

Gemeinde Hausham Flächennutzungsplan, 12. Änderung

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 a Abs. 1 BauGB über die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung



Inhalt

1. Ausgangslage, Anlass und Ziel der Planung
2. Verfahrensablauf
3. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
4. Planungsalternativen

1. Ausgangslage, Anlass und Ziel der Planung

Ausgangslage

Im Flächennutzungsplan als vorbereitendem Bauleitplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen darzustellen. Bei einer Änderung der Art der Bodennutzung ist der Flächennutzungsplan anzupassen oder zu ändern. Mit der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um über nachgelagerte Bebauungspläne Flächen zur (Wohn)Bebauung auszuweisen.

Der bestehende Flächennutzungsplan weist alle Flächen der zur Bebauung geplanten Grundstücksteile als Flächen für die Landwirtschaft aus.

Die Flächen der Flurnummern 703, 669/3 und 707/4 befinden sich in südwestlicher Ortsrandlage von Hausham, zwischen der bestehenden Bebauung entlang der Frühlingstraße im Norden, der Bebauung an der Poilstraße im Osten, der Bebauung entlang des Moosrainer Wegs im Westen und des Huberspitzwegs im Süden.

Die zu überplanenden Grundstücke sind unbebaut. Die Flächennutzungsplanänderung schließt die seit längerer Zeit bereits bestehende Bebauung südlich der Huberbergstraße ein.

Anlass und Ziel der Planung

In den vergangenen Jahren hat die Gemeinde Hausham unzählige Anfragen nach bezahlbaren Grundstücken und Wohnraum für einheimische junge Familien und Paare erhalten.

Zudem ist die Lebenshilfe Miesbach, eine Vereinigung zur Errichtung und Förderung aller Maßnahmen und Einrichtungen, die eine Hilfe für Menschen mit Behinderung aller Altersstufen ermöglicht, ebenfalls seit längerer Zeit auf der Suche nach einem geeigneten Grundstück zur Realisierung einer ganztägigen Betreuungseinrichtung und Unterkunft für Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene mit Behinderung.

Die Gemeinde Hausham plant daher, die Flächen, die für Wohnzwecke vorgesehen sind, als Allgemeine Wohngebiete auszuweisen und die Grundstückspartellen im Rahmen eines „Einheimischenmodells“ an einheimische junge Familien und Paare zu vergeben. Die in die Flächennutzungsplanänderung einbezogene bereits bestehende Bebauung wird ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die Flächen, die künftig der Betreuungseinrichtung für Menschen mit Behinderung dienen sollen, werden als „Sondergebiet Betreuungseinrichtung für Menschen mit Behinderung“, die verbleibende hangseitige Grünfläche als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ausgewiesen.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung wird im Rahmen der nachgelagerten Bebauungspläne in 3 Teilbereiche aufgeteilt. Der Bebauungsplan Nr. 41 (Flurnummern 669/3 und 707/4) definiert die Bebauungsmöglichkeit entlang des Huberspitzweges, der Bebauungsplan Nr. 42 die Bebauungsmöglichkeit zwischen Huberbergstraße und der Bebauung an der Frühlingstraße im östlichen Grundstückteil der Flurnummer 703, jeweils als Allgemeines Wohngebiet. Auf dem mittleren Teil der Flurnummer 703 soll zwischen dem Bebauungsplan Nr. 42 und dem Hangfuß im Westen des Grundstücks das „Sondergebiet Betreuungseinrichtung für Menschen mit Behinderung“ geschaffen werden. Dieser Bebauungsplan trägt die Nr. 43.

2. Verfahrensablauf

Da die Gemeinde Hausham keine eigenen Flächen besitzt, die für die Projekte geeignet wären, hat sie die Ankaufsmöglichkeit einer großen Fläche im Innenbereich der Gemeinde genutzt und diese bislang intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche erworben.

Der gesamte Gemeindebereich Hausham befindet sich im Geltungsbereich der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Schutz der Egartenlandschaft um Miesbach“. Dem Antrag der Gemeinde Hausham auf Herausnahme der Flurnummern 703 T, 669/3 und 707/4 aus der Landschaftsschutzgebietsverordnung wurde am 19.10.2016 durch den Kreistag Miesbach entsprochen.

In seiner Sitzung vom 26.07.2018 hat der Gemeinderat beschlossen, den Flächennutzungsplan für das Grundstück Flurnummer 703/0 zu ändern. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 13.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Aufgrund der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 03.12.2018 die Einbeziehung der Grundstücke Flurnummern 669/3 und 707/4 in den Geltungsbereich der 12. Flächennutzungsplanänderung beschlossen.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Am 25.07.2018 wurden im Rahmen einer großen Informationsveranstaltung im Saal des Alpengasthofs „Glück Auf“ die geplanten Projekte durch den Bürgermeister im Beisein der mit den Planungen bereits befassten Ingenieurbüros der Öffentlichkeit vorgestellt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 20.08.2018 bis 14.09.2018.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der Planung in der Fassung vom 20.05.2019 erfolgte in der Zeit vom 11.06.2019 bis 12.07.2019. Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf der Planung in der Fassung vom 30.10.2019 erfolgte in der Zeit vom 16.12.2019 bis 17.01.2020 und vom 31.01.2020 bis 03.03.2020.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 23.08.2018 bis 26.09.2018.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der Planung in der Fassung vom 20.05.2019 erfolgte zeitgleich mit der Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 11.06.2019 bis 12.07.2019 und zum Entwurf der Planung in der Fassung vom 30.10.2019 vom 16.12.2019 bis 17.01.2020.

In seiner Sitzung vom 09.03.2020 hat der Gemeinderat auf der Grundlage des Entwurfes der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 30.10.2019 das Abwägungsergebnis über die öffentlichen Auslegungen und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die 12. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 30.10.2019 mit Ergänzung vom 09.03.2020 festgestellt.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Durch die 12. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Bebaubarkeit von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen und damit einhergehend die weitere Versiegelung von Flächen im Gemeindegebiet Hausham vorbereitet.

Es wurden deshalb folgende Gutachten gefertigt:

Umweltbericht

Planungsbüro U-Plan (Fassung vom 12.09.2019)

Bestandserfassung Arten und Lebensräume

Planungsbüro U-Plan (Fassung vom Oktober 2018)

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

R2 Landschaftsarchitektur, Matthias Rauh (Fassung vom 10.09.2019)

Baugrundgutachten Flurnummer 703

Bernd Gebauer Ingenieur GmbH (Fassung vom 29.09.2015)

Aktenvermerk zum Baugrundgutachten Flurnummer 703

Bernd Gebauer Ingenieur GmbH (Fassung vom 02.04.2019)

Baugrundgutachten Flurnummer 707/4 und 669/3

Frank-Bumiller-Kraft Grundbauingenieure VBI GmbH (Fassung vom 02.03.2016)

Verkehrsuntersuchung zu den Bebauungsplänen

gevas humberg & partner (Fassung vom Dezember 2018)

Schalltechnische Voruntersuchung

C. Hentschel Consult Ing.-GmbH (Fassung vom Dezember 2018)

Im Rahmen des Änderungsverfahrens wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. In der Umweltprüfung wurde dabei der gesamte Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung betrachtet, wobei lediglich für den geplanten Eingriff im Sondergebiet im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 43 eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu erstellen ist. Für die Bebauungspläne Nr. 41 und 42 entfällt aufgrund der Voraussetzungen der §§ 13 a und 13 b BauGB zur Aufstellung dieser Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren die Pflicht zur Umweltprüfung und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich.

Die Umweltauswirkungen wurden unter Berücksichtigung und Einbeziehung der o.a. Gutachten schutzgutbezogen untersucht.

Dabei ergibt sich eine mittlere Eingriffserheblichkeit auf die Schutzgüter Flora und Fauna in den durch die in geringfügigem Maße erforderlichen verkehrlichen Erschließungsmaßnahmen betroffenen Bereichen. Zugleich wird durch Darstellung der Grünfläche im Osten und den Erhalt des sensiblen Hangbereichs im Westen bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans zum Ausdruck gebracht, dass die für Arten und Lebensräume wertvolleren Bereiche weitgehend erhalten und gestärkt werden.

Nachteilig für die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima/Luft ist die teilweise Versiegelung und Nutzungsänderung von landwirtschaftlich genutzten Flächen zu werten. Mit der Versiegelung in Zusammenhang steht der Verlust von versickerungsaktiver Fläche und von Kaltluftentstehungsfläche. Beeinträchtigungen der lokalklimatischen Situation werden durch das Vorhaben aber nicht ausgelöst. Zugleich werden durch den Erhalt des Hangbereichs und der Gewässer sowie die Anlage entsprechender sonstiger Grünflächen Flächen mit höherer Bedeutung für die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima/Luft gesichert und gestärkt.

Zu berücksichtigen in den entsprechenden Bebauungsplänen ist allerdings, dass gemäß der Ergebnisse des durchgeführten Baugrundgutachtens die anstehenden Böden eine sehr

geringe Durchlässigkeit aufweisen, so dass eine Versickerung der anfallenden Oberflächen- und Niederschlagswässer nicht möglich ist, so dass diese abzuleiten sind.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild/Erholung sind als gering anzusehen, da die neu ausgewiesenen Baugebiete an bestehende Bauflächen angrenzen und sich auf Bereiche mit weitgehend geringer Bedeutung für Natur und Landschaft konzentrieren. Zugleich werden Bereiche von höherer naturschutzfachlicher Bedeutung erhalten und das Plangebiet wird durch Sicherung und Stärkung von umfänglichen Grünflächen in die umgebende Landschaft eingebunden.

Zur Beurteilung des Schutzgutes Mensch wurden die Verkehrsuntersuchung der Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik mbH gevas humberg & partner sowie die Schalltechnische Voruntersuchung des Büros C. Hentschel Consult Ing.-GmbH herangezogen. In Bezug auf die verkehrlichen Auswirkungen sind die geplanten Bauvorhaben aus verkehrsplanerischer Sicht als verträglich einzustufen. Aufgrund der Ergebnisse der Schalltechnischen Voruntersuchung ist von Überschreitungen der einschlägigen Grenz- und Orientierungswerte auszugehen, so dass in den geplanten Bebauungsplänen passive Schallschutzmaßnahmen, entsprechende Grundrissorientierungen und baulich-technische Maßnahmen an den Gebäuden vorzusehen sind, so dass ein Einhalten der entsprechenden Grenzwerte sichergestellt wird.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung/Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl besteht. Weitere Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, die zu einer weiteren Reduzierung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild beitragen können, sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen. Insbesondere ist dort die Ausgestaltung der Grünflächen zu konkretisieren.

Entwicklungsziele:

- Erhalt wertvoller Grünflächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Minimierung der erforderlichen versiegelten Flächen
- weitest mögliche Rückhaltung / Versickerung von Oberflächenwasser
- Erhalt der kleinklimatischen Verhältnisse
- Eingliederung der baulichen Strukturen in das Landschaftsbild (Gestaltung der Freiflächen, Ein- und Durchgrünung des Plangebietes)

Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Informationsveranstaltung im Saal des Alpengasthofs „Glück Auf“ am 25.05.2018 wurden insbesondere die Punkte Oberflächenentwässerung, Hangstabilität und Verkehrsaufkommen angesprochen. Diese Punkte sind auch Gegenstand der schriftlichen Stellungnahmen des Landschaftsschutzverein Hausham e.V. vom 11.07.2019, 17.01.2020 und 03.03.2020. Zudem verweist der Landschaftsschutzverein Hausham e.V. auf eine fehlende städtebauliche Erforderlichkeit:

Mitunter bestehen auch Zweifel an der städtebaulichen Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung. Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich sind.

Wir weisen in diesem Zusammenhang insbesondere auf den planerischen Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung hin, welcher die planende Gemeinde zum einen verpflichtet, innerörtliche bzw. innerhalb vorhandener Siedlungsstrukturen vorhandene Bauflächenpotenziale vorrangig vor der Neuausweisung von Bauflächen zu nutzen. Dem vorgeschaltet müssten die innerörtlich vorhandenen Bauflächenpotenziale auch hinreichend präzise ermittelt werden. Wir verweisen in diesem Zusammenhang beispielhaft auf die Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 21. Dezember 2010 (Az. 1 N 08.3385, juris).

Eine Ermittlung des innerorts vorhandenen Bauflächenpotenzials, insbesondere im Hinblick auf die geplante Errichtung einer ganztägigen Betreuungseinrichtung für behinderte Personen sowie die Schaffung von Wohnbauflächen, ist offensichtlich nicht erfolgt. Auch Untersuchungen zu möglichen Nachverdichtungen des bereits bebauten Gemeindebereiches und der Nutzbarkeit bereits in Anspruch genommener Bauflächen wurden nach Kenntnis unserer Mandantschaft nicht angestellt.

Behördenbeteiligung

Die im Folgenden auszugsweise aufgeführten Ergebnisse der Behördenbeteiligung betreffen die Umweltbelange und sind nicht vollzählig, sondern stellen lediglich die für das Verfahren am wichtigsten erachteten Punkte dar. Die vollständigen Anregungen und Stellungnahmen können der Abwägung der Gemeinde Hausham entnommen werden.

- LRA Miesbach, Untere Naturschutzbehörde

Die Fläche, die westlich an das geplante Sondergebiet „Betreuungseinrichtung für Menschen mit Behinderung“ angrenzt, ist als „Sonstige Grünfläche“ im Flächennutzungsplan nicht mit der richtigen Signatur versehen. Bislang war das Hanggrundstück als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da es sich um eine naturschutzfachlich bedeutsame Fläche handelt, müsste eine Darstellung der Fläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erfolgen. Aus fachlicher Sicht wird es an dieser Stelle schon schwer genug, den Hang unbeschadet zu erhalten und die derzeit bestehende extensive Bewirtschaftung auch in Zukunft fortzuführen. Der Hang ist bereits jetzt wertvoll.

- LRA Miesbach, Untere Immissionsschutzbehörde

Wir hatten im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB aber bereits auf das erhebliche Konfliktpotential zwischen dem auf Flur-Nr. 704/4 dargestellten Allgemeinen Wohngebiet und dem südlich gelegenen Gastronomiebetrieb mit großem Parkplatz hingewiesen und empfohlen, die Sachlage durch ein Schallgutachten zu klären. Zwischenzeitlich liegt eine aus unserer Sicht plausible schalltechnische Voruntersuchung der C. Hentschel Consult GmbH vom Dezember 2018 mit Ergänzung vom 29.03.2019 vor. Neben den Emissionen vom Alpengasthof Glückauf wurden auch das jährlich abgehaltene Volksfest und die Nutzung der Flur-Nr. 714 als Gelände für Karttraining und Kartrennen sowie für gelegentliche Zirkusveranstaltungen berücksichtigt. Nach dem Ergebnis des Gutachtens reichen einfache Abschirmmaßnahmen z.B. in Form von Lärmschutzwänden in ortsgestalterisch vertretbarer Höhe bei den vorliegenden Geländebeziehungen nicht aus, um die Immissionsrichtwertehaltung an der heranrückenden Wohnbebauung sicherzustellen bzw. um Einschränkungen für die gewerblichen Nutzungen und Freizeitnutzungen zu vermeiden. Als mögliche und aus unserer Sicht sinnvolle Lösungsansätze hat die Gutachterin entweder eine vorgezogene Riegelbebauung (1. Lösungsansatz) oder eine konsequente Wohnraumorientierung in Verbindung mit technischen Maßnahmen (2. Lösungsansatz) vorgeschlagen mit dem Ziel, dass an den kritischen Fassaden durch Vermeidung zu öffnender Fenster von schutzwürdigen Räumen (i.S.d. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“) keine Immissionsorte nach TA-Lärm entstehen oder alternativ durch baulich-technische Maßnahmen wie verglasten Loggien, Prallscheiben, Schutzeroberflächen, Vorhangfassaden oder dgl. mit einer Tiefe von mind. 0,5 m vor den zu öffnenden Fenstern Immissionsrichtwertüberschreitungen sicher vermieden werden (3. Lösungsansatz). Aus den Ausführungen auf Seite 7/8 der Begründung zum Thema Schallschutz geht hervor, dass die Gemeinde den zweiten und dritten Lösungsansatz verfolgt und im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren entsprechende Festsetzungen treffen will. Mit dieser Vorgehensweise besteht von Seiten der Unteren Immissionsschutzbehörde grundsätzliches Einverständnis.

Als weiteres Ergebnis der schalltechnischen Voruntersuchung ist festzuhalten, dass die in der Verkehrsuntersuchung (gevas humberg & partner) prognostizierte Verkehrszunahme für die

Erschließung des Plangebiets um 410 Kfz-Fahrten/Tag zwar an einigen Immissionsorten zu einer merklichen Zunahme des Verkehrslärms für die Anwohner der Erschließungsstraßen führen wird und an einigen Immissionsorten im Neubaugebiet am Huberspitzweg auch geringe Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)/40dB(A)) zu erwarten sind, aber die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzordnung (16. BImSchV) auch künftig überall eingehalten werden können.

Die Festsetzung entsprechender passiver Lärmschutzmaßnahmen im Zuge der Bebauungsplanaufstellung vorausgesetzt, ist die Planung im Hinblick auf die Verkehrslärmbelastung somit als verträglich einzustufen.

- Bayerisches Landesamt für Umwelt
Geogefahren

Das Vorhaben liegt auf bzw. direkt unterhalb einer bekannten Rutschmasse, die als Georisk-Objekt 8236GR015049 beschrieben ist (Umweltatlas Bayern). Zu einem Bauantrag auf dem benachbarten Grundstück 703/7 hatten wir zuletzt mit Schreiben vom 27.08.2018 gegenüber dem Landratsamt Stellung genommen. Die dort als kritisch einzustufende geologische Situation betrifft teilweise auch das hier angefragte Projektgebiet. Nach der Beschreibung des Bauvorhabens „Neues Haus Bambi“ soll unter „Ausnutzung des Geländes“, wobei sich das „Gebäude an den Hang anschmiegt“, auch der sensible untere Hang und der Hangfuß bebaut werden. Dieser Bereich ist vorbehaltlich weiterer Informationen **nicht** als stabil einzustufen. Wir verweisen diesbezüglich auf das Baugrundgutachten des Büros BG vom 06.11.2015, in dem von anhaltenden Kriechbewegungen der alten Rutschmasse ausgegangen wird. Der Antragsteller sollte zunächst durch ein entsprechendes geotechnisches Gutachten eine nachhaltige Sicherheit des Grundstücks gegen Einflüsse vom westlich benachbarten Oberhang nachweisen bzw. darlegen, ob und wie eine dauerhafte Sicherheit herzustellen ist. Zudem ist sicherzustellen, dass durch die ausgedehnten Baumaßnahmen wiederum keine negativen Einflüsse auf oberliegende Nachbargrundstücke ausgehen können.

Zum Vorhaben hatte das LfU mit Schreiben von 18.09.2018 auf mögliche Georisiken hingewiesen. Dem wurde durch einen Abstand der geplanten Bebauung von 5 m zum Fuß der bekannten Rutschmasse westlich oberhalb des Bebauungsbereichs Rechnung getragen. Wie bei einer Ortseinsicht zusammen mit dem Ingenieurbüro Gebauer, der Gemeinde und dem Planer besprochen, wird der Abstand für den aktuellen Zustand der Rutschung für ausreichend erachtet, wobei noch eine geregelte Ableitung des Oberflächenwassers auf der Rutschmasse hergestellt sein muss. Jegliche Maßnahmen, die eine Verschlechterung der Hangstabilität an der Rutschmasse bewirken, müssen jedoch unbedingt dauerhaft vermieden werden.

- Bund Naturschutz in Bayern e.V.

1.

Die Zustimmung des BN zur Herausnahme der Fläche aus dem LSG wurde u.a. davon abhängig gemacht, dass ein stimmiges Konzept für die Oberflächenentwässerung vorgelegt wird, das nicht zu einer Verschärfung der ohnehin angespannten Situation der Unterlieger bei Starkniederschlägen führt. Der Untergrund ist von Natur aus kaum versickerungsfähig. Das bisher vorgestellte Konzept einer gestaffelten Ableitung des Hangwassers durch Schleusenkammern in den ohnehin bei hohen Niederschlägen bis zur (oder über die) Grenze belasteten Hubergraben konnte nicht überzeugen (öffentliche Vorstellung des Konzepts im Gewerkschaftshaus 2018). In den Unterlagen steht nun ziemlich lapidar „Die teilweise Versickerung auf den Grundstücksparzellen sowie die Sammlung, Rückhaltung und Einleitung des Oberflächen- und Niederschlagswassers in die vorhandenen Vorfluter ist vorgesehen. Zur Erlaubnis wird ein nachgelagertes wasserrechtliches Verfahren eingeleitet“. Die Ableitung ist also noch immer nicht geregelt und ein wasserrechtliches Verfahren soll erst nachgelagert werden. Deshalb kann es eine Zustimmung des BN nicht geben.

2. Auf Biotopstatus des Hagbestands am Hubergraben wird nicht eingegangen.
In der Bestandserfassung „Arten und Lebensräume“ wird mit keinem Wort auf den Biotopstatus des Hagbestands am Hubergraben eingegangen, der, wenn die Planung so verwirklicht wird, in jedem Fall weichen muss. Dieser Biotopstatus bleibt jedoch auch nach der Herausnahme der Fläche aus dem LSG erhalten. Es ist nicht nachvollziehbar, warum der in sich geschlossene Hag in dieselbe Kategorie eingestuft wird, wie die im Gebiet anthropogen stark veränderte und verbaute Schlierach oder der auf einige Einzelbäume reduzierte ehemalige Begleitgehölzsaum der Schlierach.

3. Schutz der vorhandenen Fledermauspopulation nicht gesichert.
Der BN hat in seiner damaligen Stellungnahme gefordert, insbesondere die für die in der nördlichen Siedlung vorhandene Fledermauspopulation bedeutsamen Begleitgehölze und den Baumbestand an Schlierach und Hubergraben zu erhalten. Dies ist aus der Planung nicht ersichtlich.

4. Abstand der geplanten Bebauung zum Hangfuß erscheint nicht ausreichend
Vom BN wurde ein ausreichender Abstand der Bebauung zur Sicherung der Standfestigkeit des quelligen Hangs gefordert. Dies ist aus der Planung nicht ersichtlich.

- Wasserwirtschaftsamt Rosenheim

Die Pläne zur Niederschlagswasserableitung aus dem Gesamtgebiet wurden bereits aus wasserwirtschaftlicher Sicht geprüft und mit Gutachten vom 07.05.2018 bestätigt, dass die Planung alle technischen und rechtlichen Grundätze zur Niederschlagswasserableitung erfüllt. Im Süden des neuen Baugebietes verläuft der Abwinklbach, für den uns keine Informationen zu möglichen Hochwassergefahren vorliegen. Neben Hochwassergefahren, die vom Gewässer ausgehen, können auch Extremwetterereignisse insbesondere in Hangbereichen zu Überflutungen führen. Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen können grundsätzlich überall auftreten und sind auf Grund der jüngsten Ereignisse stärker in den Fokus gerückt. Im alpinen Bereich sind solche Niederschläge besonders heftig und werden durch die Klimaänderung weiter an Häufigkeit und Intensität zunehmen. Im Sinne einer umfassenden, nachhaltigen Vorsorge gegen diese Gefahren und damit verbundenen Risiken sollten die bekannten natürlichen Gegebenheiten bereits bei der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die möglichen negativen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter werden vor allem im Zuge der konkreten Bebauungspläne so weit wie möglich reduziert. Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden von Beginn an bei der Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt und werden im Rahmen der Bauleitplanverfahren für die nachgelagerten Bebauungspläne Nr. 41, 42 und 43 noch konkretisiert und festgesetzt.

- Oberflächenentwässerung

Aufgrund der erstellten Baugrundgutachten, aus denen hervorgeht, dass eine Versickerung der anfallenden Oberflächen- und Niederschlagswasser innerhalb des Planbereichs bei den anstehenden Böden nicht bzw. nur lokal in sehr geringem Umfang möglich ist und deshalb die Oberflächenentwässerung durch ein entsprechendes Entwässerungskonzept sicherzustellen ist, wurde durch das IB Weisser ein Entwässerungskonzept erstellt und dem Wasserwirtschaftsamt zur Wasserrechtlichen Genehmigung vorgelegt. Dieses Entwässerungskonzept sieht u.a. eine Drainagierung des Hangbereichs sowie eine teilweise Einleitung des Oberflächenwassers in den Huberbach vor.

Dieses Konzept wurde aufgrund der in der öffentlichen Veranstaltung im Alpengasthof „Glück Auf“ gewonnenen Erkenntnisse sowie der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen des Wasserrechtsverfahrens bereits insofern geändert, dass eine Drainagierung im Hangbereich nicht erfolgt und kein Oberflächenwasser in den Huberbach eingeleitet wird. Das Planungsbüro bescheinigt zudem, dass aufgrund des Entwässerungskonzepts eine

Verschlechterung der Oberflächenwassersituation der das Plangebiet umgebenden Grundstücke durch die geplante Bebauung nicht erfolgt.

- Hangfläche im westlichen Teilbereich des Grundstücks Flurnummer 703

Gemäß dem Baugrundachten für das Grundstück Flurnummer 703 und der Stellungnahme des LfU ist der Hangbereich im Westen nicht als stabil einzustufen und von Bebauung freizuhalten. Um den nicht bebaubaren Bereich des Grundstücks Flurnummer 703 eindeutig definieren zu können, fand am 12.11.2018 ein Ortstermin mit allen Beteiligten statt. Der in diesem Ortstermin festgelegte Abstand zwischen künftiger Bebauung und Hangbereich wurde von den Fachstellen als ausreichend erachtet und ist im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 43 zu beachten und festzusetzen.

Entsprechend der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wird der Hangbereich im Flächennutzungsplan künftig als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Maßgabe, dass besondere Maßnahmen zur Pflege nicht erfolgen, dargestellt.

4. Planungsalternativen

Beim Plangebiet handelt es sich um bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen, die auf Antrag der Gemeinde Hausham aus dem Geltungsbereich der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Egartenlandschaft um Miesbach“ herausgenommen wurden und über nachgelagerte Bebauungspläne entwickelt werden sollen.

Im Hinblick auf den Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung wurden auch folgende Flächen, die unter Umständen dem Innenbereich zugeordnet werden können, zur Innenverdichtung und für eine Bebauung mit der gewünschten Nutzung geeignet erscheinen, untersucht. Diese Flächen befinden sich allerdings im Privatbesitz und von Seiten der Eigentümer besteht derzeit kein Interesse an einer Bebauung bzw. liegen die wirtschaftlichen Voraussetzungen derzeit nicht vor.

1. Fläche zwischen Müller zu Kasten und Zentraler Sportanlage, Flur-Nrn. 1120/0, 1119/0;
Die Fläche wird vom Eigentümer landwirtschaftlich genutzt - landwirtschaftlicher Betrieb.
2. Fläche südlich der Tegernseer Straße zwischen Nagelbachstraße und Rainer Straße;
Das Gelände ist Überschwemmungsbereich für das Oberflächen- und Quellwasser aus der Region Gindelalm / Rain. Mit der Verlegung der Tegernseer Straße wurde diese bewusst höher gelegt, um das nördlich gelegene Siedlungsgebiet vor Überschwemmungen zu schützen. Im Falle einer Bebauung der südlichen Fläche wäre eine neue Entwässerungskonzeption mit großflächiger Regenwasserrückhaltung erforderlich.
Die der Gemeinde zum Kauf angebotene Fläche der Flur-Nr. 801/0 wird vom Eigentümer landwirtschaftlich genutzt (landwirtschaftlicher Betrieb) und zu einem Preis angeboten, der eine Durchführung eines Einheimischenmodells und die Bebauung für die geplanten sozialen Zwecke finanziell ausschließen. Das Flurstück liegt mittig, umgeben von weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen, die nicht zum Verkauf stehen. Eine isolierte Bebauung des Mittelgrundstücks ist nicht möglich. Baurecht könnte nur durch die Einbindung der östlichen und westlichen Grundstücke geschaffen werden.
Die Nord-Südausrichtung des Grundstücks sowie die angrenzende stark befahrene Tegernseer Straße ist nicht optimal für die Einrichtungen der Lebenshilfe.
3. Fläche „Haushamer Alm“;
Hanglage, exponierte Lage, Ortsbildprägend, geologisch bedeutend – eiszeitliche Endmoräne, landwirtschaftlich bewirtschaftet mit Viehbetrieb.

4. Fläche zwischen Bahngleis und Geißstraße, Flur-Nr. 1373/2;
Kleinere Fläche, die sich entweder zur (im Rahmen eines geplanten Einheimischenmodells zu geringen) Wohnbebauung oder zur alleinigen Nutzung für das „Neue Haus Bambi“ eignet, wobei bei einer Nutzung durch die Lebenshilfe sicherlich die Beeinträchtigung durch den Bahnlärm geprüft werden muss. Die Fläche entspricht in etwa der Größe des Grundstücks Flur-Nr. 707/4 gegenüber dem Alpengasthof „Glück Auf“. Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt.
5. Fläche an der Grenzstraße, Flur-Nr. 642/0;
Kleinere Fläche, die sich nur zur Wohnbebauung eignet. Fläche wird landwirtschaftlich genutzt.
6. Fläche westlich der Nagelbachstraße und südlich der Tegernseer Straße;
Diese Fläche ist im gültigen FNP zwar bereits als Mischgebiet ausgewiesen, befindet sich aber außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Der Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung wird bei einer Überplanung dieser Fläche jedenfalls in starkem Maße verletzt. Die Fläche wurde bei der Aufstellung des FNP bewusst als Mischgebiet ausgewiesen, um die künftige Ansiedelung von Handwerksbetrieben zu ermöglichen. Eine reine Wohnnutzung, wie für das derzeitige Plangebiet vorgesehen, würde diesem Zweck zuwiderlaufen.
7. Fläche südlich der Fehnbachstraße am westlichen Ortsrand von Agatharied, Flur-Nr. 51/0
Dieses Grundstück befindet sich zwar im Eigentum der Gemeinde Hausham, liegt aber außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und wird dem Außenbereich zugeordnet. Der Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung wird bei einer Überplanung dieser Fläche jedenfalls in starkem Maße verletzt.

Die Alternativstandorte wurden untersucht. Unter den zu berücksichtigenden Rahmenbedingungen wie z.B. Nutzungsart, Immissionsschutz, Erschließung/Anbindung an das Verkehrsnetz, Kaufpreise, Kosten, Wirtschaftlichkeit, vorhandene umliegende Bebauung, vorhandene Nutzungen, hat sich der Standort des Plangebiets für die geplanten Nutzungen als der in Summe am besten geeignete im Gemeindebereich Hausham erwiesen.

Gemeinde Hausham
Hausham, den 09.03.2020




Jens Zangenfeind
1. Bürgermeister