



**Gemeinde Hausham**

## **Bebauungsplan Nr. 16**

**„Zentrales Krankenhaus Agatharied“**

## **6. Änderung**

Landschaftsarchitekt  
Gerhard Schrankenmüller Dipl.Ing (FH)  
Landschaftsarchitekt  
Agnes-Bernauer-Straße 246  
81241 München  
Telefon 089 / 12799652  
Telefax 089 / 12799654

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	.....

## **Festsetzungen durch Text**

- A) Planungsrechtliche Festsetzungen
- B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- C) Begründung
- D) Grünordnung
- E) Begründung zur 6. Bebauungsplanänderung

## **A) Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Art der baulichen Nutzung:**

1.1 Das Baugebiet wird nach § 11 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Das Klinikgebiet wird dabei in Sondergebiet 1 (SO1) und Sondergebiet 2 (SO2) unterteilt. In den jeweils zugewiesenen Baufeldern sind folgende Nutzungen zulässig:

- SO 1:    - Funktionsgebäude  
          - Bettenhäuser  
          - Pflegeschule  
          - Parkhaus und Parkflächen
- SO 2:    - Personalwohnungen  
          - 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 Stellplätzen 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 ausgewiesenen Stellplätze beträgt somit mindestens 1050 Parkplätze.

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

## 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.

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)

	Klinik (SO 1)	Personalwohnungen (SO 2)
- Grundflächenzahl	GRZ 0,6	GRZ 0,1
- Geschossflächenzahl	GFZ 1,8	GFZ 0,2

### a) Klinikbereich

- 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) Pers. Wohnen + Krankenpflegeschule

- max. 2 Vollgeschosse
- max. 1 Untergeschoß
- Traufhöhe               max. 7,50 m
- Höhenlage               max. 1,00 m über Gelände

### c) Parkhaus

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

### **3. Bauweise**

- 3.1 Im Bereich des Krankenhauses gilt die besondere Bauweise.
- 3.2 Im Bereich Personalwohnungen die offene Bauweise.

### **4. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Grunddienstbarkeiten für die Kabel.

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 der 4. Änderung gelten unverändert weiter.

### **6. Erschließung**

Die geplanten Neubauten sind nach Notwendigkeit flächenschonend zu erschließen.

## **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.

Die Personalwohnungen und die Krankenpflegeschule werden als Gruppe von Einzelgebäuden im Sinne des verdichten Wohnungsbaus als „Wohnanger“ vom KKH-Komplex abgerückt. In Maßstab und Lage orientieren sie sich an der Ortsrandbebauung der Gemeinde Agatharied.

#### **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

e) Personalwohnung:

Satteldächer, Dachneigung 12-16°, 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 Maßnahme 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.

## **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. Einzelbaumplantierungen 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.

### 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.

#### 2. Nutzung + Dichte:

Kenndaten der Planung:	SO 1:	SO 2:
Nr. Flächenbezeichnung	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
1. öffentliche Verkehrsfläche (Verkehrs- und Parkflächen)	18.000	800
2. Flächen f. Nebenanlagen	0	0
Hinweis: Flächen dem Baugrundstück zugeschlagen, da nicht genau zuordenbar		
3. Grünflächen	41.492	23.428
4. Baugrundstück für den Gemeinbedarf (= sämtliche bauliche Anlagen incl. Nebenanlagen)	38.340	1.700
5. Bruttobauland (= Geltungsbereich)	97.832	25.928

#### 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.

Die Personalwohnungen und die Krankenpflegeschule werden fußläufig über das Wegenetz des KKH und über einen Fußweg über Flur-Nrn. 30 und 1613 von der B 307 erschlossen.

Zusätzlich wird die Krankenpflegeschule über den beschränkt-öffentlichen Weg (Schraffur im Plan) als Zufahrt angebunden, der auch von Feuerwehr/Müllfahrzeug genutzt wird. Die Anbringung an die B 307 erfolgt über die öffentliche Zufahrt Bergerhofweg.

Die Personalwohnungen sollen nur zu Be- und Entladevorgängen mit KFZ angefahren werden können.

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 genützt.

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 der Grünordnung in der Fassung der 4. Änderung gelten mit folgender Abweichung weiter:

Hinweis für Ausgleichsmaßnahmen gem. 6. Änderung:

##### **A) Festsetzungen durch Text**

Punkt 2.3 Ersatzmaßnahmen

An Punkt 2.3 wird am Ende folgender Text angefügt:

**„Ausgleichsmaßnahmen:** Sollten im Zuge von baulichen Erweiterungsmaßnahmen Gehölze der 1. oder 2. Wuchsklasse beseitigt werden müssen, so sind diese im Verhältnis

1:1 durch gleichwertige Gehölze mit einer Mindestpflanzgröße 3xv, m.B., Stu: 16-18 auf dem Krankenhausgelände zu ersetzen.“

### **E) Begründung der 6. Änderung**

Die zentrale Kreiskrankenhaus Agatharied GmbH möchte das Behandlungsangebot im Landkreis erweitern.

Bereits im Dezember 2016 wurde für die Erweiterung des OP-Bereiches eine Befreiung von den Baugrenzen des Bebauungsplanes beantragt. Dieser Bereich wird nunmehr durch die Ausweisung eines Baufensters an der Nordostseite des Funktionsgebäudes mit einer Fläche von ca. 3.000 m<sup>2</sup> in den Bebauungsplan integriert. Auf dem Dach des auf dieser Fläche neu entstehenden Gebäudes wird der neue Hubschrauberlandeplatz errichtet.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes wurden bereits Baufenster für zwei neue Bettenhäuser sowie ein Baufenster für ein Parkdeck auf der Fläche des bestehenden Parkplatzes aufgenommen. Die darin getroffenen Festsetzungen werden geringfügig geändert.

So sollen die beiden Bettenhäuser in Anlehnung an die bestehenden Bettenhäuser drei Vollgeschosse erhalten sowie ein Zeltdach oder ein begrüntes Flachdach.

Parkdeck bzw. Parkhaus:

Aufgrund der Auslastung, des zunehmenden Personalbedarfs und der künftigen Aufgaben des Kreiskrankenhauses ist abzusehen, dass ein Parkdeck mit einer zulässigen Wandhöhe von 4,00 Metern nicht ausreicht, um den künftigen Bedarf an ca. 800 Stellplätzen zu decken. Aus diesem Grund hat der Landkreis die Planung eines Parkhauses beschlossen.

Das Parkhaus besteht aus 3 miteinander verbundenen Gebäuden mit insgesamt 4 Ebenen, die jeweils über den bestehenden Parkflächen errichtet werden und deren untere Parkebene E 1 der bestehende Parkplatz ist. Die Parkebene E 1 wird wie bisher über die bestehende Zufahrt der St.-Agatha-Straße angefahren.

Die Parkebenen E 2 – 4 werden auf Höhe der Parkebene E 3 östlich vom Bergerhofweg aus angefahren, wobei die einzelnen Gebäude durch Rampen miteinander verbunden sind.

Die Gebäude werden jeweils mit einem begrünten Flachdach versehen, die Wandhöhe je Gebäude beträgt ca. 14 Meter. An den Stirnseiten jedes Gebäudes befinden sich die Treppenhäuser mit Aufzügen.

Zusätzlich wird an der Südostseite des Parkhauses ein Lager- / Technikgebäude angebaut.

Die bestehende Tiefgarage wird saniert und dahingehend umgebaut, dass die für jedes Kfz zur Verfügung stehende Parkfläche vergrößert wird. Dadurch gehen zwar ca. 80 Parkplätze verloren, jedoch sollen die entstehenden ca. 160 Parkplätze überwiegend als Schwerbehindertenparkplätze ausgewiesen werden.

Die Gesamtzahl der im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgewiesenen Stellplätze beträgt künftig mindestens 1050 Parkplätze.

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

Die Verkehrssituation auf dem Klinikgelände soll insgesamt neu geordnet werden.

Die Parkplatzsituation soll mittels eines Parkleitsystems koordiniert werden.

Vor der Einfahrt zur Tiefgarage sollen ein Wendehammer für den Kfz-Verkehr sowie an der Ostseite des Wendehammers eine Bushaltestelle errichtet werden. Dadurch wird die Bushaltestelle wieder näher an den Haupteingang verlegt.

Für diese Baumaßnahmen ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Zudem sind diesbezüglich die Festsetzungen durch Text zu ergänzen.

Die Bebauungsplanänderung erfolgt, um eine Verbesserung der medizinischen Versorgung zu ermöglichen. Die Änderung ist daher im öffentlichen Interesse.

Für die für das Parkhaus zu entfernenden Bäume sind Ersatzpflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gemäß der ergänzenden Festsetzungen der Grünordnung vorzunehmen.

Die im Plangebiet zulässige Grundfläche überschreitet eine Größe von 20.000 m<sup>2</sup>, beträgt aber weniger als 70.000 m<sup>2</sup>. Die Vorprüfung des Einzelfalls hat ergeben, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Der Bebauungsplan kann deshalb im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung geändert werden.

Gemeinde Hausham:

Hausham, den .....

Planverfasser:

München, den .....

.....  
Jens Zangenfeind  
1. Bürgermeister

.....  
Gerhard Schrankenmüller  
Landschaftsarchitekt