

Gemeinde

**Hausham**

Landkreis Miesbach

Bebauungsplan

**Nr. 44 für das Gebiet  
„Rathausstraße - Süd“**

Planfertiger

KPS Wagenpfeil Architekten PartGmbB  
Bergwerkstraße 1, 83734 Hausham  
Tel. 08026 / 58714, Fax 08026 / 58766  
info@kpsw-architekten.de

Planungsablauf

1. Fassung 11.11.2020  
2. Fassung 10.02.2021  
3. Fassung 07.05.2021

bestehend aus

Teil A	Festsetzungen durch Planzeichnung und Planzeichenerklärung
Teil B	Hinweise durch Planzeichen
Teil C	Festsetzungen durch Text
Teil D	Hinweise durch Text
Teil E	Begründung

## E. Begründung

## Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel des Bebauungsplans	3
2.	Städtebauliches Konzept	4
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
3.1	Landes- und Regionalplan	5
3.2	Verfahren	5
3.3	Abwägung	5
4.	Plangebiet	6
4.1	Lage	6
4.2	Nutzungen	7
4.3	Erschließung	7
4.4	Immissionen	7
4.5	Flora / Fauna	8
4.6	Denkmäler	9
4.7	Wasser	9
4.8	Bestehende Gebäude und bauliche Anlagen	9
5.	Planungsinhalte	10
5.1	Art der baulichen Nutzung	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung	10
5.3	Bauliche Gestaltung	10
5.4	Garagen und Stellplätze	10
5.5	Höhenlage der Gebäude	10
5.6	Verkehr und Erschließung	11
5.7	Kinderspielplatz	11
5.8	Landschaft und Grünordnung	11
6	Alternativen	12
7	Anlagen	12



## 2. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von sechs Mehrfamilienhäusern vor. Die vier westlichen Gebäude sollen durch ihre Situierung die zwei östlichen Gebäude und die östlich angrenzende Bebauung vor Bahn- und Straßenlärm schützen.

Die Hauptzufahrt in das neu entstehende Wohnquartier erfolgt von der Rathausstraße. Von ihr werden die zentrale Tiefgarage mit dem überwiegenden Teil der Stellplätze sowie einige oberirdische Stellplätze erschlossen. Weitere oberirdische Stellplätze werden von der Erschließungsstraße Tratberg II erschlossen.

Zwischen den Gebäuden werden fußläufige Verbindungen geschaffen.

Als Teil einer energieeffizienten und nachhaltigen Siedlungspolitik wird eine kompakte und flächensparende Bauweise angestrebt. Mit der geplanten Art und dem geplanten Maß der baulichen Nutzung ist sowohl innerhalb der Bebauung als auch für die angrenzende Nachbarbebauung eine ausreichende Belichtung und die Besonnung gem. DIN 5034 möglich.



Abb. Konzept KPS Wagenpfeil vom 10.05.2021

### **3. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

#### **3.1 Landes- und Regionalplan**

Die Planung dient der Innenentwicklung. Sie wirkt dabei der Zersiedlung entgegen und stellt einen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden dar.

Auf Grund ihrer innerörtlichen Lage kann davon ausgegangen werden, dass die Planung den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung nicht entgegensteht.

#### **3.2 Verfahren**

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung wendet die Gemeinde Hausham das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) an. Dies ist möglich, da die Summe der maximal zulässigen Grundflächen mit 1.735 m<sup>2</sup> kleiner als der Grenzwert von 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird.

Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB (welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind) und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

#### **3.3 Abwägung**

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Zur Ermittlung des Abwägungsmaterials werden die Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB), Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) beteiligt.

Die eingehenden Anregungen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung werden anschließend geprüft und können nach der Beurteilung zu Änderungen und Ergänzungen führen.

## 4. Plangebiet

### 4.1 Lage

Das Planungsgebiet befindet sich südlich der Rathausstraße, östlich der Miesbacher Straße und nördlich der Straße Tratberg II.

Der räumliche Geltungsbereich betrifft die Flurstücke 1177, 1176/4, 1176/22 und 1176/5 der Gemarkung Hausham.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Fläche von ca. 6.900 m<sup>2</sup>.



Abb. Luftbild mit Parzellarkarte (Quelle: Bayernatlas, Bayerische Vermessungsverwaltung, erstellt am 10.02.2021)

## 4.2 Nutzungen

Die Grundstücke im Plangebiet werden entsprechend des Bebauungsplans vorwiegend wohnbaulich genutzt.

## 4.3 Erschließung

Das Plangebiet wird über die angrenzenden öffentlichen Straßen Miesbacher Straße Rathausstraße und Tratberg II verkehrlich und technisch erschlossen. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden.

Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch die Nähe zur Bahn-Haltestelle Agatharied und die Bushaltestelle Miesbacher Straße, auf Höhe der Einmündung Rathausstraße gegeben.

## 4.4 Immissionen

### 4.4.1 Allgemein

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt und die einwirkenden Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr auf der Miesbacher Straße, aus dem Schienenverkehr auf der Bahnstrecke 5620 und aus den einwirkenden Gewerbebetrieben ermittelt und beurteilt.

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Gemeinbedarf und als Reines Wohngebiet (WR) dargestellt und soll mit dem BP 44 als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Maßgebliche Beurteilungsgrundlage für das Bauleitplanverfahren stellen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ dar. Für Gewerbelärm wird in Ergänzung zur DIN 18005 die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm:1998) als fachlich fundierte Erkenntnisquelle zur Bewertung herangezogen.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelage, lassen sich die  $ORW_{DIN18005}$  oft nicht einhalten. Wo im Bauleitplanverfahren von den  $ORW_{DIN18005}$  abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen werden.

Als wichtiges Indiz für die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen durch Verkehrslärmimmissionen können die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verkehrslärmschutzverordnung), welche streng genommen ausschließlich für den Neubau und die wesentliche Änderung von Verkehrswegen gelten, herangezogen werden.

**Tabelle:** Übersicht Beurteilungsgrundlagen (Angaben in dB(A))

Anwendungsbereich	Planung		Verkehr		Gewerbe	
Vorschrift	DIN 18005 Teil 1, BL 1, Ausgabe 2002		16.BImSchV Ausgabe 1990/2014		TA Lärm	
Nutzung	Orientierungswert ( $ORW_{DIN 18005}$ )		Immissionsgrenzwert ( $IGW_{16.BImSchV}$ )		Immissionsrichtwert ( $IRW_{TA-Lärm}$ )	
	Tag	Nacht*	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	45 (40)	59	49	55	40

\* in Klammern: gilt für Gewerbe

In der DIN 18005 sind entsprechend der schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen) Orientierungswerte (ORW) für die Beurteilung genannt. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen.

#### **4.4.2 Einwirkender Verkehrslärm**

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass der Orientierungswert der DIN 18005:2002 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Allgemeines Wohngebiet überschritten wird.

Zum Schutz der Aufenthaltsräume wird eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 3,0 – 3,5 m über der Fußbodenoberkante im Erdgeschoss auf Höhe des jeweiligen Gebäudes festgesetzt. Somit können ruhige Außenbereiche geschaffen werden und im Erdgeschoss aller Bauräume tags und nachts der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV, maßgebliche Beurteilungsvorschrift für den Neubau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Verkehrswegen, eingehalten werden. Für die verbleibenden Überschreitungen werden für Neubauten zusätzliche Schallschutzmaßnahmen an der Bebauung festgesetzt.

#### **4.4.3 Einwirkender Gewerbelärm**

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass durch die Betriebe im Norden mit Überschreitungen des Immissionsrichtwerts IRW der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet zu rechnen ist.

Streng nach TA Lärm muss der Immissionsrichtwert 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums eingehalten werden. Um die genehmigten Betriebe nicht einzuschränken, wird festgesetzt, dass an der nördlichen Baugrenze von Bauraum 1 keine zu öffnenden Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zugelassen sind bzw. Schutzmaßnahmen notwendig sind.

#### **4.4.4 Festsetzungen**

Durch die geplanten Festsetzungen wird sichergestellt, dass den schallimmissionschutzrechtlichen Anforderungen an die geplante Bebauung zur Erzielung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Räumen Rechnung getragen wird.

### **4.5 Flora / Fauna**

Innerhalb des Geltungsbereichs und in der unmittelbaren Umgebung sind keine Schutzgebiete des Naturschutzes vorhanden.

Biotope nach amtlicher Biotopkartierung Bayern sind ebenfalls nicht vorhanden.

Die Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung kam zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der folgenden Maßnahmen für keine der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden. Die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG müssen daher nicht weiter geprüft werden.

#### **4.5.1. Maßnahmen zur Vermeidung**

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:



- Gebäudeabriss außerhalb der Wochenstubenzeit (d.h. in der Zeit zwischen 31. Oktober und 01. März). Zusätzlich sollten die Dachböden bei milder Witterung auch innerhalb dieser Zeit kurz vor den Abrissarbeiten durch eine Fachperson auf Fledermäuse überprüft werden.
- Rodungsmaßnahmen, Gebäudeabriss und Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit (d. h. in der Zeit zwischen 31. September und 01. März). Wird der Abriss außerhalb dieses Zeitraums durchgeführt, ist durch eine fachlich versierte Person festzustellen, ob Nester bebrütet sind.

#### **4.5.2. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**

(vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden durchgeführt, um Beeinträchtigungen lokaler Populationen zu vermeiden. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Aufhängen von fünf Vogelkästen für Halbhöhlenbrüter oder einem Koloniekasten für fünf Brutpaare vor der Brutzeit (Beginn 1. März) im näheren Umfeld.
- Aufhängen bzw. Einbau von fünf Vogelkästen für Halbhöhlenbrüter oder einem Koloniekasten für fünf Brutpaare an einem der neuen Gebäude.

#### **4.6 Denkmäler**

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird in der Satzung hingewiesen.

#### **4.7 Wasser**

Aufgrund der bestehenden Nutzung und des Inhalts der Planung werden keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser erwartet. Das Plangebiet befindet sich weder in einem wassersensiblen noch in einem hochwassergefährdeten Bereich.

#### **4.8 Bestehende Gebäude und bauliche Anlagen**

Um die Bebaubarkeit des Gebietes zu ermöglichen sind verschiedene Maßnahmen an bestehenden Gebäuden und baulichen Anlagen erforderlich.

Das ehemalige Rathausgebäude und dazugehörige Nebengebäude sowie das Wohnhaus an der Miesbacher Straße 40 werden abgebrochen. Die Rampenanlage der Unterführung - Miesbacher Straße und Bahnlinie sowie im Geltungsbereich verlegte Ent- und Versorgungsleitungen werden umgebaut und parallel der Miesbacher Straße verlegt.

## **5. Planungsinhalte**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im Planungsgebiet wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch die maximal zulässige Grundfläche (GR), die maßlichen Festsetzungen der Baufenster, die jeweilige Höchstzahl der Vollgeschosse und die maximale Wandhöhe.

Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss an der Traufseite der Gebäude bis zum Schnittpunkt Oberkante Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand (Attika).

Die Abstände und Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO finden in diesem zentral gelegenen und gut erschlossenen Gebiet keine Anwendung, um eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,9 festgesetzt, um bei der gewünschten Bebauungsdichte die Schaffung der erforderlichen Stellplätze unter- und oberirdisch zu ermöglichen.

### **5.3 Bauliche Gestaltung**

Für eine geordnete ortsplanerische Entwicklung des Plangebietes sind die überbaubare Grundstücksfläche, Geschossigkeit, Baukörperstellung, Wandhöhen, Dachform und Firstrichtung festgesetzt.

### **5.4 Garagen und Stellplätze**

Die erforderlichen Stellplätze können im Wesentlichen in ein- oder mehrgeschossigen Tiefgaragen und durch oberirdische Stellplätze nachgewiesen werden.

### **5.5 Höhenlage der Gebäude**

Die maximale Höhenlage der Oberkante des Fertigfußbodens der Gebäude wird bezogen auf Normal Null angegeben.

Diese Oberkante orientiert sich an den aktuell bestehenden Geländehöhen der Rathausstraße, der Miesbacher Straße und der Straße Tratberg II.

### **5.6 Verkehr und Erschließung**

#### **5.6.1 Verkehrserschließung**

Der Geltungsbereich ist bereits technisch und verkehrlich erschlossen.

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets erfolgt über die als Ortsstraßen gewidmete Rathausstraße im Norden (Haupteerschließung) und die Straße Tratberg II im Süden.

#### 5.6.2 Ver- und Entsorgung

Strom-, Gas- und Wasserversorgung sind durch Anschlüsse an die bestehenden Versorgungsnetze der Versorgungsunternehmen gewährleistet.

Die Abwasserbeseitigung ist durch den Anschluss an die gemeindliche Sammelkanalisation gewährleistet.

Niederschlagswässer sind, soweit möglich, auf dem Grundstück zu versickern.

Die Abfallentsorgung ist durch den landkreiseigenen Entsorgungsbetrieb sichergestellt. Die Müllbehälter sind von den Überlassungspflichtigen selbstständig zur nächsten vom Müllfahrzeug ordnungsgemäß anfahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche zu bringen.

Die Erschließung der Grundstücke ist somit gesichert.

#### 5.7 Sozial Verträglicher Wohnungsbau

Es werden Bauräume festgelegt, in denen Wohnungen im Rahmen eines Wohnraumförderprogramms des Freistaats Bayern errichtet werden müssen.

#### 5.8 Schallschutzmaßnahme

Entsprechend der schalltechnischen Untersuchung (Anlage 7.3) werden Festsetzungen zum Schutz von Aufenthaltsräumen getroffen.

In Verbindung mit der Neubebauung werden die Lage und Höhe einer Schallschutzwand festgesetzt.

#### 5.9 Kinderspielplatz

Die Anzahl, Größe und Ausstattung der Kinderspielplätze im Geltungsbereich werden festgesetzt.

Zusätzlich zu diesen Kinderspielplätzen kann der nahegelegene, öffentliche Kinderspielplatz an der Blumenstraße genutzt werden.

#### 5.10 Landschaft und Grünordnung

In Verbindung mit der Neubebauung werden zu pflanzende Einzelbäume festgesetzt. Die Darstellung in der Planzeichnung entspricht einer lagemäßigen Empfehlung. Die tatsächliche Lage darf abweichen und ist in den jeweiligen Freiflächengestaltungsplänen darzustellen und mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt abzustimmen.

Alle Freiflächen außer Terrassen-, Geh- oder Fahrflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

## **6 Alternativen**

Alternative Standorte für die Planung wurden nicht geprüft, da die Planungsziele standortgebunden sind.

## **7 Anlagen**

### **7.1 Baugrund- und Gründungsgutachten vom 12.05.2020, 61 Seiten**

Verfasser: F+B+K Grundbauingenieure VBI GmbH, Hofangerstraße 82, 81735 München

### **7.2 Artenschutzrechtliche Prüfung vom 19.05.2020, 5 Seiten**

Verfasser: r2 Landschaftsarchitekten, Lindener Str. 6a, 83623 Dietramszell - Lochen

### **7.3 Schalltechnische Untersuchung vom Mai 2021, 51 Seiten**

Verfasser: C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Oberer Graben 3a, 85354 Freising

### **7.4 Auswirkungen auf die Besonnung vom April 2021, 43 Seiten**

Verfasser: Lohmeyer GmbH, An der Rossweid 3, 76229 Karlsruhe

Hausham, den \_\_\_\_\_

---

Jens Zangenfeind  
1. Bürgermeister