

**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10 Abs. 4 BauGB BauGB
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 47 Sondergebiet
„Photovoltaik-Freiflächenanlage ehem. Deponie Hausham“**

Planungsanlass

Der Gemeinderat der Gemeinde Hausham hat in der Sitzung am 18.04.2024 auf Antrag der VIVO Kommunalunternehmen die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem Ziel der Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage auf dem Gelände der ehemaligen Hausmülldeponie Hausham (Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 1353/81, 1434, 1450, 1451, 1524 und 1526, Gemarkung Hausham) beschlossen. Diese soll zwischen ehemaligem Deponiegelände und der von der VIVO betriebenen Kompostieranlage errichtet werden.

Die Planungen sehen eine zu installierende Modulfläche mit 2.502 m² Modulprojektionsfläche und einer Gesamtleistung von 630 kWp auf einer Fläche von ca. 0,66 ha (zzgl. 1,12 ha Ausgleichsflächen und bestehende Erschließungsflächen) vor.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird hierfür im Nordteil ein Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage“, im Südteil Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, auf denen der naturschutzfachliche Ausgleich stattfindet, sowie mittig die bestehende Straße als private Verkehrsfläche zur Erschließung der Flächen vorgesehen.

Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren geändert.

Umweltbelange

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 47 wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse der Prüfung sind im Umweltbericht von Terrabiota vom 22.06.2026 dargestellt. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Die Fläche, die für die Nutzung als PV-Freiflächenphotovoltaikanlage vorgesehen ist, ist im Westen mit einem jungen Feldgehölz auf einem steileren südsüdostexponierten Hang bewachsen. Am Hangfuß verläuft ein temporär wasserführender Graben mit versiegeltem Gerinne. Daran schließt eine gekieste Lagerfläche an, gefolgt von einem schmalen Abschnitt mit niederwüchsiger Ruderalflur. Diese weitet sich im Osten auf eine zweite, größere Kiesfläche mit Ruderalvegetation auf. Am Nordrand der Kies- und Ruderalfluren sind ein strauchreicher Waldmantel und einzelne Neophytenherde (u.a. Japanischer Staudenknöterich) anzutreffen.

Die für den Ausgleich vorgesehene Fläche liegt auf dem Deponiekörper, dessen Überdeckung 2022 saniert wurde und seither als artenreiches Grünland entwickelt wird. Der bei der Überdeckungssanierung (ebenfalls von der VIVO durchgeführt) entstandene Aufwertungsüberschuss wird dem Eingriff durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend angerechnet.

Gebäude sind auf der Fläche nicht vorhanden. Es verlaufen in unterschiedlicher Tiefe Leitungen für die Niederschlagsentwässerung des Deponiegeländes sowie ein Mittelspannungskabel der Bayernwerk Netz GmbH. Die Erschließung erfolgt über die Brentenstraße.

Der Geltungsbereich befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Egartenlandschaft um Miesbach“. Zur Baugenehmigung muss eine Befreiung von der Schutzgebiets-Verordnung beantragt werden, die von der unteren Naturschutzbehörde bereits in Aussicht gestellt wurde. Außerdem befindet sich das flächige Naturdenkmal „Flh.ND: Orchideenstandort ‚Alte Halde‘; Gde. Hausham“ im direkten Umfeld des Geltungsbereichs.

Die Umweltprüfung kommt zum Ergebnis, dass mit Ausnahme anlagebedingter Gehölzverluste und der damit einhergehenden, teils nur temporären Verluste an Habitaten ausschließlich geringe Eingriffserheblichkeiten für alle Schutzgüter entstehen. Artenschutzrechtliche Belange wurden ebenfalls geprüft und hierfür Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Zur Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und 2 BauGB sind keine Schreiben eingegangen.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum vom Gemeinderat gebilligten Vorentwurf vom 27.11.2025 mit red. Änd. vom 18.12.2025 wurden unter anderem die nachfolgend beschriebenen Stellungnahmen abgegeben. Das LRA Miesbach, FB Architektur und Bauleitplanung, hat auf die Erforderlichkeit einer ausreichenden Begründung für grünordnerische Festsetzungen unter Nennung der Rechtsgrundlage hingewiesen, die in Plan und Begründung ergänzt wurde. Auf Hinweis der Regierung von Oberbayern sowie des LfU wurde das Georisk-Objekt 8237GR000005 im Bereich der nördlich angrenzenden Hangrutschungen textlich und als Abbildung im Umweltbericht aufgenommen. Auf die fachlichen Hinweise des WWA-Rosenheim wurde mit einer Erweiterung der Begründung um Ausführungen zu bereits berücksichtigten Erosionsschutzmaßnahmen reagiert. Die von E.ON.SE übermittelten Abgrenzungen zu Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich werden können, wurden als Hinweis im Plan aufgenommen. Darüber hinaus wurden eine Festsetzung, die eine Rückbauverpflichtung sichert, sowie Hinweise zu Immissionen aus der Landwirtschaft sowie zur Zugänglichkeit zu (unterirdischen) Kabeltrassen ergänzt.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 zum Entwurf vom 18.03.2026 wurden einzelne weitere Anregungen eingebracht. So war aus Sicht des Landratsamts Miesbach, FB 33.2 Fachlicher Naturschutz, noch eine Festsetzung zur Mindestpflege der Ausgleichsfläche in den Bebauungsplan aufzunehmen. In Abstimmung mit der Fachplanerin (TERRABIOTA) und dem Betreiber der Anlage (VIVO) wurde eine Formulierung gefunden, die als Festsetzung aufgenommen wurde.

Auf die gegenüber der ersten Stellungnahme des AELF deutlich umfangreicheren Ausführungen zu potentiellen Gefahren und Konfliktrisiken aus den nordwestlich angrenzenden Waldflächen wurde mit einer Empfehlung an den Anlagenbetreiber reagiert. Ein Hinweis im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde nicht aufgenommen.

Demzufolge hat der Gemeinderat in der Abwägung am 22.06.2026 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan noch bezüglich der Festsetzung zur Mindestpflege der Ausgleichsfläche zu ergänzen sowie redaktionelle Änderungen einzuarbeiten. Da der Vorhabenträger (VIVO) diesen Änderungen zugestimmt hat, war wegen fehlender Drittbetroffenheit keine weitere Auslegung erforderlich und der Gemeinderat hat am 22.06.2026 den Satzungsbeschluss getroffen.

Abwägung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Die Planung sichert einen Beitrag zur lokalen Energiewende. Flächeneigentümer und die Gemeinde Hausham befürworten das Projekt. Die Fläche wurde als geeignet beurteilt und entspricht durch ihren benachteiligten Standort (landwirtschaftlich: Höhenlage über 700 m, hier: ca. 860 m; Altlast i.S.d. Bodenschutzgesetzes) den Vorgaben der Regionalplanung. Andere Standorte auf dem Deponiegelände z.B. außerhalb des Landschaftsschutzgebiets, wurden aufgrund unzureichender Standfestigkeit ausgeschlossen. Sonstige Flächen, außerhalb des Landschaftsschutzgebiets stehen zumindest im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung, da das Gemeindegebiet fast vollständig im Landschaftsschutzgebiet liegt. Eine Befreiung von den Vorgaben der Landschaftsschutzgebietsverordnung wurde aufgrund der Lage mit sehr geringer Einsehbarkeit in Aussicht gestellt.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden verschiedene Möglichkeiten zur Eingriffsminimierung und Grünordnung (insbesondere zum Artenschutz) geprüft und das vorliegende Konzept gewählt, das auch mit der Unteren Naturschutzbehörde bereits im Vorfeld abgestimmt wurde.

03.07.2026

gez. C. Ufer, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner