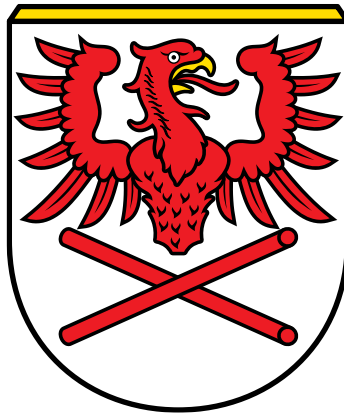




Gemeinde Hausham

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Thaler Weg“

Entwurf 28.01.2026

Begründung:

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Hausham hat in seiner Sitzung vom 16.09.2026 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Thaler Weg“ beschlossen.

Anlass, Lage und Geltungsbereich:

Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Thaler Weg“ ist ein Antrag der Fa. Stadler GmbH & Co KG auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Thaler Weg“ um die Flurstücke Nr. 1353/120 und 1353/67, Gem. Hausham, entsprechend den aktuellen Bedürfnissen bebauen zu können.

Der Bebauungsplan ist für diesen Bereich als Mischgebiet ausgewiesen.

In den 1960er Jahren wurde das Grundstück erworben und als Firmensitz entwickelt und die Lagerkapazitäten bis 1980 weiter ausgebaut.

Die Firma Stadler hatte 1985 als Höchststand ca. 125 eigene Mitarbeiter. Nach der rückläufigen Baukonjunktur Anfang 2000 wurde die Firma stetig weiter verkleinert. Seit ca. 15 Jahren hat die Firma konstant 20 bis 25 Mitarbeiter.

Die Werkstätte und Lagergebäude können in der vorhandenen Form nicht mehr effizient genutzt werden. Die firmeneigene Werkstätte für die Reparatur von Fahrzeugen wurde aus wirtschaftlichen Gründen abgeschafft. Mittlerweile werden auch 95% aller benötigten Baustoffe direkt zur Baustelle bestellt. Eine Vorhaltung von Baustoffen in größerem Umfang ist daher nicht mehr notwendig. Der Bedarf an Lagerhallen und Lagerflächen ist somit stark zurückgegangen. Auch die Anzahl an Geräten ist weniger geworden.

Dagegen ist der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum gestiegen.

Aus diesem Grunde sollen die alten Lagerhallen abgebrochen und als Ersatz eine neue Lagerhalle mit den Maßen von ca. 13,00 m x 20,00 m und einer Wandhöhe von ca. 8,00 m sowie ein Mietshaus mit den Maßen von ca. 13,50 m x 25,50 und einer Wandhöhe von ca. 7,30 m errichtet werden.

In dem geplanten Mietshaus könnten dann Wohnungen für Mitarbeiter angeboten werden.

Die Grundstücke der beiden Einfamilienhäuser mit den Maßen von 9,00 m x 14,00 m und einer Wandhöhe von ca. 7,30 m und jeweils einer Doppelgarage sind für den familiären Eigenbedarf angedacht.

Der Bebauungsplan sieht für die beiden beantragten Grundstücke aktuell eine Grundflächenzahl - GRZ (Hauptgebäude und Garagen) von 0,182 vor, das entspricht einer Fläche von 968 m².

Mit den beantragten Änderungen würde sich die GRZ dann auf 0,226 erhöhen, das entspricht dann einer Fläche von 1.203 m².

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sieht in § 17 für Mischgebiete eine GRZ von 0,6 als Orientierungswert vor.

Es werden für das Grundstück deshalb neue Baufenster für die geplante Bebauung beantragt.

Das Plangebiet liegt im südlichen Gemeindegebiet von Hausham, östlich der Bundesstraße B 307.

Der Änderungsbereich wird begrenzt:

Im Osten durch Wohngebäude am Thaler Weg und anschließender Wohnbebauung,
im Süden durch den Thaler Weg,
im Westen durch Wohnbebauung,
im Norden durch Gewerbebetrieb Astner und Brentenstraße.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst die Grundstücke Flur Nr. 1353/120 und 1353/67, Gem. Hausham, Brentenstraße 4 und 4a mit einer Gesamtgröße von ca. 5.305 m².

Verfahrensart:

Durch die 2. Änderung wird das städtebauliche, bzw. ortsplanerische Konzept fortgesetzt.

Das Verfahren nach § 13 a BauGB wird durchgeführt.

Begründung:

Hier handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung u.a. für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB). Erfasst ist demnach ein Bebauungsplan, der der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dient. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung kommen insbesondere Gebiete in Betracht, die im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinn von § 34 BauGB darstellen.

Die erforderlichen Schwellenwerte sind eingehalten.

Eine Vorprüfung des Einzelfalls gem. Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) ist nicht erforderlich.

Die Änderung dieses Bebauungsplanes erfolgt somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Die Durchführung der Umweltprüfung kommt entsprechend § 13a Abs. 3 BauGB nicht zur Anwendung. Die Eingriffsregelung kommt entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht zur Anwendung. Nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Planungsziele der Gemeinde:

Die Bebauungsplanänderung ergänzt für ihren Geltungsbereich den Planteil der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 28 – „Thaler Weg“ hinsichtlich zeichnerischem Teil, Planzeichen, textlichen Festsetzungen und Hinweisen.

Die 2. Änderung erfolgt grundstücksbezogen im Rahmen der innerörtlichen Nachverdichtung.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange wie zum Beispiel des Orts- und Landschaftsbildes findet nicht statt.

Durch die maßvolle Nachverdichtung soll die zunehmende Bebauung in Einklang mit den ortsplanerischen Zielen der Gemeinde Hausham gebracht werden.

Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum soll durch geordnete Baugrenzen ermöglicht werden.

Unbeschadet des Verzichts auf die formelle Umweltprüfung hat die Gemeinde nach allgemeinen Grundsätzen die Belange des Umweltschutzes im Sinn von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.

Inhalt der Bebauungsplanänderung:

Allgemein:

Da die geplante Änderung der Bebauung nicht mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans übereinstimmt, ist eine Bebauungsplan-Änderung für die Umsetzung dieser Baumaßnahmen erforderlich.

Die festgesetzten Baugrenzen des derzeit gültigen Bebauungsplans entsprechen nicht mehr den Anforderungen der Eigentümer und den ortsplanerischen Möglichkeiten. Durch die Festsetzung von Baukörpern entlang des Thaler Wegs im Süden ist die Ortsrandbebauung städtebaulich angemessen.

Art der baulichen Nutzung

Es ist ein besonderes städtebauliches Ziel der Gemeinde Hausham, dass das Verhältnis zur Wahrung der Nutzungsverteilung in dem Mischgebiet MI II, MI II-a und MI II-b erhalten bleibt.

Deshalb ist eine Einschränkung des Mischgebietes MI II-a nach Art der zulässigen Nutzung für Gebäudeteile in Verbindung mit § 1 Abs. 7 BauNVO städtebaulich erforderlich.

Im Mischgebiet MI II-b wird bei den Gebäuden 5 und 6 die Anzahl der Wohnungen gem.

§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB auf höchstens 2 Wohnungen festgesetzt.

Aufgrund der kleinen Grundstücksgrößen würde eine höhere Wohnungsanzahl einen unverhältnismäßig hohen Stellplatzbedarf auslösen und zu einer stellplatzdominierten Grundstücksgestaltung führen. Zur Sicherung eines geordneten und ortsangemessenen Erscheinungsbildes wird die Zahl der Wohnungen bei Gebäude 5 und 6 daher auf zwei begrenzt.

Der Änderungsbereich wird in zwei Gebiete mit unterschiedlicher Nutzung aufgeteilt.

MI II-a: Zulässig sind die Nutzungen des Bebauungsplans der 1. Änderung.

Im Mischgebiet MI II-a ist die Wohnnutzung im Erdgeschoß ausgeschlossen.

Die Funktionsfähigkeit des Mischgebiets wird durch Festsetzungen einer vertikalen Nutzungszonierung sichergestellt.

MI II-b: Durch den Ausschluss der Nutzungsarten Schank und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten die dem Gebietscharakter widersprechen, sollen Konflikte innerhalb des Mischgebiets und der näheren Wohnbebauung vermieden werden.

Maß der Baulichen Nutzung:

Die überbaubare Grundfläche GR wird pro Gebäude festgesetzt und weitere zulässige Überschreitungen sind festgesetzt.

Die zulässige GRZ 2 umfasst die Grundflächen GR incl. zulässiger Überschreitungen zusammen mit den in § 19 Abs.4 BauNVO genannten Anlagen und darf 0,8 nicht überschreiten.

Überschreitungen der festgesetzten Grundfläche:

Die Festsetzungen konkretisieren die nach §§ 19 und 23 BauNVO bestehenden Möglichkeiten zur Überschreitung der festgesetzten Grundfläche und Baugrenzen.

Die zulässige Grundfläche der Hauptgebäude wird zur Steuerung der baulichen Dichte und Einfügen in die städtebauliche Ordnung festgesetzt.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass geringfügige Überschreitungen der festgesetzten Grundfläche durch typische, untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Balkone, Vordächer, Lichtschächte) zulässig sind.

Diese Bauteile sind keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sondern Bestandteil der Hauptgebäude;

Die planungsrechtliche Grundlage ergibt sich daher aus § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ II, incl. zulässiger Überschreitungen, darf zusammen mit den in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen eine Gesamtgrundflächenzahl GRZ II von max. 0,80 nicht überschreiten.

Die Regelung dient der Ermöglichung zeitgemäßer Wohnformen und der funktionalen Nutzung von Gebäuden, ohne die städtebauliche Ordnung oder die angestrebte Bebauungsdichte wesentlich zu beeinträchtigen.

Durch die quantitative Begrenzung der Überschreitung ist sichergestellt, dass die Gesamtwirkung der baulichen Nutzung im Plangebiet verbessert wird.

Zudem wird klargestellt, dass geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen durch diese Bauteile nach § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zulässig sind, soweit keine gestalterische Beeinträchtigung des Ortsbildes erfolgt.

Wandhöhen und Höhenlagen:

Die zulässigen Wandhöhen werden im zeichnerischen Teil pro Gebäude festgesetzt. Durch den Geländesprung bei Gebäude 4 darf die Oberkante des Fertigfußbodens im EG an der Ostseite nicht höher als 0,15 m über dem natürlichen Gelände in Mitte der ostseitigen Fassade liegen.

Abstandsflächen:

Die notwendigen Abstandsflächen sind entsprechend der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Abstandsflächensatzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe gem.

Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO der Gemeinde Hausham nachzuweisen.

Die Abstandsflächentiefe der Gebäude bemisst sich im Geltungsbereich nach den festgesetzten Baugrenzen und Wandhöhen.

Die notwendige „Verkürzung“ der Abstandsflächen ist der Umsetzbarkeit der städtebaulichen Konzeption des Plangebiets geschuldet.
Gesunde Wohnverhältnisse in Bezug auf eine angemessene Belichtung und Belüftung der Gebäude bleiben gewährleistet. Die Belange des Brandschutzes sind hiervon nicht berührt: Der Mindestabstand zwischen benachbarten Gebäuden (keine Nebengebäude) von 5,0 Metern bleibt gewahrt.

Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen:

Es wird offene Bauweise festgesetzt.
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Dachüberstände gem. 6.2. Dachgestaltung ist zulässig.
Eine Überschreitung der Baugrenzen mit einer max. Tiefe von 1,5 m für untergeordnete Bauteile wie Balkone, Lichtschächte, Vordächer, Erker, und sonstige untergeordnete Anbauten ist zulässig.
Terrassen dürfen die Baugrenzen bis zu einer Tiefe von max. 3,0 m und Fläche von max. 18 m² überschreiten.
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze mit ihren Zufahrten und unterirdische bauliche Anlagen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, außer in privaten Grünflächen.
Nebenanlagen, wie Gartenhäuser, sind bis zu einer Grundfläche von max. 15 m² zulässig.
Lagerplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig, sofern sie dauerhaft befestigt sind und ausschließlich der Nutzung der Hauptanlage dienen.

Baugestaltung:

Es gilt die jeweils gültige Verordnung über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Gemeinde Hausham.
Sind Festsetzungen der Verordnung über die Gestaltung baulicher Anlagen im Widerspruch zu den Darstellungen im Bebauungsplan, so gelten die Festsetzungen im Bebauungsplan.
Bei den Gebäuden 1 und 4 sind Zwerchgiebel in der festgesetzten Form zulässig.

Verkehrsflächen öffentlich und privat:

Die Herstellung und Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der zum Zeitpunkt der Rechtskraft dieses Bebauungsplans gültigen Fassung der gemeindlichen Stellplatzsatzung.
Diese Stellplatzsatzung gilt als statisch festgesetzt.

Grünordnung:

Zur Erhaltung und Entwicklung des ortstypischen Grünbestandes sowie zur landschaftlichen Einbindung der neuen Bebauung wird die Nachpflanzung von hochstämmigen Bäumen festgesetzt.
Die Bepflanzung und Artenauswahl ist gem. Pkt. 5.2 der Grünordnung der 1. Änderung des Bebauungsplans anzuwenden.
Zur Ortsrandbegrünung zum Thaler Weg im Süden werden straßenbegleitende Bäume und private Grünflächen festgesetzt. Die privaten Grünflächen dürfen nicht überbaut werden.
Die Wahl von hochstämmigen Bäumen geeigneter, standortgerechter Sorten berücksichtigt die klimatischen und bodenkundlichen Verhältnisse in der Gemeinde Hausham.

Die Festsetzungen dienen dem Ausgleich des mit der Bebauung verbundenen Eingriffs in das Orts- und Landschaftsbild, der Förderung der Biodiversität sowie der langfristigen Durchgrünung der privaten Grundstücke

Damit trägt die Maßnahme zur ökologischen Funktionsfähigkeit, zum Klimaschutz (Verschattung, Verdunstung, CO₂-Bindung) sowie zur gestalterischen Einbindung der Bebauung in die bestehende Ortsstruktur bei.

Hinweise:

Es gelten die Hinweise der 2. Änderung des Bebauungsplans sowie die bisherigen Hinweise in der 1. Änderung.

Maßentnahme:

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Kosten:

Die Planungskosten sind vom Bauherrn zu übernehmen.

Hausham, den

.....
Jens Zangenfeind
1. Bürgermeister

Träger: Gemeinde Hausham
Schlierseer Straße 18
83734 Hausham

Planfertiger: Krogoll Architekten
Gerhard Krogoll , Dipl. Ing.(Univ.)
Philipp Krogoll , Dipl. Ing.(Univ.)
Architekten + Stadtplaner
Bayrischzeller Str. 3 A
83 727 Schliersee
T. 08026/7527 F. 08026/7771
E:architekt@krogoll.de