



Gemeinde Hausham

Bebauungsplan Nr. 16

„Zentrales Krankenhaus Agatharied“

7. Änderung

werkbureau Architekten & Stadtplaner
L.Hohenreiter + A. Kohwagner
Königsdorfer Str. 3, 81371 München
Tel: 089 3195432
Mail: info@werkbureau.de

Erstellt	07.07.1994	
	14.11.1994	(vereinfachte Änderung)
1. Änderung vom	04.12.1995	
1. Ergänzung vom	29.02.1996	
2. Änderung vom	08.05.1996	
2. Ergänzung vom	01.07.1996	
3. Änderung vom	14.05.2012	
4. Änderung vom	16.05.2013	
5. Änderung vom	02.06.2014	
6. Änderung vom	01.07.2021	
7. Änderung vom	17.07.2023	(Neufassung)

Festsetzungen durch Text

1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung
2. Planungsinhalte
 - A) Planungsrechtliche Festsetzungen
 - B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - C) Begründung
 - D) Grünordnung
 - E) Begründung zur 7. Bebauungsplanänderung

1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

Der Landkreis Miesbach plant, auf den im aktuellen Bebauungsplan als Sondergebietsfläche SO 2 (Grünfläche und Personalwohnungen) festgesetzten Grundstücken Flur-Nrn. 1611 und 1611/6 Personalwohnungen zu errichten. Die geplanten Wohnungen sollen vorrangig den Mitarbeitern des Krankenhauses zur Verfügung stehen, allerdings kann es sein, dass Wohnungen auch von Mitarbeitern sonstiger Landkreisbehörden belegt werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 16 „Zentrales Krankenhaus Agatharied“ weist den Geltungsbereich als Sondergebiet „Klinik“ aus, was bedeutet, dass die geplanten Wohnungen ausschließlich nur dem Klinikpersonal zur Verfügung gestellt werden könnten.

Aus diesem Grund hat der Gemeinderat der Gemeinde Hausham in seiner Sitzung vom 24.10.2022 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 16 „Zentrales Krankenhaus Agatharied“ zu ändern.

Die Sondergebietsfläche SO 2 wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16 „Zentrales Krankenhaus Agatharied“ herausgelöst. Für diese Fläche wird ein eigener Bebauungsplan – Nr. 46 „Am Krankenhaus“ – aufgestellt, in dem der geplante Wohnungsbau in diesem Bereich geregelt wird.

2. Planungsinhalte

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung:

1.1 Das Baugebiet wird nach § 11 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Sondergebiet Klinik festgesetzt.

Es sind folgende Nutzungen zulässig:

- Funktionsgebäude
- Bettenhäuser
- Pflegeschule
- Parkhaus und Parkflächen

1.2 Die unter § 11 Abs. 2 (BauNVO) sonstigen Sondergebiete werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans und sind somit nicht zulässig.

1.3 Stellplätze: § 12 BauNVO

Die Flächen für Stellplätze werden im Planteil des Bebauungs-/ Grünordnungsplanes festgesetzt.

Ursprünglich wurden 224 Stellplätze oberirdisch (Parkplatz), 240 unterirdisch in der Tiefgarage und 6 Behinderten-Stellplätze am Haupteingang nachgewiesen.

Mit der 3. Änderung wurden ergänzend weitere ca. 215 Stellplätze erstellt, hiervon 60 nichtöffentliche Parkplätze am Wohnweg.

Mit der 4. Änderung sollten weitere 131 Stellplätze in Form eines Parkdecks auf der Fläche der bisherigen terrassierten Parkplatzfläche erstellt werden.

Dieses Konzept wird durch die 6. Änderung ersetzt.

Mit der 6. Änderung wird auf der Fläche der bisherigen terrassierten Parkplatzfläche ein Parkhaus erstellt, das die Parkfläche in der bisherigen Form ersetzt.

Gleichzeitig wird die Tiefgarage saniert und dahingehend umgebaut, dass die für jedes Kfz zur Verfügung stehende Parkplatzbreite vergrößert wird. Dies führt zwar zum Verlust von ca. 80 Parkplätzen, jedoch sollen die entstehenden ca. 160 Parkplätze überwiegend als Schwerbehindertenparkplätze ausgewiesen werden.

Die Gesamtzahl der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszuweisenden Stellplätze wurde auf mindestens 1050 Parkplätze festgesetzt.

Die von der vom Bezirk Oberbayern auf Grundstück Flur-Nr. 1611/8 betriebenen Lech-Mangfall-Klinik vorzuhaltenden Stellplätze sind dinglich gesichert und in den ausgewiesenen Stellplätzen berücksichtigt.

Mit der 7. Änderung wird die Gesamtzahl der erforderlichen Stellplätze neu festgelegt. Es wurde ein Fachgutachten in Auftrag gegeben, das der Aktualisierung der Stellplatzbedarfs-ermittlung aus dem Jahr 2017 dient, welche Grundlage der 6. Änderung war.

Das Gutachten berücksichtigt sowohl die angepassten Planungsstände für den Klinikbereich als auch die veränderten Rahmenbedingungen hinsichtlich des Mobilitätsverhaltens der einzelnen Nutzergruppen.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass während der Zeit mit der höchsten Auslastung ein theoretischer Stellplatzbedarf von 877 Stellplätzen notwendig ist, wovon 751 Stellplätze in der Zeit von 12.00 – 14.00 Uhr von den Mitarbeitern benötigt werden.

Nicht berücksichtigt wurde in dem Gutachten, dass auf der bisherigen Sondergebietsfläche SO2 ein Wohnungsbau geplant ist, der neben den 74 Bestandswohnungen weitere ca. 100 Wohnungen vorsieht.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan im südwestlichen Geltungsbereich ein Baufenster für ein zusätzliches Bettenhaus ausweist. Bei Verwirklichung des Bauvorhabens gehen ca. 30 Stellplätze verloren, zugleich wird zusätzlicher Stellplatzbedarf durch die zusätzlichen Mitarbeiter ausgelöst.

Die für den Wohnungsbau der bisherigen Sondergebietsfläche SO2 benötigten Stellplätze sind ebenso wie die Stellplätze der Lech-Mangfall-Klinik in den ausgewiesenen Stellplätzen zu berücksichtigen und dinglich zu sichern.

Unter Berücksichtigung sowohl der künftigen Entwicklung des Klinikbereichs als auch der geplanten Wohnbebauung auf der bisherigen Sondergebietsfläche SO2 ergibt sich ein Gesamtbedarf an zu errichtenden Stellplätzen von 990 Stellplätzen.

Das geplante Parkhaus ist deshalb so zu dimensionieren, dass auch unter Berücksichtigung evtl. Änderungen auf dem Klinikareal im Geltungsbereich des Bebauungsplans mindestens 990 Stellplätze nachgewiesen werden können.

1.4 Nebenanlagen § 14 BauNVO

- a) Zur fußläufigen Anbindung an die tieferliegende B 307 wurde ein Fuß- und Radweg, wie im Plan dargestellt, errichtet.
- b) An Ein- und Ausgängen des KKH können Vordächer angebracht werden, die durch Material und Gestalt dem Hauptgebäude angeglichen sind.
- c) Fahrradabstellplätze, bewegliche Wertstoff- und Abfallbehälter sowie Raucherpavillons wurden und werden in offener Bauweise vor den Einzelgebäuden erstellt. Holz, Stahl und Glas sind als Materialien zulässig. Bei großflächigen Verglasungen sind geeignete Vogelschutzmaßnahmen, z.B. durch Verwendung bestimmter Gläser, aufgedruckte Muster oder vorgehängte Lamellen vorzusehen.

Für Nebengebäude sind dieselben Dachformen wie für die Hauptgebäude zulässig (siehe Teil B, Ziffer 1.1).

1.5 Voraussetzungen

Die allgemeine Voraussetzung für die Zulassung von baulichen und sonstigen Anlagen ist dem § 15 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu entnehmen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 17, 18, 19, 20 BauNVO)

a) Klinikbereich

- Grundflächenzahl	GRZ 0,6
- Geschossflächenzahl	GFZ 1,8
- max. 4 Vollgeschosse	
- max. 2 Untergeschosse	
- Gebäudehöhe	max. 20,00 m
- Traufhöhe	max. 17,50 m
- Höhenlage	733,00 m ü. NN = +/- 0,00

b) Parkhaus

Wandhöhe gem. BayBO max. 14,00 m, gemessen an der Westseite

3. Bauweise

Im Bereich des Krankenhauses gilt die besondere Bauweise.

4. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Grunddienstbarkeiten für Kabel, Ver- und Entsorgungsleitungen.
Fahrtrecht für Radfahrer als Verdingung des Radweges aus Miesbach zur B 307, wie im Plan dargestellt.

5. Grünordnung

Die textlichen Festsetzungen zur Grünordnung in der Fassung vom 04.12.1995 mit den Ergänzungen der 3., 4. und 6. Änderung gelten unverändert weiter.

6. Erschließung

Die geplanten Neubauten sind nach Notwendigkeit flächenschonend zu erschließen. Weitere unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken auf die B 307 sind nicht zulässig.

B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (LBo)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlage

Der Gebäudekomplex gliedert sich in den Funktionsbereich, die Erschließungspassage und daran angelagerte Bettenhausgruppen.

Die Hanglage wird durch Einschieben des 2-4 geschossigen, kompakten Funktionsbereichs und Orientierung der Bettenhäuser zum Tal / Aussicht genutzt. Durch das Ablösen dieser, und ihrer Ausbildung als Solitärbaukörper wird eine Durchlässigkeit längs der Hangkante entwickelt, welche durch die Ausrichtung des Erschließungsweges unterstrichen wird.

1.1 Dachgestaltung

a) Funktionsbereich

Flachdächer, extensive Begrünung (siehe auch Grünordnung)

b) Verwaltung

Pultdach, Dachneigung 11-15°, Material: Blechdeckung

c) Bettenhäuser

Zeltdächer mit Atrienhöfen 11-15°, Material: Blechdeckung

d) Krankenpflegeschule:

Pultdächer / Zeltdächer, Dachneigung 8 - 16°, Material: Blechdeckung

f) Für die vorgesehenen Neubauten

- Funktionsbereich mit Hubschrauberlandeplatz: Flachdach
- Parkhaus: Flachdach, extensive Begrünung

2. Fernsprech-, Stromleitung und Antennen/Trafostation

Stromleitungen sind unterirdisch zu führen.

3. Immissionsschutz

Werden Wohnräume, Aufenthaltsräume, Büroräume und dgl. straßenseitig angeordnet, so ist durch schallreduzierende Maßnahmen wie Schallschutzfenster oder vergleichbare Maßnahmen (z.B. Vorbau von Wintergärten) ein ausreichender Schallschutz entsprechend den zum Zeitpunkt der Errichtung gültigen Normen bzw. Richtlinien zu gewährleisten.

Die Möglichkeiten, für Wohnräume durch eine günstige Gebäude- und Grundrissanordnung einen passiven Schallschutz zu erreichen, sind auszuschöpfen.

Insbesondere soll für Schlafräume eine Belüftungsmöglichkeit auf einer lärmabgewandten Gebäudeseite vorgesehen werden.

Die Textlichen Festsetzungen des Immissionsschutzes in der Fassung der 5. Änderung werden durch nachstehende Änderung ergänzt:

Am Parkhaus sind entsprechend dem Vorschlag unter Ziffer 9 des Schallgutachtens der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH vom 07.12.2020 bei der Detailplanung und Bauausführung alternativ folgende lärmindernde Maßnahmen vorzusehen:

- Ø Variante 1: Schalldämmende Westfassade der Ebene 1 und 3, Schalldämmung $R'w \geq 7$ dB (z.B. teilweise offen)
- Ø Variante 2: absorbierende Deckenverkleidung im westlichsten Gebäudeteil der Ebene 1 und 3, äquivalente Absorptionsfläche $\geq 1000 \text{ m}^2$

Welche Variante zur Ausführung kommt, soll der Detailplanung vorbehalten sein.

4. Gestaltung von Stellplätzen

Sämtliche offenen Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.

5. Unbebaute Flächen, Sichtdreiecke

Innerhalb der im Bauleitplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.

Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigenfreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten.

Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

6. Parkhaus

Das Parkhaus ist in einer offenen Konstruktion zu erstellen und dem Landschaftsbild entsprechend einzugründen. Die Geländeoberfläche an der Nord- und Ostseite ist entsprechend der Steigung des Bergerhofwegs anzupassen.

C) Begründung § 9 Abs. 8 BauGB

1. Wesentliche Auswirkungen:

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die Erhaltung des Ortsbildes, den sparsamen Umgang mit dem Boden und die schonende Behandlung des Naturraumes festzulegen. Mit der 7. Änderung wird die Fläche SO 2 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans gelöst und ein neuer Bebauungsplan für diese Teilfläche aufgestellt. Die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereichs reduziert sich demzufolge um 25.928 m² auf eine neue Gesamtfläche von 97.832 m².

2. Nutzung + Dichte:

Kenndaten der Planung:	SO Klinik:
Nr. Flächenbezeichnung	m²
1. öffentliche Verkehrsfläche (Verkehrs- und Parkflächen)	18.000
2. Flächen f. Nebenanlagen Hinweis: Flächen dem Baugrundstück zugeschlagen, da nicht genau zuordenbar	0
3. Grünflächen	41.492
4. Baugrundstück für den Gemeinbedarf (= sämtliche bauliche Anlagen incl. Nebenanlagen)	38.340
5. Bruttobauland (= Geltungsbereich)	97.832

3. Verkehrserschließung/ Ver- und Entsorgung/ Immissionsschutz

Verkehrserschließung:

Die Haupterschließung des KKH erfolgt im Norden über die B 307. Es wurde hier eine neue Zufahrtsituation gebildet. Die Lage der Einmündung, der Verlauf und die Breite des

Bergerhofweges wurden verändert. Die B 307 wurde an der Einmündungsstelle verlegt und verbreitert, zusätzlich wurde eine Verkehrsinsel eingerichtet.

In den Bereichen der Sichtdreiecke ist die Sicht bis 0,80 m über Fahrbahnoberkante von jeder Sichtbehinderung freizuhalten bzw. freizumachen.

Die Nebenerschließung, die als Fußweg/Radweg und als Feuerwehrzufahrt dient, führt von der B 307 über Flur- Nrn. 30 und 1613.

Die fußläufige Anbindung an das öffentliche Bahnnetz erfolgt über einen Fußgänger- und Radweg, der an der B 307 startet und den Höhensprung zwischen KKH Gelände und B 307 überwindet.

Zusätzlich wird die Krankenpflegeschule über den beschränkt-öffentlichen Weg „Podinger Weg“ als Zufahrt angebunden, der auch von Feuerwehr/Müllfahrzeug genutzt wird. Die Anbringung an die B 307 erfolgt über die öffentliche Zufahrt Bergerhofweg.

Die Bushaltestelle mit den nötigen Wendemöglichkeiten befindet sich zwischen Tiefgaragenzufahrt und dem Vorplatz Krankenhaushauptzugang.

Der Geh- und Radweg auf dem Grundstück wird als öffentlicher Geh- und Radweg im Wegenetz Miesbach – Hausham genutzt.

Die Notwendigkeit der Einflugschneise ergibt sich aus der luftfahrtrechtlichen Genehmigung

4. Ortsbild

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen, um zu verhindern, dass ortsfremde Bauformen entstehen.

D) Grünordnung

Die textlichen Festsetzungen zur Grünordnung in der Fassung vom 04.12.1995 mit den Ergänzungen der 3., 4. und 6. Änderung gelten unverändert weiter.

E) Begründung der 7. Änderung

Die 7. Änderung verfolgt im Wesentlichen zwei Ziele:

1. Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Die Planung des Landkreises, auf den im aktuellen Bebauungsplan als Sondergebietsfläche SO2 (Grünfläche und Personalwohnungen) festgesetzten Grundstücken Flur-Nrn. 1611 und 1611/6 Personalwohnungen zu errichten, die zwar vorrangig den Mitarbeitern des Krankenhauses zur Verfügung stehen sollen, es allerdings auch sein kann, dass einige Wohnungen auch von Mitarbeitern sonstiger Landkreisbehörden belegt werden, macht eine Herauslösung der Sondergebietsfläche SO2 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans erforderlich.

2. Stellplatzsituation

Die Neubetrachtung der erforderlichen Stellplätze für die zulässigen Nutzungen im nunmehr reduzierten Geltungsbereich des Bebauungsplans unter gleichzeitiger Berücksichtigung der künftigen Entwicklung des Klinikbereichs und des Stellplatzbedarfs für den neu zu erstellenden Bebauungsplan für die Sondergebietsfläche SO2.

Zu diesem Zweck wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben, das sowohl die angepassten Planungsstände für den Klinikbereich als auch die veränderten Rahmenbedingungen hinsichtlich des Mobilitätsverhaltens der einzelnen Nutzergruppen berücksichtigt.

Das Gutachten berücksichtigt dabei die geplante zukünftige Entwicklung des Klinikbereichs und kommt zu dem Ergebnis, dass während der Zeit mit der höchsten Auslastung (12.00 – 13.00 Uhr) ein theoretischer Stellplatzbedarf von 877 Stellplätzen notwendig ist, wovon 751 Stellplätze in der Zeit von 12.00 – 14.00 Uhr von den Mitarbeitern benötigt werden.

Nicht berücksichtigt wurde in dem Gutachten, dass auf der bisherigen Sondergebietsfläche SO2 ein Wohnungsbau geplant ist, der neben den 74 Bestandswohnungen weitere ca. 100 Wohnungen vorsieht, somit ca. 10 % der Mitarbeiter den Arbeitsplatz fußläufig erreichen. Damit könnten sich die von den Mitarbeitern benötigten Stellplätze auf ca. 676 Stellplätze reduzieren, womit sich ein theoretischer Stellplatzbedarf von 802 Stellplätzen zur Spitzenzzeit ergibt.

Allerdings wird durch den Wohnungsbau auf der bisherigen Sondergebietsfläche SO2 (BPL 46) zusätzlicher Stellplatzbedarf ausgelöst. Auch wenn aufgrund der Tatsache, dass die Wohnungen überwiegend von Mitarbeitern des Krankenhauses belegt werden, ein im Vergleich zur gemeindlichen Stellplatzsatzung reduzierter Stellplatzschlüssel angewandt werden kann, ergibt sich für den Bereich des BPL 46 ein Stellplatzbedarf zwischen 210 und 240 Stellplätzen. Da im Geltungsbereich des BPL 46 nur ca. 80 bis 100 Stellplätze in einer Tiefgarage und oberirdisch errichtet werden können, sind die übrigen 130 bis 160 Stellplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 vorzuhalten und ebenso wie die Stellplätze der Lech-Mangfall-Klinik in den ausgewiesenen Stellplätzen zu berücksichtigen und dinglich zu sichern.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan im südwestlichen Geltungsbereich ein Baufenster für ein zusätzliches Bettenhaus ausweist. Bei Verwirklichung des Bauvorhabens gehen ca. 30 Stellplätze verloren, zugleich wird zusätzlicher Stellplatzbedarf durch die zusätzlichen Mitarbeiter ausgelöst.

Das geplante Parkhaus ist deshalb so zu dimensionieren, dass auch unter Berücksichtigung evtl. Änderungen auf dem Klinikareal im Geltungsbereich des Bebauungsplans mindestens 990 Stellplätze nachgewiesen werden können.

Gemeinde Hausham:

Hausham, den

Planverfasser:

München, den

.....
Jens Zangenfeind
1. Bürgermeister

.....
Ludwig Hohenreiter