Rechtsfolgen des § 214, 215 BauGB sowie § 44 Abs. 3, 4 BauGB wurde hingewiesen.

Hausham, den **14.08.2023**
Josef Schaffari, 2. Bürgermeister
J. Zangerle, 1. Bürgermeister

2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Maß der baulichen Nutzung
- WR: Reines Wohngebiet gemäß § 6 BauNVO
 - MD: Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO
2. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen
- Baugrenze
 - Firststrichung
3. Verkehrsflächen
- Anliegerstraße Asphalt
 - private Zufahrtsflächen (wasserdurchlässig)
 - Ga: Flächen für Garagen
5. Anpflanzungen
- Baum zu pflanzen
 - Sträucher zu pflanzen
 - private Grünfläche
 - Ausgleichsfläche
4. Sonstige Festsetzungen
- Grenze des Geltungsbereichs der Ortsabrundungssatzung
 - Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Nutzung

3. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Gebäude
- bestehende Flurstücksgrenzen
- 1498: bestehende Flurstücksnummer z.B. 1489
- 10.0: Maßzahl z.B. 10,0 m
- Versorgungsleitung unterirdisch
- Überflurhydrant



GEMEINDE HAUSHAM

BEBAUUNGSPLAN NR.18 "GSCHWENDT"

13. ÄNDERUNG M 1:1000

PLANFERTIGER:

[Freiräume]
Planungsbüro

FRANZ HOLZER DIPL.-ING. FH
RAUHECKSTRASSE 25 83727 SCHLIERSEE
TELEFON: 08026 / 71383