

Gemeinde Hausham

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 14 „Sprenger Wiese“

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Fassung vom 18.03.2019



Architekturbüro H. Meier
Architekt + Stadtplaner
Oskar-von-Miller-Str. 34
83714 Miesbach
Tel. 08025/890890
h.meier@architektmeier.de

Inhaltsverzeichnis zur Begründung:

Teil A Bebauungsplan

1. Anlass und allgemeines Ziel der Planung	3
2. Lage, Geltungsbereich	3
2.1. Lage und Beschaffenheit	3
2.2. Räumliche Begrenzungen	3
2.3. Größe des Geltungsbereichs	3
3. Planungsrechtliche Situation	4
3.1. Allgemeine Rechtsgrundlagen	4
3.2. Raumordnung	4
3.3. Flächennutzungsplan	4
3.4. Bebauungsplanverfahren	5
4. Städtebauliche Situation und gegenwärtiger Bestand	6
4.1. Bauliche Situation	6
4.2. Erschließung	7
5. Ziele und Zwecke der Planung	7
5.1. Nutzungskonzept	7
5.2. Baukonzept	7
5.3. Verkehrskonzept, Stellplatzkonzept	8
5.4. Grün- und Freiflächenkonzept	8
6. Festsetzungen im Bebauungsplan	8
6.1. Art der baulichen Nutzung	8
6.2. Maß der baulichen Nutzung	9
6.2.1. Zulässige Größe der Grundfläche	9
6.2.2. Grundflächenzahl	9
6.2.3. Höhe der baulichen Anlagen	9
6.3. Überbaubare Grundstücksflächen	9
6.4. Stellplätze und Nebenanlagen	10
6.4.1. Nebenanlagen	10
6.4.2. Stellplätze	10
6.5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen	10
6.5.1. Vegetationsflächen	10
6.5.2. Anpflanzungen	10
6.5.3. Baumpflanzungen	10
6.5.4. Begrünung von Flachdächern	10
6.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
6.6.1. Ausgleichsmaßnahmen	11
6.6.2. Insektenschutz	11
6.6.3. Begrünung von Flachdächern	11
6.7. Immissionsschutz	11
6.8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	11
6.8.1. Abstandsflächen	11
6.8.2. Gestaltung	11
6.8.2.1. Dachform und Gestaltung	11
6.8.2.2. Dachaufbauten und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie	11
6.8.2.3. Fassadengestaltung	12
6.8.2.4. Werbeanlagen	12
6.8.3. Beschaffenheit der Stellplätze	12
6.8.4. Einfriedung	12
6.8.5. Geplantes Gelände, Aufschüttung, Abgrabung, Höhenausgleich	12

6.8.5.1.	Geplantes Gelände, Aufschüttung, Abgrabung	12
6.8.5.2.	Höhenausgleich	12
7.	Textliche Hinweise	13
7.1.	Regenwasserbewirtschaftung	13
7.2.	Artenschutz	13
7.2.1.	Abbruch von Gebäuden	13
7.2.2.	Rodungszeitraum	13
7.3.	Freiflächengestaltungsplan	13

Teil B Grünordnungsplan

1.	Vorgaben	14
1.1.	Anlass (siehe auch Teil A, Bebauungsplan)	14
1.2.	Gesetzliche Grundlagen und Ziele	14
2.	Begründung den Festsetzungen im integrierten Grünordnungsplan	15
2.1.	Pflanzmaßnahmen, Artenliste	15
2.2.	Private Grünflächen	15
2.3.	Oberflächengestaltung	15

Anlagen: Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung vom Januar 2019

Teil A Bebauungsplan

1. Anlass und allgemeines Ziel der Planung

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit dazugehörigen Parkflächen auf dem Grundstück des ehemaligen „Netto“-Marktes sowie zur Arrondierung im Süden die Errichtung zweier Wohngebäude.

Nach der Umsiedlung des Marktbetreibers „Netto“ in die Ortsmitte wird durch die Ansiedlung des neuen Lebensmitteldiscounters die Nahversorgung der angrenzenden Wohngebiete wiederhergestellt. Da die im bestehenden Bebauungsplan ausgewiesene Verkaufsfläche für eine wirtschaftliche Nutzung durch einen Discounter zu klein ist, wird die Fläche vergrößert und der Umgriff des Geltungsbereiches um einen Teilbereich der im Westen angrenzenden Flurnummer 1035/3 erweitert.

Der Gemeinderat hat beschlossen, für das Gebiet einen Bebauungsplan, der den bestehenden Bebauungsplan ersetzen soll, aufzustellen und das Architekturbüro Meier mit der Ausarbeitung eines Planentwurfes beauftragt.

2. Lage, Geltungsbereich

2.1 Lage und Beschaffenheit

Das am Ortsrand liegende Gebiet des Bebauungsplans Nr. 14 liegt im westlichen Gemeindebereich der Gemeinde Hausham und ist im nordöstlichen Bereich derzeit mit Gebäuden (Lebensmittelmarkt) und zugehöriger Parkplatzanlage bebaut.



Abbildung 1 Luftaufnahmen der Altnutzung mit neuem Geltungsbereich (BayernAtlas)

Das Bauland steigt nach Süden hin leicht an und liegt auf ca. 756 m üNN.

2.2 Räumliche Begrenzungen

Der Geltungsbereich begrenzt sich räumlich auf die Flurnummern 1035/50 und einem Teil der Flurnummer 1035/3 der Gemarkung Hausham und ist zeichnerisch dargestellt.

2.3 Größe des Geltungsbereichs

Die Größe des Plangebietes für die Bebauung beträgt 1,13 ha.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Allgemeine Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90).
- Bayerische Bauordnung (BayBO).
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG).

3.2 Raumordnung, Regionalplan

Hausham bildet zusammen mit der Stadt Miesbach ein Mittelzentrum und liegt an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (A III).

Die Mittelzentren sollen durch den bedarfsgerechten Ausbau der zentralörtlichen Ausstattung und durch Verbesserung des Arbeitsplatz- und Wohnangebotes gestärkt werden (A III 2).

Es ist anzustreben, die Natur- und Kulturlandschaften der Region Oberland und ihre natürlichen Lebensgrundlagen als Lebensraum und Existenzgrundlage der ansässigen Bevölkerung sowie der Tier- und Pflanzenwelt in ihrer einzigartigen Vielfalt, Eigenart und Schönheit zu erhalten. Es ist von besonderer Bedeutung, die weitgehend unbeeinträchtigten Naturlandschaften des Alpenraums in ihrer Ursprünglichkeit zu bewahren. Bei der weiteren Entwicklung der Region Oberland ist anzustreben, der herausragenden Bedeutung als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum der ansässigen Bevölkerung und als Erholungsraum für die Besucher aus Nah und Fern ebenso Rechnung zu tragen wie dem Schutz von Natur und Landschaft vor daraus erwachsenden Belastungen. Zum Schutz der Böden und ihrer natürlichen Funktionen sollen die Inanspruchnahme von Flächen für Siedlung und Infrastruktur soweit möglich minimiert werden (B I 1 und 2.1.2 – siehe Umweltbericht).

Der Erhaltung und Stärkung der dezentralen Versorgungsstruktur in der Region sowie der Sicherung einer ausreichenden, flächendeckenden Warenversorgung kommt besondere Bedeutung zu. Insbesondere die Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs in möglichst fußläufiger Entfernung ist anzustreben (B IV 4.1 G).

Die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten soll sich an der zentralörtlichen Funktion der Gemeinde orientieren und in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten erfolgen (B IV 4.3 Z).

Um eine qualifizierte Einschätzung über die zu erwartenden Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO, insbesondere mit Blick auf Umsatzverteilungen gegenüber zentralen Versorgungsbereichen zu erhalten, wurde eine umfassende Auswirkungsanalyse erstellt (BBE Handelsberatung GmbH, München, vom 19.12.2018) und darin insbesondere folgende Fragestellungen thematisiert:

- Welche einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen herrschen vor (Soziodemographie, Arbeitsmarkt, Pendler, Erreichbarkeit, etc.)?
- Welche angebots- und nachfrageseitigen Strukturdaten sind für den Einzelhandel vor Ort von Bedeutung (Makrostandortanalyse)?
- Wie gestaltet sich der Mikrostandort des Vorhabens?
- Welchen Einzugsbereich hat das geplante Vorhaben?
- Welche Festlegungen aus kommunalen Entwicklungsleitlinien (z.B. Entwicklungskonzepten) kommen zum Tragen?
- Wie ist das Vorhaben hinsichtlich seiner Auswirkungen zu bewerten? Welche Auswirkungen sind auf Versorgungszentren in der Ansiedlungsgemeinde und in benachbarten Gemeinden zu erwarten?

Die Analyse des Mikro- und Makrostandortes sowie der Wettbewerbssituation und die darauf aufbauende Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters haben ergeben, dass von der Ansiedlung keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Im vorliegenden Gutachten wurde insbesondere geprüft, ob abwägungsrelevante Auswirkungen für die Aufstellung des Bebauungsplans Sondergebiet für einen Lebensmittelmarkt vorliegen. Hierzu wurden die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsgebiet genauer betrachtet. Zentrale Versorgungsbereiche genießen im Planungsrecht besondere Schutzwürdigkeit. Durch ein möglichst flächendeckendes Netz soll sichergestellt werden, dass die verbrauchernahe Versorgung gewährleistet wird. Im Einzugsgebiet des Ansiedlungsvorhabens in Hausham sind wesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche durch das Projektvorhaben unwahrscheinlich, da sich die meisten potenziell betroffenen Betriebe nicht in zentralen Versorgungsbereichen befinden und die Umlenkungen außerdem keine kritischen Werte erreichen. Auch in den anderen Städten und Gemeinden im Standortumfeld können negative städtebauliche Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Das Ansiedlungsvorhaben wird wettbewerbliche Auswirkungen haben. Aufgrund der derzeit im Einzugsgebiet rechnerisch nicht vollständigen Bindung der Kaufkraft ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Betriebe überdurchschnittliche Flächenleistungen erreichen. Die errechneten Umsatzumlenkungen sind daher in jedem Einzelfall verkraftbar.

Auch aus landesplanerischer Sicht ist am Planstandort die Ansiedlung des Nahversorgungsbetriebes möglich, da die landesplanerischen Ziele 5.3.1 „Lage im Raum“, 5.3.2 „Lage in der Gemeinde“ sowie 5.3.3 „Zulässige Verkaufsfläche“ eingehalten werden.

Das Gutachten kommt zu dem Fazit, dass auf Grundlage einer quantitativen und qualitativen Untersuchung belegt wird, dass schädliche Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3

BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche in Hausham auch bei einer Neuansiedlung eines Aldi-Discounters mit rd. 1.200 m² nicht zu erwarten sind.

3.3 Flächennutzungsplan

Für das Planungsgebiet ist im derzeitigen Flächennutzungsplan als Gebietsfestsetzung ein Mischgebiet dargestellt. Die angrenzenden Bereiche westlich sowie südlich davon sind ebenfalls als Mischgebiet dargestellt, im Osten sowie weiter im Süden befinden sich allgemeine Wohngebiete.

Die Planung sieht für den Lebensmittelmarkt ein Sondergebiet vor, für die beiden geplanten Wohngebäude Allgemeines Wohngebiet. Aus diesem Grund ist eine redaktionelle Anpassung des Flächennutzungsplans erforderlich.

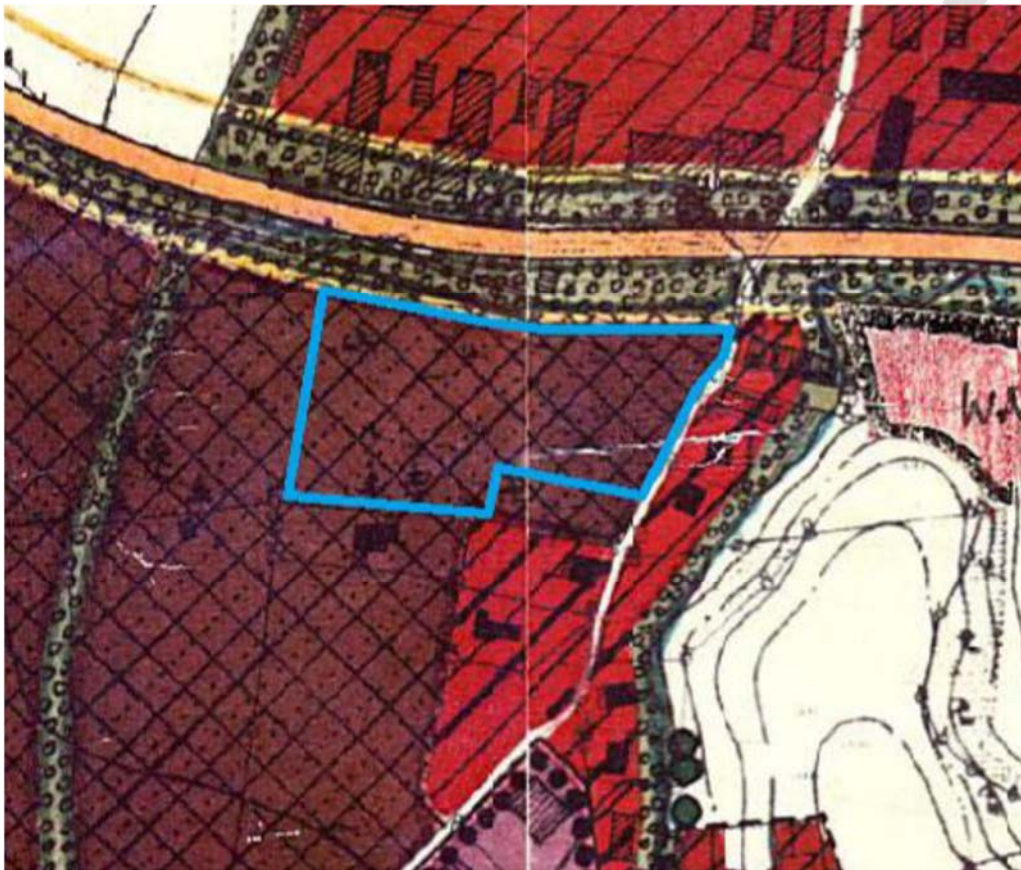


Abbildung 2 Rechtsgültiger Flächennutzungsplan mit Plangebiet

3.4 Bebauungsplanverfahren

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb des Geltungsbereiches den bisherigen Bebauungsplan Nr. 014_1 „Sprengerrwiese (1. Änderung)“

4. Städtebauliche Situation und gegenwärtiger Bestand

4.1 Bauliche Situation

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um die Nachnutzung und Verdichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes. Mit der Bauleitplanung soll eine Nachfolgenutzung für den noch bis April 2018 hier auf einer Grundfläche von 1.500 m² betriebenen „Netto-Marktes“ geregelt werden. Die Bebauung bildet den Ortsrand südwestlich der Tegernseer Straße. Im Westen befindet sich eine im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesene Wiesenfläche, welche im Landschaftsschutzgebiet liegt und teilweise in den Bebauungsplan mit aufgenommen wird.

Im Süden, Norden sowie Osten befinden sich Wohn- bzw. Mischgebietsnutzungen.



Abbildung 3 Luftaufnahmen der Altnutzung

4.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Nagelbachstraße.

Es wird davon ausgegangen, dass das künftige Verkehrsaufkommen sich nicht wesentlich ändert und vergleichbar ist mit dem Verkehrsaufkommen aus der bisherigen Nutzung als Netto-Markt.

Die Wasser-, Abwasser-, Erdgas- und Elektrizitätsversorgung ist bereits auf dem Grundstück oder im näheren Umfeld vorhanden.

5. Ziele und Zwecke der Planung

5.1 Nutzungskonzept

Der im Plangebiet angesiedelte Lebensmitteldiscounter wurde in die Ortsmitte umgesiedelt. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bauliche Nutzung des freigewordenen Gebäudes und der zugehörigen Flächen zu regeln. In den Umgriff mit aufgenommen wird ein Teil des westlich angrenzenden Grundstücks 1035/3.

Das aufgrund der Umsiedlung des Lebensmittel-Discounters leergewordene Gebäude entspricht nicht mehr den Anforderungen eines aktuell neu anzusiedelnden Lebensmitteldiscounters und wird daher abgebrochen. Durch den Neubau westlich des aktuellen Gebäudes werden größere Parkflächen geschaffen. Im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs soll bauplanungsrechtlich ein SO mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ entstehen. Dadurch kann die Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs in möglichst fußläufiger Entfernung für die angrenzende Wohnbebauung wiederhergestellt werden. Um dem Mangel an Wohnraum entgegenzuwirken, wird im südlichen Bereich eine Arrondierung vorgenommen und ein an die bestehende Wohn- und Mischgebietsnutzung anschließendes Allgemeines Wohngebiet für zwei Geschosswohnungsbauten ausgewiesen.

5.2 Bebauungskonzept

Bei der vorgesehenen Einzelhandelsnutzung ist auf eine sparsame Verwendung von Grund und Boden sowie auf architektonische und ortsübliche Aspekte Rücksicht zu nehmen.

Die Erweiterung der Verkaufsfläche von 800 auf 1.200 Quadratmeter entspricht der allgemein üblichen und nach heutigen Erkenntnissen erforderlichen Verkaufsfläche.

Oberirdische Parkplätze werden befürwortet:

Auch bei der bisherigen Nutzung des vorhandenen Netto-Marktes waren die Parkplätze oberirdisch angebracht.

Die Kundinnen und Kunden nehmen Parkplätze in Tiefgaragen nicht an. Dies könnte dazu führen, dass der Lebensmittelmarkt zwar von denjenigen angenommen wird, die den Markt fußläufig erreichen können, nicht aber von den weiteren Kundinnen und Kunden, die zwingend benötigt werden, um einen wirtschaftlichen Betrieb zu gewährleisten.

Das offene Konzept entspricht auch der geplanten Anbindung an den Fuß- und Radweg Hausham – Gmund a. Tegernsee.

5.3 Verkehrskonzept, Stellplatzkonzept

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Nagelbachstraße. Der Lebensmittelmarkt erhält gegenüber der bestehenden Situation nur noch eine, von der Tegernseer Straße abgerückte Ein- und Ausfahrt zur Nagelbachstraße. Dadurch kann der Verkehr an der Kreuzung Tegernseer-/Nagelbachstraße etwas entzerrt werden. Die Wohnbebauungen werden durch einen öffentlich gewidmeten Weg auf privatem Grund von der Nagelbachstraße aus erschlossen.

Im Geltungsbereich soll eine Straßenverkehrsfläche geplant und festgesetzt werden, die für eine Geh- und Radwegverbindung zur „Fehner Schmiede“ und weiter nach Gmund a. Tegernsee genutzt werden kann.

In einer Entfernung von ca. 200 Metern Richtung Ortsmitte befinden sich die Dreifachsporthalle des Landkreises Miesbach sowie die Zentrale Sportanlage der Gemeinde mit Fußballplatz und Tennisplätzen. Auf diesen Sportstätten finden das ganze Jahr über am Wochenende große, zum Teil landkreisübergreifende Sportveranstaltungen statt. Die nach Baurecht auf dem Gelände der Sportstätten vorzuhaltenden und errichteten Stellplätze reichen bei derart großen Sportveranstaltungen in der Regel nicht aus. Die Parkplätze im Plangebiet werden deshalb regelmäßig am Wochenende auch von den Teilnehmern und Besuchern der Sportveranstaltungen genutzt.

5.4 Grün- und Freiflächenkonzept

Bei der Überplanung des Gebiets wurde von folgenden Zielsetzungen ausgegangen:

- Die allgemeinen ökologischen und städtebaulichen Ziele sollen durch eine geeignete Grün- und Landschaftsplanung unterstützt und gestärkt werden, die möglichen negativen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter sollen im Zuge der Planung so weit wie möglich reduziert werden.
- Der Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet soll möglichst gering gehalten werden.
- Die Parkplätze sollen durch geeignete Pflanzmaßnahmen strukturiert und schädigende Klimaeinflüsse durch weitere Maßnahmen/Festsetzungen minimiert werden.
- Die bestehende Verkehrseingrünung entlang der Tegernseer Straße soll auch bei Neuplanung eines Radweges weitestgehend erhalten bleiben.

Die Eingriffserheblichkeit, Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht beschrieben.

6. Festsetzungen im Bebauungsplan

6.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel des Bebauungsplans ist es, zwei städtebaulich gewünschte Nutzungen in einer beplanten Fläche zu realisieren. Hierzu wird die Fläche in zwei Bereiche – SO und WA - geteilt und es werden entsprechend den oben genannten Gebieten unterschiedliche Nutzungsschablonen mit differenziert zulässigen Nutzungen zugeordnet.

SO - Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“

Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Lebensmitteldiscountmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m²

WA – Allgemeines Wohngebiet

Allgemein zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Um den Charakter des Wohngebiets zu stärken und ein hochwertiges, wenig durch Nutzungskonflikte aufgrund eines erhöhten Verkehrsaufkommens in der Privatstraße

beeinflusstes Wohnumfeld sicherzustellen, werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Um die verschiedenen Nutzungen und die städtebaulichen Anforderungen an den gestalteten Abschluss der angrenzenden, bestehenden Bebauung zu realisieren, wurden bauraumbezogene Grundflächen festgesetzt. So kann eine aus dem Bestand und den Entwürfen erarbeitete und gewünschte Baumassenverteilung gesteuert und erreicht werden.

6.2.1 Zulässige Größe der Grundfläche

Die maximal zulässige Größe der Grundfläche der baulichen Anlage wird für die jeweiligen Baufenster in Quadratmeter festgelegt. Die gesamte zulässige Grundfläche für das Bauland summiert sich aus den Grundflächen der einzelnen Bauräume.

6.2.2 Grundflächenzahl

Für das Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,85 überschritten werden. Durch diese Festsetzung wird die grundsätzlich in § 17 Abs. 1 BauNVO auch für Sondergebiete vorgesehene Obergrenze von 0,8 GRZ überschritten. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass auch im Hinblick auf die bestehende Verdichtung das Gebot der Innenverdichtung gerade an dieser Stelle die Überschreitung eines Versiegelungsgrades von 0,8 GRZ rechtfertigt. Bestätigt wird diese Auffassung durch die letzte Gesetzesänderung zur BauNVO, die die Überschreitungsmöglichkeiten im Hinblick auf das Gebot der Innenverdichtung durch den Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1 a Abs. 2 BauGB) erleichtert hat. Würde man die Grünflächen für Ausgleichsmaßnahmen auf dem Baugrundstück in die Berechnung miteinbeziehen, so würde die Obergrenze von 0,8 eingehalten. Die Versiegelung der Hauptanlagen liegt bei ca. 0,35. Durch eine Begrünung von Flächen auf dem Dach der Hauptanlage werden Maßnahmen vorgesehen, die zu einer Kompensation des hohen Versiegelungsgrades führen.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um 62,5 % bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,65 überschritten werden. Auch hier rechtfertigt gerade in Bezug auf das Landschaftsschutzgebiet ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden eine Überschreitung der Grenzen des § 19 Abs. 4 BauNVO.

6.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Als maximal zulässige Gebäudehöhe (maximal zulässige Wandhöhe WH) gilt das festgesetzte Maß zwischen dem unteren und oberen Höhenbezugspunkt.

Der obere Höhenbezugspunkt ist bei Flachdächern der oberste Abschluss der Wand (Abschluss Attika), bei Satteldächern der Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.

Der untere Höhenbezugspunkt ist die durch Planeinschrieb festgesetzte Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKF) des jeweiligen Baufensters.

Von der festgesetzten Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf um bis zu 20 cm nach oben oder unten abgewichen werden.

Über die Gebäudehöhe hinausragende, untergeordnete Bauteile, wie offen gestaltete Absturzsicherungen, Abgas-/ Abluftrohre sowie Treppentürme und Aufzugsüberfahrten,

sind bis zu einer maximalen Bauteilhöhe von 1,50 m und einer Gesamtfläche der überhöhten Bauteile von maximal 10 % der Dachfläche ausnahmsweise zulässig.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch das Planzeichen "Baugrenze" festgelegt.

Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass Baugrenzen durch Dachrinnen und Dachüberstände um bis zu 150 cm sowie durch unterirdische Licht- und Lüftungsschächte ausnahmsweise überschritten werden dürfen. Balkone dürfen die Baugrenzen um 2 Meter auf insgesamt maximal 50 % der Fassadenlänge ausnahmsweise überschreiten.

6.4 Stellplätze, Nebenanlagen

6.4.1 Nebenanlagen

Zulässig sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebiets dienen (§ 14 Abs. 2 BauNVO).

6.4.2 Stellplätze

Kfz-Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

6.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

6.5.1 Vegetationsflächen

Alle Flächen auf dem Baugrundstück, die nicht durch Gebäude, Wege, Zufahrten oder Stellplätze in Anspruch genommen werden, sind als Vegetationsflächen gärtnerisch zu gestalten. Befestigte Flächen sind nur im funktional notwendigen Umfang zulässig und wasserdurchlässig herzustellen. In der Planzeichnung wurden Vegetationsflächen als Vorschlag dargestellt.

6.5.2 Anpflanzungen

Mindestens 25 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (berechnet nach GRZ und zulässiger Erhöhung gemäß diesem Bebauungsplan) sind mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern zu begrünen. Der entsprechende Nachweis ist im Freiflächengestaltungsplan im Zuge des Bauantrags zu führen.

Die Mindestgröße der Sträucher hat mindestens die Pflanzgröße „v. Str. 100-150 cm“ zu betragen.

6.5.3 Baumpflanzungen

Die Baumpflanzungen sind mit standortgerechten, hochstämmigen Laubbäumen durchzuführen.

Mindestgrößen der Bäume: 3 x v. m.B. 18-20 STU

Die Baumgruben der anzupflanzenden Bäume sind mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ herzustellen und müssen geeignetes Baums substrat aufweisen.

Für Bäume, die in Belagsflächen stehen, sind Baumscheiben und angrenzende offenporige Deckenbeläge (z. B. Rasenpflaster der Stellplätze) als Erweiterung des Wurzelraums gemäß ZTV-Vegtra Mü mit einer Tragschicht aus verdichtungsfähigem Vegetationstragschichtsubstrat auszuführen. Ein ausreichender Anfahrerschutz der Baumstämme ist dauerhaft zu gewährleisten.

Die Bäume sind artgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Gekappte, beschädigte und ausgefallene Bäume und Gehölze sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Die umzusetzenden Begrünungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung abgeschlossen sein.

6.5.4 Begrünung von Flachdächern

Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Als Mindestanforderung ist eine Extensivbegrünung mit 10 cm starker, strukturstabiler Vegetationsschicht als Gras-Stauden-Begrünung herzustellen.

Diese Maßnahme verzögert den Ablauf von Niederschlagswasser und dient damit als Regenrückhalt, vermindert die sommerliche Aufheizung und verbessert damit das Mikroklima sowie bringt Ersatzlebensraum für flugfähige Insekten.

6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur, Landschaft

6.6.1 Ausgleichsmaßnahmen

Die zeichnerisch dargestellte Ausgleichsfläche von 1.180 m² wird im Westen des Planungsgebiets hergestellt. Es ist eine artenreiche Blumenwiese anzusäen (Rieger-Hofmann, Blumenwiese 01). Die Wiese ist zweischurig pro Jahr zu mähen, der 1. Schnitt darf erst nach dem 15.6. eines Jahres erfolgen. Das Mahdgut ist abzuräumen. Im 1. Jahr nach Ansaat sind bei unerwünschtem Samenpotenzial im Boden zusätzliche Pflegeschnitte und das Abräumen des Schnittguts notwendig.

Dabei sollte eine Artenanreicherung nur auf einzelnen Streifen der jeweiligen Grünlandflächen und nicht auf der gesamten Fläche durchgeführt werden. Ein Vorteil ist, dass dadurch bereits vorhandene, heimische Arten mit übertragenen Arten kombiniert werden, da die angesiedelten Arten aus den Streifen in die restliche Fläche in den Folgejahren einwandern. Zudem ist ein besserer Schutz vor Erosion vorhanden. Der Ertragsausfall ist bei den Folgeschnitten besser zu kompensieren, da nur auf der Streifenfläche auf den 2. Schnitt verzichtet werden muss und es wird weniger Material bei einer Mahdgutübertragung oder auch weniger Saatgut benötigt.

Insgesamt sollten die Streifen $\frac{1}{4}$ der anzureichernden Fläche ergeben und quer zur üblichen Bewirtschaftungsrichtung angelegt werden (Abb. 8). Den übertragenen Arten wird hierdurch das Ansiedeln außerhalb der Streifen erleichtert, weil Pflanzenteile und Samen mit Maschinen verschleppt werden.

Zudem sind 6 standortgerechte, heimische Laubbäume I. Wuchsordnung StU 20-25 (z.B. Berg-Ahorn) am Westrand der Ausgleichsfläche zu pflanzen, um das Planungsgebiet zusätzlich einzugrünen.

6.6.2 Insektenschutz

Aus artenschutzrechtlichen Gründen des Insektenschutzes sind Lampen mit einem hohen gelben Lichtanteil wie Natrium-Niederdruckdampflampen oder LEDs mit bernsteingelber oder warmweißer Farbe zu verwenden. Es sind voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden, die nur in einem Winkel von 20° unterhalb der Horizontalen strahlen. Es sind Lampenkonstruktionen auszuwählen, die sich nicht zu Insektenfallen entwickeln können (insektendichte, eingekofferte Leuchtanlagen). Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig.

6.6.3 Begrünung von Flachdächern

Flachdächer aller baulichen Anlagen mit Ausnahme von Carports sind ab 20 m² Dachfläche extensiv zu begrünen. Als Mindestanforderung ist eine Extensivbegrünung mit 10 cm starker, strukturstabiler Vegetationsschicht als Gras-Stauden-Begrünung

herzustellen. Ausgenommen sind Flächen für Dachaufbauten und Austritte, Dachterrassen, Fluchtwege, technische Einrichtungen, Photovoltaik- und solarthermische Anlagen sowie Belichtungsflächen.

6.7 Immissionsschutz

Das Vorhaben steht im Einfluss der Tegernseer Straße (Staatstraße St2076) und der Bushaltestelle der Linie 9558 und 9555.

Die C. Hentschel Consult Ing.-GmbH wurde von der Unternehmensgruppe Delfin mit der schalltechnischen Untersuchung (Stand Januar 2019) für das Vorhaben beauftragt. Folgendes wurde beurteilt:

- Einwirkende Immissionsbelastung durch den Straßenverkehr
- Ausgehende Immissionsbelastung durch die gewerbliche Nutzung
- Verkehrszunahme durch das Vorhaben

Angaben zum Betriebsaufkommen und die Lage der technischen Anlagen des ALDI-Marktes liegen zum heutigen Zeitpunkt noch nicht im Detail vor. In Rücksprache mit dem Auftraggeber werden die Ansätze eines vergleichbaren ALDI-Marktes mit einem Aufkommen von 800 Kunden herangezogen. Die vorliegende schalltechnische Untersuchung soll aufzeigen ob das Vorhaben grundsätzlich möglich ist.

Für die Begutachtung der zu erwartenden Schallimmissionen wurden außerhalb des Plangebietes 11 Immissionsorte ausgewählt. Es existieren keine BP. Die Gebietseinstufungen erfolgten anhand des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hausham, wobei abweichend hierzu an der Wohnbebauung entlang der Nagelbachstraße auf Grund der bestehenden Gemengelage (im Plangebiet wurde bereits ein Lebensmitteldiscounter betrieben) der IRW eines Mischgebietes herangezogen wurde.

Innerhalb des Plangebietes wurden drei Immissionsorte ausgewählt. Die Gebietseinstufung erfolgt anhand des Entwurfes des vorh. BP, der für den ALDI-Markt ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ festsetzt und auf Grund der gewerblichen Nutzung als Gewerbegebiet (GE) betrachtet wurde. Die Wohnhäuser sind als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die Untersuchungen in Kapitel 6 bis 8 kommen zu folgendem Ergebnis:

- **Einwirkende Immissionsbelastung:**
Durch die Emissionsbelastung der angrenzenden Tegernseer Straße in Verbindung mit der angrenzenden Bushaltestelle sowie des ALDI-Marktes ist mit keinen Überschreitungen des Orientierungswerts der DIN 18005 [2] bzw. des Immissionsrichtwerts der TA Lärm [3] zu rechnen. Das Plangebiet liegt hinsichtlich des Verkehrs- und Gewerbelärms im Lärmpegelbereich II & IV der DIN 4109 [9].
- **Ausgehende Immissionsbelastung:**
Durch den geplanten ALDI-Markt können die Immissionsrichtwerte sicher eingehalten und außerhalb des Plangebietes im ungünstigsten Fall (IO 3, IO 8 & IO 11) um 4 dB(A) bzw. 3 dB(A) unterschritten werden. Am eigenen Bauvorhaben (Wohnhäuser) wird der IRW noch im ungünstigsten Fall um 2 dB(A) unterschritten. Da in unmittelbarer Nachbarschaft keine weiteren Betriebe existieren ist auch in der Gesamtbelastung mit keiner Überschreitung zu rechnen.
- **Verkehrszunahme außerhalb des Plangebietes:**

Durch das Vorhaben ist mit keiner Erhöhung des Beurteilungspegels um mindestens 3 dB(A) und mit keiner Überschreitung des Immissionsgrenzwertes für ein Mischgebiet von 64 dB(A) am Tag zu rechnen. Ein abwägungsrelevanter Sachverhalt liegt nicht vor.

6.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan

6.8.1 Abstandsflächen

Im SO wird eine Abstandsflächentiefe von 0,5 H, mindestens jedoch 3,0 m festgesetzt.

Im WA gilt die Abstandsflächenregelung des Art. 6 Abs. BayBO.

Balkone bleiben bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes in Anspruch nehmen und nicht mehr als 1,50 m vor die Außenwand vortreten.

Unterer Bezugspunkt ist die festgesetzte Geländeoberfläche am Gebäude (= geplantes Gelände) und entspricht der Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss.

6.8.2 Gestaltung

6.8.2.1 Dachform und Gestaltung

Allgemeines Wohngebiet WA:

Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 18 bis 26 Grad zulässig, die mit naturroten Ziegeln oder Betondachsteinen gleicher Farbgebung einzudecken sind. Quer- oder Zwerchgiebel sind im Allgemeinen Wohngebiet nur über maximal 1/3 der traufseitigen Dachfläche zulässig.

Sondergebiet SO:

Es sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 5 Grad zulässig.

6.8.2.2 Dachaufbauten und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie

Auf Flachdächern sind aufgeständerte solarthermische und Photovoltaikanlagen und sonstige Aufbauten zulässig, wenn sie so angeordnet sind, dass sie vom angrenzenden öffentlichen Straßenraum nicht sichtbar sind. Bei Satteldächern sind Photovoltaik- und Solarmodule parallel zur Firstrichtung anzubringen. Aufständereien sind auf Satteldächern unzulässig.

6.8.2.3 Fassadengestaltung

Bei der Gestaltung der Fassaden der Hauptbaukörper sowie der untergeordneten Fassadenteile sind hochglänzende und spiegelnde Anstriche sowie hochglänzende und spiegelnde Metall- und Kunststoffteile unzulässig. Als Fassadenfarben sind grelle Farben in Anlehnung an z.B. RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, RAL Farbe Nr. 2010 Signalorange, RAL-Farbe 3001 Signalrot, RAL-Farbe Nr. 4008 Signalviolett, RAL-Farbe Nr. 5005 Signalblau unzulässig. Nebenanlagen sind in Material und Farbe auf die Hauptgebäude gestalterisch abzustimmen oder mit Hecken und / oder Rankpflanzung zu begrünen.

6.8.2.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nicht über die Fassade hinausragen und sind nur bis zu einer Einzelgröße von 9 m² zulässig. Zulässig ist 1 Werbepylon mit einer max. Höhe von 5,5 m und einer max. Breite der Werbeanlage von 2,0 m.

6.8.3 Beschaffenheit der Stellplätze

Kfz-Stellplätze sind als Minimierungsmaßnahme des Eingriffs in Boden und Wasser wasserdurchlässig herzustellen.

6.8.4 Einfriedungen

Allgemeines Wohngebiet WA:

Zur Abgrenzung von Wohnungsgärten untereinander sowie zur Abgrenzung der Grundstücke zu Erschließungs- und Gemeinschaftsflächen sind offene Zäune aus Naturholz (z.B. Bretter-, Stangen-, Staketenzäune) sowie mit heimischen Laubgehölzen hinterpflanzte Metallzäune (Stabgitter, Maschendraht) mit einer Maximalhöhe von 1,50 m zulässig. Zäune müssen in sockelloser Bauweise errichtet werden und bis zu einer Höhe von mind. 10 cm für bodenlebende Tiere (z.B. Igel) passierbar sein.

Zwischen benachbarten Terrassen eines Gebäudes sind senkrecht zur Außenwand stehende Sichtschutzwände mit maximal 1,80 m Höhe auf einer Länge von maximal 4,00 m zulässig.

Sondergebiet SO:

Einfriedungen sind auf den straßenzugewandten Grundstücksseiten nicht zulässig, Einfriedungen sind an den sonstigen Grenzen bis zu einer Höhe von 1,5 Meter zulässig.

6.8.5 Geplantes Gelände, Aufschüttungen, Abgrabungen, Höhenausgleich

6.8.5.1 Geplantes Gelände, Aufschüttungen, Abgrabungen

Das Gelände ist jeweils auf die Höhe des Erdgeschossfußboden des Gebäudes heranzuführen und anzugleichen (= unterer Höhenbezugspunkt). Aufschüttungen und Abgrabungen am Gebäude sind maximal bis zu einer Höhe von 0,5 m gegenüber dem unteren Höhenbezugspunkt zulässig.

6.8.5.2 Höhenausgleich

Der Höhenausgleich zwischen der südlichen Erschließungsstraße und den Flächen für Stellplätze des Sondergebiets SO ist durch folgende Maßnahmen zu erreichen:

- Ausbildung von bis zu maximal 30 Grad geneigtem Gelände und/oder
- Ausbildung von Stützwänden als Schichtmauerwerk oder Trockenmauerwerk aus dolomitischem Kalkstein („Wasserbausteinen“), Sichtbeton oder Gabionen mit einer maximalen Höhe von 1,0 Metern.

7. Textliche Hinweise

7.1 Regenwasserbewirtschaftung

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den anzuschließenden Grundstücken zu bewirtschaften und zu beseitigen, soweit dies ordnungsgemäß möglich ist.

Die einschlägigen Regelwerke (DWA-M153, A 138, A 117) sind bei den Planungen zu beachten.

Es ist zu prüfen, ob eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

7.2 Artenschutz

7.2.1 Abbruch von Gebäuden

Der Abbruch der Gebäude mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Vogelarten ist nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig. Er ist außerhalb dieser Zeit möglich, wenn durch eine artenschutzkundige Fachkraft vor Abbruchbeginn keine aktuell besetzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden oder die in Frage kommenden Gebäude gegen den Einflug / Zugang geschützter Arten zwischen 01. Oktober und 28. Februar unzugänglich gemacht wurden.

7.2.2 Rodungszeitraum

Die Rodung von Gehölzen ist ausschließlich in der Zeit vom 01. Oktober und 28. Februar zulässig.

7.3 Freiflächengestaltungsplan

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200 beizufügen. Aus dem Plan muss der Nachweis der zu-erbringenden Auflagen prüfbar hervorgehen.

Miesbach, den

Hausham, den

.....
Architekt - Stadtplaner
Hans Meier

.....
Jens Zangenfeind
1. Bürgermeister