

Gemeinde Hausham

Landkreis Miesbach



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 43 „Lebenshilfe – neues Haus Bambi“ gemäß § 12 BauGB

BEGRÜNDUNG

Stand: 22.06.2026

Inhalt

Teil I Begründung

1. Planungsgebiet
2. Planungsanlass und Aufgabenstellung für die Aufstellung des Bebauungsplanes
3. Beschreibung des Vorhabens
4. Bestandsaufnahme
5. Planungskonzept
6. Art der baulichen Nutzung
7. Maß der baulichen Nutzung
8. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugestaltung
9. Einfriedung
10. Stellplätze
11. Umgang mit Oberflächenwasser
12. Leitungsrecht und Heizen
13. Grünordnung
14. Abwägung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
15. Immissionsschutz / Schalltechnisches Gutachten
16. Auswirkungen der Planung
17. Flächenbilanz

1. Ausgangslage

Mit Rechtskraft vom 20.07.2020 wurde der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hausham u.a. im Bereich zwischen dem Moosrainer Weg und der Abwinkelbachstraße geändert.

Seit dieser Flächennutzungsplanänderung wird der genannte Bereich im östlichen Abschnitt als Sondergebiet dargestellt.

Dort ist die Errichtung einer ganztägigen Betreuungseinrichtung und Unterkunft für Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene mit Behinderung beabsichtigt.

2. Erfordernis und Anlass für die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans

Der Träger der o.g. Betreuungseinrichtung hat zwischenzeitlich verschiedene Untersuchungen und Vorplanungsschritte durchgeführt.

Auf dieser Basis soll nun die Errichtung der vorgenannten Betreuungseinrichtung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 703/52, Gem. Hausham baulich realisiert werden.

Dabei ist der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhabens- und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und er hat sich auch zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet.

Vor diesem Hintergrund wird nun der vorliegende, vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgestellt.

Ziel der Planung und Verfahren

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von bis zu 7 Häusern für die ganztägige Betreuung und Unterkunft von Kindern, Jugendlichen und jungen Erwachsenen mit Behinderung im östlichen Grundstücksbereich. Getrennt durch einen gemeindlichen Wirtschaftsweg, soll im westlichen Abschnitt des Grundstückes eine als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 5 Abs.2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) festgesetzte Fläche als Ausgleichsfläche aufgewertet werden.

Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt vorhabenbezogen gemäß § 12 BauGB.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Hausham stellt den bebaubaren Planbereich als Sondergebiet (SO) – für eine Betreuungseinrichtung für Menschen mit Behinderung sowie den nicht bebaubaren, westlichen Grundstücksteil als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dar (gem. § 5 Abs.2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB).

Der vorliegende Bebauungsplan greift diese Darstellungen auf und trifft vorliegend dementsprechende Gebietsfestsetzungen als SO (gem. § 11 BauNVO) bzw. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 5 Abs.2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB).

Dies entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

4. Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43 umfasst das bebaubare Gebiet des Grundstückes Fl.-Nr. 703/52, (inkl. Wirtschaftsweg) mit einer Größe von insgesamt ca. 7.657m. Es befindet sich am westlichen Ortsrand von Hausham.

Die vorgenannte Fläche ist von Wohnbebauung umgeben. Im Süden grenzt sie an den Moosrainer Weg und im Osten liegt sie an der Abwinkelbachstraße an. Über das Grundstück verläuft ein gemeindlicher Wirtschaftsweg, welcher die Fläche in einen West- und einen Ostteil gliedert. Dieser Weg stellt bereits bisher eine Zäsur zwischen dem künftigen Baubereich und der dann angrenzenden Ausgleichsfläche dar. Insgesamt erstreckt sich das Plangebiet mitsamt Verkehrs- und Ausgleichsflächen über ca. 14.124m².

Topographie

Beim Satzungsgebiet handelt es sich um ein Hanggelände, welches im Bereich des Sondergebietes einen relativ moderaten Höhenversatz von ca. 10m (von Südwesten mit ca. 775,00m NHN nach Nordosten mit ca. 765,00m NHN) auf.

Der Hang ist im westlichen Teil, im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 5 Abs.2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) steiler ausgebildet, so dass sich dort ein Höhenverlauf von ca. 782,00m NHN auf ca. 766,00m NHN ergibt.

Um eine harmonische und gleichzeitig den Erfordernissen der geplanten Einrichtung zweckdienliche Einbindung der projektierten Gebäude in das Gelände gewährleisten zu können, wird im Rahmen des Bebauungsplans eine relativ starke Modellierung des Grundstückes vorgesehen.

Boden und Grundwasserstand

Geotechnischer Bericht Juli 2026 durch Bau- und Umweltconsulting Rosenheim GmbH, allgemeine Zusammenfassung der wesentlichen Punkte:

Baugrund- und Grundwasserverhältnisse

Bodenaufbau: Unter der pflanzlichen Oberbodenschicht bzw. lokalen Auffüllungen stehen im Plangebiet bis in eine Tiefe von ca. 1,8 m bis 4,2 m feinkörnige Deckschichten (Deck- und Verwitterungslehme sowie Schluff-Sand-Gemische) an. Diese Böden besitzen eine nur sehr geringe Tragfähigkeit, sind stark witterungsempfindlich und neigen bei Wasserzutritt zum Aufweichen. Darunter folgen Schwemmfächerablagerungen aus Kiesen und Schluffen mit wechselnden Stein- und Blockanteilen. Ausreichend tragfähige, mitteldicht gelagerte Bodenschichten werden erst in größeren Tiefen (je nach Geländelage ab ca. 2,8 m bis 7,8 m unter Geländeoberkante) erreicht.

Grund- und Schichtwasser: Ein zusammenhängender Grundwasserkörper liegt im unmittelbaren Gründungshorizont zwar erst in größerer Tiefe (> 6 m unter GOK) vor, jedoch ist aufgrund der geringen Durchlässigkeit der oberen Bodenschichten und der Hanglage bei Niederschlägen und Schneeschmelze regelmäßig mit aufstauendem Schicht- und Sickerwasser sowie erhöhtem Oberflächenwasserandrang zu rechnen.

Versickerung von Niederschlagswasser: Eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück ist wegen der geringen Durchlässigkeit des Baugrunds nicht bzw. nur sehr eingeschränkt möglich. Das anfallende Oberflächen- und Niederschlagswasser ist daher geordnet abzuleiten.

Baugrundverbesserung und Gründung

Gründungserfordernis: Aufgrund der geringen Tragfähigkeit und der Verformungsempfindlichkeit der oberflächennahen Bodenschichten ist eine direkte Flachgründung ohne Baugrundverbesserungsmaßnahmen nicht ausreichend, da mit bauwerksschädlichen Setzungen und Setzungsdifferenzen zu rechnen ist.

Unterkellerte und mehrgeschossige Gebäude: Für unterkellerte Bauwerke, Tiefgaragen sowie mehrgeschossige Gebäudekomplexe sind spezialtiefbauliche Baugrundverbesserungen erforderlich. Hierzu eignen sich insbesondere vermörtelte Säulensysteme (z. B. CMC- oder Rüttelortbetonsäulen) oder Rüttelstopfsäulen, die bis in die tragfähigen, mitteldichten Bodenschichten einzubinden sind. Auf den Säulenelementen ist ein lastverteilendes, geogitterbewehrtes Kieskissen (Polster) vorzusehen.

Nicht unterkellerte Einzelgebäude: Für kleinere, nicht unterkellerte Gebäude ohne direkte Verbindung zu Nachbarbauwerken kann alternativ eine schwimmende Gründung auf einem ausreichend bemessenen Teilbodenaustausch (bewehrter Kieskoffer, Mindeststärke ca. 70–80 cm) mit verstärkenden Schotterzonen unter den Rändern ausgeführt werden, um ungleichmäßige Setzungen auszugleichen.

Bauausführung und Sohlabnahme: Der Aushub hat witterungsgeschützt zu erfolgen. Vor dem Einbau der Schotter- oder Kiesschichten ist die Aushubsohle fachtechnisch durch einen Prüfgeologen bzw. Baugrundgutachter abzunehmen (Sohlabnahme).

Gebäudeabdichtung (Wasserdichte Wanne / Weiße Wanne)

Abdichtungsstandard: Sämtliche im Erdreich liegenden Bauteile (Untergeschosse, Tiefgaragen, Fundamentplatten) sind zwingend gegen zeitweise aufstauendes Sicker- und Schichtwasser abzudichten.

Wassereinwirkungsklasse: Die Abdichtung muss der Wassereinwirkungsklasse W2.1-E gemäß DIN 18533 entsprechen. Es wird dringend die Ausführung als wasserundurchlässige WU-Betonkonstruktion („Weiße Wanne“ bzw. wasserdichte Wanne) nach DIN 1045 bzw. mit einer Bauwerksabdichtung nach DIN 18 195-6 empfohlen. Dies gilt es auch bei der Ausbildung von Lichtschächten / Lichtgräben zu beachten.

Als Bemessungswasserstand für die Abdichtung und die Auftriebssicherheit gilt jeweils die maßgebliche, höchste Geländeoberkante (GOK) am Gebäude.

Auf Grund der angetroffenen Bodenbeschaffenheiten ist durch Starkregenereignisse in den durchlässigen Zwischenlagen mit Schicht- und Stauwasser, in den Arbeitsraumverfüllungen der Kellergeschosse ebenfalls mit Stauwasser zu rechnen.

Die Bodenverbesserungsmaßnahmen wirken sich zwar günstig aus, weil anfallendes Schichtenwasser den gut wasserdurchlässigen Kieskoffer durchströmen kann, jedoch Staunässe nicht zuverlässig verhindern kann.

Bodenplatten nicht unterkellerte Bauteile sind ebenfalls in WU-Beton oder mit einer Abklebung gegen Bodenfeuchte nach DIN 18 195-4 vorzusehen oder es ist eine kapillarbrechende Schicht einzubauen.

Durch die Frostempfindlichkeit der im Baugebiet anstehenden bindigen Böden ist bei Arbeiten während der Frostperiode darauf zu achten, dass das zu überbauende Planum nicht unterfriert.

Die Anlage von Außenanlagen ist so zu gestalten, dass bei Starkregen und Schneeschmelze kein verstärkter Oberflächenwasserandrang aus den überliegenden Bereichen entstehen kann.

5. Planungskonzept

Die Verkehrserschließung des Satzungsfläche erfolgt über die angrenzende Abwinkelbachstraße.

Von dieser ausgehend, soll im nordöstlichen Bereich des Baugrundstückes eine Zufahrt mit anschließendem Rondell angelegt werden, über welche dann auch die zum Projekt gehörende Tiefgarage angefahren werden kann.

Bereits im Rahmen der o.g. 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hausham wurde durch die Ingenieurgesellschaft gevas humberg & partner, Nürnberg, im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung dargelegt, dass auch die Errichtung der gegenständlichen Betreuungseinrichtung aus verkehrsplanerischer Sicht (gebiets-) verträglich ist.

Die Wasserversorgung erfolgt über die gemeindliche Wasserversorgungsanlage. Die Stromversorgung ist gesichert durch den Anschluss an das Netz des Stromversorgungsunternehmens. Zusätzlich wird im vorliegenden Bebauungsplan die Errichtung einer Trafostation auf dem Baugrundstück planungsrechtlich vorgesehen.

Telekommunikationsanschlussmöglichkeiten werden durch die Netzbetreiber vorgehalten. Die Schmutzwasserentsorgung ist durch Anschlussmöglichkeiten an das gemeindliche Kanalnetz sichergestellt.

Im Hinblick auf das anfallende Oberflächenwasser stellt sich die Situation so dar, dass das Niederschlagswasser durch einen Anschluss an den angrenzenden Regenwasserkanal gedrosselt abgeleitet werden kann, entsprechende Rückhalteeinrichtungen sind zu dimensionieren und vorzuhalten.

6. Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zwei Gebiete mit unterschiedlich zulässigen Nutzungen vorgegeben.

Die Fläche zwischen dem gemeindlichen Wirtschaftsweg auf dem Grundstück Fl.Nr. 703/52, Gem. Hausham, im Westen und der Abwinkelbachstraße im Osten wird als Sondergebiet „SO“ (gem. § 11 BauNVO) für eine Betreuungseinrichtung für Menschen mit Behinderung festgesetzt.

Der Bereich auf dem vorgenannten Grundstück westlich des Wirtschaftsweges wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 5 Abs.2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) planzeichnerisch vorgegeben.

7. Maß der baulichen Nutzung

Für das Sondergebiet wird grundsätzlich eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ I) von 0,50 festgesetzt. Für die entsprechende Berechnung ist nur der bebaubare Teil des Grundstückes Fl.-Nr. 703/52, Gem. Hausham, maßgebend.

Eine Vorgabe im Hinblick auf die zulässige Grundfläche der jeweiligen Einzelbaukörper erfolgt jedoch nicht.

Im Hinblick auf die Berechnung der jeweiligen GRZ gelten die Vorgaben von § 19 BauNVO.

Die maximal zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) im Sondergebiet wird auf 0,70 festgesetzt.

Um der Hanglage des Baugrundstückes im Rahmen der Planung ausreichend Rechnung zu tragen, gelten im Hinblick auf die Ermittlung der zulässigen Wandhöhe von § 6 Abs. 4 Satz 2 der Bayerischen Bauordnung abweichende Maßgaben.

So ist die Wandhöhe vorliegend das Maß von den im Plan bzw. den textlichen

Festsetzungen durch Höhenangabe über NN (Normalnull) festgesetzten Bezugspunkten der OK FFB, bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut. Ansonsten wäre aufgrund der anzupassenden Neumodellierung des Grundstückes keine zweifelsfreie Festlegung bezüglich der Geländehöhen möglich.

Von den Höhenbezugspunkten der dem absteigenden Gelände folgenden Gebäude 1 und 2 wird eine geringfügige Abweichung (+/- 25cm) zugelassen, um einen gewissen Spielraum für die Ausführung zu gewährleisten, der sich am Gelände und den zulässigen Rampenneigungen orientieren muss.

In den Häusern 4 und 5 wird als unterer Bezugspunkt (OK FFB EG +/- 0,00) die Höhe von 770,80m ü NN festgesetzt. Denn das dort im Plan als EG bezeichnete Geschöß wird aufgrund der geplanten Abgrabung im Prinzip als Obergeschoß ausgeführt. Hier sind in Abstimmung mit der Gemeinde und der Genehmigungsbehörde zur Optimierung der Einfügung der Baukörper in das Gelände Abweichungen von +/- 25 cm zulässig. Die lichte Raumhöhe der Untergeschosse der Häuser 4 und 5 ist abhängig von den künftig geplanten Nutzungen. Somit ist die OK FFB UG im Rahmen der Entwurfs- und Eingabeplanung zu ermitteln, die Planeinträge hierzu sind mit geringfügigen Abweichungen von +/- 25 cm zulässig.

Die jeweils zulässigen Maße der Wandhöhen werden für die jeweiligen Baukörper durch Planeintrag vorgegeben.

Aufgrund der abschüssigen Geländestruktur, der speziellen Nutzungsanforderungen an die künftigen Gebäude und insbesondere der für die Betreuungseinrichtung umfassend zu gewährleistenden Barrierefreiheit, gelten aus städtebaulichen Gründen auf dem Baugrundstück auch im Hinblick auf das Abstandsflächenrecht spezielle Vorgaben. Da davon auszugehen ist, dass bei der Anordnung der Gebäude der Betreuungseinrichtung im Plangebiet eine hinreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung gewährleistet ist, kann dort von den einschlägigen Abstandsflächenregelungen der BayBO abgewichen werden.

Um die Interessen der Nachbarschaft entsprechend zu wahren, gelten die gesetzlichen Abstandsflächenregelungen der BayBO in Bezug auf nördlich, östlich und südlich angrenzenden Grundstücke uneingeschränkt.

An der Westseite der Gebäude dürfen sich die Abstandsflächen ganz oder teilweise auf den Wirtschaftsweg und die angrenzende Ausgleichsfläche erstrecken.

Aufgrund dieser spezifischen Vorgaben finden die Vorgaben der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Hausham keine Anwendung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB).

Ferner werden in der Nutzungsschablone bzw. für die jeweiligen Baukörper Vorgaben im Hinblick auf die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschoße getroffen, eine geringere Anzahl von Vollgeschossen ist daher zulässig.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die offene oder geschlossene Bauweise zulässig.

8. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugestaltung

Der Bauraum im Sondergebiet wird im südlichen Bereich als ein Baufenster (für die Gebäude 1 bis 5) definiert. Für die Gebäude 6 und 7 werden gesonderte Einzelbaufenster ausgewiesen.

Aufgrund dieser Anordnung der Baufenster können sämtliche Gebäude (-teile) innerhalb der vorgegebenen Bauräume errichtet werden.

Für die jeweiligen Hauptbaukörper ist jeweils ein Satteldach durch Planeintrag vorgegeben. Durch die Festsetzung der Dachneigung auf 18° bis 24° wird die Ausführung als Ziegeldach und ggf. die Unterbringung technischer Anlagen im kalten Dachraum ermöglicht. Auch der Firstverlauf wird im Plan verbindlich dargestellt, sodass eine harmonische Einbindung der Gebäude in den umgebenden Baubestand gewährleistet ist.

Der First ist mittig in Gebäudelängsrichtung anzuordnen, unter Einbeziehung der südlichen (Haus 1-4) bzw. westlichen (Haus 6) Sonnenschutz-Vordächer mit Flugpfetten auf Stützen, somit liegt der First außermittig über den geschlossenen Baukörpern.

Eine gewisse Abweichung wird für das Haus 7 zugelassen welches aufgrund seiner besonderen Verwendung und des quadratischen Grundrisses mit einem Zeltdach ausgeführt werden soll.

Ebenso kann der ggf. über den 2 östlichen Stellplätzen zu errichtende Carport mit einem flachgeneigtem, blechgedecktem Pult- oder Satteldach versehen werden.

Ferner ist für die Verbindungsgänge zwischen den Hauptbaukörpern sowie für die Foyer-Überdachung zwischen den winkelförmig angeordneten Gebäuden 4 und 5 jeweils ein extensiv begrüntes Flachdach vorgesehen. Dadurch werden Dachverschneidungen zwischen den Satteldächern vermieden und ruhige langrechteckige Satteldächer möglich.

Die Anbringung von Sonnenkollektoren / Absorbern auf den Dächern der Gebäude 1-6 ist nur in einer zusammenhängenden Fläche je Dachseite, über nahezu die volle Dachlänge, beginnend entlang der Traufe, zulässig. Sie sind in ihrer Neigung dem Dach anzugleichen und neigungsgleich mit den Unterkonstruktionen aufzubringen.

Aufständierungen zur Neigungsänderung sind nicht zulässig.

Sogenannte Energiedächer, bei denen die Solarmodule direkt in das Dach integriert und nicht (mittels zusätzlicher Halterungen) auf dem Dach angebracht werden, sind anstelle der Dachdeckung zulässig, wenn sie vollflächig je Dachseite ausgeführt werden.

Aufgrund der untergeordneten Wirkung des Trafohäuschens wird diesbezüglich auf Vorgaben zur Dachgestaltung verzichtet.

Die konkrete Ausbildung der jeweiligen Gebäude ist beispielhaft aus dem vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan ersichtlich, welcher Bestandteil dieses Bebauungsplans ist.

9. Einfriedung:

Zum Schutz der Kinder (Vermeidung von Weglaufen/Verlaufen) wird eine Einfriedung des bebaubaren Grundstückes planungsrechtlich zugelassen. Um diesbezüglich eine Übereinstimmung mit den allgemein gültigen rechtlichen Vorgaben zu erreichen, wird die Zaunhöhe auf maximal 2 m begrenzt. Um den umwelt- und artenschutzrechtlichen Belangen gerecht zu werden, erfolgen auch diesbezügliche Festsetzungen für die Einfriedungen.

10. Stellplätze

Um den aus dem Betrieb der Betreuungseinrichtung resultierenden Stellplatzbedarf hinreichend decken zu können, werden im Zufahrtsbereich insgesamt fünf oberirdische Parkplätze vorgesehen. Der überwiegende Teil der Stellplätze (für mindestens 20 Kfz) muss jedoch in der Tiefgarage (welche sich im Wesentlichen unter dem Haus 3 befindet) realisiert werden. Da aber auch flexibel weitere Stellplätze außerhalb der Tiefgarage und der bestehenden Plätze am Wendehammer ermöglicht werden sollen, werden Kfz-Stellplätze auch außerhalb der bisher gekennzeichneten Flächen, sowie außerhalb der Baugrenzen zugelassen. Dadurch ist gewährleistet, dass der Stellplatzbedarf für Kfz und Fahrräder problemlos nachgewiesen werden kann.

11. Umgang mit Oberflächenwasser

Um die natürliche Funktionsfähigkeit des Bodens dem Grunde nach möglichst weitgehend erhalten zu können, ist die Versiegelung der einzelnen Grundstücke auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Sofern die Errichtung von befestigten Flächen erforderlich ist, sind diese

möglichst wasserdurchlässig auszuführen, ergänzend ist eine gedrosselte Ableitung von Oberflächenwasser in den angrenzenden Regenwasserkanal möglich. Um die erforderliche Drosselung des Abflusses zu gewährleisten sind vordringlich dafür geeignete und entsprechend dimensionierte Rückhaltevorräte im Satzungsgebiet zu errichten.

12. Heizen

Die Beheizung des Gebäudekomplexes erfolgt über Luftwärmepumpen und Fußbodenheizungen, die reversibel auch zur Kühlung herangezogen werden können. Die Warmwasserbereitung erfolgt elektrisch, gespeist durch Photovoltaikanlagen in Kombination mit Batteriespeichern.

13. Grünordnung

Durch die Vorgaben zur Grünordnung wird insbesondere das städtebauliche Ziel einer hinreichenden Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes verfolgt (gem. § 9 Abs.1 Nrn.20, 25 BauGB). Gleichzeitig soll dadurch eine möglichst harmonische Einbindung des Gebäudekomplexes in die umgebende Landschaft erreicht werden.

Durch die Zunahme der Bebauung und der versiegelten Flächen wird sich die lokalklimatische Situation im Planungsgebiet verschlechtern (Effekt der thermischen Aufheizung). Begrünungsmaßnahmen wie Baum- und Strauchpflanzungen, aber auch Dach- und Fassadenbegrünung wirken diesem Effekt entgegen, indem sie durch Verschattung, Verdunstungskühlung und Staubbindung zur Absenkung der Umgebungstemperaturen, zur Verbesserung der Luftqualität sowie zur Minderung der Versiegelung beitragen.

Mit der Einsaat einer artenreichen Wiesenfläche auf den privaten Grünflächen und deren extensiven Pflege soll der Artenreichtum an Blühpflanzen für Insekten gefördert werden. Durch die Anlage naturnaher Flächen wird die Erlebnisqualität im städtischen Umfeld erhöht und die Wohnqualität der Bewohner gesteigert.

Die grünordnerischen Gestaltungsziele umfassen im Wesentlichen folgende Schwerpunkte: Die westlich angrenzenden Grün- und Hangflächen bzw. Maßnahmenflächen für Natur und Landschaft bleiben erhalten und wirken weiterhin als landschaftlicher Übergangsbereich in die angrenzende Landschaft.

Eingrünung des Plangebietes durch Neupflanzung von lockeren freiwachsenden Gehölzgruppen mit autochthonen hochstämmigen Laubbäumen und Sträuchern auf einer 5 m breiten Grünzone im Osten und Norden sowie Durchgrünung des Plangebietes durch Neupflanzung von hochstämmigen Laubbäumen innerhalb des Plangebietes

Extensive Dachbegrünung sowie Fassadenbegrünung an allen Fassaden mit mehr als 50 m² geschlossener, zusammenhängender, fensterloser Wandfläche

Reduzierung der Versiegelung: Nicht überbaute Grundstücksflächen sind wasserdurchlässig auszubilden, sodass die natürliche Bodenfunktion möglichst weitgehend gewahrt wird. Dies gilt nicht für rollstuhlgerechte Zufahrten, Stellplätze und Wege. Oberirdische Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Decken oder Belägen auf wasserdurchlässigem Unterbau zu befestigen. Dies gilt nicht für erforderliche rollstuhlgerechte Zufahrten, Stellplätze, Plätze und Wege.

Durch die Vorgaben zur Bodenversiegelung soll insbesondere die Wasserdurchlässigkeit der Grundstücksoberflächen in einem hinreichenden Maß erhalten werden. Dies ist insbesondere aufgrund der nicht unproblematischen Bodenbeschaffenheit von besonderer Bedeutung.

Anlage von naturnahen Wiesenflächen mit hohem Blütenanteil: Die privaten Grünflächen werden als artenreiche Wiesenfläche hergestellt und extensiv gepflegt.

Im Hinblick auf die Vorgaben zur Pflanzung von Bäumen ist jedoch zu beachten, dass die Plandarstellung bezüglich der exakten Positionierung der Bäume lediglich schematisch ist. Aus Gründen der Bauausführung oder Freiflächengestaltung kann die Lage der Bäume auch planabweichend ausgeführt werden.

Durch eine sorgfältige **Pflanzenauswahl** soll eine sichere und zugleich ansprechende Umgebung für die Kinder geschaffen werden.

Die Vorgabe der Arten- und Pflanzlisten erfolgt daher unter strikter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen an Außenanlagen für Einrichtungen, die von Kindern mit Behinderungen genutzt werden. Der Fokus liegt dabei auf der Vermeidung von chemischen (Giftigkeit) und physischen Gefahren (Verletzungsrisiken durch Dornen). Daraus resultierend, ergeben sich folgende Empfehlungen:

Empfohlene Arten (Ungiftig & Sicher)

Diese Pflanzen sind für die Verwendung in einer Einrichtung für Kinder mit Behinderungen uneingeschränkt geeignet. Sie bieten einen hohen pädagogischen und sensorischen Wert ohne Gefährdungspotenzial.

Bäume und Hochstämme

Amelanchier lamarckii / ovalis (Felsenbirne): Sowohl als Strauch als auch als Hochstamm ideal. Die Früchte sind essbar und ungiftig, es gibt keine Dornen.

Acer campestre / Acer campestre 'Elsrijk' (Feldahorn): Absolut ungiftig und robust. Die Sorte 'Elsrijk' bildet eine besonders gleichmäßige, sichere Krone.

Carpinus betulus (Hainbuche): Ungiftig und sehr gut verträglich, ideal für Schattenbereiche oder als Formgehölz.

Sträucher und Nutzpflanzen

Corylus avellana (Hasel): Ungiftig, bietet haptische Erlebnisse durch die Nüsse.

Cornus mas (Kornelkirsche): Die Früchte sind im reifen Zustand essbar und sicher.

Salix purpurea (Purpur-Weide): Ungiftig, eignet sich hervorragend für Tast- und Spielerlebnisse (z. B. Weidenhäuser).

Spalierobst (Apfel, Birne): Hervorragend geeignet für den pädagogischen Einsatz und als sichere Begrünung.

Nicht geeignet aufgrund von Giftigkeit

Diese Arten aus den Listen müssen aufgrund ihrer toxischen Inhaltsstoffe oder potenziell gefährlichen Beeren ausgeschlossen werden:

Pflanze	Grund des Ausschlusses
Aristolochia macrophylla	Stark nierenschädigend und krebserregend.
Hedera helix (Efeu)	Beeren und Blätter sind giftig; Kontakt kann Hautreizungen auslösen.
Ligustrum vulgare (Liguster)	Die Beeren sind giftig und führen zu schweren Magen-Darm-Beschwerden.

Pflanze	Grund des Ausschlusses
Lonicera (alle Arten)	Geißblatt und Heckenkirsche tragen giftige Beeren mit starker Brechwirkung.
Hydrangea petiolaris	Enthält Stoffe, die bei Verzehr Blausäure freisetzen können.
Parthenocissus (Wilder Wein)	Die Beeren sind für Kinder giftig (Oxalsäure).
Clematis-Arten	Alle Teile wirken stark reizend auf Schleimhäute und Haut (Blasenbildung).
Viburnum (Schneeball)	Die Beeren sind schwach giftig und verursachen Erbrechen.
Sambucus nigra (Holunder)	Nur im gekochten Zustand sicher; roher Verzehr führt zu Erbrechen.

Nicht geeignet aufgrund von Verletzungsgefahr

In Einrichtungen für Kinder mit Behinderungen (insbesondere bei motorischen oder visuellen Einschränkungen) stellt die physische Beschaffenheit ein hohes Risiko dar.

Die folgenden Pflanzen sind wegen ihrer Dornen oder Stacheln auszuschließen:

Crataegus-Arten (Weißdorn, Apfeldorn, Pflaumenblättriger Weißdorn): Besonders *Crataegus crus-galli* besitzt extrem lange, gefährliche Dornen.

Prunus spinosa (Schlehe): Besitzt sehr spitze Triebenden, die wie Dornen wirken.

Rosa canina (Hundsrose): Aufgrund der starken Bestachelung ungeeignet.

Pyrus pyraister (Wildbirne): Bildet oft dornige Kurztriebe aus und trägt sehr harte, ungenießbare Früchte.

Zusammenfassende Empfehlung für die Planung

Für die Umsetzung in der Einrichtung wird empfohlen, die Bepflanzung ausschließlich gemäß den Artenlisten 1 bis 3 in den Grünplanerischen Festsetzungen auszuführen.

14. Abwägung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird der westliche Teil des Grundstückes Fl.Nr.: 703/52, Gem. Hausham, westlich des Wirtschaftsweges als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 5 Abs.2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) als Ausgleichsfläche planzeichnerisch vorgegeben.

Im Hinblick auf die Gestaltung, Entwicklung und mögliche Aufwertung dieses Grundstücksteils wurden umfassende Untersuchungen durch das Büro Umwelt und Planung, Rosenheim, durchgeführt und eine ausführliche Umweltprüfung mit Vegetationsaufnahme (Stand Juli 2026) erstellt. Diese liegt als Bestandteil der Begründung als Anlage zum Bebauungsplan Nr. 43 „Lebenshilfe neues Haus Bambi“ bei. Die durch das Bauvorhaben bedingten Eingriffe in Natur und Landschaft beschränken sich auf die naturschutzfachlich geringwertige Wiesenbrache im östlichen Bereich der Fl.-Nr. 703/52. Der rechnerische Netto-Ausgleichsbedarf von 9.242 Wertpunkten wird auf der verbleibenden, westlich gelegenen Hangfläche innerhalb des Plangebiets (Landschaftsschutzgebiet) durch eine gezielte ökologische Entwicklung zu artenreichem Extensivgrünland und Feuchstaudenfluren vollständig kompensiert. Mit einem dort

erzielten Aufwertungswert von 18.939 Wertpunkten wird der Eingriff deutlich überkompensiert (+ 9.697 Wertpunkte).

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens nicht begründet.

15. Immissionsschutz / Schalltechnisches Gutachten

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 43 „Lebenshilfe – neues Haus Bambi“ der Gemeinde Hausham wurde durch die C. Hentschel Consult Ing.-GmbH eine schalltechnische Untersuchung (Bericht-Nr. 1848-2026 / SU V05) zur Ermittlung und Bewertung der Immissionssituation ausgearbeitet. Das Plangebiet ist als Sondergebiet „Betreuungseinrichtung für Menschen mit Behinderung“ mit Übernachtungsmöglichkeiten festgesetzt. Auf Grund der schutzbedürftigen Übernachtungs- und Betreuungsnutzung wurden für die immissionsschutzrechtliche Beurteilung sowohl für die einwirkenden Umgebungsgeräusche als auch für die vom Vorhaben ausgehenden Schallemissionen die Orientierungs- und Immissionsrichtwerte eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß DIN 18005 und TA-Lärm zu Grunde gelegt.

Beurteilung der einwirkenden Lärmimmissionen

Die Untersuchung der auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche umfasst die umliegenden Gewerbe- und Freizeitanlagen sowie den Straßenverkehr. Die gewerblichen Emissionen aus dem Betrieb des benachbarten Alpengasthofs „Glück Auf“ samt Stellplatz- und Lieferverkehr halten die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht an sämtlichen Gebäudefassaden des Plangebiets sicher ein. Hinsichtlich der Nutzungen auf dem gemeindlichen Flurstück 714 führen das reglementierte Kart-Training sowie der sporadische Zirkusbetrieb zu keinen Richtwertüberschreitungen.

Sonderfallbeurteilung des traditionellen Volksfestes

Bei dem an maximal zehn Tagen im Kalenderjahr auf dem Flurstück 714 stattfindenden Volksfest kommt es bei Zeltbetrieb nach 22:00 Uhr zu Überschreitungen des Regelfall-Immissionsrichtwerts der Freizeitlärmrichtlinie. Diese Lärmeinwirkungen sind jedoch im Rahmen eines seltenen Ereignisses gemäß Ziffer 4.4 der Freizeitlärmrichtlinie des LAI rechtlich zulässig und städtebaulich verträglich, da der dafür maßgebliche Sonder-Immissionsrichtwert von 70 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts eingehalten wird. Das Volksfest stellt eine traditionelle, sozial adäquate Veranstaltung von hoher kommunaler Bedeutung dar, weshalb die vorübergehenden Abweichungen im Wege der städtebaulichen Abwägung als zumutbar bewertet werden. Besondere bauliche Schallschutzmaßnahmen an den Gebäudefassaden gegen den Freizeitlärm sind daher nicht erforderlich.

Straßenverkehrslärm

Die verkehrslärmbedingten Immissionen aus dem umliegenden Straßennetz halten unter Berücksichtigung der geplanten Erschließungsstruktur und der festgesetzten Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h auf der Abwinkelbachstraße die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts im gesamten Geltungsbereich ein. Gemäß der vorliegenden Verkehrsuntersuchung führt die durch das Neubauvorhaben ausgelöste Verkehrszunahme auf den öffentlichen Straßen zu keinen relevanten Beeinträchtigungen oder Ansprüchen auf Schallschutzmaßnahmen in der Nachbarschaft.

Beurteilung der vom Vorhaben ausgehenden Lärmemissionen:

Die vom geplanten Vorhaben ausgehenden Schallemissionen setzen sich im Wesentlichen aus dem Zu- und Abfahrtsverkehr der fünf oberirdischen Stellplätze, der Tiefgaragenzufahrt für 20 Stellplätze sowie den betrieblichen Haustechnikanlagen (Luftwärmepumpen, Zu- und Abluftschächte sowie Verflüssiger) zusammen. Die schalltechnische Prognose belegt, dass

die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an allen maßgeblichen Immissionsorten in der benachbarten Wohnbebauung sowohl tagsüber als auch nachts sicher eingehalten werden. Tagsüber werden die Richtwerte um mehr als 6 dB(A) unterschritten, sodass die Beiträge als schalltechnisch irrelevant einzustufen sind. Zur Gewährleistung dieser Werte sind im Bebauungsplan entsprechende Höchstschallleistungspegel für die haustechnischen Anlagen sowie Anforderungen an eine lärmarme Ausführung der Tiefgaragenzufahrt festgesetzt.

Passiver Schallschutz für die Innenräume

Zum Schutz der schutzbedürftigen Aufenthalts- und Schlafräume innerhalb der Betreuungseinrichtung vor verbleibenden Außengeräuschen ist für die Außenbauteile der Gebäude ein Mindestbauschalldämm-Maß von $R'_{w,ges} = 31$ dB festgesetzt. Damit wird gemäß DIN 4109 sichergestellt, dass in den Innenräumen ein hoher akustischer Komfort und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse dauerhaft gewahrt bleiben.

Gesamtfazit

Zusammenfassend ist festzustellen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 43 „Lebenshilfe – neues Haus Bambi“ keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 50 BImSchG durch Lärm zu erwarten sind. Durch die im Bebauungsplan verankerten Festsetzungen zum baulichen Schallschutz sowie zu den maximal zulässigen Schallleistungspegeln der haustechnischen Anlagen wird ein dauerhaft verträgliches Nebeneinander von Wohnen, Betreuung und angrenzenden Nutzungen gewährleistet.

16. Auswirkungen der Planung

Die Erschließung sowie Ver- und Entsorgung des Plangebiets sind gesichert. Gleichzeitig werden im Rahmen der vorliegenden, projektbezogenen Planaufstellung auch die städtebaulichen Grundlagen für die Errichtung einer Einrichtung für Menschen mit Behinderung geschaffen. Dadurch wird dem von der Lebenshilfe Miesbach seit langer Zeit dargelegten Bedarf für die (Neu-) Errichtung einer ganztägigen Betreuungseinrichtung und Unterkunft für Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene mit Behinderung Rechnung getragen.

Das vorliegende Grundstück ist seit mehreren Jahren für eine diesbezügliche, bauliche Entwicklung vorgesehen.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen – insbesondere der bauzeitlichen Schonung des Mutterbodens, einer insektenfreundlichen Außenbeleuchtung, der Begrünung von Flachdächern und Fassaden sowie den Vorgaben zum passiven Lärmschutz und zur geordneten Niederschlagswasserableitung – sind keine schädlichen Umweltauswirkungen oder unzulässigen Immissionen auf die Nachbarschaft und das Schutzgut Mensch zu erwarten. Das Bauvorhaben ist somit aus umweltfachlicher, geotechnischer und immissionsschutzrechtlicher Sicht vollumfänglich verträglich.

17. Flächenbilanz



Flächenbilanz:

Geltungsbereich:	
Bestehende Straße	1.533 m ²
Bestehender Wirtschaftsweg	216 m ²
Zwischensumme Bestand	1.749 m²
Fläche für Maßn. zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	6.467 m ²
Neu erstellter Wirtschaftsweg	776 m ²
Private Grünfläche	2.921 m ²
Zufahrten + Kfz-Stellplätze	442 m ²
Bauflächen	3.518 m ²
Zwischensumme Baugrundstück	6.881 m²
Zwischensumme Baugrundstück inkl. Wirtschaftsweg	7.657 m²
Zwischensumme Planungsbereich (Wirtschaftsweg, Baugrundstück und Natur und Landschaftsschutz)	14.124 m²
Gesamtsumme Geltungsbereich	15.873 m²

Gemeinde Hausham, den

Johann Harraßer
1. Bürgermeister

