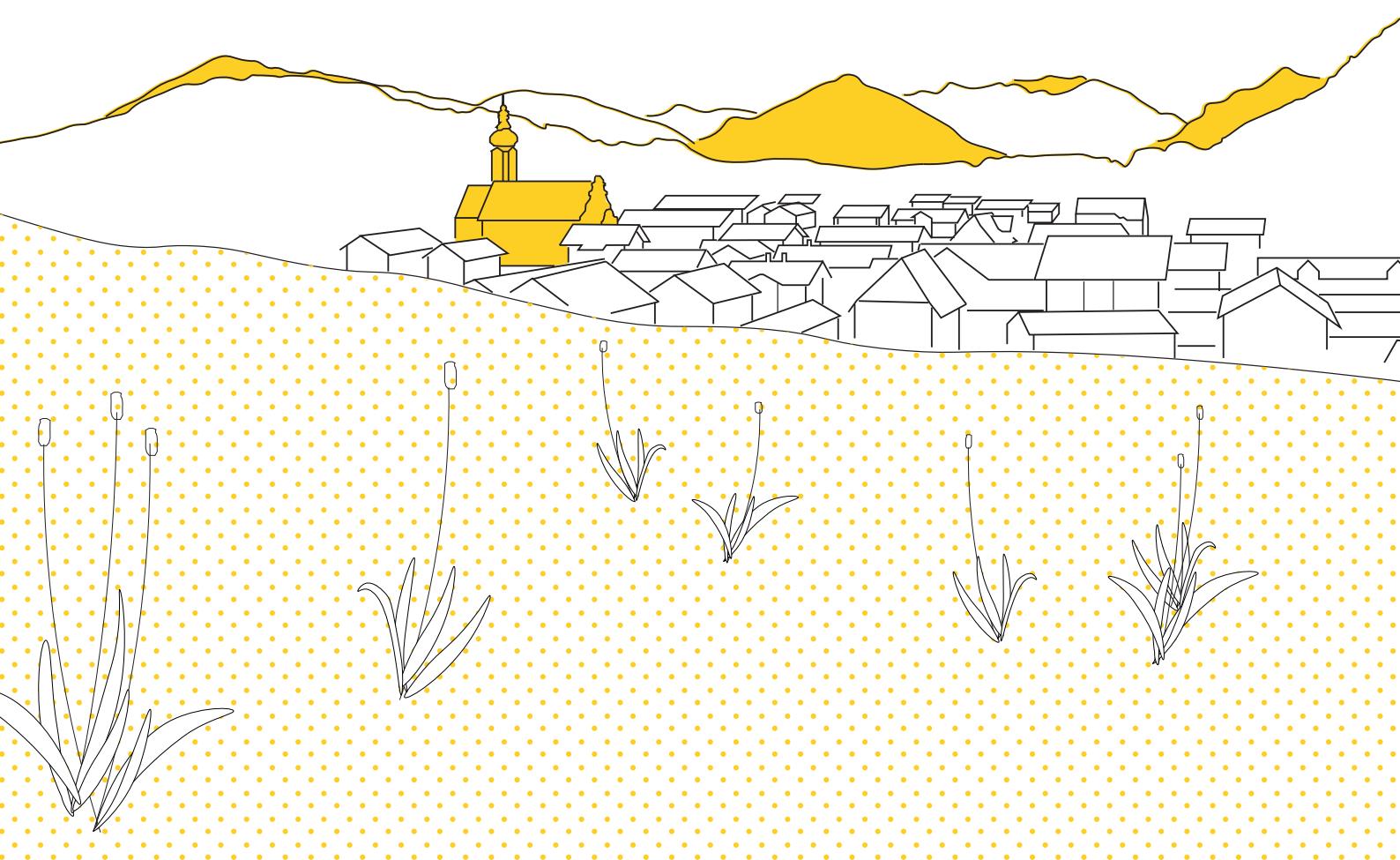


Gemeinde Hausham

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Abschlussbericht



Auftraggeberin:



Gemeinde Hausham

Schlierseer Straße 18
83734 Hausham

Vertreten durch:

Jens Zangenfeind
1. Bürgermeister

Fachliche Betreuung:

Natalia Grill
Technisches Bauamt

Martin Reisberger
Kämmerer

Auftragnehmerin:



DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH

Nymphenburgerstraße 29
80335 München

Bearbeitung durch:

Jana Linssen
M.Sc. Urbanistik - Landschaft und Stadt

Sigrid Hacker
Landschaftsarchitektin ByAK

Constanze Bock
M.Sc. Umweltplanung und Ingenieurökologie

Stand Gemeinderatsbeschluss am 17.07.2023



Dieses Projekt wird im Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ mit Mitteln des Bundes und des Freistaats Bayern gefördert.



Gefördert durch
Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Inhaltsverzeichnis

1 Einführung.....	9
1.1 Anlass und Zielsetzung.....	10
1.2 Rechtliche Ausgangslage und Rahmenbedingungen.....	11
1.3 Planungsgebiet ISEK.....	11
1.3.1 Lage im Raum	11
1.3.2 Umgriff des Planungsgebiet ISEK	11
1.4 Das Untersuchungsgebiet Hauptort	12
1.4.1 Lage und Größe.....	12
1.4.2 Abgrenzung des Untersuchungsgebiets	13
1.5 Vorliegende Untersuchungen und Planungen	13
2 Planungsprozess und Beteiligungsverfahren	19
2.1 Methodik und Projektablauf	20
2.1.1 Integrierter Planungsansatz und Planungsablauf	20
2.1.2 Steuerkreis zur laufenden Abstimmung	21
2.2 Frühzeitige und kontinuierliche Einbindung der Öffentlichkeit	22
2.2.1 Mobiler Stand am 12.10.2019	22
2.2.2 Planungswerkstatt am 25.10.2022	23
2.2.3 Gemeinderatsklausur am 02.05.2023.....	24
2.2.4 Kontinuierliche Information der Öffentlichkeit im Internet	25
3 Bestandsaufnahme.....	27
3.1 Grundlagen	28
3.1.1 Landes- und Regionalplanung.....	28
3.1.2 Flächennutzungsplan	33
3.1.3 Bebauungspläne.....	34
3.2 Bindungen.....	35
3.3 Siedlungsentwicklung / Historische Entwicklung	38
3.4 Nutzungen	39
3.4.1 Nutzungen im Untersuchungsgebiet Hauptort.....	40
3.5 Natur, Landschaft und Ortsbild	42
3.5.1 Natur und Landschaft	42
3.5.2 Freiraum und Ortsbild	45
3.6 Freizeit, Erholung, Tourismus	47
3.6.1 Öffentliche Grünflächen und öffentlicher Raum/Freiraum	47
3.6.2 Sport- und Spielplätze.....	47
3.6.3 Innerörtliche und private Freiflächen	48

3.6.4	Freizeitaktivitäten	48
3.6.5	Tourismus	49
3.7	Verkehr und Mobilität – Kurzbeitrag	50
3.8	Gewerbe und Wirtschaft.....	52
3.9	Bevölkerung und Demographie.....	53
3.9.1	Bevölkerungsentwicklung	53
3.9.2	Bevölkerungsprognose	55
3.9.3	Prognose des zukünftigen Wohnbauflächenbedarfs.....	55
3.10	Innenentwicklungspotenziale.....	58
4	Querschnittsbezogene Analyse.....	63
4.1	Defizite und Konflikte	64
4.2	Qualitäten und Potenziale.....	70
5	Handlungsfelder und Ziele.....	75
5.1	Handlungsfelder.....	76
5.2	Ziele.....	77
6	Entwicklungskonzept und Maßnahmen.....	81
6.1	Entwicklungskonzept (Erläuterungen zum Maßnahmenkatalog)	83
6.2	Vertiefungsbereiche	105
7	Umsetzungskonzept und die nächsten Schritte.....	109
7.1	Nächste Schritte und priorisierte Maßnahmen.....	110
7.2	Laufende Begleitung durch Verwaltung und externe Unterstützung.....	110
7.3	Ausblick Städtebauförderung	112
8	Literatur- und Abbildungsverzeichnis	115

Anlagen zum Abschlussbericht

Dokumentation Öffentlichkeitsbeteiligungen

- 1 Planset des ISEK Prozesses
- 2 Dokumentation des Mobilen Stands am 12.10.2019
- 3 Dokumentation der Planungswerkstatt am 25.10.2022
- 4 Zielebroschüre
- 5 Maßnahmenkatalog

Einführung

1

1.1 Anlass und Zielsetzung

Die Gemeinde Hausham stellt aufgrund ihrer landschaftlich reizvollen Lage und der guten verkehrlichen Anbindung an die Metropolregion München einen beliebten Wohnstandort dar. Das Ortsbild der ursprünglich durch den Bergbau geprägten Gemeinde wird nach wie vor durch die ehemaligen, nutzungsspezifischen Bauten des Bergbaus, wie den Förderturm sowie die Bergbausiedlungen und Ingenieursvillen in der Ortsmitte Haushams geprägt. Der zentrale Ort Hausham ist nutzungsspezifisch in drei Bereiche eingeteilt: in die lebendige Ortsmitte um den Bahnhofsvorplatz, das soziokulturelle Zentrum an der Naturfreundestraße sowie das Gewerbegebiet auf der Ostseite der Bahn.

Hausham steht bezüglich der weiteren Entwicklung und Ausrichtung seines Innenortsbereichs am Beginn einiger zukunftsweisender Fragestellungen, da durch die bereits erfolgte Verlegung des Bahnübergangs eine Abstufung der Schlierseer Straße von einer Bundesstraße in eine Ortsstraße erfolgen kann sowie das Rathaus im Jahr 2019 vom alten Standort in Agatharied ins Ortszentrum an die Schlierseer Straße ziehen konnte. Zudem werden der Umgang mit potenziellen Entwicklungsarealen im Westen der Ortsmitte und die erforderliche Anknüpfung dieser Bereiche an das Ortszentrum zentrale zukünftige Themen in Hausham darstellen.

Für die Bewältigung dieser komplexen Aufgaben benötigt die Gemeinde ein tragfähiges, zielorientiertes und umfassendes Konzept, das für die nächsten 15-20 Jahre als Leitfaden für die weiteren Entscheidungen des Gemeinderats dient. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat von Hausham beschlossen, ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) zu erstellen. Hierfür wurde das Planungsbüro Dragomir Stadtplanung GmbH aus München beauftragt. Das Projekt wurde von einem interdisziplinären Team aus Stadtplaner*innen, Landschaftsarchitekt*innen und Geograph*innen betreut. So war es möglich, alle städtebaulichen und landschaftsplanerischen Themenbereiche abzudecken.

Ein wesentlicher Baustein des Planungsprozesses war die Einbindung der Bürgerschaft bei der Erarbeitung der Kernthemen sowie der Entwicklung von Zielen und Maßnahmen für die Zukunft der Gemeinde Hausham. Trotz der zum Zeitpunkt der Erstellung des ISEK vorherrschenden Corona-Pandemie wurden hierfür geeignete Formate für vielfältige Beteiligungsmöglichkeiten gefunden.

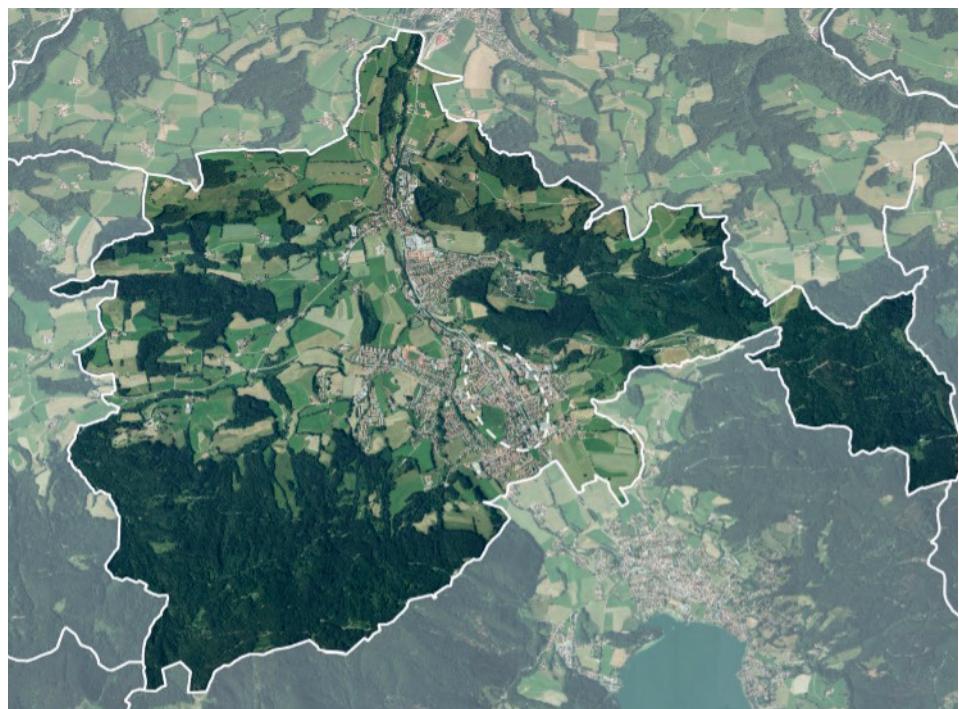


Abb. 1: Luftbild Gesamt Umgriff

1.2 Rechtliche Ausgangslage und Rahmenbedingungen

Die Gemeinde Hausham hat sich um die Aufnahme in die Städtebauförderung beworben. Die Bewerbung war erfolgreich und eine entsprechende Rahmenbewilligung der Regierung von Oberbayern wurde der Gemeinde per Schreiben am 18.09.2019 erteilt.

Entsprechend der Städtebauförderungsrichtlinien und der aktuell gültigen Verwaltungsvereinbarung zur Städtebauförderung zwischen Bund und Ländern ist als Grundlage für die Förderung von Maßnahmen innerhalb eines Fördergebiets die Erstellung eines Entwicklungskonzepts erforderlich. Im Rahmen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) sind die Stärken und Schwächen in einer querschnittsbezogenen Analyse aller relevanten Fachbereiche herauszuarbeiten und darauf aufbauend die Ziele der zukünftigen Entwicklung sowie die hierfür erforderlichen Maßnahmen inklusive einer Kosten- und Finanzierungsübersicht unter Einbindung und Beteiligung der Bürger*innen zu erarbeiten.

Darüber hinaus ist das formale Verfahren einer Vorbereitenden Untersuchung (VU) nach §141 BauGB für die Satzung eines neuen Sanierungsgebietes erforderlich. Die bisherige Entwicklung des bereits seit 1991 bestehenden Sanierungsgebietes „Hausham-Ortsmitte“ zeigt, dass die beschriebenen Missstände ohne eine gezielte und geordnete Steuerung der Sanierung nicht behoben werden können. Nur durch umfassende Steuerung und Unterstützung einschließlich des Einsatzes öffentlicher Mittel sowie ein planvolles und aufeinander abgestimmtes Vorgehen kann die Beseitigung der Missstände ermöglicht werden und in Anbetracht der Sanierungsziele zum Erfolg führen. Die Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchung, insbesondere die Änderung der Sanierungssatzung zum Sanierungsgebiet „Hausham-Ortsmitte“, wurde durch den Gemeinderat am 27.05.2021 beschlossen und ortsüblich bekannt gemacht.

1.3 Planungsgebiet ISEK

1.3.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Hausham liegt zentral im Landkreis Miesbach, ca. 5 km südlich der Kreisstadt, im Talraum der Schlierach. Hausham befindet sich somit im Einzugsbereich des Ballungsraums der Landeshauptstadt München. München liegt ca. 50 km nordwestlich der Gemeinde und ist aufgrund des BRB-Anschlusses ca. halbstündlich erreichbar. Nördlich des Gemeindegebiets liegt in ca. 14 km Entfernung die BAB 8 München-Salzburg, über die eine überregionale Anbindung gegeben ist. Die Gemeinde besitzt keinen direkten Autobahnanschluss, ist aber über die B 307 gut angebunden.

Richtung Süden ist die Gemeinde sowohl über die B 307 als auch über den Bahnanschluss gut an die Tourismusgebiete Tegernseer Tal, Leitzachtal sowie Schliersee und Bayrischzell angebunden.

1.3.2 Umgriff des Planungsgebiet ISEK

Der Planungsumgriff des ISEK umfasst den Hauptort Hausham mit seinem im Norden gelegenen Ortsteil Agatharied. Aufgrund der räumlichen Nähe zwischen dem Hauptort und Agatharied erfolgt die Betrachtung beider Siedlungsbereiche in der Bestandsaufnahme, um Synergien und Auswirkungen zu erkennen und entsprechend zu berücksichtigen. Die Betrachtungen erfolgen jedoch untergeordnet, um den Fokus auf die Beziehungen und Belastungen innerhalb des Untersuchungsgebiets im Hauptort Hausham (siehe Kap. 1.4) zu richten. Die weiteren Ortsteile im Gemeindegebiet werden nicht näher betrachtet und sind somit nicht Bestandteil der Untersuchung.



Abb. 2: Luftbild Planungsgebiet ISEK Umgriff

1.4 Das Untersuchungsgebiet Hauptort

Im ISEK wurde ein Untersuchungsgebiet innerhalb des Hauptorts Hausham mit dem Schwerpunkt auf den Ortskern, das nordöstlich daran angrenzende Gewerbegebiet und den Bereich entlang der Schlierach definiert.

1.4.1 Lage und Größe

Das definierte Untersuchungsgebiet dient als Umgriff der sogenannten Vorbereitenden Untersuchungen nach §141 BauGB für die Erarbeitung der Grundlagen zur Satzung eines Sanierungsgebietes. Dazu wurde der folgende Kartenausschnitt mit besonderem Augenmerk auf das mit der roten Abgrenzung dargestellte Gebiet untersucht. Das Untersuchungsgebiet ist ca. 78 ha groß.

Hintergrund des gewählten Untersuchungsbereichs sind die besonderen Herausforderungen, mit denen Hausham in den nächsten Jahren im Umgang mit den Bereichen um die Schlierseerstraße und die Naturfreundestraße sowie das Gewerbegebiet östlich der Bahnlinie konfrontiert wird:

- Verkehrsberuhigung und Aufwertung Schlierseerstraße inkl. Kreuzung Tegernseer-/Miesbacher Straße
- Verträgliche Verkehrsabwicklung und Aufwertung Naturfreundestraße + Aufwertung Bereich um Kirchplatz/Geißstraße/Kirchstraße
- Etablierung eines Museums-/Veranstaltungsareals um den alten Förderturm und Aufwertung bzw. städtebauliche Neuordnung/Nachnutzung Gewerbegebiet
- Städtebauliche, landschaftsplanerische, verkehrliche und soziale Themen treffen hier aufeinander und müssen integriert betrachtet und entwickelt werden.

1.4.2 Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

Das Untersuchungsgebiet umfasst im Süden die Bergbausiedlung um die Glückaufstraße und wird hier durch die Seiersberger Straße begrenzt. Teilbereiche des Pommerweg sowie der Schöllerstraße befinden sich ebenfalls im Untersuchungsgebiet. Im Westen bildet das westliche Schlierachufer bis zur Tegernseer Straße den Grenzverlauf. Im Nordwesten inkludiert das Untersuchungsgebiet die Erlmoosstraße sowie das gesamte Sportplatzareal. Im Norden liegt der Kreuzungsbereich Miesbacher-/Alte Miesbacher Straße sowie im östlichen Anschluss daran das Gewerbegebiet mit Industrie- und Brentenstraße im Untersuchungsgebiet. Den südöstlichen Abschluss bildet die Schlierseer Straße am Ortsausgang Richtung Schliersee.

Auf Basis dieser Abgrenzung können alle für den Ort Hausham relevanten Entwicklungs- und Umstrukturierungsflächen erfasst werden.



Abb. 3: Luftbild Untersuchungsgebiet Umgriff

1.5 Vorliegende Untersuchungen und Planungen

Bestehendes Sanierungsgebiet „Hausham-Ortsmitte“

Für die Ortsmitte von Hausham wurden im Jahr 1990 bereits vorbereitende Untersuchungen durchgeführt. Am 02.05.1991 wurde auf deren Grundlage eine Sanierungssatzung im vereinfachten Verfahren, unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften gem. §§ 152 bis 156 BauGB, für das Sanierungsgebiet „Hausham-Ortsmitte“ beschlossen. Die Vorschriften gem. § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden keine Anwendung. Gem. Überleitungsvorschrift (§ 235 Abs. 4 BauGB) mussten Sanierungsgebiete, die vor dem 1. Januar 2007 gesetzt wurden, bis zum 31.12.2021 aufgehoben oder verlängert werden. Da sich die Gemeinde seit 2019 wieder in einem ISEK-Prozess befindet, wurde in enger Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern, im Mai 2021 eine Fortschreibung von vorbereitenden Untersuchungen, insbesondere die Änderung der Sanierungssatzung zum Sanierungsgebiet „Hausham-Ortsmitte“, beschlossen.

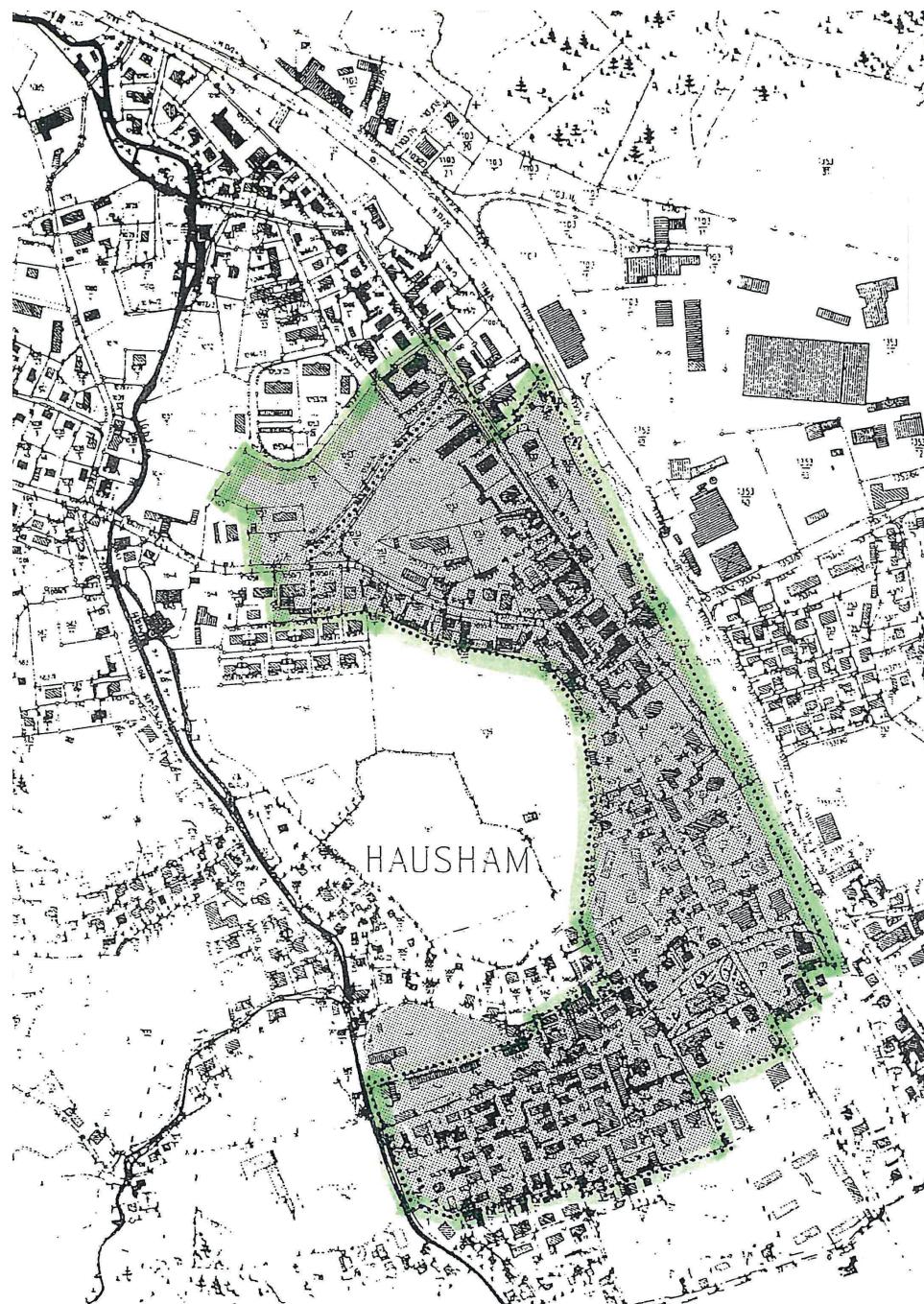


Abb. 4: Altes Sanierungsgebiet

Verkehrsgutachten Verweis

Im Rahmen der ersten Besprechungen und Ortsbesichtigungen zum ISEK hat sich gezeigt, dass das Thema Verkehr im ISEK-Planungsprozess eine große Rolle spielen wird und neben einer qualitativen Beurteilung auch Aussagen zu Verkehrsmengen, zur Verkehrsabwicklung sowie zur Gestaltung des Verkehrsraums erforderlich werden. In einem Verkehrsgutachten sollen für fachbezogene Fragen zum Thema Verkehr sinnvolle Ergänzungen zum ISEK erbracht werden. Insbesondere durch die Herabstufung der Schlierseerstraße zu einer Gemeindestraße, ergeben sich Möglichkeiten zur Umgestaltung des Straßenraums. Dazu wurde als vorgezogene Maßnahme ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben. Die entsprechenden Untersuchungen werden durch das Verkehrsplanungsbüro gevas humberg & partner erbracht. Neben einer Bestandsaufnahme mit Knotenpunktzählungen, Verkehrslenkerbefragung sowie Parkraumerhe-

bung wird eine Problemanalyse durchgeführt. Zudem wird der Fuß- und Radverkehr im Rahmen des Verkehrsgutachtens fokussiert untersucht. Auf dieser Grundlage werden die bereits formulierten verkehrlichen Ziele im ISEK konkretisiert und darauf aufbauend Maßnahmen entwickelt.

Auf Grund der bis 2022 andauernden verkehrlichen Umbaumaßnahmen in Hausham (Verlagerung des Bahnübergangs nach Norden und Umbauarbeiten mit Vollsperrung der B30F in Richtung Schliersee) sowie der coronabedingt veränderten Verkehrssituation konnte die Bestandsaufnahme zur Verkehrssituation sowie die erforderlichen Verkehrszählungen erst im Frühjahr 2023 starten. Da das ISEK bis Mitte 2023 vollständig abgeschlossen und durch den Gemeinderat beschlossen werden muss, wäre es erforderlich, dass die endgültigen Ergebnisse des Verkehrsgutachtens bis Juli 2023 vorliegen müssten. Da dies aus o.g. Gründen nicht mehr schaffbar ist, ist eine parallele Weiterbearbeitung von ISEK und Verkehrsgutachten nicht mehr möglich. Die verkehrlichen Aspekte fließen daher nur oberflächlich in das ISEK ein. Die erforderlichen verkehrlichen Maßnahmen ordnen sich den im ISEK-Prozess definierten Zielen unter und werden im Maßnahmenkatalog zum ISEK allgemein beschrieben. Für die detailliertere Maßnahmenbeschreibung wird auf das noch zu erstellende Verkehrsgutachten von gevas humberg & partner verwiesen.

Bahnhofsvorplatz

Im Zuge des Ausbaus der Industriestraße sowie der Verlegung des Bahnübergangs konnte eine Reduzierung des Verkehrs in der parallel verlaufenden Schlierseer Straße erreicht werden. Die Schlierseer Straße wurde zur Gemeindestraße herabgestuft. Dadurch ergab sich die Möglichkeit, das vorhandene Gestaltungspotenzial aktiv zu nutzen, um die Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte erheblich zu steigern. Als vorgezogene Maßnahme im Rahmen des ISEK-Prozesses wurden die Planungsleistungen an NRT Landschaftsarchitekten vergeben. Die Planung befindet sich seit dem Jahr 2022 bereits in der baulichen Umsetzung.



Abb. 5: Planungen Bahnhofsvorplatz NRT

Planungen für das Museumsareal

Ziel der Gemeinde Hausham ist es, um den Förderturm langfristig ein Industrie-/Wirtschafts- und Museumsareal zu gestalten. Hierbei ist stufenweise vorzugehen:

- Einbeziehung und Abstimmung mit den Eigentümer*innen der Grundstücke, die um den Förderturm herum liegen.
- Als erste Stufe soll in unmittelbarer Nähe des Förderturms ein neues Gebäude errichtet werden, in dem das künftige Bergbaumuseum seine Heimat findet. Ebenso sollen dabei Räume geschaffen werden für Unternehmen (ggf. Start-Ups, Technologiefirmen, Coworking-Areas). Die Räume und das Gebäude des Museums sollen auch als Seminar- und Veranstaltungsgebäude mitgenutzt werden können. Wichtig ist hier, dass der Bereich mit den Themen Industrie, Bergbau, Energie, Wirtschaft und Förderung von Unternehmen in Verbindung gebracht wird.
- Letztlich soll auch das Umfeld der Straßengestaltung entsprechend angepasst werden.
- Langfristig ist es dann das Ziel, dass auch die umliegenden Gebäude in das Konzept einbezogen werden.
- Parallel zum ISEK-Prozess wurden die Konzeptüberlegungen zum Industrie-/Wirtschafts- und Museumsareal weiterverfolgt.

Zentrale Sportanlage

Die Tartanbahn an der Zentralen Sportanlage in Hausham befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Vor einigen Jahren erfolgten einzelne Ausbesserungen. Dennoch sind zwischenzeitlich wieder weitere Schäden aufgetreten.

Zudem sind die Tennisplätze (Nrn. 1 – 3) im Bereich der Zentralen Sportanlage dringend sanierungsbedürftig. Im Rahmen des ISEK-Prozesses wurden folgende vorgezogene Maßnahmen durch das Förderprogramm Investitionspakt zur Förderung von Sportstätten (IPS) gefördert:

- Sanierung von drei Sand-Tennisplätzen an der Zentralen Sportanlage
- Sanierung der Tartanbahn an der Zentralen Sportanlage.

Im Rahmen der Sanierung wird es eine verbesserte Zuwegung mit neuer Treppenanlage zu den Tennisplätzen geben. Zusätzlich werden Sitzmöglichkeiten und Bepflanzungen als begleitende Maßnahmen für eine verbesserte Aufenthaltsqualität sorgen.

Planungsprozess und Beteiligungsverfahren

2

2.1 Methodik und Projektablauf

2.1.1 Integrierter Planungsansatz und Planungsablauf

Wesentlich für die Erstellung des ISEK ist der integrierte Planungsprozess, welcher in Abhängigkeit von den projektspezifischen Anforderungen von einem interdisziplinären Fachplaner*innen-Team gestaltet wird. Beteiligt wurden hierbei Stadt- und Landschaftsplaner*innen des Planungsbüros Dragomir Stadtplanung GmbH. Neben der fachübergreifenden Zusammenarbeit der Planer*innen fand ein regelmäßiger Austausch mit der Gemeindeverwaltung, lokalen Akteuren, zuständigen Fachbehörden und der Öffentlichkeit statt.

Der Planungsprozess gliedert sich in zwei Stufen: In der ersten Stufe wurde eine umfangreiche sektorale Bestanderhebung durchgeführt, die anschließend in eine fachbereichsübergreifende Analyse der Stärken und Schwächen zusammengeführt wurde. Auf dieser Grundlage konnten die Ziele für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde Hausham und des Untersuchungsbereichs erarbeitet werden. Die Ziele wurden dem Gemeinderat in einer Sitzung am 21.02.2022 vorgestellt und von diesem zur Kenntnis genommen.

In einer zweiten Stufe wurde aufbauend auf diesen Zielen das eigentliche räumliche Entwicklungskonzept erarbeitet. Dieses umfasst die Konzeptentwicklung für den Untersuchungsbereich, insbesondere dem Ortszentrum der Gemeinde Hausham. Ergänzend zum räumlichen Entwicklungskonzept wurde ein ausführlicher Maßnahmenkatalog mit Priorisierung, Kostenschätzung und möglichen Finanzierungsakteuren erarbeitet.

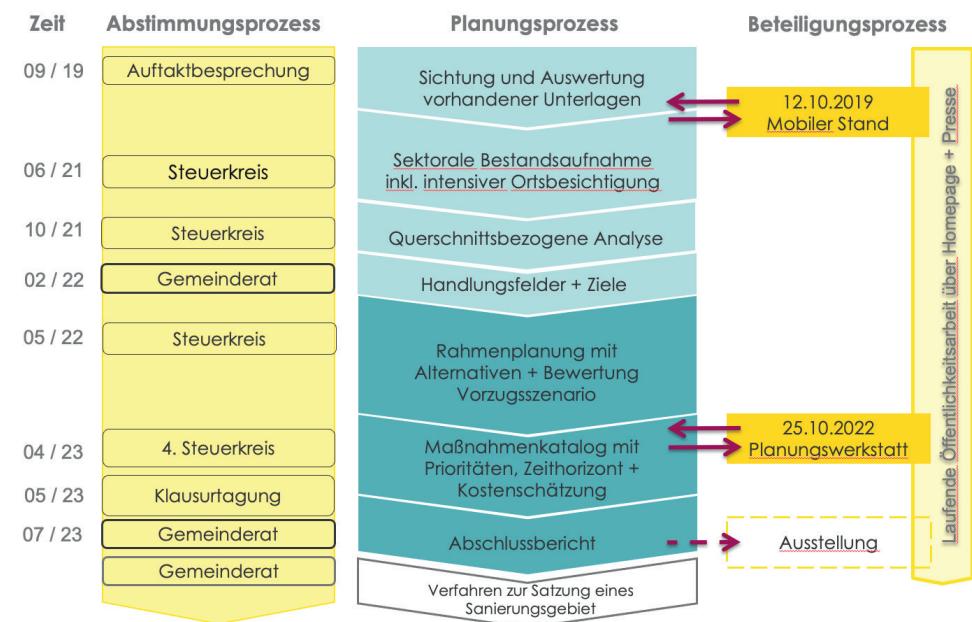


Abb. 6: Projektablaufplan

2.1.2 Steuerkreis zur laufenden Abstimmung

Um den Planungsprozess des ISEK auf ein weites Spektrum lokaler Belange und Themen-schwerpunkte aufbauen zu können, wurde ein eigener Steuerkreis gebildet, der den ISEK-Prozess in regelmäßigen Sitzungen begleitete. Dieser setzte sich u.a. aus Vertreter*innen der Politik, der Gemeindeverwaltung, des Einzelhandels und Gewerbes, sozia- len Einrichtungen, Vereinen sowie Vertreter*innen für bestimmte Bevölkerungsgruppen, wie Jugendliche und Senioren, zusammen.

Aufgrund der Zusammensetzung des Steuerkreises aus unterschiedlichen Akteuren, kann sichergestellt werden, dass die Ergebnisse des ISEK von einer breiten Basis ver-schiedener Interessensgruppen mitentwickelt und mitgetragen werden. Neben der in-haltlichen Mitarbeit am ISEK fungieren die Mitglieder des Steuerkreises auch als Schnitt-stelle zwischen den Planer*innen und der Bürgerschaft.

Im Rahmen von vier Steuerkreissitzungen erfolgte die Abstimmung beziehungsweise ge-meinsame Erarbeitung der einzelnen Planungsschritte des ISEK. Die Präsentationen und Unterlagen, die im Steuerkreis zur Information und Bearbeitung des Planungsprozesses in den einzelnen Sitzungen gezeigt wurden, stehen allen Steuerkreismitgliedern zur Ver-fügung. Coronabedingt wurden zwei von vier Steuerkreissitzungen als Onlineformat ab-gehalten.



11.1	Zielvorgabe 1: Erstellung einer Bildungsangebotskarte für Tourismus in Absprache mit ATG	Maßnahmen: - Punkt 1 bis 10 (Kulturschule)
11.2	Konzept zur Ausschreibung	Maßnahmen: - Punkt 1 bis 10 (Kulturschule)
11.3	Am 04.12.2020: Ausschreibung der Bildungsangebotskarte für Tourismus	Maßnahmen: - Punkt 1 bis 10 (Kulturschule)
12	ERWEITERUNG DES KULTURELLEN ANGEBOTS	
12.1	Durch die Erweiterung des Kulturschul- und Präventionsangebotes wird die kulturelle Bildungsraumangebote gestärkt und ausgeweitet. Es wird eine Kulturschule mit einem breiten überregionalen Publikum auf sich aufmerksam und profitiert von einem größeren Einzugsbereich.	
12.2	Erstellung einer Bildungsangebotskarte für Tourismus in Absprache mit ATG	
12.3	Konzept zur Ausschreibung	
12.4	Am 04.12.2020: Ausschreibung der Bildungsangebotskarte für Tourismus	
13	SICHTBARMACHUNG DER BERGBAUGEDECKTE	
13.1	Historien sind durch die eingangs Bergbaugeschichte bis zur heutigen Zeit und kulturell geprägt. Das Potenzial des Bergbaus wird durch Sanierungen und neue Nutzungen hervorgehoben. Teile des ehemaligen Bergbaugeländes sind als Museumselement ausgewertet, in dem auch die Bergbaugeschichte eine zentrale Rolle spielt.	
13.2	Erstellung einer Studie zur Entwicklung eines Museumsmodells unter Einbeziehung des Fördervereins und zur Bewertung	

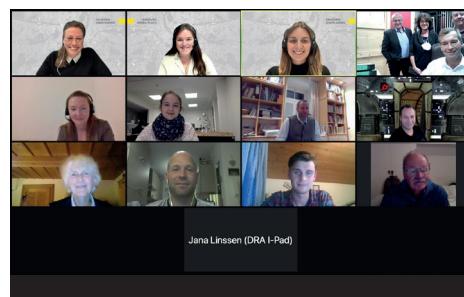


Abb. 7: Impressionen Steuerkreise

2.2 Frühzeitige und kontinuierliche Einbindung der Öffentlichkeit

Neben der Arbeit im Steuerkreis war ein wesentlicher Bestandteil des Planungsprozesses die Einbindung und Beteiligung der Öffentlichkeit. Die Bürger*innen der Gemeinde Hausham konnten in mehreren Veranstaltungen ihre Anliegen, Hinweise und Meinungen einbringen. Die Ergebnisse dieser Beteiligungen flossen in die jeweiligen Planungsschritte mit ein.

2.2.1 Mobiler Stand am 12.10.2019

Bereits zu Beginn des Projektes hatten die Bürger*innen die Möglichkeit, sich im Rahmen eines sogenannten Mobilen Standes über das ISEK zu informieren und erste Anregungen und Hinweise einzubringen. Ziel des Mobilen Standes war es, möglichst viele Bürger*innen unterschiedlicher Alters- und Bevölkerungsgruppen zu erreichen und in den Planungsprozess einzubinden. Der Mobile Stand wurde in Hausham im Oktober 2019 durchgeführt und war an die Feierlichkeiten der Segnung des neuen Rathauses in Hausham angeschlossen.

Die Bürger*innen wurden am Stand dazu aufgefordert, besondere Bereiche in ihrem Ort zu identifizieren. Diese wurden mit grünen Klebepunkten („Hier ist es besonders schön“) oder roten Klebepunkten („Hier sehe ich Verbesserungsbedarf“) auf Luftbildern des Ortes markiert. Erläuterungen zu den Punkten wurden mit schriftlichen Anmerkungen auf dem Plan oder Notizkarten festgehalten. Darüber hinaus war es ebenfalls möglich, auf einer eigens vorbereiteten Postkarte die eigenen Ideen für die Zukunft des Ortes festzuhalten. Diese Postkarten wurden auch zur Bearbeitung von Bürger*innen mit nach Hause genommen und konnten später im Rathaus abgegeben bzw. der Gemeindeverwaltung zugesendet werden.

Im Rahmen des Mobilen Standes wurde der Austausch zwischen den Bürger*innen und den Planer*innen gesucht, um so einen Überblick über die wichtigsten Themen und Schlüsselstellen in Hausham zu erhalten. Besonders hervorzuhebende Themen aus Sicht der Bürger*innen waren dabei:

- Berücksichtigung der Einheimischen beim Wohnungsbau
- Mehrgenerationenhäuser schaffen
- mehr Cafés
- Radweg Hausham – Gmund
- gute BOB-Anbindung
- Loipensystem
- Kino
- viel Ruhe, Natur, Landschaft
- Erhalt der Baumallee in der Naturfreundestraße
- Nähe zu den Bergen und Schliersee, Tegernsee, Spitzingsee
- gute ärztliche Versorgung

Eine detaillierte Auswertung der Beteiligung und der Ergebnisse liegt als Anlage 2 diesem Abschlussbericht bei. Dort sind alle eingegangenen Hinweise für die Gemeinde Hausham vollumfänglich aufgeführt.



Abb. 8: Impressionen Mobiler Stand

2.2.2 Planungswerkstatt am 25.10.2022

Am 25. Oktober 2022 fand für die Bürger*innen Haushams eine sogenannte Planungswerkstatt im großen Saal des Gewerkschaftshauses statt. Zur Ankündigung dieser Veranstaltungen wurden Ankündigungsplakate aufgehängt und Flyer im Gemeindegebiet verteilt. Darüber hinaus informierten das Gemeindeblatt, die Gemeindehomepage und die gemeindlichen Social Media Kanäle über die geplante Veranstaltung. Eingeladen waren alle interessierten Bürger*innen der Gemeinde Hausham.

Am Abend selbst gaben die Planer*innen zunächst einen Überblick über den aktuellen Planungs- und Projektstand. Dabei handelte es sich zum einen um den Rahmenplan im Entwurf. Zum anderen wurde der Entwurf des Maßnahmenkatalog vorgestellt. In Anschluss waren alle Anwesenden dazu aufgefordert, fehlende Aspekte im Maßnahmenkatalog zu ergänzen, den vorliegenden Entwurf des Entwicklungskonzepts in Form von einem begehbareren Bodenplakat zu kommentieren sowie mit den Planer*innen und der Gemeindeverwaltung in den Dialog zu treten. Auf dem Bodenplakat konnten u.a. mit Post-Its Ergänzungen festgehalten werden. Neben dem Rahmenplan war auch der Maßnahmenkatalog an Plakatwänden ausgestellt. Die Teilnehmenden konnten hier mit Hilfe von Post-Its ihre Anmerkungen festhalten. Für die Bearbeitung des Rahmenplans und Maßnahmenkataloges stand ca. eine Stunde zur Verfügung. Anschließend wurden die Teilnehmenden dazu aufgefordert, mit Hilfe von Klebepunkten die aus ihrer Sicht zehn wichtigsten Maßnahmen zu markieren.

In der Anlage 3 ist die Dokumentation der Veranstaltung angefügt.



Abb. 9: Impressionen Planungswerkstatt

2.2.3 Gemeinderatsklausur am 02.05.2023

In der digitalen Klausurtagung des Gemeinderats am 02. Mai 2023 war das Entwicklungskonzept inkl. des Maßnahmenkatalogs wesentliches Thema. Die anwesenden Vertreter*innen des Gemeinderats diskutierten über den aus dem Planungsprozess zusammengetragenen Maßnahmenkatalog und die ersten wichtigen Maßnahmen, deren Erreichung und Umsetzung.

Hierbei wurden Maßnahmen als prioritär umsetzbar angesehen. Diese werden in Kapitel 7.1.1 „Nächste Schritte und priorisierte Maßnahmen“ ausführlich beschrieben.

Mentimeter

Wie schätzen Sie die Realisierbarkeit der 9 wichtigsten Maßnahmen für die Gemeinde Hausham ein? (schwierige Umsetzung -> schnell realisierbar)



Abb. 10: Impressionen Gemeinderatsklausur

2.2.4 Kontinuierliche Information der Öffentlichkeit im Internet

Kontinuierliche Information: Fotos/ Impressionen

Auf der Homepage der Gemeinde Hausham wurde zu Projektbeginn eine eigene Rubrik zum ISEK unter dem Reiter „Wissenswertes“ > „Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept / ISEK“ eingerichtet. Dort wurden Unterlagen, wie z.B. die Einladungen zu Veranstaltungen und die Dokumentationen der Bürgerbeteiligungen öffentlich zugänglich gemacht. So war jede interessierte Person in der Lage, sich zu jeder Zeit grund- sätzliche Informationen zum Sachstand des ISEK herunterzuladen.

Darüber hinaus hat das Planungsbüro Dragomir Stadtplanung GmbH eine Projektemailadresse eingerichtet, über die jederzeit direkter Kontakt mit dem Planungsteam aufgenommen werden konnte. Von dieser Möglichkeit wurde im Laufe des Planungsprozesses regelmäßig Gebrauch gemacht.

Zusätzlich wurde über die jeweiligen Schritte im Planungsprozess in der örtlichen Presse berichtet.

Startseite  Gemeinde  Wissenswertes  **Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept / ISEK**

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept / ISEK

Dokumentation der Planungswerkstatt



Gemeinde

- Grußwort
- Ortsplan
- Fahrplanauskunft
- Bildung und Soziales
- Gesundheit
-  **Wissenswertes**
 - Bürgerinformationsbroschüre
 - Einwohnerentwicklung
 - Gemeindenachrichten
 - Geschichte Hausham
 - Hausham in Zahlen
 - Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept / ISEK**
 - Partnergemeinden
 - Schnelles Internet
 - Sonstige Informationen
 - Wappen
 - WLAN Hotspot
- Gewerbe
- Impressionen
- Wetter

Zielebroschüre



Webcam 12°C
Mäßiger Regen

Dokumentation der Bürgerbeteiligung
Mobiler Stand am 12. Oktober 2019



Tourismus Wandern

Abb. 11: Kontinuierliche digitale Informationen

Bestandsaufnahme

Im folgenden Kapitel ist die umfassende themenbezogene Bestandsaufnahme dargestellt. Diese erfolgte anhand von Ortsbegehungen, Kartierungen, der Auswertung vorhandener Daten, Gutachten und Planungen sowie dem Austausch mit der Verwaltung und dem Steuerkreis. Dargestellt werden die Ergebnisse in themenbezogenen Bestandskarten.

Aufbauend auf die Bestandserhebung erfolgt die Ableitung der Potenziale und Qualitäten sowie der Defizite und Konflikte in Kapitel 4. Diese querschnittsbezogene Analyse dient als Grundlage zur Erarbeitung der Ziele und des Entwicklungskonzepts.



3.1 Grundlagen

3.1.1 Landes- und Regionalplanung

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) ist als Zukunftskonzept der Bayerischen Staatsregierung in Bezug auf die Raumordnung und räumliche Entwicklung Bayerns zu verstehen. Es hat u.a. die Aufgabe, Grundzüge der räumlichen Ordnung und Entwicklung festzulegen, vorhandene Ungleichheiten im Land abzumildern und Vorgaben für die Regionalplanung auf Ebene der Raumordnung zu machen.

Hausham wird in der Strukturkarte des LEPs als Mittelzentrum dargestellt. Die als Mittelzentrum eingestuften Gemeinden „sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird“ (Grundsatz 2.1.7 LEP). Hausham wird allerdings darüber hinaus als „Einzelgemeinde mit besonderem Handlungsbedarf“ dargestellt. Hierzu heißt es im LEP:

„2.1.12 Zentrale Orte im Raum mit besonderem Handlungsbedarf

(G) In Teirläufen mit besonderem Handlungsbedarf werden Zentrale Orte auch dann festgelegt, wenn diese die erforderlichen Versorgungsfunktionen nur zum Teil erfüllen, aber für ein ausreichend dichtes Netz an zentralörtlicher Versorgung auf der jeweiligen Stufe erforderlich sind. Die so eingestuften Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass diese Zentralen Orte ihre Versorgungsfunktion umfassend wahrnehmen können.“

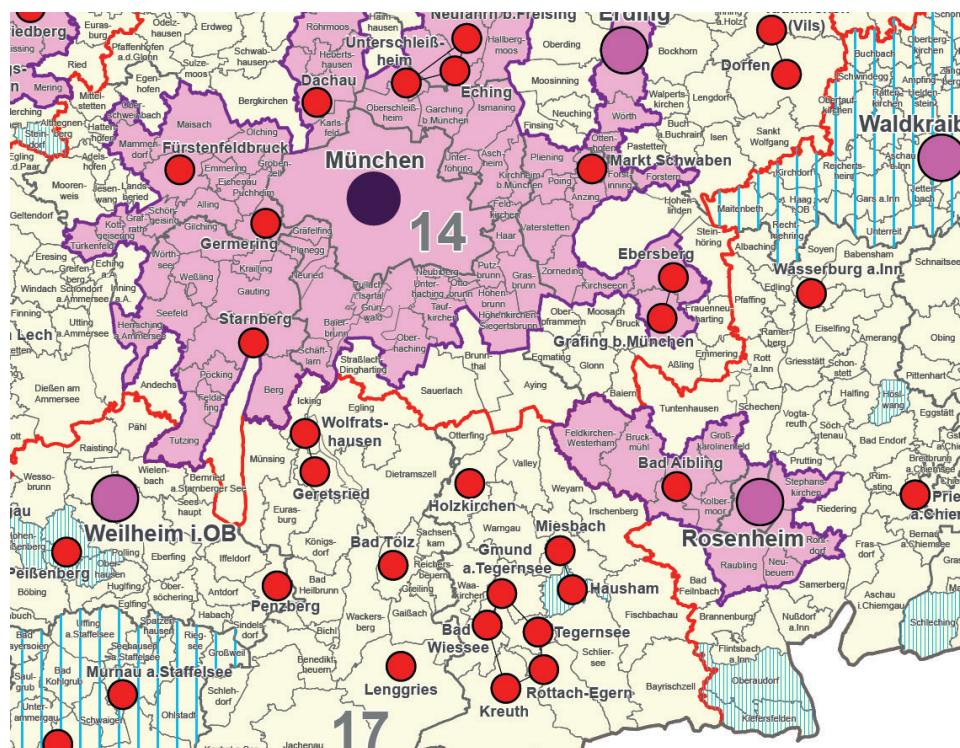


Abb. 12: Strukturkarte (LEP Bayern, Anhang 2; Stand 01.03.2018)

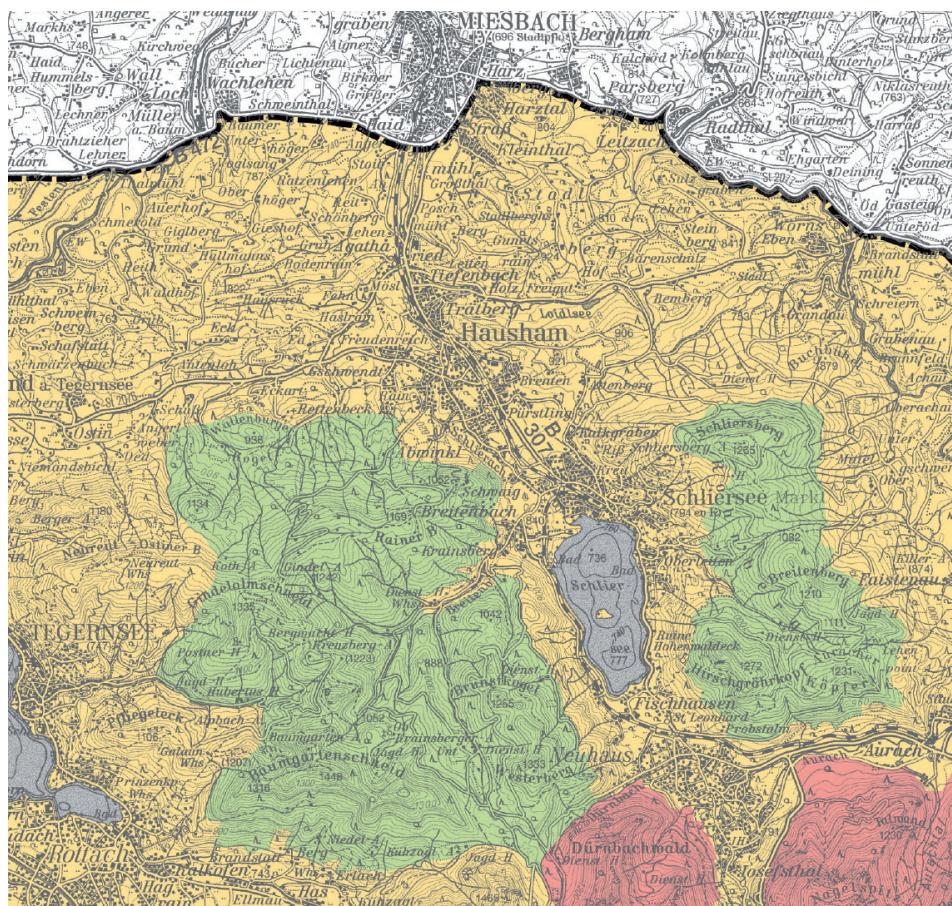


Abb. 13: Alpenplan (LEP Bayern, Anhang 3; Stand 01.03.2018)

Die Gemeinde befindet sich gem. Regionalplanung im sogenannten Alpenraum in der Zone A gem. Alpenplan. Der Alpenraum soll nachhaltig entwickelt und gesichert werden. Dabei geht es um die Sicherung der Eigenart der Landschaft, der dort lebenden Tier- und Pflanzenarten sowie der Erhalt unterschiedlicher Funktionen zur Erholung und als Wirtschaftsraum. Im Alpenraum sollen die Wälder und ihre Schutzfunktionen sowie die Pflege der Kulturlandschaft insbesondere durch die Land- und Forstwirtschaft gesichert werden.

In der Zone A ist gem. Kapitel 2.3.4 (Z) des LEP die Erschließung der bayerischen Alpen mit Verkehrsvorhaben (Seilbahnen, Skilifte, öffentliche Straßen) „(mit Ausnahme von Flugplätzen) landesplanerisch grundsätzlich unbedenklich, soweit sie nicht durch Eingriffe in den Wasserhaushalt zu Bodenerosionen führen können oder die weitere land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung gefährden (...)".

In der entsprechenden Regionalplanung (RP) des Planungsverbands der Region Oberland (17) wird die Gemeinde Hausham in Verbindung mit der Gemeinde Miesbach als ein Mittelzentrum (zentrale Doppelorte) im allgemeinen ländlichen Raum in der Karte Raumstruktur (Abb. 14) dargestellt. Zudem ist die Gemeinde auch hier mit der Signatur für Räume mit besonderem Handlungsbedarf gekennzeichnet.

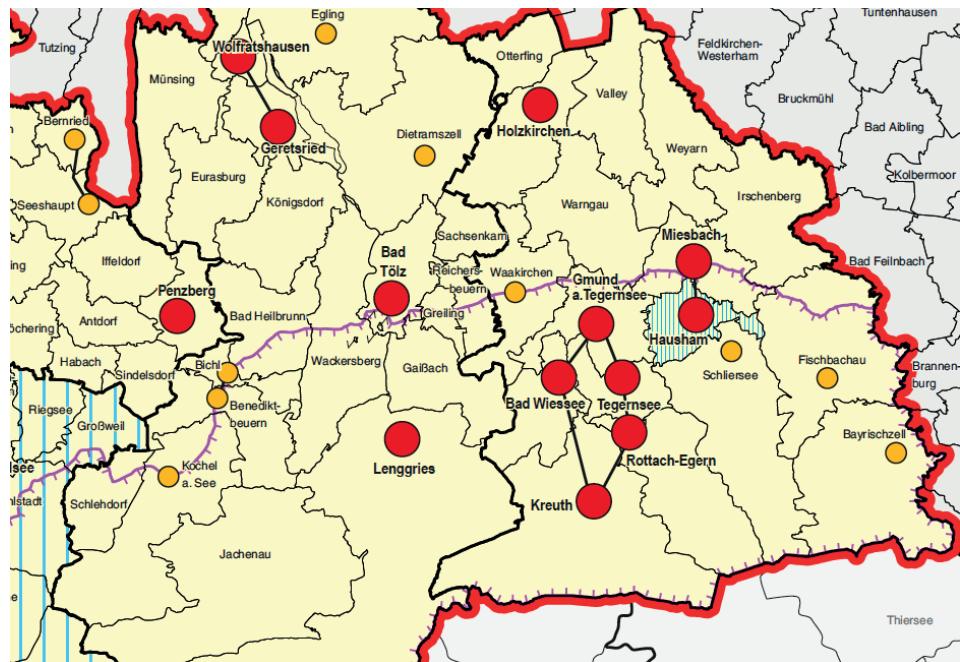


Abb. 14: Karte 1, Raumstruktur (Regionalplan, Stand 03.06.2020)

Auch gem. Karte 2 Siedlung und Versorgung (Abb. 15) liegt die Gemeinde Hausham in Zone A des Alpenplans. Die Siedlungsfläche besteht zu weiten Teilen aus Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen und Gemeinbedarfsflächen. Im Nord-Osten besteht ein größeres Gebiet mit gewerblichen Bauflächen, Industriegebieten und Versorgungsflächen. Es bestehen keine Vorranggebiete zur Wasserversorgung oder Hochwasser in der unmittelbaren Nähe der Gemeindeflächen. Der Karte ist zudem zu entnehmen, dass Hausham über eine Eisenbahnstrecke mit Bahnhof sowie eine Bundes- und Staatsstraße erschlossen ist.

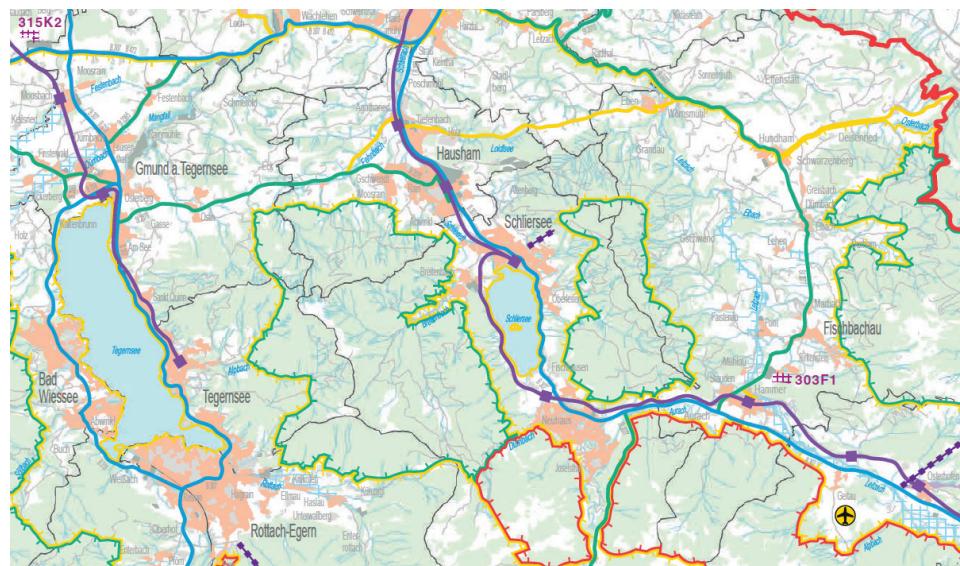


Abb. 15: Karte 2, Siedlung und Versorgung – konsolidierte Fassung (Regionalplan, Stand 23.10.2006)

Hausham befindet sich im 7. Regionalen Fremdenverkehrsgebiet „Schliersee- Leitzach-gebiet“ (vgl. Abb. 16) sowie im 6. Tourismusgebiet „Tegernsee, Schliersee und Umgebung“ (vgl. Abb. 17).

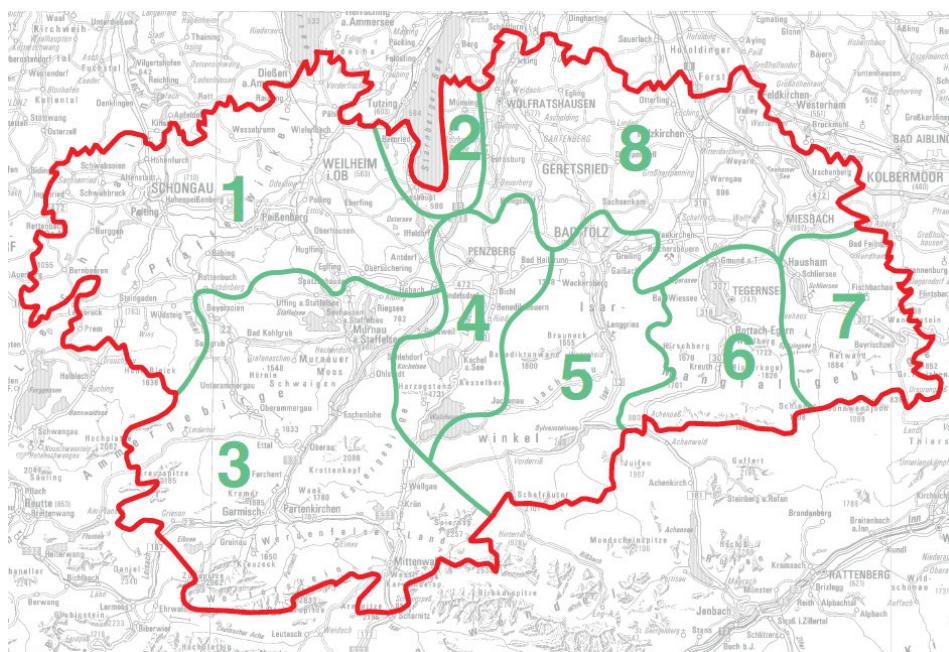


Abb. 16: Karte 3a, Landschaft und Erholung – Regionale Fremdenverkehrsgebiete (Regionalplan, Stand 01.09.1988)

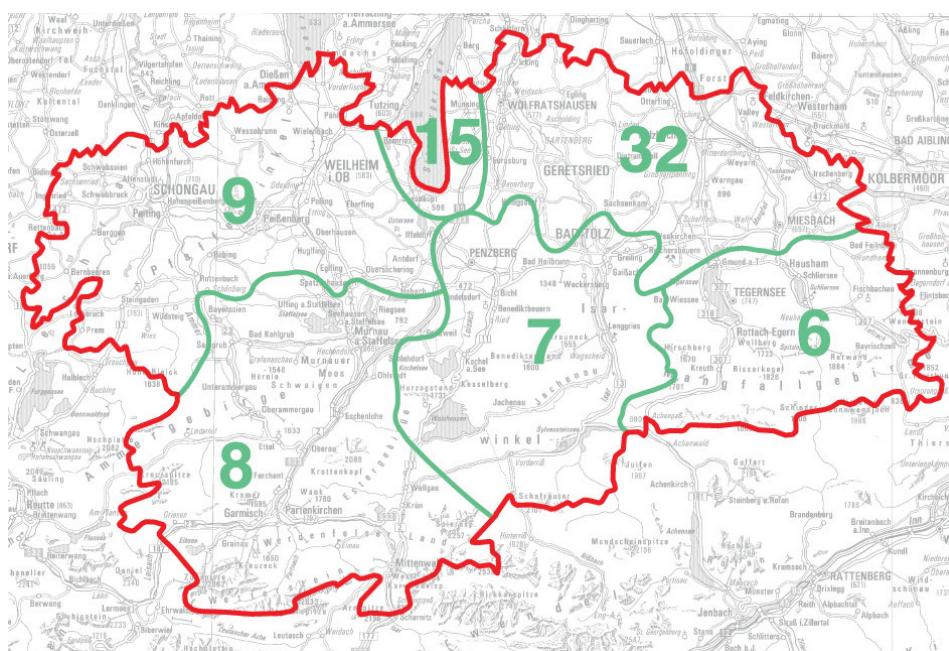


Abb. 17: Begründung, Tourismus (Regionalplan)

In den Begründungskarten 1 und 2 des Regionalplans mit der Thematik Natur und Landschaft kann abgelesen werden, dass die Siedlungsflächen der Gemeinde im Westen an ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Arten und Lebensräume grenzt und im Süden ein schmaler Streifen von herausragender Bedeutung besteht (Abb. 18). Karte 2 betrachtet die Bedeutung für Landschaftsbild und Erholung für die Region. Rund um die Siedlungsflächen von Hausham bestehen sowohl Gebiete mit besonderer Bedeutung als auch mit herausragender Bedeutung. Zudem besteht Anschluss an einen Schwerpunkt für Alpinsport. Eine Bergbahn gibt es nicht. Das nächstgelegene Gewässer ist der Schliersee (Abb. 19).

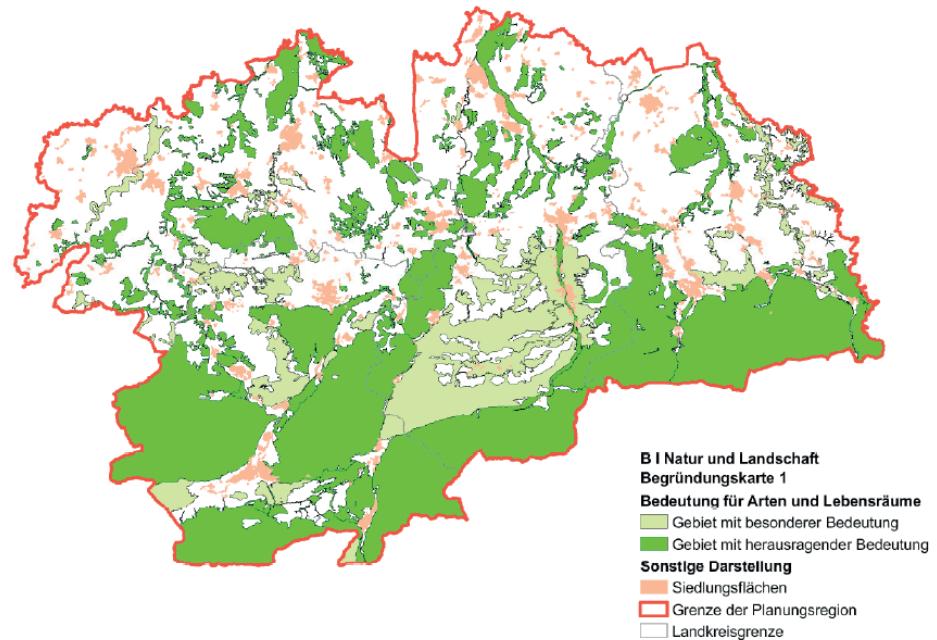


Abb. 18: Begründungskarte 1, Natur und Landschaft (Regionalplan, Stand 09.12.2004)

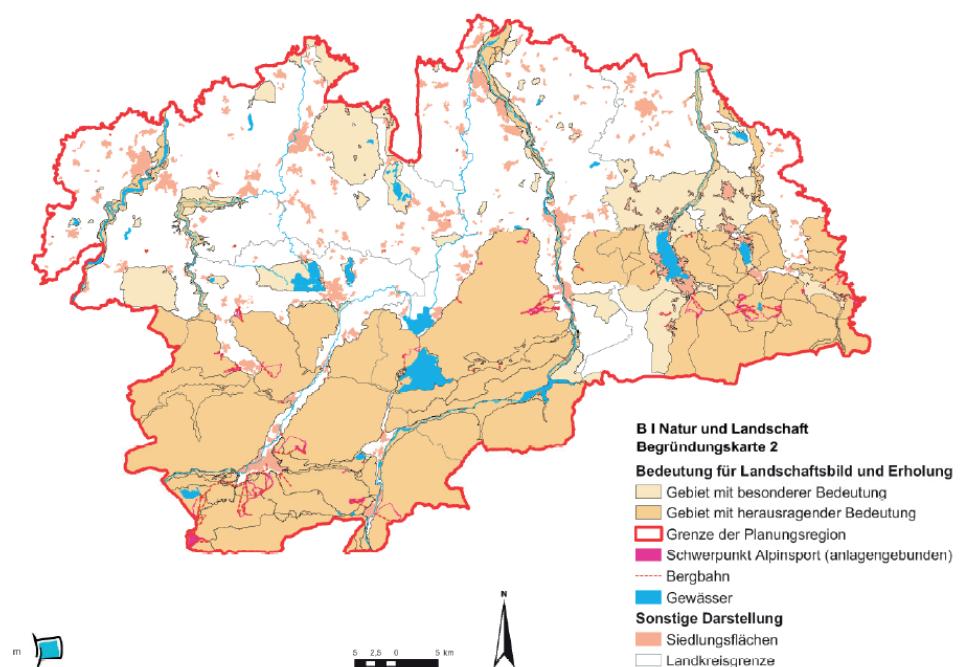


Abb. 19: Begründungskarte 2, Natur und Landschaft (Regionalplan, Stand 09.12.2004)

3.1.2 Flächennutzungsplan

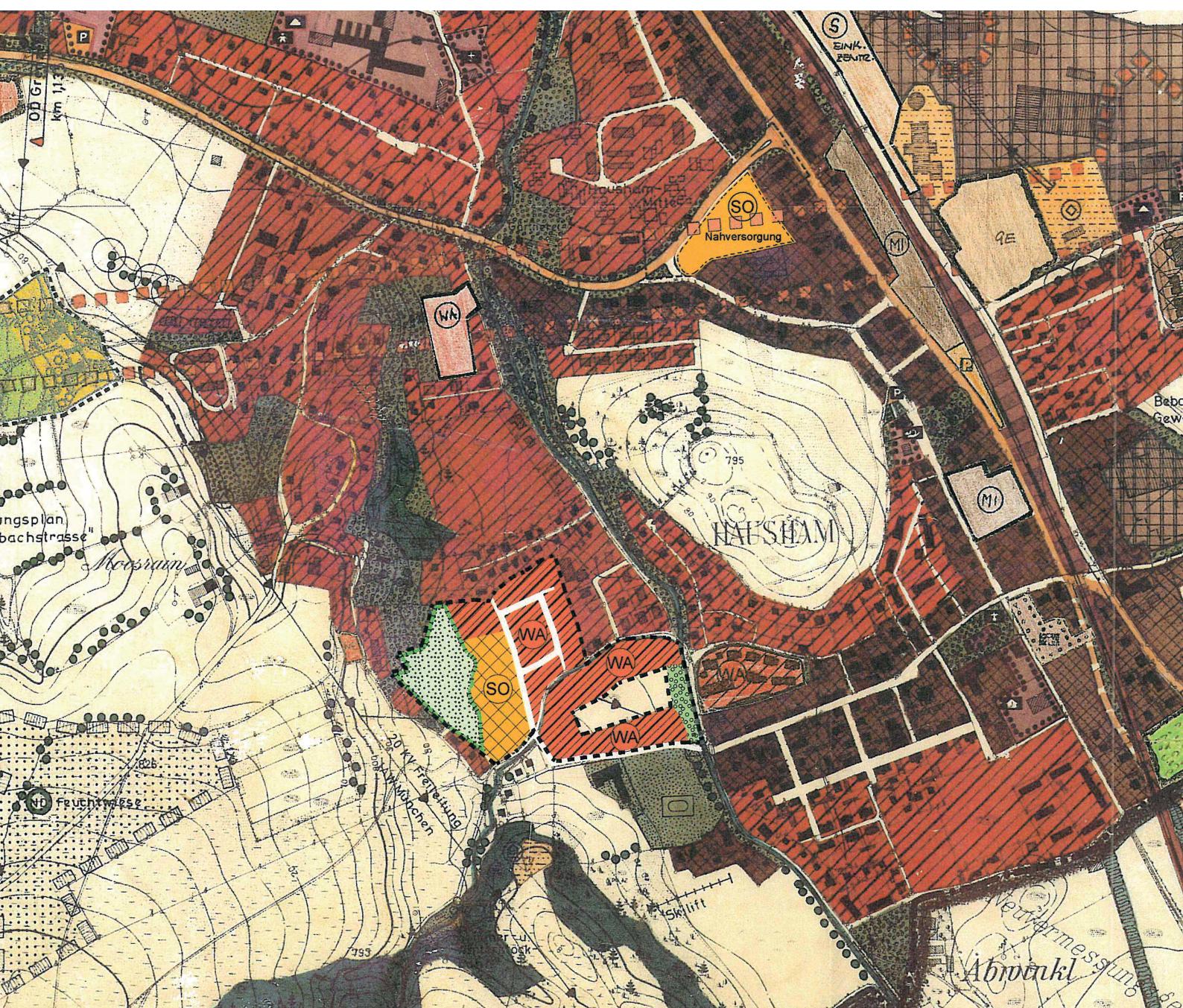
In Hausham besteht ein Flächennutzungsplan in der 12. Änderung vom 30.10.2019 mit einer Ergänzung vom 09.03.2020. Dieser ist online auf der Gemeindewebsite einsehbar.

Direkt in der Ortsmitte des Hauptortes Hausham ist eine landwirtschaftliche Fläche, die Haushamer Alm, ausgewiesen. Beidseits der Bahnlinie und der Naturfreundestraße sowie südlich der Tegernseer Straße sind im FNP Mischgebietsflächen dargestellt. Südlich der Tegernseer Straße im Nahbereich zur Kreuzung mit der Schlierseer Straße ist ein Sondergebiet Nahversorgung gekennzeichnet. Darüber hinaus wird in der Siedlungserweiterung im Westen von Hausham an der Huberbergstraße ebenfalls ein Sondergebiet dargestellt. Im Nordwesten des Siedlungsgebiets Hausham sind Gemeinbedarfsflächen sowie eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz ausgewiesen. Im Süden ist der Volksfestplatz ebenfalls als Grünfläche gekennzeichnet. Östlich der Miesbacher Straße sind hauptsächlich Sonder- und Gewerbegebiete dargestellt. Der restliche Siedlungsbereich wird von Wohngebieten eingenommen. Entlang der Schlierach, beidseits der Tegernseer Straße sowie hauptsächlich im westlichen Siedlungsbereich sind weitere Grünflächen und Vegetationsbestände dargestellt.

Abb. 20: Flächennutzungsplan

LEGENDE:

	ALLGEMEINES WOHNGEBIEKT
	REINES WOHNGEBIEKT
	MISCHGEBIEKT
	DORFGEBIEKT
	GEWERBEGBIEKT
	INDUSTRIEGBIEKT
	SONDERGEBIEKT, WOCHENENDHAUSGEBIEKT
	SONDERGEBIEKT, VERBRAUCHERMARKT
	BETREUUNGSEINRICHTUNG FÜR MENSCHEN MIT BEHINDERUNG
	SONDERGEBIEKT
	FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF
	FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
	GRÜNFLÄCHEN
	SONSTIGE GRÜNFLÄCHEN
	Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB, ohne besondere Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
	FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
	FLÄCHE FÜR DEN WALD
	GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG



3.1.3 Bebauungspläne

Der Ortskern von Hausham entlang der Schlierseer Straße und die Siedlungsbereiche um die Bergmannstraße, die Alpenstraße sowie Bereiche südlich der Brentenstraße sind planungsrechtlich nicht durch Bebauungspläne gesichert.

Die vorhandenen Bebauungspläne verteilen sich über den Siedlungsbereich des Hauptorts, wobei westlich der Bahnlinie größtenteils Wohngebiete planungsrechtlich gesichert werden. Östlich der Bahn sind hingegen sowohl das Sportgelände an der Schlierseer Straße als auch Gewerbe- und Industriegebiete planungsrechtlich gesetzt.

Neue B-Pläne (Quelle Hausham Website):

<https://www.hausham.de/de/rathaus/buergerservice/bauleitplanung>):

- Nr. 41 „Wohnen für Familien am Huberspitzweg“
 - Nr. 43 „Lebenshilfe – neues Haus Bambi“
 - Nr. 44 „Rathausstraße Süd“
 - Nr. 20 „Mairhofer Wiese“
 - Nr. 21 „Am Agatharieder Weg“
 - Nr. 22 „Schlierachstraße“
 - Nr. 23 „Industriestraße“
 - Nr. 24 „Tiefenbach-Holz“
 - Nr. 25 „Eckart“
 - Nr. 26 „Agatharied“
 - Nr. 27 „Kaiserweg“
 - Nr. 28 „Thaler Weg“
 - Nr. 29 „Alpenstraße“
 - Nr. 30 „Miesbacher Straße (Benzingweg)“
 - Nr. 31 „Brentenstraße“
 - Nr. 35 „Am Sportplatz / Alpengasthof GlückAuf“
 - Nr. 36 „Ortszentrum mit Nahversorgung an der Tegernseer Straße“
 - Nr. 37 „Obere Tiefenbachstraße West“
 - Nr. 39 „Obere Tiefenbachstraße/Edeka“
 - Nr. 40 „Wohnen für Familien am Huberspitzweg“
 - Nr. 42 „Wohnen mit Familien an der Huberbergstraße“
- Bestehende B-Pläne (Quelle Gemeinde Hausham):
- Nr. 1 „Tratberg Nord“
 - Nr. 2 „Ferendorf Holz“
 - Nr. 3 „Am Rain - Nagelbachstraße“
 - Nr. 6 „Rathausstraße“
 - Nr. 7 „Tiefenbach-Holz“
 - Nr. 8 „Gewerbegebiet III“
 - Nr. 9 „Krätzer Leite“
 - Nr. 10 „Ehemaliges Kraftwerksgelände“
 - Nr. 12 „Abwinkl“
 - Nr. 13 „Sportgelände an der Schlierseer Straße“
 - Nr. 14 „Sprenger Wiese“
 - Nr. 15 Gassner Wiese“
 - Nr. 16 „Zentrales Krankenhaus Agatharied“
 - Nr. 17 „Geißstraße (Seiersberger Straße)“
 - Nr. 18 „Gschwendt“
 - Nr. 19 „Rainer Straße“

3.2 Bindungen

Im Ortsgebiet finden sich einige Bebauungspläne (vgl. Kap. 3.1.3). Im Untersuchungsgebiet selbst sind vor allem an den Randbereichen Bebauungspläne vorhanden oder in Aufstellung. Die Bereiche um den Bahnhof, entlang der Miesbacher- und Schlierseer Straße, rund um den Kirchplatz, die Dr.-Franz-Langecker-Straße und die alte Tegernseer Straße sind jedoch planungsrechtlich nicht gesichert.

In Aufstellung befindet sich der Bebauungsplan zum neuen Baugebiet „Abwinkl“, welches nach intensiver Diskussion in der Öffentlichkeit als dringend benötigte Wohnerweiterungsfläche im Westen des Orts entwickelt werden soll. Hier wird neben einer reinen Wohnnutzung auch eine soziale Einrichtung, das Haus „Bambi“, realisiert. Die Grundstücke werden teilweise im Einheimischen-Modell vergeben.

Entlang der Schlierach ist auf Grundlage der Hochwassergefahrenflächen für ein 100-jährliches Hochwasser per Rechtsverordnung ein Überschwemmungsgebiet festge-

setzt. In diesen Überschwemmungsgebieten gelten gem. WHG Nutzungseinschränkungen bezüglich der baulichen Entwicklung.

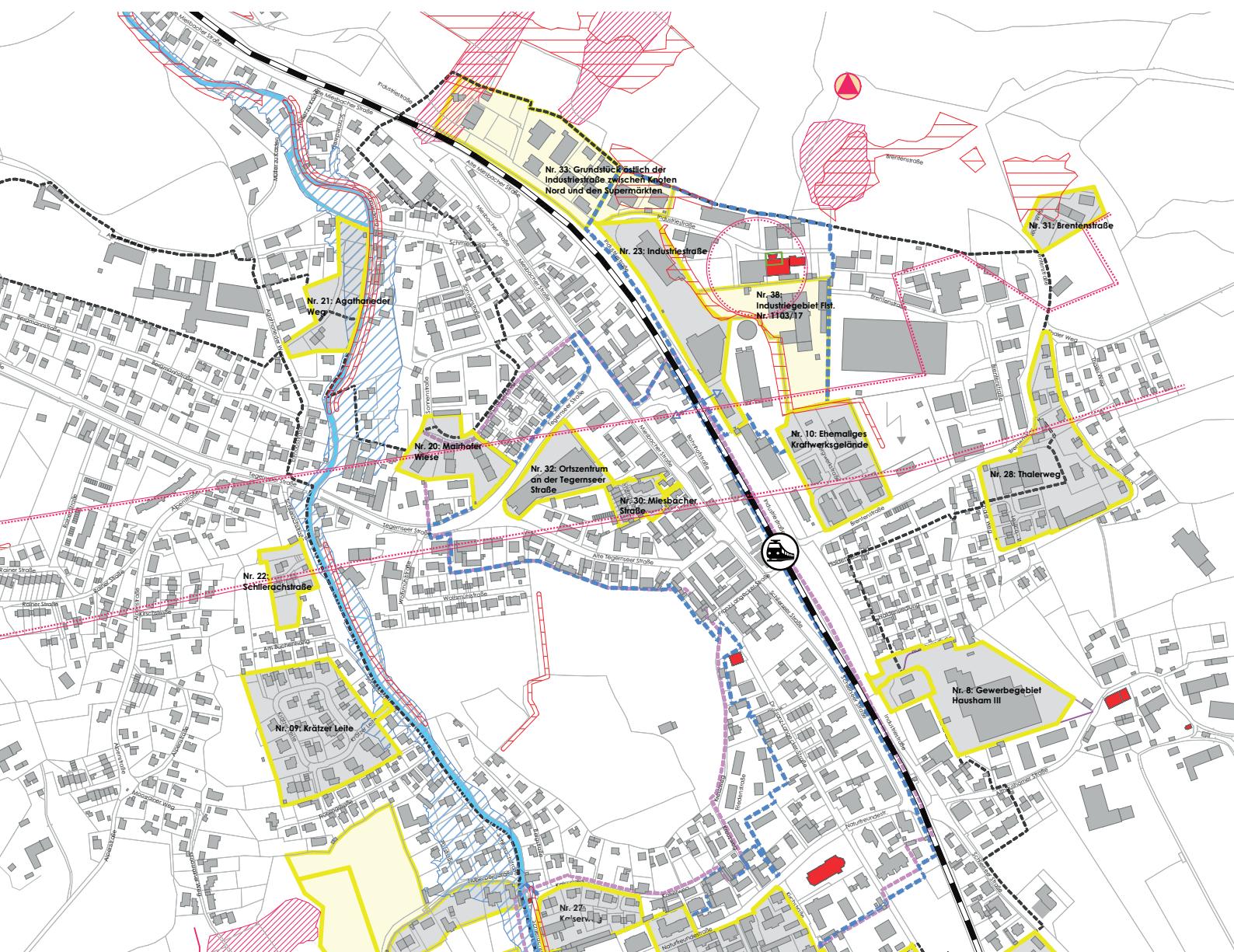
Der Ort Hausham weist nur wenige Baudenkmäler auf, neben der Kirche St. Anton, der Braunkapelle in der Schlierachstraße und einem Gehöft sowie der Maria-Schutz-Kapelle jeweils in Althausham findet sich nur das ehem. Postamt in der Dr.-Franz-Langecker-Straße und der Förderturm in der Industriestraße, welcher dafür durch seine beeindruckende Höhe eine umso größere Wahrnehmung erzielt.

Der östliche Bereich des Untersuchungsgebiets im Bereich des ehemaligen Bergbaugeländes liegt über dem stillgelegten Bergwerkseigentum der E.ON SE. In Teilen dieses Gebiets gibt es Hinweise auf tagesnahen Uraltbergbau. Zusätzlich befinden sich mehrere im 19. Jahrhundert angelegte und verlassene Tagesöffnungen. Diese Bereiche werden ausschnittsweise als „Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorrangungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich werden können“ gemäß § 9 (5) BauGB in Abbildung 21 dargestellt. Für das gesamte amtliche Grubenbild kann bei der Regierung von Oberbayern, Bergamt Süd, Grubenbildeinsichtnahme beantragt werden.

In diesem Bereich befindet sich zudem das Geotop Nr. 182G005 - der Förderturm des Klenzeschachts der Kohlegrube Hausham, der gut erhalten ist, durch den Denkmalstatus geschützt und regionalgeologisch und geowissenschaftlich bedeutend ist.

- Bebauungspläne mit Wirksamkeit (BayernAtlas)
- Bebauungspläne in Aufstellung (BayernAtlas)
- Baudenkmal
- Festgesetzte Überschwemmungsgebiete (BayernAtlas)
- Biotope
- Tagesöffnungen des ehemaligen Bergbaugeländes (Ausschnitt)
- Geotop
- Sanierungsgebiet aus 1991
- Umgriff Sanierungsgebiet 2023
- Geotop-Objekt (Massenbewegungen - UmweltAtlas)
- Rutschablagierung (Massenbewegungen - UmweltAtlas)
- Anbruchkante (Massenbewegungen - UmweltAtlas)
- Untersuchungsumgriff
- Bahngleise
- Straßen
- Siedlungsfläche
- Gewässer

Abb. 21: Bestandsaufnahme Bindungen, Stand der Ortsbegehung: 25.02.2020



Baudenkmäler

- D-1-82-119-1 Althausham 6. Einfirsthof, Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss, umlaufender Balusterlaube und teilverschalter Giebellaube, bez. 1788. Nachqualifiziert
- D-1-82-119-2 Althausham 8. Weilerkapelle, Satteldachbau mit Putzgliederung und Dachreiter, 1870; mit Ausstattung. Nachqualifiziert
- D-1-82-119-10 Au 96. Bauernhaus, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit dreiseitig umlaufender Balusterlaube und teilverschalter Giebellaube, 1799 neu erbaut. Nachqualifiziert
- D-1-82-119-11 Au 97. Bauernhaus, zweigeschossiger biedermeierlicher Flachsatteldachbau mit giebelseitigen Balkons und Kniestock mit Lünettenöffnungen, bez. 1843. Nachqualifiziert
- D-1-82-119-12 Biberg 90. Bauernhaus, Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss, umlaufender Balusterlaube und teilverschalter Giebellaube, angeblich 1806 neu erbaut, Sternitur bez. 1786. Nachqualifiziert
- D-1-82-119-4 Dr.-Franz-Langecker-Straße 8. Ehem. Postamt, zweigeschossiger steiler Walmdachbau mit runderkerartigen Eckausbildungen und Freitreppe, 1924. Nachqualifiziert
- D-1-82-119-16 Eck 17. Ehem. Bauernhaus, zweigeschossiger Flachsatteldach-Blockbau mit umlaufender Baulusterlaube und teilverschalter Giebellaube, bez. 1751. Nachqualifiziert
- D-1-82-119-18 Eckart 26. Ehem. Bauerhaus, Flachsatteldachbau mit teils verbrettertem Blockbau-Obergeschoss, zweiseitig umlaufender Laube und teilverschalter Giebellaube, bez. 1660, Laubenbrüstungen und Dachaufbau 19./20. Jh. Nachqualifiziert
- D-1-82-119-8 Fehnbachstraße 1. Kleinbauernhaus, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit teilverschalter Giebellaube und traufseitigem Balkon, Anfang 19. Jh., im Kern älter. Nachqualifiziert
- D-1-82-119-44 Fehnbachstraße 4. Bauernhaus, zweigeschossiger Blockbau, wohl 18. Jh., verputzt und umgestaltet mit Flachsatteldach, verbrettertem Kniestock, umlaufender Laube und teilverschalter Giebellaube, um 1900, Wirtschaftsteil mit seitlicher Hochfahrt, um 1900. Nachqualifiziert
- D-1-82-119-6 Fehnbachstraße 6. Kath. Pfarrkirche St. Agatha, spätgotischer Saalbau mit polygonalem Chor und Nordturm, 1505, um 1670 westlich erweitert und Chor barockisiert; mit Ausstattung. Nachqualifiziert
- D-1-82-119-7 Fehnbachstraße 8. Wohnteil eines Bauernhauses, Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss, umlaufender Laube und teilverschalter Giebellaube, 17. Jh. Nachqualifiziert
- D-1-82-119-9 Fehnbachstraße 12. Ehem. Zuhause, altverbretterter Flachsatteldach-Blockbau mit teilweise massivem Erdgeschoss, Ende 18. Jh., nachträglich ausgemauert. Nachqualifiziert
- D-1-82-119-32 Feriendorf Holz 4. Einfirsthof, Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss, umlaufender Balusterlaube und teilverschalter Giebellaube, 1. Hälfte 18. Jh. Nachqualifiziert
- D-1-82-119-14 Flur Unterbodenrain. Bildstock, Tuffpfeiler mit Laterne, 1. Hälfte 17. Jh. Nachqualifiziert
- D-1-82-119-20 Freigut 116. Einfirsthof, Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss, zweiseitig umlaufender Laube und Giebelbalkon, 17. Jh. Nachqualifiziert
- D-1-82-119-21 Grub 86. Einfirsthof, zweigeschossiger Flachsatteldach-Blockbau mit verbrettertem Kniestock, Laube und Giebelbalkon, 1703, Dachaufbau und Lauben um 1900. Nachqualifiziert
- D-1-82-119-22 Grub 87. Wohnteil eines Einfirthofes, zweigeschossiger Blockbau mit Flachsatteldach, zweiseitig umlaufender Laube und teilverschalter Giebellaube, 17. Jh. Nachqualifiziert
- D-1-82-119-23 Grub 88. Ehem. Getreidekasten, von Schupfen überbauter Blockbau, Tür bez. 1563, Überbauung 19./20. Jh. Nachqualifiziert
- D-1-82-119-24 Grub 89. Bauernhaus, Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss, umlaufender Laube und teilverschalter Giebellaube, 1789. Nachqualifiziert
- D-1-82-119-25 Gschwendt 32. Einfirsthof, Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss, zweiseitig umlaufender Laube und teilverschalter Giebellaube, 17. Jh., Lauben und Dachaufbau modern. Nachqualifiziert
- D-1-82-119-26 Gschwendt 33. Bauernhaus, Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss, umlaufender Laube und teilverschalter Giebellaube, 18. Jh., Lauben und Dachaufbau modern. Nachqualifiziert
- D-1-82-119-28 Gunetsrain 113. Ehem. Bauernhaus, Flachsatteldachbau mit verputztem Blockbau-Obergeschoss, verbrettertem Kniestock, zweiseitig umlaufender Laube und teilverschalter Giebellaube, im Kern 16. Jh. Nachqualifiziert
- D-1-82-119-30 Gunetsrain 113. Kapelle, sog. Gunetsrainkapelle, kleiner Satteldachbau mit Zwiebelhauben-Dachreiter und Vorbau, wohl 18. Jh.; mit Ausstattung. Nachqualifiziert
- D-1-82-119-29 Gunetsrain 114. Wohnteil eines Bauernhauses und Gasthaus, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit verbrettertem Kniestock, traufseitiger Laube und Giebelbalkon, im Kern 16./17. Jh., Mitte 19. Jh. und 1952 stark verändert, Balkon und Verbretterung modern. Nachqualifiziert
- D-1-82-119-31 Hof 118. Bauernhaus, Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss, umlaufender Laube und teilverschalter Giebellaube, wohl Anfang 18. Jh., Dachaufbau modern. Nachqualifiziert

D-1-82-119-43	Industriestraße 11; Industriestraße 13. Teile des ehem. Kohlebergwerks Hausham; Förderitur, strebebogenähnliche Eisenbetonkonstruktion mit Seilscheibe im offenen Turmkopf, über erdgeschossiger Schachthalle; gegenüberliegendes Maschinenhaus, zweigeschossiger Satteldachbau; nach Plänen von Fritz Schupp und Martin Kremmer, 1934/35. Nachqualifiziert
D-1-82-119-27	In Gschwendt. Kapelle St. Erasmus, kleiner barocker Satteldachbau mit Dachreiter, 1749; mit Ausstattung. Nachqualifiziert
D-1-82-119-38	In Rettenbeck. Hofkapelle St. Sixtus und St. Laurentius, sog. Rettenbeckkapelle, kleiner Satteldachbau mit Dachreiter, 2. Hälfte 19. Jh., im Kern wohl älter; mit Ausstattung. Nachqualifiziert
D-1-82-119-33	Laim 70. Bauernhaus, Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss, Laube und teilverschalter Giebellaube, 1797. Nachqualifiziert
D-1-82-119-34	Lehen 98; Lehen 98 a. Kapellen-Bildstock, kleine vergitterte Nische mit Satteldach, 1930; mit Ausstattung. Nachqualifiziert
D-1-82-119-15	Moos. Hofkapelle, kleiner Satteldachbau, wohl Mitte 19. Jh.; mit Ausstattung. Nachqualifiziert
D-1-82-119-5	Nähe Schlierachstraße. Ehem. Hofkapelle, Satteldachbau mit Zwiebeldachreiter, Ende 18. Jh.; mit Ausstattung. Nachqualifiziert
D-1-82-119-3	Naturfreundestraße 5. Kath. Pfarrkirche St. Anton, neobarocker Saalbau mit eingezogenem Chor und Südturm, von Heinrich Hauberrisser, 1908/09; mit Ausstattung. Nachqualifiziert
D-1-82-119-35	Poschmühl 93. Bauernhaus, biedermeierlicher zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit giebelseitigen Balkons und Kniestock mit Lünettenfenstern, Wirtschaftsteil im oberen Bereich verbrettert, 1850. Nachqualifiziert
D-1-82-119-41	Rathausstraße 33. Wohnteil eines ehem. Bauernhauses, Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss, umlaufender Laube und teilverschalter Giebellaube, bez. 1685. Nachqualifiziert
D-1-82-119-37	Rettenbeck 26. Bauernhaus, Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss, umlaufender Laube und teilverschalter Giebellaube, 1. Hälfte 18. Jh., Dachaufbau 1950. Nachqualifiziert
D-1-82-119-39	Sonnenstatt 115. Ehem. Bauernhaus, zweigeschossiger verputzter Blockbau mit Flachsatteldach und giebelseitigem Balkon, im Kern frühes 17. Jh. Nachqualifiziert
D-1-82-119-40	Starz 108. Ehem. Bauernhaus, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Laube und teilverschalter Giebellaube, 1814. Nachqualifiziert
D-1-82-119-42	Tiefenbach 76. Ehem. Bauernhaus, Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss, umlaufender Laube und teilverschalter Giebellaube, 1. Drittel 18. Jh. Nachqualifiziert
D-1-82-119-13	Unterbodenrain 11. Bauernhaus, Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss, dreiseitig umlaufender Laube und teilverschalter Giebellaube, 18. Jh. Nachqualifiziert

Bodendenkmäler

D-1-8236-0002	Burgstall des hohen und späten Mittelalters („Poding“). nachqualifiziert
D-1-8236-0033	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Agatha in Agatharied und ihrer Vorgängerbauten. Nachqualifiziert

Die Beachtung des Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetztes (BayDSchG) und des Art. 9 BayDSchG finden Anwendung.

3.3 Siedlungsentwicklung / Historische Entwicklung

Die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Hausham hat ihre Anfänge in bäuerlichen Siedlungen und Ablegern des Klosters in Schliersee. Erste Besiedelungen werden allerdings schon ab ca. 2.000 v.Chr. vermutet.

Die ursprünglich bäuerliche Ansiedlung, das heutige Althausham im östlichen Gemeindegebiet, stellt den ersten Gebäudeverbund dar. Zudem bestanden vereinzelte kleinere Ansiedlungen entlang der Schlierach.

Die Gemeinde Hausham ist in ihrer Entwicklung eng mit dem Bergbau verbunden. Die heutige Ortsmitte ist nicht aus dem landwirtschaftlichen Althausham entstanden. Durch den ab 1860 erfolgten Bevölkerungszuwachs, ausgelöst durch den Bau des Pechkohlebergwerks, haben sich die Arbeitersiedlung Abwinkl, die Ingenieurvillen an der Schlierseer Straße sowie das Bergwerksareal nördlich der Industriestraße entwickelt. Bald darauf entstanden die Wohnhäuser an der oberen Naturfreundestraße, an der Klenze-, Schoeller- und Glückaufstraße. Mit Beginn des Kohleabbaus wurde eine Bahnlinie nach Hausham gelegt, welche die Gemeinde seitdem über Miesbach und Holzkirchen mit der Landeshauptstadt München verbindet.

Der stetige Bevölkerungszuwachs sorgte dafür, dass die beiden Siedlungsgebiete im Südosten der Haushamer Alm zusammentrafen und sich an dieser Stelle rund um die bis 1909 gebaute Kirche (St. Anton) ein Ortszentrum bildete. Währenddessen stagnierte das Wachstum in Althausham.

Bis 1941 wurde die Tegernseer Straße ausgebaut sowie eine neue Siedlung angelegt.

Während des zweiten Weltkriegs stagnierte das Gemeindewachstum vorerst. Später begann langsam eine Ausweitung der Siedlung auf die Westseite der Schlierach und eine Erweiterung des Bergwerksgeländes um die Haldensiedlung.

In den 1960ern und 1970ern entstanden die Wohnsiedlungen der Bayerischen Kohlenbergwerke in den Randbereichen der Siedlung.

Nach der Schließung des Bergwerks 1966 haben sich verschiedene Gewerbe- und Industriebetriebe auf dem Gelände des Bergwerks angesiedelt. Somit wurden neue Arbeitsplätze in Hausham geschaffen und durch die Einkaufsmärkte direkt an der Bundesstraße auch die Versorgungslage verbessert.

Bis 1990 wurden die bestehenden Siedlungsflächen vor allem nachverdichtet und nur geringfügig erweitert. Die letzten großen Schritte in der Siedlungsentwicklung stellen das Neubaugebiet im abgelegenen Rain und die Bebauung der westlich der Schlierach gelegenen Wiesen dar.

3.4 Nutzungen

Nutzungen im Planungsgebiet ISEK

Im Rahmen der Bestandsaufnahme im Frühjahr 2020 wurden die Erdgeschossnutzungen im Planungsgebiet kartiert. Aufgenommen wurden Nutzungen, die zur Belebung des öffentlichen Raums beitragen, d.h. Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistung, Gemeinbedarf, soziale und kulturelle Nutzungen, Gewerbe, Sporteinrichtungen, aber auch Leerstände.

Insgesamt befinden sich die vorwiegenden Nutzungen in zentraler Lage in Hausham's Ortsmitte und untergeordnet in Agatharied.

Außerhalb des Hauptortes befindet sich ein großflächiger Einzelhandel südöstlich des Bahnhofs Agatharied im Gewerbegebiet. Darin befindet sich ein weiterer Discounter. Die Wohngebiete im Süden und im Westen von Hausham sind durch die zentrierte Lage der Nahversorgungsstrukturen weniger gut angebunden.

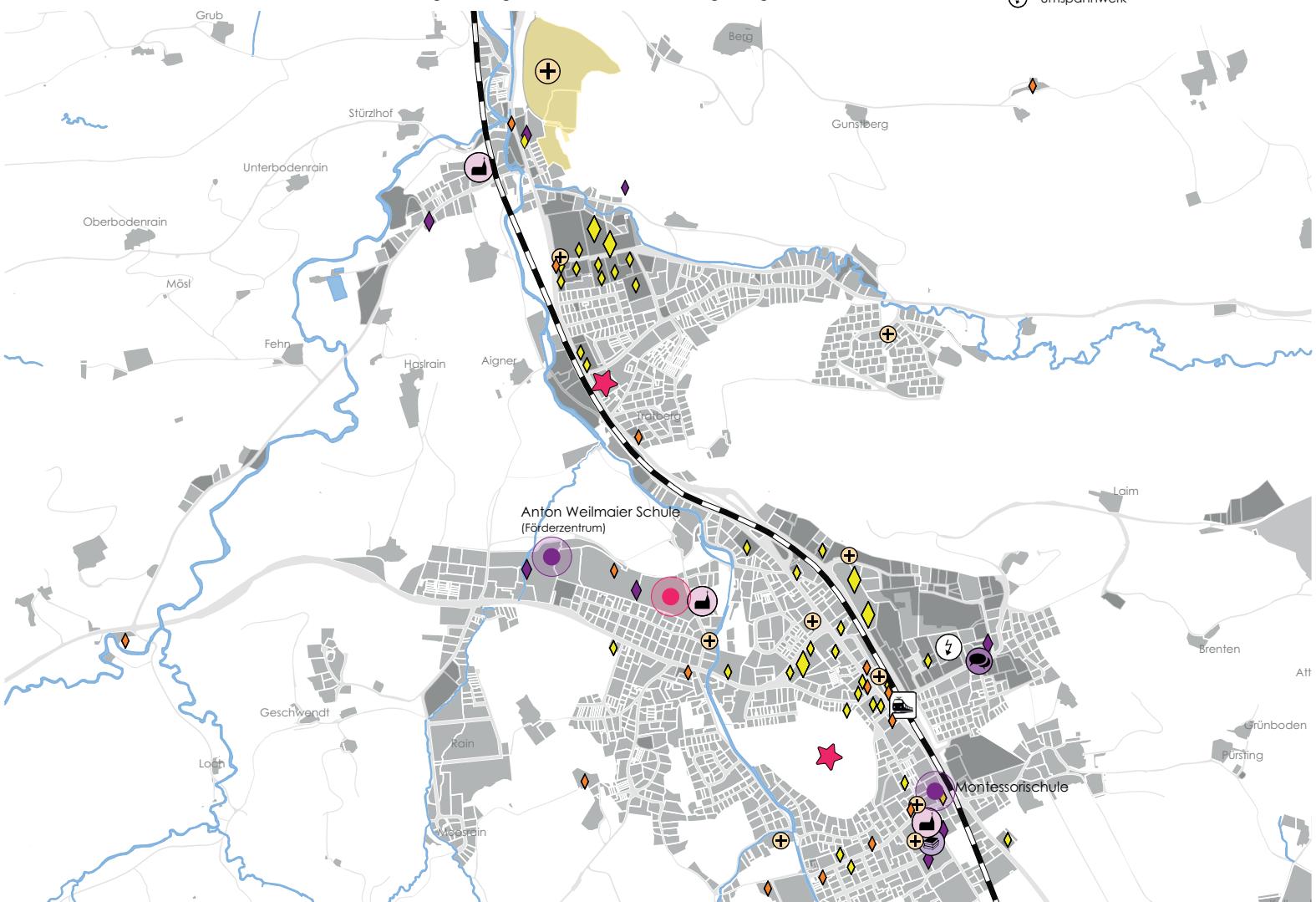
Soziale Einrichtungen, Kirchen und medizinische Versorgung

Die größte medizinische Einrichtung stellt das Kreiskrankenhaus des Landkreises Miesbach in Agatharied dar, das ein sehr großes Spektrum medizinischer Leistungen abdeckt und der überörtlichen medizinischen Versorgung dient. Zudem gibt es das Hebammenhaus Agatharied.

In Hausham gibt es elf Kindertageseinrichtungen, die sich über das Gemeindegebiet verteilen. Für die Betreuung von Kindern stehen in der Gemeinde insgesamt folgende Kindertageseinrichtungen zur Verfügung:

- ◆ Kindergarten
- Grundschule
- Montessorischule/ Anton Weilmaierschule
- ◆ Einzelhandel
- ◆ großflächiger Einzelhandel
- Bücherei
- Jugendzentrum
- Kirche
- ★ touristisches Ausflugsziel
- ◆ Gastronomie
- + medizinische Versorgung z.B. Ärzte, Klinikum
- Bahnhof
- Gewerbe
- Umspannwerk

Abb. 22: Bestandsaufnahme Nutzungen übergeordnet, Stand der Ortsbegehung: 25.02.2020



- Katholische Integrationskindertagesstätte ICH&DU Agatharied
- Kindergarten Inge-Beisheim Agatharied
- Gemeindekindergarten Hausham Regenbogen
- Gemeindekindergarten Hausham Sonnenschein
- Heilpädagogischer Hort und Kindergarten sowie integrative Krippe der Lebenshilfe Regenbogen in der Brentenstraße
- Integrative Krippe der Lebenshilfe Tausendfüßler
- Kinderhort Hausham der Diakonie Jugendhilfe Oberbayern

Die verschiedenen Schulformen befinden sich in Haushams Hauptort.

Außerhalb des Hauptortes wird das kirchliche Angebot durch die St. Agatha Kirche und die St. Barbara-Kapelle im Krankenhaus Agatharied mit ihrer Ökumenischen Krankenhausseelsorge ergänzt.

3.4.1 Nutzungen im Untersuchungsgebiet Hauptort

Die Verteilung der belebenden Nutzungen im Hauptort Haushams lässt sich vor allem in drei Bereiche im Hauptort clustern:

- Entlang der Schlierseerstraße und im Bereich des Bahnhofsvorplatzes finden sich vor allem Einzelhandels-, Nahversorgungs- und Gastronomieeinrichtungen (Lebendige Ortsmitte)
- Im Bereich der Naturfreundestraße sind vor allem soziale und kulturelle Einrichtungen sowie Bildungseinrichtungen angesiedelt (Soziokulturelles Zentrum)
- Im Osten schließt das Gewerbegebiet Tiefenbachpark an die Ortsmitte an

Lebendige Ortsmitte

Der Westen Haushams ist von Wohngebieten geprägt. Die Nicht-Wohnnutzungen westlich der Bahnlinie sind vor allem entlang der Schlierseerstraße/Miesbacher Straße und der Naturfreundestraße angeordnet.

Neben dem Nahversorgungszentrum in der Industriestraße gibt es weitere Nahversorgungseinrichtungen auf der Westseite in der Tegernseer Straße.

Der Bereich entlang der Tegernseer- und Alten Tegernseer Straße sowie am Bahnhofsvorplatz stellt die lebendige Ortsmitte Haushams dar. Neben Einrichtungen der Nahversorgung sind hier vor allem gastronomische, einzelhandels- und dienstleistungsorientierte Angebote vorhanden. Zum Teil befinden sich in der Alten Tegernseer Straße auch kleinere Handwerksbetriebe. Am Bahnhofsvorplatz, der derzeit umgestaltet wird, befinden sich kleinere gastronomische Einrichtungen, sowie eine Bank und eine Apotheke. Neben gut bürgerlichen Gasthöfen finden sich unter den gastronomischen Einrichtungen auch ein italienisches und ein griechisches Restaurant. Neu errichtet wird derzeit ein Ärztehaus.

Soziale Einrichtungen, Kirchen und medizinische Versorgung

Im Osten von Hausham liegt am Rande des Gewerbegebiets das Jugendzentrum, das als Anlaufstelle und Freizeitort von den Kindern und Jugendlichen in Hausham rege genutzt wird.

Gegründet 1925 als Katholische Volksbücherei im Pfarrheim gibt es seit fast 100 Jahren eine Bücherei in Hausham. Seit Juni 2013 kann der gesamte Medienbestand (derzeit ca. 19.000 Medien) auch digital geliehen werden.

In der Naturfreudestraße befindet sich die Pfarrkirche St. Anton.

Das gute medizinische Angebot durch das Krankenhaus Agatharied wird durch das Hausarztzentrum Hausham an der Bahnhofstraße, verschiedene Facharztpraxen und zwei Apotheken ergänzt.

Seit 1946 gibt es in Hausham eine Volkshochschule, die vor allem für die Erwachsenenbildung einen wichtigen Beitrag leistet. Neben unterschiedlichsten Sprach- und Weiterbildungskursen werden hier Tanz- und Kunstkurse für Groß und Klein angeboten.

Im soziokulturellen Zentrum befindet sich zudem eine Montessori Schule und die Musikschule. Außerhalb des Untersuchungsumgriff liegen die Anton-Weilmaier-Schule sowie die Grund- und Mittelschule Hausham im Bereich des Sportplatzes.

Weitere Nutzungen im Hauptort

Zunächst lässt sich die bereits beschriebene Unterteilung von Hausham in den von Gewerbe und Industrie geprägten Bereich östlich der Bahnlinie und den von Wohnnutzung geprägten Teil westlich der Bahnlinie erkennen. Im Osten befinden sich neben den teilweise großflächigen Gewerbebauten eingestreut Dienstleister sowie die Bergrettung, die Feuerwehr und eine Kinderbetreuungseinrichtung bzw. der Jugendtreff. Im Norden an die Gleise anschließend befindet sich ein Nahversorgungszentrum. Südlich des Gewerbegebiets schließt eine deutlich kleinteiliger Wohnbausiedlung an. Unterbrochen vom Gewerbegebiet III läuft die Ortsstruktur mit mehreren landwirtschaftlichen Betrieben in Richtung Südosten aus.

Abb. 23: Bestandsaufnahme Nutzungen, Stand der Ortsbegehung: 25.02.2020



Baulücken/Brachflächen

In der Nutzungskarte wurden außerdem Baulücken/Brachflächen für Wohnen und Gewerbe sowie neue Entwicklungsflächen für Wohnbebauung gekennzeichnet.

Im Gewerbegebiet „Bergwerksgelände“ befinden sich einige kleinere unbebaute Flächen, die jedoch nur für kleinere Einheiten zur Nachverdichtung geeignet sind. In den Wohngebieten befinden sich einige unbebaute Grundstücke die ebenfalls zur Nachverdichtung bzw. zur Aktivierung als Wohnbaufläche geeignet sind. Daneben gibt es auch mehrere größere Flächen:

- östlich der Geißstraße entlang der Bahnlinie
- südlich der Grenzstraße im Süden des Gemeindegebiets als Ortsabrandung
- das Grundstück an der Ecke Pommerweg/Grenzstraße
- das Grundstück nördlich Am Buchenhang
- westlich der Rainerstraße als Ortsabrandung
- an der Schlierach westlich des Agatharieder Wegs

3.5 Natur, Landschaft und Ortsbild

3.5.1 Natur und Landschaft

Naturraum, Landschaft und Topographie

Die Gemeinde Hausham liegt am Alpenrand im Tal der Schlierach und damit zwischen den umgebenden Miesbacher Altmoränen, die die Gemeinde im Norden, Osten und Westen umgeben. Sowohl das Schlierachtal als auch die Altmoränen liegen im Naturraum Inn – Chiemgau – Hügelland. Richtung Südwesten schließt das Mangfallgebirge an. Der Gebirgszug, der über den Hausberg Huberspitz (1052 m) über die Gindelalm (1334 m) bis zur Neureuth bei Tegernsee (1261 m) führt, grenzt die Alpen von der Alpenvorebene ab. In der Dorfmitte von Hausham, unweit des Bahnhofs, erhebt sich eine Anhöhe – die Haushamer Alm.

Das Orts- und Landschaftsbild in Hausham ist stark vom umliegenden Landschaftsraum geprägt. Nahezu das gesamte Gemeindegebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Schutz der Egartenlandschaft um Miesbach“. Im Gemeindegebiet liegen außerdem eine Vielzahl von geschützten Biotopen insbesondere entlang der Schlierach und des Tiefenbachs sowie an den Hängen der umliegenden Berge.

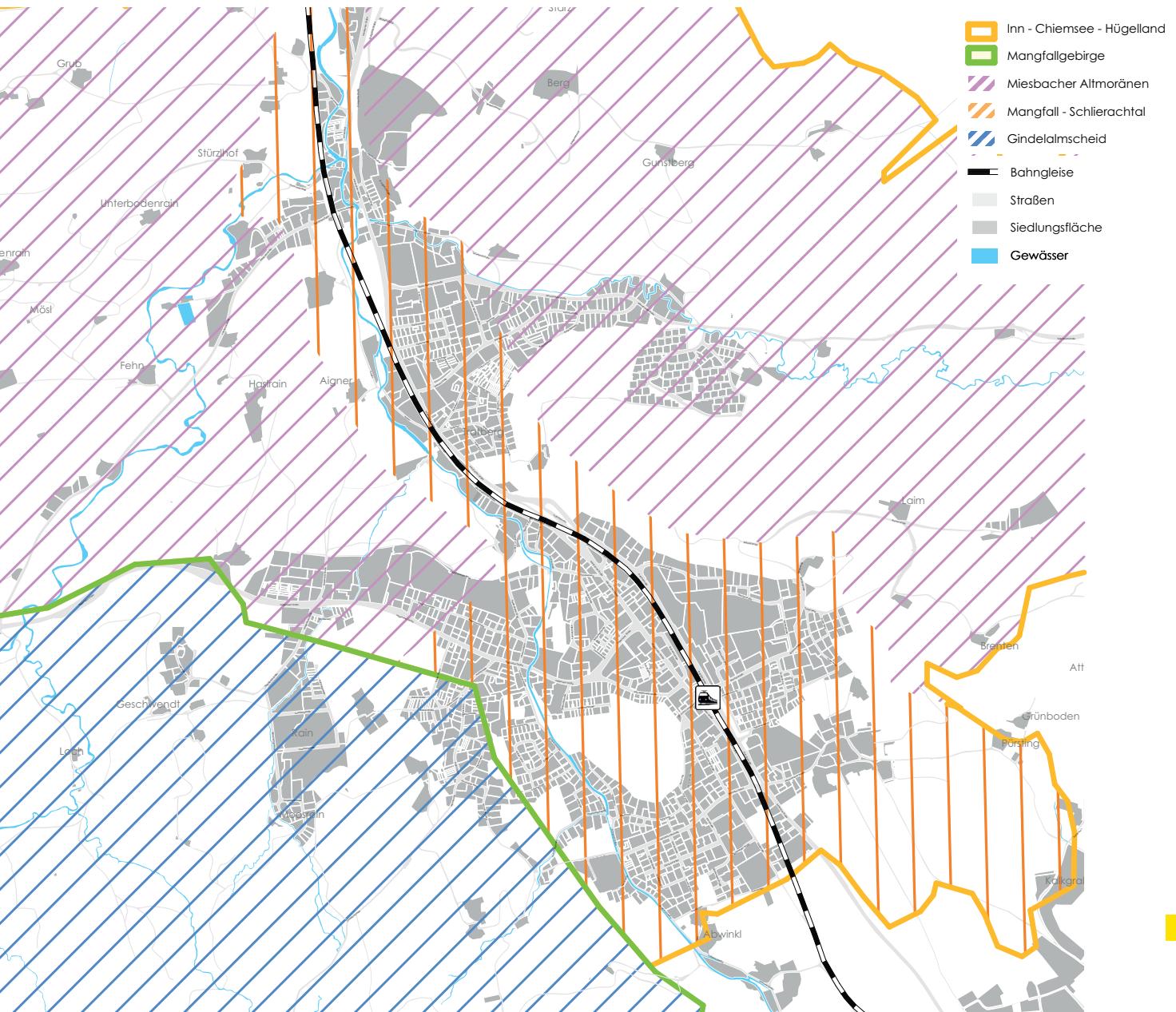


Abb. 24: Impressionen Natur und Landschaft



Abb. 25: Impressionen Natur und Landschaft

Abb. 26: Bestandsaufnahme Naturräume übergeordnet, Stand der Ortsbegehung: 25.02.2020



Gewässer

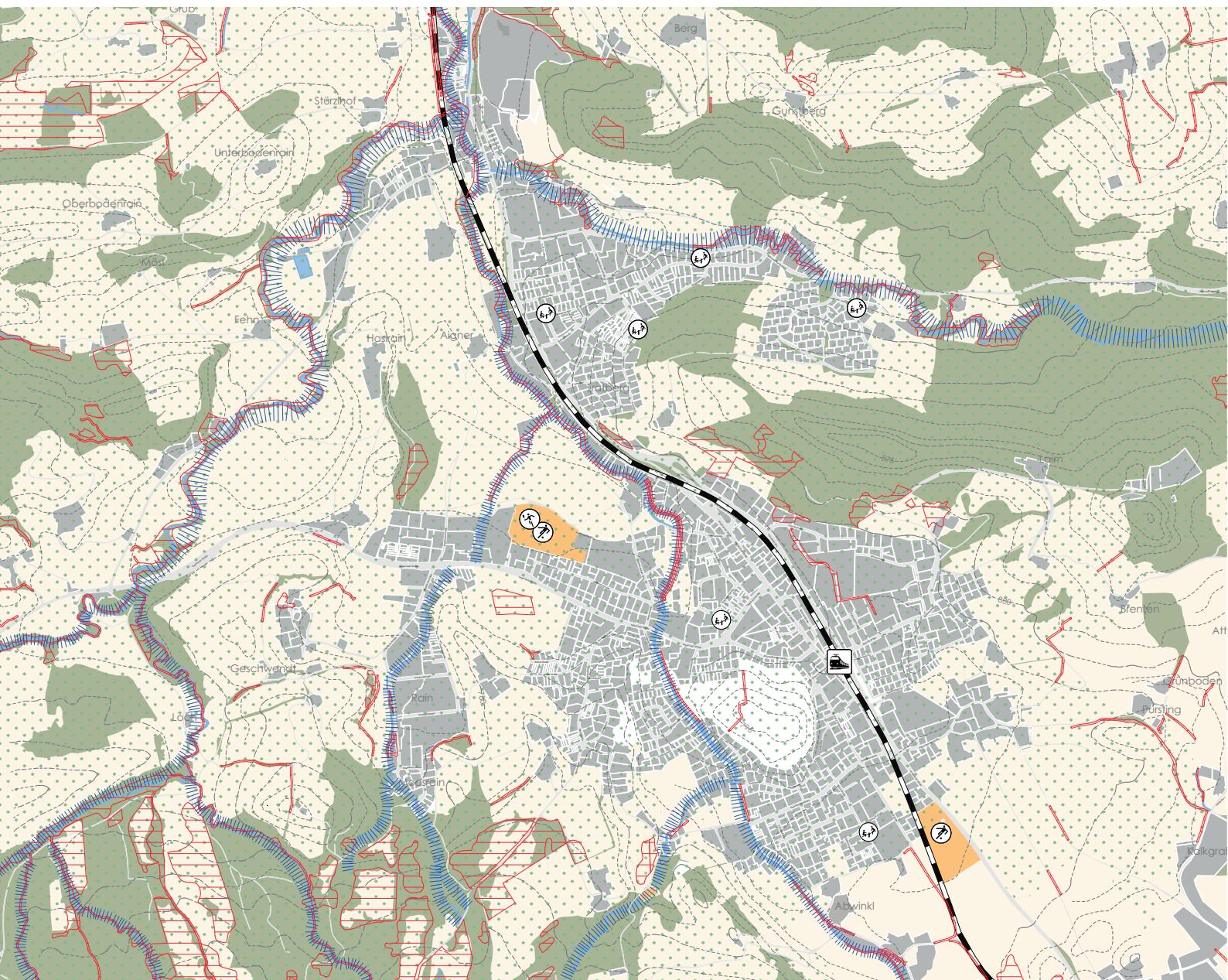
Die Schlierach durchfließt das Untersuchungsgebiet von Süd nach Nord. Sie zieht sich in weiten Teilen als grünes Band mit relativ gut ausgeprägter Uferbegleitvegetation durch das Gemeindegebiet und prägt mit ihrer baumbestandenen Ufervegetation das Ortsbild. Darüber hinaus bieten sich immer wieder an ihren Ufern Gelegenheiten zum Aufenthalt im Schatten (z.B. Spielplatz Schlierach, Kapelle am Kaiserweg). Eine direkte Zugänglichkeit des Gewässers ist punktuell vorhanden (wie z.B. am Wasserspielplatz Schlierach), aber nicht immer möglich.

- Biotope
- Landschaftsschutzgebiet
- Topografie
- Spielplatz
- Sportfläche
- ||| Gewässernetz
- Straßen
- Siedlungsfläche
- Gewässer
- Wald / Gehölze
- landwirtschaftliche Flächen

Als Gewässer III. Ordnung (=GEW III) und als Wildbach (= GEW III, die wildbachtypischen Eigenschaften wie z.B. großes Gefälle, rasch und stark wechselnder Abfluss, zeitweise hohe Feststoffführung aufweisen) klassifiziert, fließt die Schlierach im Norden aus dem Schliersee und mündet bei Fluss-km 45,7 in die Mangfall. Für GEW III liegt normalerweise die Verpflichtung zum Ausbau und zur Unterhaltung bei den Gemeinden und im Einzelfall bei Wasser- und Bodenverbänden (bzw. im gemeindefreien Gebiet bei den Eigentümern). Abweichend davon ist bei Wildbächen der Freistaat Bayern zum Ausbau verpflichtet, soweit es das Wohl der Allgemeinheit erfordert und die Finanzierung gesichert ist.

Als Seitenbäche der Schlierach im Untersuchungsgebiet sind folgende Bäche zu nennen: Abwinklbach, Nagelbach, Fehnbach, Tiefenbach und einige kleinere Gräben.

Abb. 27: Bestandsaufnahme Landschaft und Freiraum übergeordnet, Stand der Ortsbegehung: 25.02.2020



3.5.2 Freiraum und Ortsbild

An mehreren Stellen ergeben sich in Hausham attraktive Blickbeziehungen in den umliegenden Landschaftsraum. Ergänzt wird dieses Bild von Gebäuden mit Fernwirkung beispielsweise auf dem Bergwerksgelände, die Kirche St. Anton oder auch die Haushamer Alm. Entlang der Schlierseer Straße und der Naturfreundestraße wird der Straßenraum durch ortsbildprägende Gebäude und klarer Raumkante definiert. Hier stehen allerdings auch einige Gebäude mit Sanierungsbedarf (nach äußerem Erscheinen).



Abb. 28: Impressionen Ortsbild

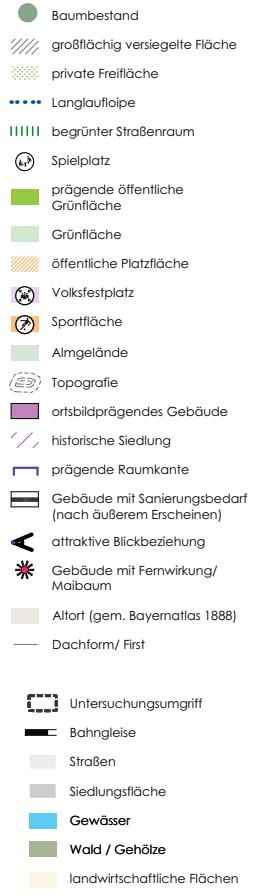
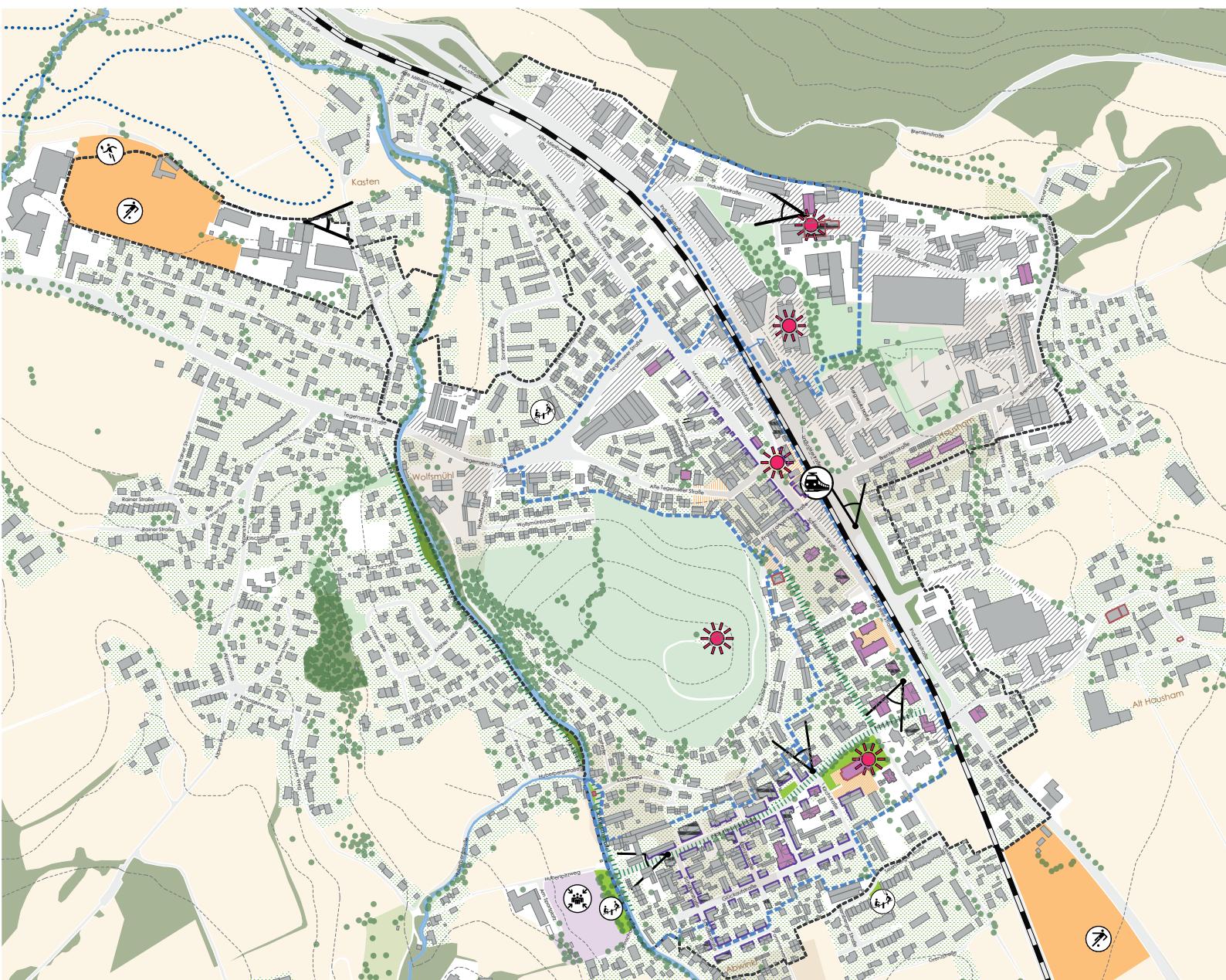


Abb. 29: Bestandsaufnahme Landschaft und Freiraum, Stand der Ortsbegehung: 25.02.2020



Die schon erwähnte Anhöhe im Ortszentrum mit der Haushamer Alm stellt eine der wenigen Freiflächen im Ort dar. Weitere kleine prägende, öffentliche Grünflächen liegen an der Kirche St. Anton und östlich des Volksfestplatzes. Der Volksfestplatz liegt am Ortsrand im Südwesten von Hausham. Andere, kleinere Platzflächen sind in Hausham der Vorplatz der Kirche St. Anton sowie die Platzflächen um das Rathaus an der Schlierseer Straße, am ehemaligen Postamt (Kreuzung Kreuzweg und Dr.-Franz-Langecker-Straße) und an der Alten Tegernseer Straße 11. Der Bahnhofsvorplatz befindet sich aktuell in der Bauphase und steht der Bevölkerung künftig als attraktiver Aufenthaltsort in der Ortsmitte zur Verfügung. Die entlang der Schlierach verlaufende Schlierachstraße sowie die Naturfreundestraße und die Dr.-Franz-Langecker-Straße können als begrünte Straßenräume bezeichnet werden.



Abb. 30: Impressionen Ortsbild

Hausham wird durch die Bahnlinie und die beiden dazu parallellaufenden Straßen - Industriestraße und Schlierseer Straße - in zwei Ortshälften geteilt. Der Hauptort befindet sich westlich dieser Trennlinie. Östlich der Bahnlinie befinden sich die Gewerbegebiete „Bergwerksgelände“, „Thal“ und „Gewerbegebiet III“. Während die Wohngebiete im Südwesten und im Westen weitgehend von grünen, privaten Freiflächen durchzogen sind und damit das Ortsbild prägen, gibt es gerade östlich der Bahnlinie in den Gewerbegebieten großflächig versiegelte Bereiche.

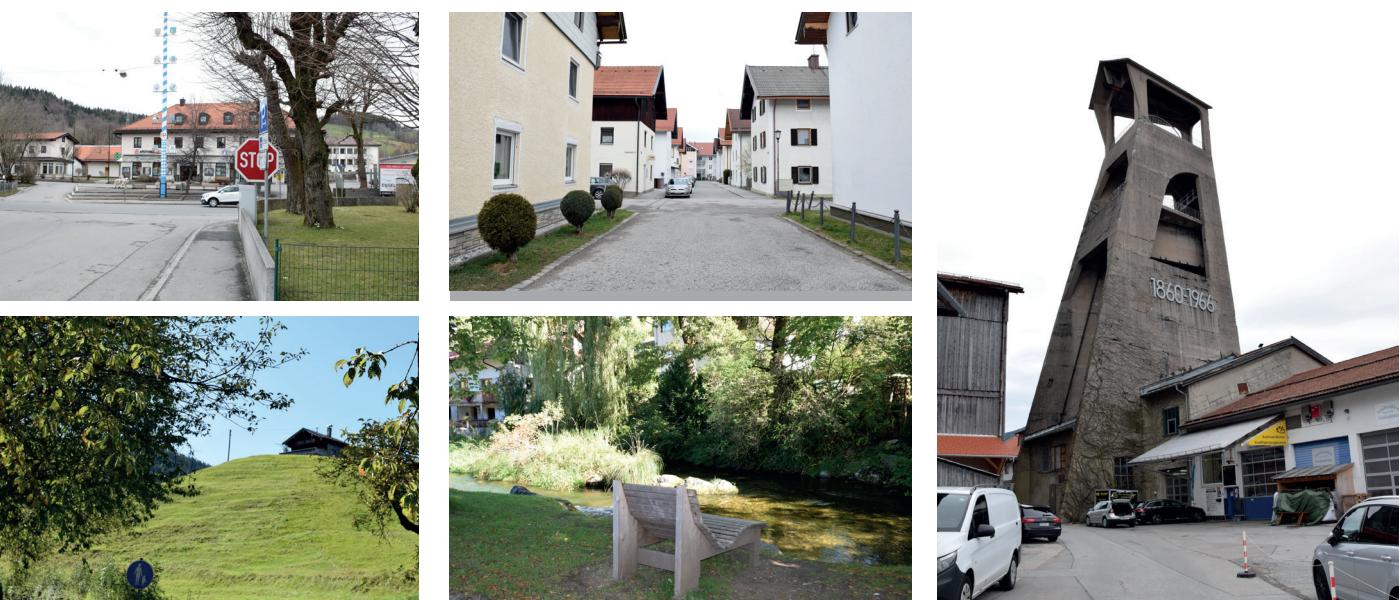


Abb. 31: Impressionen Ortsbild und Freiraum

3.6 Freizeit, Erholung, Tourismus

3.6.1 Öffentliche Grünflächen und öffentlicher Raum/Freiraum

Als öffentliche Grünflächen werden die Flächen betrachtet, die sich in kommunalem Eigentum befinden, der allgemeinen Bevölkerung damit frei zugänglich sind und somit der Erholung und für Freizeitaktivitäten dienen können. Für die wohnungsnahen Freizeitnutzung beziehungsweise eine innerörtliche Naherholung stehen gemäß dieser Definition im Untersuchungsgebiet als öffentliche, gestaltete Grünflächen, oft in Verbindung mit Spielplätzen, folgende Flächen zur Verfügung:

- Grünflächen um die Kirche St. Anton (zwischen Naturfreundstraße, Geißstraße und Kirchstraße)
- Platzfläche an der Kreuzung Kreuzweg/Naturfreundstraße
- Spielplatz Schlierach (Wasserspielplatz mit Aufenthaltsbereichen im Schatten)
- Freifläche an der Kapelle am Kaiserweg
- sowie punktuelle Freiflächen entlang der Schlierach an der Schlierachstraße

Als Platzflächen im öffentlichen Raum, die als Treffpunkte genutzt werden und einen Raum zu Austausch und Verweilen ermöglichen können, stellen sich der Bereich südlich der Kirche St. Anton, der Rathausplatz, das nördliche Ende der Dr.-Franz-Langenecker-Straße, der Bereich an der Alten Tegernseer Straße sowie künftig der neu gestaltete Bahnhofsplatz dar.



Abb. 32: Impressionen Öffentliche Freiräume

3.6.2 Sport- und Spielplätze

Über das Gemeindegebiet erstrecken sich mehrere Spiel- und Sportplätze, wobei nicht in allen Gemeindeteilen eine gute Erreichbarkeit zu diesen Spiel- und Sportangeboten gesichert ist.

Die beiden Sportplätze liegen im Nordwesten und im Süden des Hauptortes. An der zentralen Sportanlage am Agathariederweg kann den Sportarten Fußball, Tennis, Beachvolleyball und Leichtathletik nachgegangen werden. An der Sportanlage an der Schlierseer Straße steht ein Fußballplatz zur Verfügung. Darüber hinaus befinden sich am Huberspitzweg und an der Rathausstraße Eisplätze.

In unmittelbarer Nähe zur Sportanlage am Agathariederweg beginnt die rund 9 km lange Haushamer Sportplatzloipe.

Im Untersuchungsgebiet finden sich neben dem Angebot an öffentlichen Freiflächen noch weitere Spielplätze:

- Spielplatz an der Seiersbergstraße
- Spielplatz Sonnenstraße (an der Tegernseer Straße)

Darüber hinaus befinden sich im Gemeindegebiet noch weitere Spielplätze:

- Spielplatz Nagelbachsiedlung
- Spielplatz Rathausstraße (Agatharied)
- Spielplatz Holz
- Spielplatz Blumenstraße (Agatharied)



Abb. 33: Impressionen Sport- und Spielplätze



Abb. 34: Impressionen
Innerörtliche und private
Freiflächen

3.6.3 Innerörtliche und private Freiflächen

Im Allgemeinen sind insbesondere der westliche Ortsbereich sowie die Wohngebiete gut durchgrün. An den Uferbereichen der Schlierach findet sich teils dichter und wertvoller Baumbestand. Auch in der Naturfreundestraße (im Bereich um die Kirche) sowie in der Dr.-Franz-Langenecker-Straße, der Schlierachstraße und auch in weiten Teilen entlang der Tegernseer Straße finden sich straßenbegleitende Bäume, die sich positiv auf den Straßenraum auswirken. Die Wohngebiete selbst zeigen individuell gestaltete, gut durchgrünte private Freiflächen, welche durch ihre Begrünung den angrenzenden öffentlichen Raum mit beleben. Lediglich im Bereich zwischen Glückauf- und Naturfreundestraße sind die privaten Freiflächen höher versiegelt und weisen eine geringeren Durchgrünungsgrad auf. Auch in den Straßenräumen fehlt hier die Begrünung.

Östlich der Bahnlinie im Industriegebiet südlich der Industriestraße durchzieht eine baumbestandene Freifläche die bebauten Strukturen. Durch ihre Binnenlage zwischen den Gebäuden ist sie allerdings von den umgebenden Straßenräumen aus nicht erfahrbar.

3.6.4 Freizeitaktivitäten

In der Gemeinde Hausham werden verschiedene weitere Freizeitaktivitäten angeboten:

- Naturerlebnis Huberspitz (vom Alpengasthof Glückauf mit verschiedenen Wissensstationen bis auf die Huberspitz)
- Jährliches Ferienprogramm für Kinder und Jugendliche (in Zusammenarbeit mit der Stadt Miesbach und dem Markt Schliersee)
- Kino im Oberland Kinocenter
- Museen (Bergbaumuseum Hausham, Stallhofer Ausstellung)

Darüber hinaus bieten die viele Vereinen in Hausham ein umfangreiches Programm und Möglichkeiten, sich in seiner Freizeit zu engagieren.

Ein gut ausgebautes Netz an Wanderwegen ermöglicht eine attraktive Freizeitgestaltung in der Natur und den angrenzenden Bergen. Auch das Radwegenetz in die Region ist gut ausgebaut und bietet eine große Anzahl an Zielen in der Umgebung.

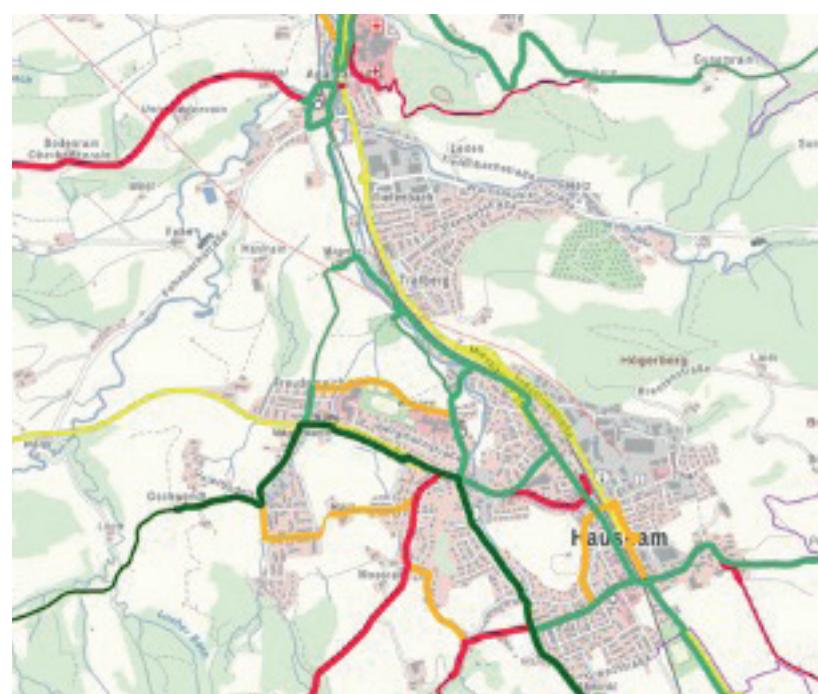


Abb. 35: Übergeordnete Fuß- und Radwegeverbindungen in Hausham
(Bayerisches Staatsministerium Finanzen und Heimat (2021). BayernAtlas.)

3.6.5 Tourismus

Die Gemeinde Hausham ist Mitglied in der „Alpenregion Tegernsee Schliersee“. Hausham wird dort als „geographische Drehscheibe des Landkreises Miesbach“ beworben, die als „Ausgangspunkt“ für den Urlaub (Wander-, Rad- und Langlaufmöglichkeiten, Museum zur Bergbaugeschichte) einen „ganz besonderen Reiz“ hat. So können von Hausham aus u.a. Wanderungen zur Huberspitz und Gindelalmschneid sowie von dort aus weiter Richtung Tegernsee und an der Schlierach entlang Richtung Schliersee unternommen werden.

Über die Homepage der Alpenregion Tegernsee Schliersee lassen sich drei Unterkünfte (Ferienwohnungen, Ferienappartements) buchen:

- Ferienwohnung Weishäupl
- Ferienwohnung Biene, Stoib
- Ferienhaus Wurzer, Ferienappartements

Darüber hinaus wird dort neben Wandertouren rund um Hausham auch das lokale Gastromieangebot vorgestellt.

Weitere drei Unterkünfte bieten Zimmer für den Aufenthalt in Hausham an:

- Pförtner Penthouse
- Alpengasthof Glückauf
- Gasthaus Zierer Stuben

Für das leibliche Wohl der Bevölkerung sowie der Besucher*innen sorgt in Hausham eine Vielzahl an gastronomischen Einrichtungen. Hierbei handelt es sich um Cafés und Eiscafés, Bars sowie Restaurants/Gaststätten.



Abb. 36: Impressionen Tourismus und Gastronomie

3.7 Verkehr und Mobilität – Kurzbeitrag

Hausham ist über die Bundesstraße B307 Richtung Norden an die Autobahn A8 München - Salzburg angebunden. Richtung Süden führt diese am Schliersee vorbei nach Bayrischzell (18 km). Die Staatsstraße 2076 bindet Hausham nach Westen Richtung Tegernsee an (10 km).

Die Gemeinde verfügt außerdem über einen Bahnhaltepunkt. Dieser schließt Hausham halbstündlich mit der Regionalbahn an München bzw. Bayrischzell an. Die Fahrzeit nach München HBF beträgt ca. 50 Minuten. Nahezu der gesamte Hauptort befindet sich durch die zentrale Lage des Bahnhofs in einem Haltestellenradius von weniger als einem Kilometer. In Hausham, Agatharied und Poschmühl gibt es mehrere Unterführungen für unterschiedliche Verkehrsteilnehmende, um die ortsdurchschneidende Bahnlinie zu queren.

Durch Hausham fahren drei Buslinien, welche die Gemeinde an die Bahnhaltepunkte Miesbach, Tegernsee und Schliersee anbinden:

- Buslinie 9552 (Krankenhaus Agatharied - Miesbach)
- Buslinie 9555 (Schliersee Bhf. - Tegernsee Bhf.)
- Buslinie 9958 (Miesbach Bhf. - Tegernsee Bhf.)

Die dazugehörigen Bushaltestellen liegen zentral in Poschmühl, Agatharied, am Bahnhof Hausham und entlang der Tegernseer Straße.

In Hausham starten und durch den Ort führen mehrere örtliche und überörtliche Wanderwege in die umgebende Bergwelt und zu den darin liegenden Almen. Das Radwegennetz verbindet die Gemeinde mit dem Schliersee und Miesbach und sorgt auch innerörtlich für eine gute Durchwegung. In den Gebieten südöstlich und südwestlich der Gemeinde gibt es außerdem mehrere Mountainbikerouten.

Abb. 37: Bestandsaufnahme Verkehr und Mobilität, Stand der Ortsbegehung: 25.02.2020

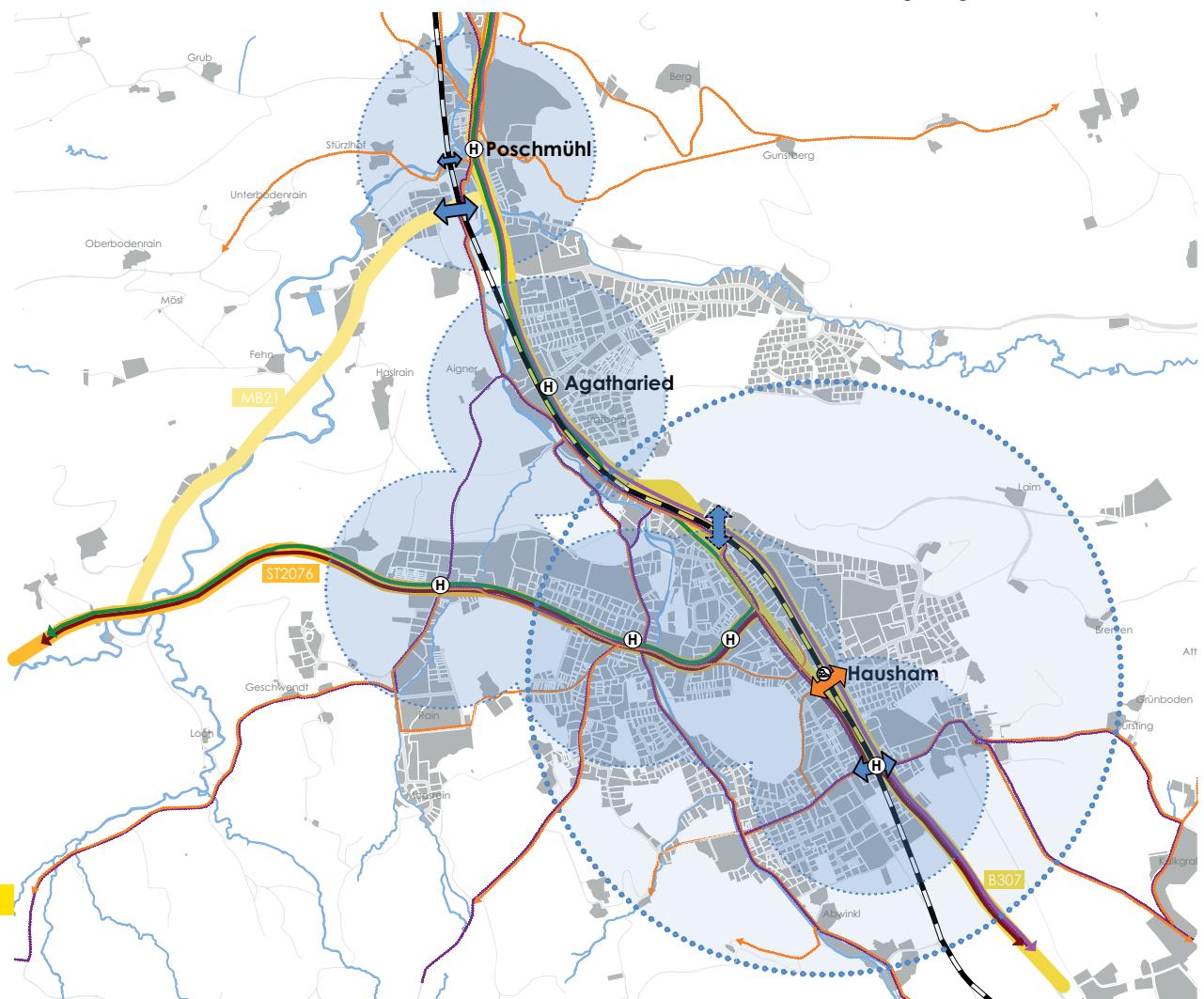




Abb. 38: Bestandsaufnahme Verkehr und Mobilität, Stand der Ortsbegehung: 25.02.2020



Abb. 39: Impressionen Verkehr und Mobilität

Gemeinde Hausham
Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
Bestandsaufnahme

3.8 Gewerbe und Wirtschaft

Hausham verfügt anteilig an der Gesamtfläche über einen vergleichsweisen hohen Anteil an Gewerbe- sowie Handels- und Dienstleistungsflächen. Insgesamt waren im Jahr 2021 über 800 Gewerbetreibende in Hausham registriert. Davon vereinigen sich ca. 100 Firmen und Gewerbetreibende im Gewerbeverein Hausham. Die Schwerpunkte der gewerblichen Nutzungen liegen im Osten des Hauptortes im Gewerbegebiet Bergwerksgelände sowie im Südosten Agatharieds im Gewerbegebiet Tiefenbachpark. Beide Gewerbegebiete grenzen auf der Westseite an die Bundesstraße B307 an, welche die Gewerbegebiete überregional anschließt. Das Gewerbegebiet in Hausham wird von Westen aus zusätzlich über die Brentenstraße und im nördlichen Bereich über die Industriestraße erschlossen, die jedoch als Einbahnstraße im Bereich des Förderturms endet. Von Osten und Süden kann das Gewerbegebiet aufgrund der Topografie nicht erschlossen werden.

Das Gewerbegebiet in Haushams Hauptort wird durch klein- bis mittelständische Unternehmen geprägt, die überwiegend handwerkliche, industrielle oder Lagerbetriebe darstellen. Ergänzt wird das Gewerbegebiet durch zwei Einzelhandelsbetriebe entlang der Industriestraße.

In Agatharied wird das Gewerbegebiet durch die Moralt AG als holzverarbeitendes Unternehmen und die LANTENHAMMER Erlebnisdestillerie sowie durch Einzelhandelsbetriebe geprägt. Ausgehend von der B307 wird das Gewerbegebiet ab dem Kreisverkehr im Bereich der Schön Klinik über die Wörnsmühler Straße erschlossen. Eine Erschließung des Gewerbegebiets kann nur von Westen erfolgen.

Der Anteil an Industrie- und Gewerbeflächen an der Gemeindefläche liegt in Hausham bei ca. 1,14%. Zum Vergleich und zur Einordnung liegen diese Werte in der Nachbarkommune Schliersee vergleichsweise bei ca. 0,07% und in Miesbach bei ca. 1,25%.

Wird der Anteil an Gewerbeflächen an den Siedlungsflächen betrachtet, beträgt dieser in Hausham ca. 8,1%, in Miesbach ca. 8,6% und in Schliersee ca. 1,1%.

Die Region Oberbayern weist insgesamt einen Anteil an Gewerbeflächen auf einer Gesamtfläche von ca. 0,68% auf. Der Anteil von Gewerbeflächen an der Siedlungsfläche liegt in Oberbayern bei ca. 5,5%.

Interessant ist zudem das Verhältnis von Gewerbeflächen zur Einwohnerzahl. Die Gemeinde Hausham hat 2021 ca. 33,9 m² Gewerbeflächen pro Einwohner*in. Hingegen weist Schliersee einen deutlich niedrigeren Anteil von ca. 8,76 m² pro Einwohner*in auf. Spitzenreiter ist Miesbach mit ca. 42,46 m² pro Einwohner*in. Zur Einordnung der Werte: Oberbayern weist durchschnittlich ca. 25 m² pro Einwohner*in auf.

Hausham liegt im Vergleich demnach im oberen Mittelfeld. Das Ziel der Gemeinde ist, zukünftig ein gesundes Verhältnis zwischen Gewerbeflächen und Siedlungsfläche zu erreichen und damit zu einer gesunden Mischung aus Wohnen und Arbeiten beizutragen.

Abb. 40: Impressionen Gewerbe und Wirtschaft



3.9 Bevölkerung und Demographie

3.9.1 Bevölkerungsentwicklung

Gemäß der Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik (LfStat, GENESIS) besaß die Gemeinde Hausham zum Stichtag am 31.12.2018 8.406 Einwohner*innen. Bei Betrachtung der Entwicklung des Bevölkerungsstandes zeigt sich, dass die Entwicklung in den letzten 30 Jahren kleineren Schwankungen unterlag, insgesamt jedoch ein Wachstums-trend zu beobachten ist.

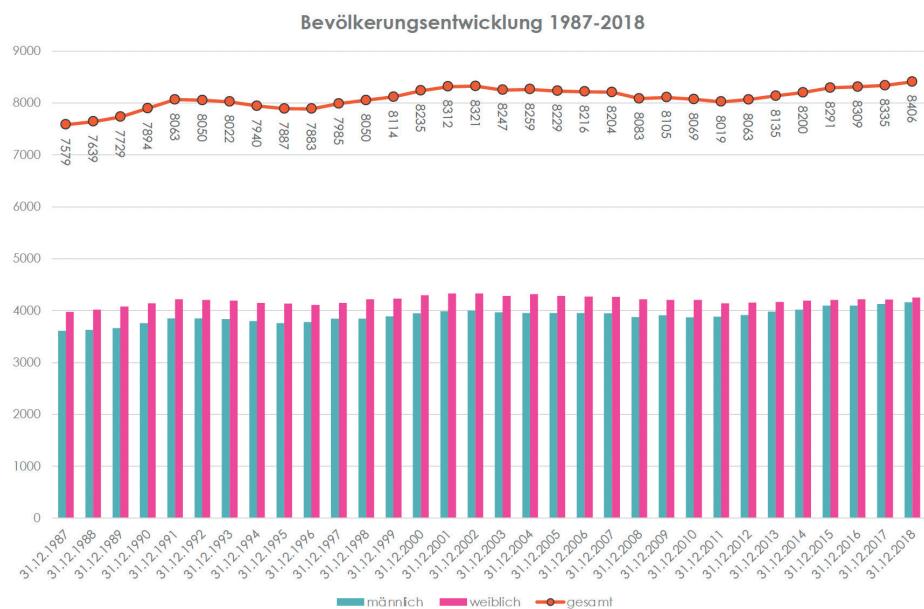


Abb. 41: Bevölkerungsentwicklung 1987-2018

Bevölkerungsbewegung und Wanderung

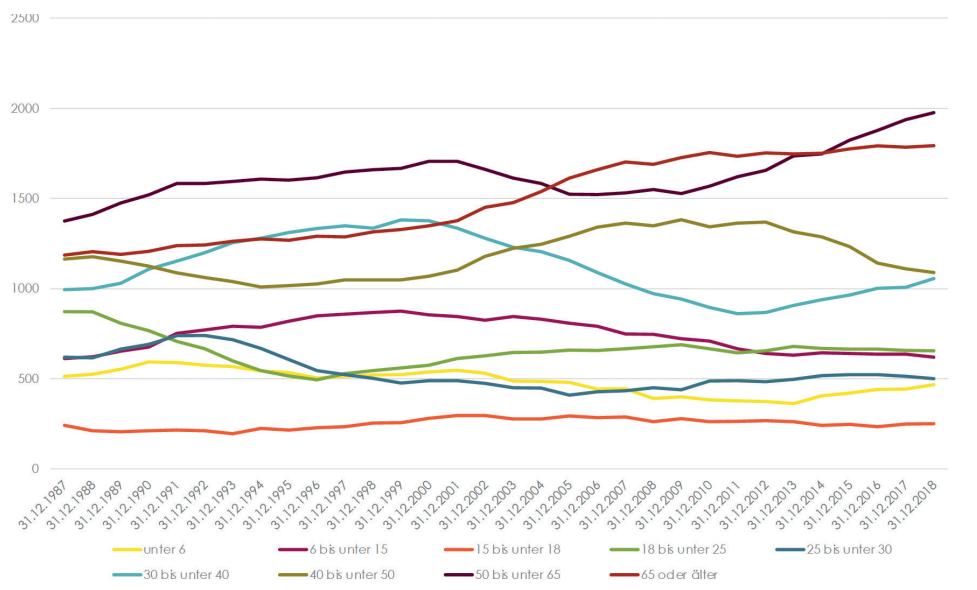
Für die Bevölkerungsentwicklung sind zwei Dynamiken zu betrachten, zum einen die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburten/Sterbefälle) sowie die Wanderungen (Zu- und Fortzüge über Gemeindegrenzen).

Für das vorwiegende Bevölkerungswachstum der vergangenen Jahre ist vornehmlich das Wanderungssaldo (Zuzug überwiegt Fortzug) der Gemeinde Hausham verantwortlich. Das natürliche Bevölkerungswachstum der vergangenen 30 Jahre ist sehr wechselhaft. Insgesamt haben sich die Sterbefälle und die Geburten vor Ort ungefähr ausgeglichen. Das Wanderungssaldo zeigt sich insbesondere in den Jahren 2012 - 2015 stark positiv.

Altersstruktur der Bevölkerung

Prinzipiell ist bundesweit der Trend der Überalterung der Bevölkerung zu beobachten. Die vorangegangenen Analysen bezüglich der natürlichen Bevölkerungsentwicklung geben bereits einen Hinweis darauf, dass der Trend der Überalterung auch in Hausham zu beobachten ist, da die Geburten die Sterbefälle kaum übersteigen.

In der folgenden Abbildung ist die Entwicklung der Altersklassen im Zeitraum 1987 bis 2018 dargestellt. Es zeigt sich, dass in dieser Zeit insbesondere die Altersgruppen „50 bis unter 65 Jahre“ sowie „65 oder mehr Jahre“ besonders stark gewachsen sind. Auch die Altersgruppe „30 bis unter 40“ ist in den letzten 10 Jahren wieder gewachsen. Am stärksten geschrumpft ist die Gruppe der „40 bis unter 50“ Jährigen. Alle weiteren Altersgruppen stagnieren überwiegend.



*Quelle: Planungsverband, Landesamt für Statistik: 2020

Abb. 42: Bevölkerungsentwicklung nach Altersklassen 1987-2018

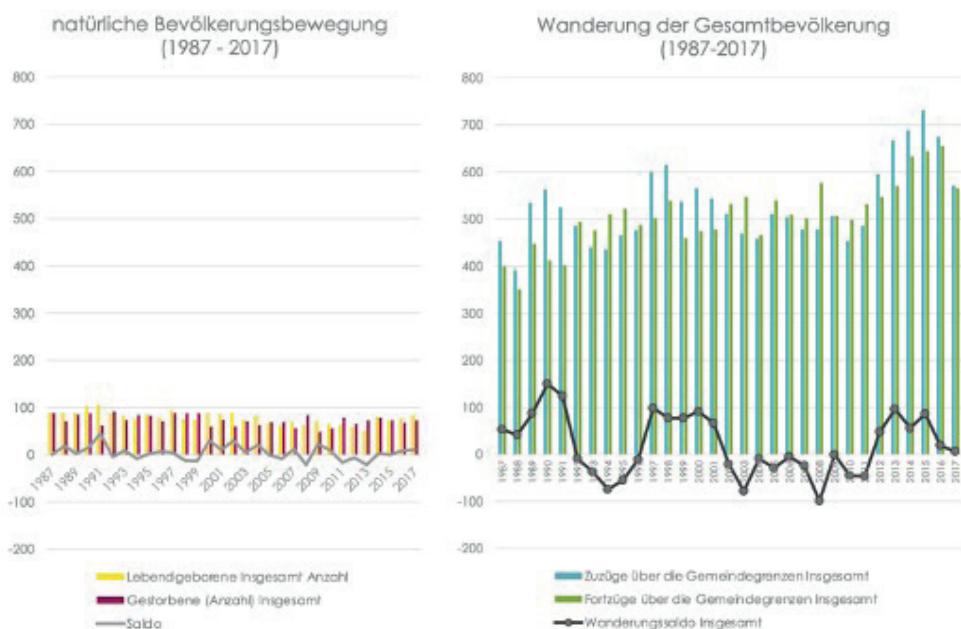


Abb. 43: natürliche Bevölkerungsbewegung
1987-2017

Abb. 44: Wanderung der Gesamtbevölkerung
1987-2017

3.9.2 Bevölkerungsprognose

Wie sich gezeigt hat, ist die Gemeinde Hausham durch eine positive Bevölkerungsentwicklung gekennzeichnet. In Zahlen ausgedrückt beträgt das durchschnittliche jährliche Bevölkerungswachstum im Zeitraum von 2004 – 2018 rund 0,2 %. Bei der Weiterverfolgung dieses Wachstums würde Hausham bis 2037 auf ca. 8.680 Einwohner*innen anwachsen.

Im Zeitraum von 2014 – 2018 konnte die Gemeinde ein durchschnittliches jährliches Wachstum von 0,8 % erreichen. Bis 2037 würde die Einwohneranzahl Haushams damit auf ca. 9.520 ansteigen.

Auch das Bayerische Landesamt für Statistik prognostiziert für Hausham eine jährliche Wachstumsrate von 0,1 %. Damit würde Hausham bis 2037 auf ca. 8.540 Einwohner*innen wachsen.

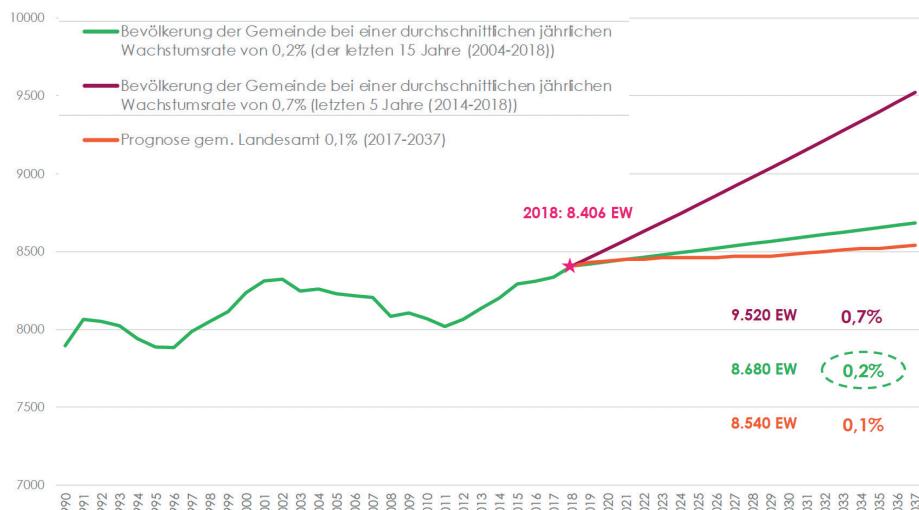


Abb. 45: Bevölkerungsprognose bis 2037

3.9.3 Prognose des zukünftigen Wohnbauflächenbedarfs

Für die wachsende Bevölkerung der Gemeinde Hausham muss auch zukünftig Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Dazu wird im Rahmen eines rechnerischen Ansatzes der künftige Wohnraumflächenbedarf ermittelt. Der zukünftige Wohnbauflächenbedarf setzt sich aus dem Neubedarf, dem Auflockerungsbedarf und dem Ersatzbedarf zusammen.



Abb. 46: Grundlage Bedarfsrechnung Wohneinheiten

Auflockerungsbedarf

Der Auflockerungsbedarf ergibt sich aus den steigenden Wohnflächenansprüchen der in der Gemeinde lebenden Bürger*innen und der damit einhergehenden geringeren Belegungsdichte der Wohneinheiten. Für die Gemeinde Hausham ist davon auszugehen, dass die derzeitige Belegung bis 2037 von 2,03 auf 1,99 Einwohner *innen pro Wohneinheit zurückgehen wird. Allein durch diese Auflockerung, d.h. in diesem ist nicht von einem Bevölkerungswachstum auszugehen, ergibt sich bis 2037 ein Neubedarf an 80 Wohneinheiten. Jährlich entspricht dies ca. vier Wohneinheiten.

2018

Einwohner (EW) = **8.406**

+/- 0 EW
+/- 0 %

Einwohner / WE* = **2,03**

- 0,10 %
- 0,04
EW/WE

Einwohner (EW) = **8.406**

Einwohner / WE = **1,99**

* Im Bestand gibt es 4.145 WE (2018)

2037

WOHNFLÄCHENBEDARF 2037

+ 0 Einwohner



(8.406 E / 1,99) – 4.145 WE = **ca. 80 neue WE**

Auflockerungsbedarf

Durchschnittlicher Bedarf an WE



80 WE / 18 Jahre = **ca. 4,5 WE/Jahr**

Abb. 47: Prognose Neubedarf an Wohneinheiten bis 2037 durch Auflockerung

Neubedarf

Für das Szenario des Neubedarfs wird der durchschnittliche Wachstumswert der letzten 15 Jahre von 2004 – 2018 von 0,2 % Wachstum pro Jahr angenommen. Der Neubedarf stellt den zusätzlichen Bedarf an Wohnungen dar, der aufgrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums von 0,2 % notwendig wird. Somit werden für die prognostizierten ca. 280 neuen Einwohner*innen bis zum Jahr 2037 insgesamt ca. 140 neue Wohneinheiten benötigt. Wird der Auflockerungsbedarf zu dem Neubedarf hinzugaddiert, wird eine Gesamtanzahl an neu benötigten Wohnungen von ca. 220 Wohneinheiten bis 2037 erzielt. Dies entspricht einem jährlichen Bedarf an ca. zwölf neuen Wohneinheiten pro Jahr.

2018

Einwohner (EW) =

8.406

+ ca. 277 EW
+ 3,3 %

Einwohner / WE* =

2,03

- 0,10 %
- 0,04
EW/WE

Einwohner (EW) =

8.683

* Im Bestand gibt es 4.145 WE (2018)

2037

WOHNFLÄCHENBEDARF 2037

+ 277 Einwohner



277 EW / 1,99 WE = **ca. 140 neue WE**

+ Auflockerungsbedarf (ca. 80 WE)



80 WE + 140 WE = **ca. 220 neue WE**

Durchschnittlicher Bedarf an WE



220 WE / 18 Jahre = **ca. 12 WE/Jahr**

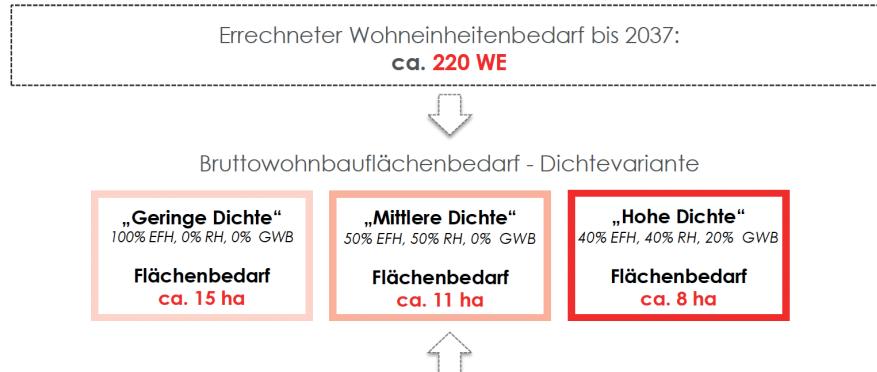
Abb. 48: Prognose Neubedarf an Wohneinheiten bis 2037

Wohnbauflächenbedarf

In folgender Beispielrechnung wird zur Veranschaulichung des prognostizierten Flächenbedarfs davon ausgegangen, dass die Gemeinde alle benötigten Wohnungen durch die Neuausweisung von Wohnbauflächen realisieren würde. Der hierfür notwendige Flächenbedarf wird über die städtebauliche Dichte der Bebauung bestimmt. Drei mögliche Entwicklungen von neuen Wohngebieten wurden betrachtet:

- „Geringe Dichte“: Neue Quartiere werden mit 100 % Einfamilienhäusern realisiert
- „Mittlere Dichte“: Neue Quartiere werden mit 50 % Einfamilienhäusern und 50 % Doppel- und Reihenhäusern umgesetzt
- „Hohe Dichte“: Neue Quartiere werden mit 40 % Einfamilienhäusern, 40 % Doppel- und Reihenhäusern und 20 % Geschosswohnungsbau realisiert

durchschnittliches Wachstum von 0,2% pro Jahr



Durchschnittliche Flächengrößen je nach Wohnbau typ:

EFH = Einfamilienhaus: ca. 590 m² pro WE*

RH = Reihen- und Doppelhaus: 310 m² pro WE*

GWB = Geschosswohnungsbau: 95 m² pro WE*

*inkl. 15% Erschließung und 9 m² öffentliche Grünfläche/ WE

Abb. 49: Szenario Flächenbedarf bei durchschnittlichem Wachstum von ca. 0,2%

Zur Realisierung der aufgezeigten 220 Wohneinheiten wäre bei einer reinen Entwicklung von neuen Wohngebieten im Szenario „geringe Dichte“ ca. 15 Hektar Fläche notwendig. Dieser Flächenbedarf beinhaltet neben dem Flächenbedarf für die Wohngebäude auch die notwendige Erschließung durch Straßen sowie öffentliche Grünflächen. Nur ca. 8 Hektar Flächen wären notwendig, wenn eine „hohe Dichte“ für die entsprechende Siedlungsentwicklung angesetzt würde. Die aufgezeigten Szenarien zeigen damit deutlich, dass die verwendeten Typologien in neuen Wohngebieten entscheidend für die damit einhergehende Flächeninanspruchnahme sind.

Wohnbauflächenbedarf bei durchschnittlich 0,2 % Bevölkerungswachstum pro Jahr: ca. 12 WE



Abb. 50: Wohnbauflächenbedarf bei durchschnittlichem Bevölkerungswachstum von ca. 0,2 %

3.10 Innenentwicklungspotenziale

Im Kapitel 3.9.3 wurde dargestellt, welche Flächenbedarfe theoretisch notwendig wären, um den zukünftigen Bedarf an Wohnraum nur über Neuausweisungen decken zu können. Die Gemeinde Hausham will ihr angestrebtes Bevölkerungswachstum in Einklang mit der ländlichen Struktur der Gemeinde und der Bewahrung des charakteristischen Ortsbildes sowie der Landschaft bringen. Aufgrund dessen wird in den folgenden Kapiteln das Innenentwicklungspotenzial der Gemeinde untersucht. Es wird dargestellt, wo sich Flächenpotenziale im Siedlungszusammenhang befinden und wo die Entwicklung von neuen Wohngebieten flächensparsam erfolgen kann.

Belegungsdichte des Wohnungsbestands

Mit den Daten des Einwohnermeldeamtes Hausham wurde die Belegungsdichte der Wohngebäude ermittelt und dargestellt. Hierbei ist festzustellen, dass für die Bereiche, in denen eine höhere Geschossigkeit vorliegt, auch mehr Einwohner*innen pro Gebäude gemeldet sind. In den Bereichen westlich der Schlierach dominieren Ein- bis Zweipersonenhaushalte, während gerade im südlichen Gemeindegebiet sechs bis 20 Personen pro Gebäude erfasst wurden. Auffallend ist außerdem die geringe Belegungsdichte der Wohngebäude innerhalb der Bereiche östlich der Bahn in den Gewerbegebieten.

Remanenzeffekt

Die Belegung der Ein- bis Zweipersonenhaushalte in beispielsweise Einfamilienhäusern lässt sich häufig durch den sogenannten Remanenzeffekt erklären. Dabei handelt es sich um ein städtebauliches Phänomen, das sich daraus ergibt, dass Familien in einer einmal bezogenen Wohnung bzw. in einem einmal bezogenen Haus verbleiben, auch wenn sich der Bedarf an Wohnfläche durch familiäre Veränderungen verringert. Eine Wohnfläche von beispielsweise 200 m², die zunächst von einer vierköpfigen Familie bewohnt wird, wird im Laufe der Jahre und nach Auszug der Kinder bzw. Todesfall eines Elternteils nur noch durch eine Person oder zwei Personen bewohnt.

Abb. 51: Bestandsaufnahme Gemeldete Erstwohnsitze





Abb. 52: Bestandsaufnahme der Grundstücke mit geringer Dichte (Stand Untersuchung März 2022)

Grundstücke, deren Flächen weniger als 15 % bebaut sind (GRZ < 0,15)

Zusätzlich zu der Belegungsdichte wurden durch eine GIS-Analyse die Bebauungsdichten pro Grundstück untersucht. In folgender Karte werden alle Grundstücke, deren Flächen zu weniger als 15 % bebaut sind, dargestellt. Dies entspricht einer GRZ von 0,15.

Dabei zeigt sich deutlich, dass ein großer Anteil der Wohngrundstücke im gesamten Gemeindegebiet verteilt, nicht sehr dicht bebaut sind. Vor allem sind einige Wohnbaufelder im Westen Haushams und südlich an die Haushamer Alm angrenzende zu weniger als 15 % bebaut. Diese Grundstücke werden häufig von nur ein bis zwei Personen bewohnt und könnten somit Potenziale für eine Nachverdichtung oder eine Umstrukturierung darstellen.

Innerörtliche Flächenpotenziale

Flächennutzungsplan

Für Wohnnutzungen sind gemäß FNP insgesamt 5,6 ha große Flächen im Hauptort dargestellt. In den Ortsteilen sind weitere 1,4 ha für Wohnnutzungen im FNP dargestellt. Diese Entwicklungsflächen besitzen den Charakter großflächiger Ortsabrandungen und von Nachverdichtung.

Innenentwicklungspotenziale

Hausham zeichnet sich durch eine Vielzahl an innerörtlichen Flächenpotenzialen aus, die in Abbildung 59 „Innenentwicklungspotenziale“ zusammengestellt wurden. Diese innerörtlichen Flächenpotenziale setzen sich zusammen aus:

- Klassischen Baulücken und Brachflächen
- Noch nicht realisierten Entwicklungsflächen gem. Flächennutzungsplan (FNP)
- Großflächige Flächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs, die als „langfristiges Flächenpotenzial“ bezeichnet werden
- Grundstücke, die zu weniger als 15 % bebaut sind
- Flächen mit Umstrukturierungspotenzial

Die dargestellten Flächen wurden anhand einer Kataster- und Luftbildauswertung, Abstimmungen mit der Gemeindeverwaltung hinsichtlich vorliegender Bauanträge und der Rechtsgültigkeit von Bebauungsplänen erhoben. Im Hauptort Hausham handelt es sich um ca. 5,8 ha Baulücken und Brachflächen für Wohnnutzung. Hinzu kommen ca. 1,4 ha Baulücken und Brachflächenpotenziale in den Ortsteilen. Weitere 2 ha können im Hauptort über bestehende Bebauungspläne gestellt werden. Darüber hinaus werden Flächen mit Nachverdichtungspotenzial, Flächen mit Potenzial zur Sanierung, Umstrukturierung oder Nachverdichtung dargestellt, die jedoch erst im Rahmen eines Flächenmanagements in einem nächsten Schritt mit genauen Flächenangaben überprüft und ermittelt werden können. Durch den ressourcen- und flächensparenden Ansatz der innerörtlichen Nachverdichtung mit einer entsprechenden Durchgrünung in Hausham, kann ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.

Bilanz

Summiert man die Ergebnisse der Bestandsaufnahme für den Hauptort erhält man als Ergebnis rund 7,8 ha, die sich für eine Wohnbauentwicklung eignen. In den Ortsteilen handelt es sich um eine Fläche von überschlägig 1,4 ha. Zusammen betrachtet ergibt das im gesamten Gemeindegebiet ein Flächenpotenzial von ca. 9,2 ha Wohnbauentwicklungsfläche.

Bei der Ermittlung der Flächenpotenziale gilt es zu beachten, dass es sich bei den 9,2 ha um überschlägige, errechnete Werte handelt, die rein aus städtebaulicher Sicht geeignet sind. Die tatsächliche Verfügbarkeit wird sich deutlich eingeschränkter, beispielsweise durch Eigentumsverhältnisse, darstellen.

Es zeigt sich, dass der Wohnbauflächenbedarf der Gemeinde von 8 – 15 ha je nach Bebauungsdichte durch die zur Verfügung stehenden ca. 9,2 ha kaum gedeckt werden kann. Daher gilt es, einen Einklang aus der Aktivierung von Brachflächen und Innenentwicklungsflächen zu verfolgen sowie Nachverdichtungs- und Umstrukturierungspotenziale im Rahmen eines Flächenmanagements zu untersuchen, um die Flächeninanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen so gering wie möglich zu halten und bestehende Ressourcen und Infrastrukturen im Siedlungszusammenhang effektiver zu nutzen. In Kombination mit neuen nachhaltigen und verdichteten Wohngebieten soll der Bedarf an Neuausweisungen bis 2039 auf ein für den ländlichen Raum akzeptables Maß reduziert werden.



Abb. 53: Bestandsaufnahme Innenentwicklungspotenziale (Stand Untersuchung März 2022)

- Baulücken und Brachen
- Flächen mit Nachverdichtungspotenzial
- Potenzial durch Sanierung, Umstrukturierung oder Nachverdichtung
- Grünflächen
- bestehende Bebauungspläne

Querschnittsbezogene Analyse

Basierend auf der Bestandsaufnahme werden in der Bestandsbewertung die wesentlichen Analyseergebnisse aufgezeigt. Diese sind in zwei Kapiteln strukturiert. In Kap. 4.1 werden die vorhandenen städtebaulichen Missstände als Defizite und Konflikte im Untersuchungsgebiet dargestellt. Anschließend werden in Kap. 4.2 die derzeitig vorhandenen Qualitäten und die sich für das Gebiet ergebenden Potenziale beschrieben.

4



4.1 Defizite und Konflikte

Die Defizite und Konflikte in der Gemeinde Hausham wurden in räumlich gestalterische Mängel und funktionale Mängel untergliedert. Die städtebaulichen Missstände sowie die erhobenen Defizite und Konflikte im Untersuchungsgebiet der Gemeinde Hausham erstrecken sich auf die Themengebiete Ortsbild, Innenentwicklung, Nutzung, Verkehr und Mobilität sowie Freiraum und Erholung.

Gewerbegebiet Bergwerksgelände

- Das **Gewerbegebiet Bergwerksgelände** weist **strukturelle Mängel** auf, stellt sich ungeordnet dar und nutzt die Flächenpotenziale derzeit **unzureichend** gut aus. Im Laufe des Planungsprozesses des ISEK haben sich immer wieder Überlegungen und Änderungen im Gebiet ergeben. Dies zeigt umso mehr, dass eine gesteuerte und geordnete Entwicklung für diesen Bereich von besonderer Bedeutung für die zukünftige Entwicklung Haushams ist.
- Der **bestehende Leerstand** auf dem ehemaligen Trigema-Areal, aber auch die Nutzung durch das Gasturbinenkraftwerk, die teils leerstehenden ehemaligen Bergwerksgebäude und die **ungeordnete Erschließung** tragen derzeit nicht zur Attraktivität des Gebiets bei.
- Auf Grund der topographischen Lage sowie der Situierung am östlichen Ortsrand ist eine **flächenmäßige Erweiterung des Gewerbegebiets nicht möglich**.
- Der **bauliche Zustand / Ausbauzustand der Erschließung des Gewerbegebiets ist mangelhaft**. Eine schlüssige Adressbildung, die für die Ansiedlung von repräsentativen Firmensitzen dringend benötigt ist, ist zudem derzeit noch nicht gegeben. Zusätzlich erschwert die Sackgassensituation vor dem Förderturm in der Industriestraße die Erschließung des Gewerbegebiets.

Abb. 54: Analyse Defizite und Konflikte





Abb. 55: Impressionen Defizite und Konflikte Gewerbegebiet

- Der **Nutzungsmix im Gewerbegebiet durch teils unpassende Nutzungen / Fehlnutzungen** entspricht nicht der optimalen Ausnutzung der Flächenreserven und das Gebiet trägt dadurch nur in Teilen zur Bereitstellung wohnortnaher Arbeitsplätze bei.
- Bedingt durch die Fehlnutzungen und angrenzenden Wohnnutzungen bestehen vor allem entlang der Brentenstraße **Emissionskonflikte**.
- Die teils noch aus der Bergbauzeit stammenden **Gebäude mit starkem Bezug zur Historie Haushams als Bergbauort kommen nicht zur Geltung** bzw. sind gar nicht richtig wahrnehm- und erlebbar, allen voran der **Förderturm**.
- Im Gewerbegebiet befinden sich neben dem Jugendzentrum und der Feuerwehr als sozial-gemeinschaftliche Nutzungen vor allem entlang der Industriestraße wichtige **Einkaufspunkte zur Versorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs, die durch die direkte Anbindung an die Bundesstraße B307 stark auf Autoverkehr ausgelegt** sind. Einkäufer*innen, die Angebote im Gewerbegebiet wahrnehmen möchten, nutzen dafür überwiegend das Auto.
- Die **Vorbereiche der Gewerbebetriebe**, insbesondere entlang der Industriestraße, sind **großflächig versiegelt und funktional errichtet**. Eine gestalterische Einbindung der Vorbereiche in den Straßenraum sowie eine **ausreichende Begrünung fehlt**.
- Eine **zusätzliche, direkte, zumindest fußläufige Verbindung zwischen dem Gewerbegebiet und den Wohngebieten jenseits der Bahnlinie fehlt**. Bisher ist nur über die **sanierungsbedürftige, nicht barrierefreie Bahnunterführung** sowie die Lichtsignalanlage am neuen Bahnübergang eine Verbindung gegeben.

Lebendige Ortsmitte

- Die **Bahnlinie** wirkt gemeinsam mit der Industriestraße als **Barriere zwischen Gewerbegebiet und dem eigentlichen Ort Hausham**. Zu Fuß kann diese nur am Bahnübergang und durch die Unterführung am Bahnhof überwunden werden. Für Radfahrer*innen ist die Unterführung wenig attraktiv, damit bleibt es bei nur einem Übergang. Diese **Trennwirkung** macht sich bemerkbar.
- In der Ortsmitte rund um den Bahnhof finden sich einige Geschäfte, Restaurants und Dienstleister. **Durch die wenig ansprechende Gestaltung des öffentlichen Raums entlang der Schlierseer Straße** ist der Bereich derzeit wenig einladend und wird kaum zum Aufenthalt oder Flanieren genutzt. Hier gilt es, durch eine Aufwertung positive Effekte für die ansässigen Geschäfte und Ladeneinheiten zu schaffen, um den Standort zu stärken und zu beleben und **etwaigen Abwärtstrends**, wie sie vielerorts im ländlichen Raum zu beobachten sind, **rechtzeitig entgegenzuwirken**. Z.T. sind in diesem Bereich auch einige **sanierungsbedürftige Gebäude** vorhanden.
- Insbesondere dem **Bahnhofsgebäude** als Aushängeschild des Ankunftsports in der Gemeinde kommt eine hohe Bedeutung zu. Nicht nur Richtung Osten, **zum Bahnhof** hin erscheint es **durch mehrere Anbauten bereits sehr verbaut** und hat seine klare bauliche Erscheinung eingebüßt. Auch **zur Schlierseer Straße hin wirken die Anbauten ungeordnet**. Gerade unter dem Gesichtspunkt des neu angelegten Bahnhofsvorplatzes wäre hier eine baulich ansprechende Neuordnung erstrebenswert.
- Die Ausgestaltung der **Schlierseer Straße** lässt noch deutlich ihre ehemalige Funktion als Bundesstraße erkennen und führt aufgrund der großen Breite zu verhältnismäßig hohen Geschwindigkeiten in der Ortsmitte. Aufgrund **fehlender Radverkehrsanlagen** und **hohen Geschwindigkeiten des motorisierten Verkehrs** wird das Radfahren auf der Schlierseer Straße als gefährlich und unangenehm empfunden.
- Durch den breiten Querschnitt und die autofreundliche Ausgestaltung der Ortsmitte wird der Autoverkehr zusätzlich gefördert und der Fuß- und Radverkehr eher aus der Ortsmitte verdrängt. Darunter **leidet nicht nur die Aufenthaltsqualität, sondern auch die Ausgestaltung einer Flaniermeile und einer Ortsmitte gestaltet sich schwierig**.
- Die **alte Tegernseer Straße** weist große Bereiche auf, die **versiegelt und wenig gestaltet** sind. Der **Funktionsverlust** ist hier erkennbar, die frühere **Geschäftsstraße** wandelt sich mehr und mehr zur Wohnstraße, nur vereinzelt sind noch gewerbliche Einheiten vorhanden.
- Der **Bereich, an dem die Alte Tegernseer Straße auf die Schlierseer Straße trifft, ist derzeit mangelhaft gestaltet, stark versiegelt und wirkt sich negativ auf die Aufenthaltsqualität aus**.
- Genauso verhält es sich mit dem **Bahnhofsvorplatz**, der eigentlich eine Ortsmitte – sozialer Treffpunkt und Aufenthaltsbereich - sein sollte. Bisher wurden große Teile des Platzbereichs als Parkfläche genutzt, waren **unzureichend gestaltet und wurden aufgrund der mangelnden Attraktivität nicht als sozialer Treffpunkt genutzt**. Im Rahmen des ISEK wurde dieser Bereich im Zuge der Bestandsaufnahme als zentraler Bereich für eine zukünftige Aufwertung der Ortsmitte identifiziert und der Bahnhofsvorplatz als vorgezogene Maßnahme bereits angegangen.
- Neben dem direkten Bahnhofsvorplatz bedarf auch der südliche **Bahnhofsparkplatz und der südlich zum Bahnhof gelegene Zugang einer Neuordnung und Aufwertung**. Der Gemeinde liegen bereits Planungen für die gestalterische Aufwertung des Parkplatzes vor. Auch diese Maßnahme wird bereits vorgezogen umgesetzt.

- Die **Unterführung unter den Bahngleisen** zum östlich der Bahn gelegenen Gewerbe- und Wohngebiet weist eine **Vielzahl an Mängeln** auf: neben der geringen Breite, schlechten Einsehbarkeit, Steilheit der Zugänge bzw. Treppenanlagen und des schlechten Zustands (Saubерkeit und Beleuchtung), wird die Unterführung nur ungern benutzt und erfüllt hier ihre **Funktion als Querungshilfe nur unzureichend**. Eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben.
- Durch den Betrieb der Oberlandbahn kam es zu **häufigen Schließzeiten des Bahnübergangs und damit zu Rückstau und Verzögerungen am Bahnübergang und in der Naturfreundestraße**. Durch die Verlegung des Bahnübergangs nach Norden und die Einrichtung einer Abbiegespur wurde dieses **Problem bereits in Teilen gelöst**.
- Sowohl die Bundesstraße als auch die Bahnstrecke bringen eine starke **Lärmbelastung für die anschließenden Wohngebiete** mit sich.
- In einigen **Bereichen**, vor dem Netto-Einkaufsmarkt, am Ende der Dr.-Franz-Lang-ecker-Straße, am Übergang Tegernseer Straße- Alte Tegernseer Straße sowie der gesamte Bereich rund um den Bahnhof mit dem Parkplatz an der Schlierseer Straße, am Bahnhofsvorplatz mit dem gegenüberliegenden Teil der Alten Tegernseer Straße **stellt sich der öffentliche Raum mangelhaft gestaltet, teils stark versiegelt und von geringer Aufenthaltsqualität und Nutzbarkeit dar**.
- Entlang der Tegernseer Straße befinden sich ein Gärtneriegelände und Flächen einer Holzhandlung, die auf Grund ihrer **gewerblichen Nutzungen stark versiegelt** sind. Es handelt sich hier um großflächige gewerbliche Nutzungen in der Ortsmitte.
- Die **Zentrale Sportanlage am Agatharieder Weg 11** weist funktionale Mängel insbesondere im Bereich der Tennisanlage als auch der Tartanbahn auf. Zudem bestehen in der Zentrale Sportanlage durch **wenige Sitzmöglichkeiten, geringe Be pflanzungen und Aufenthaltsqualitäten gestalterische Mängel**.
- **Kaiserweg** zeigt sowohl **funktionale Mängel** als auch **Defizite in der Gestaltung des öffentlichen Raums**.

Abb. 56: Impressionen Defizite und Konflikte Lebendige Ortsmitte



Soziokulturelles Zentrum

- Mit dem VHS-Gebäude an der Schlierseer Straße, gefolgt vom neuen Rathaus, beginnt das **soziokulturelle Zentrum Haushams**. Dieses ist trotz der schon vorhandenen Bündelung von Nutzungen rund um die Kirche und entlang der Naturfreundstraße immer noch **schwer zu erkennen, es fehlt ein gemeinsamer städtebaulicher und konzeptioneller Ansatz bzw. ein gemeinsames Zentrum**.
- Der **Kirchplatz** bedarf einer **gestalterischen und funktionalen Aufwertung**
- **Zwischen Kirchplatz und Gemeindeparkbücherei/Kindergarten** besteht bereits eine fußläufige Verbindung, deren **Gestaltung und Ausprägung hinsichtlich Barrierefreiheit, Sicherheit und Attraktivität einer Aufwertung bedarf**



Abb. 57: Impressionen Defizite und Konflikte Soziokulturelles Zentrum

- In der Ortsmitte **fehlen konsumfreie, begrünte Aufenthaltsbereiche**
- Die **Naturfreundestraße** wird trotz ihres **geringen Querschnitts** und ihrer wichtigen Erschließungsfunktion **fast durchgängig beparkt**. Dies hat nicht nur negative gestalterische Auswirkungen durch die abgestellten Autos, sondern führt auch zu sehr **beengten Situationen** vor der noch im vorderen Teil der Straße bestehenden Ladenlokale und führt damit zu **unsicheren Verkehrssituationen für den Fuß- und Radverkehr**.
- Der **westliche bzw. hintere Teil der Naturfreundestraße** erleidet einen **fortschreitenden Funktionsverlust**, der sich durch **Leerstand, sanierungsbedürftige Gebäude und schnell wechselnde Nutzungen** darstellt.
- Die südlich der Naturfreundestraße gelegene **Bergbausiedlung** weist **teils noch sanierungsbedürftige Gebäude** auf.
- Die **Straßenzüge der Siedlung sind wenig begrünt, teils sanierungsbedürftig und stark versiegelt, sowie teils sehr eintönig gestaltet** und stark vom ruhenden Verkehr geprägt.
- Der **historische Charakter der Siedlung kommt bisher noch wenig zu Geltung**. Die Siedlung ist als Zeugnis der Bergbaugeschichte besonders und sollte dringend erhalten und mit Feingefühl saniert werden.

- Im Westen der Schlierach befindet sich der **Wasserspielplatz**, der auch Picknickmöglichkeiten bietet. Dies wird von der Bevölkerung gerne angenommen. In Kombination mit dem **Wanderparkplatz/Volksfestplatz** am Huberspitzweg ergibt sich hier eine **intensive Nutzung**. Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie aus dem Steuerkreis wird das **Fehlen von Toilettenanlagen** für diesen Bereich moniert.
- Das **ökologische und das Freizeit- und Naherholungspotenzial der Schlierach wird im Ortszentrum zu wenig genutzt**. Es bieten sich nur vereinzelt Möglichkeiten für den Aufenthalt.

Verkehr

- Im **Hauptort Hausham** lassen sich mehrere **gefährliche Kreuzungen** ausmachen. Darunter fällt **der Kreuzungsbereich Tegernseer Straße / Miesbacher Straße sowie der Kreuzungsbereich Tegernseer Straße / Alte Tegernseer Straße**. In Hausham wurde im November 2021 die Verlegung des Bahnübergangs abgeschlossen. Dieser führt zu einer kürzeren Wartezeit am Bahnübergang auf der Schlierseerstraße durch verkürzte Schließenzeiten der Schranken. Auf der Industriestraße (B307) entsteht zu touristischen Stoßzeiten jedoch eine verlängerte Wartezeit.
- Im Gemeindegebiet gibt es außerdem **Straßen mit funktionalen Mängeln**. Hierzu zählen:
 - Teile der Brentenstraße,
 - Teile der Industriestraße ab der Einmündung nach Osten,
 - die Alte Tegernseer Straße,
 - die Schlierachstraße,
 - die Wolfsmühlstraße,
 - die Natufreundestraße,
 - der Kreuzweg,
 - die Glückaufstraße,
 - und der Pommerweg



Abb. 58: Impressionen Defizite und Konflikte Verkehr

-  Untersuchungsumgriff
 -  **ortsbildprägendes Gebäude mit Fernwirkung**
 -  **ortsbildprägende Raumkante**
 -  **ortsbildprägendes Gebäude**
 -  **attraktive Blickbeziehung**
 -  **erhaltenen historische Siedlung**
 -  **vielfältige soziale und kulturelle Infrastruktur**
 -  **Volksfestplatz**
Konzentration von sozialen, kulturellen und öffentlichen Einrichtungen
 -  **Konzentration von aktiven Erdgeschossnutzungen**
Entwicklungsflächen
 -  **für Wohnen**
gute Anbindung durch den Bahnknoten inkl. Einzugsradius 1.000 m
 -  **Bahnquerung**
 -  **geplante Bahnquerung**
 -  **gesicherte Straßenquerung**
 -  **öffentliche Grünfläche**
 -  **begrünter Straßenraum**
 -  **ortsbildprägender Grünzug**
 -  **Almgelände + ortsbildprägend Grünfläche**
 -  **aufzuwendende Freizeitanlage**
 -  **öffentliche Platzflächen**
 -  **Verkehrsberuhigung durch Abstufung zu Gemeindestraße**
 -  **fußläufige Abkürzung**
 -  **Kino**
 -  **ortsnahe Gewerbeflächen**
 -  **Umgestaltung Bahnhofsvorplatz**
 -  **Untersuchungsumgriff**
 -  **Bahngleise**
 -  **Streßen**
 -  **Siedlungsfläche**
 -  **Gewässer**
 -  **Wald / Gehölze**
 -  **landwirtschaftliche Flächen**

4.2 Qualitäten und Potenziale

Trotz der oben aufgezeigten Defizite und Konflikte hat die Gemeinde Hausham auch zahlreiche Qualitäten und Potenziale, die es weiter zu stärken und zu entwickeln gilt. Diese liegen ebenfalls in den verschiedenen Themengebieten Ortsbild, Innenentwicklung, Nutzung, Verkehr und Mobilität sowie Freiraum und Erholung.

Gewerbegebiet Bergwerksgelände

- Die **ortsnah gelegenen Gewerbeflächen** bieten den Bürger*innen der Gemeinde ein Angebot an wohnorthnahen Arbeitsplätzen.
 - Durch die beiden Discounter direkt an der Industriestraße ist, zusammen mit dem Nahversorgungsangebot in der Ortsmitte, die **Grundversorgung der Bevölkerung** gewährleistet.
 - Im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung durch die Aktivierung **von Leerständen** und untergenutzten Gebäude sowie einer gezielten **Ausschöpfung von Nachverdichtungspotenzialen** kann sowohl eine gewerbliche Weiterentwicklung als auch eine kulturelle/museale/veranstaltungsorientierte Nutzung auf den bestehenden Flächen etabliert werden.
 - Der **Förderturm** als weithin sichtbares Gebäude bietet auf Grundlage eines tragfähigen Nachnutzungskonzepts die Qualität ein **überregional bekannter Veranstaltungs- und Museumsort** zu werden.

Abb. 59: Analyse Qualitäten und Potenziale

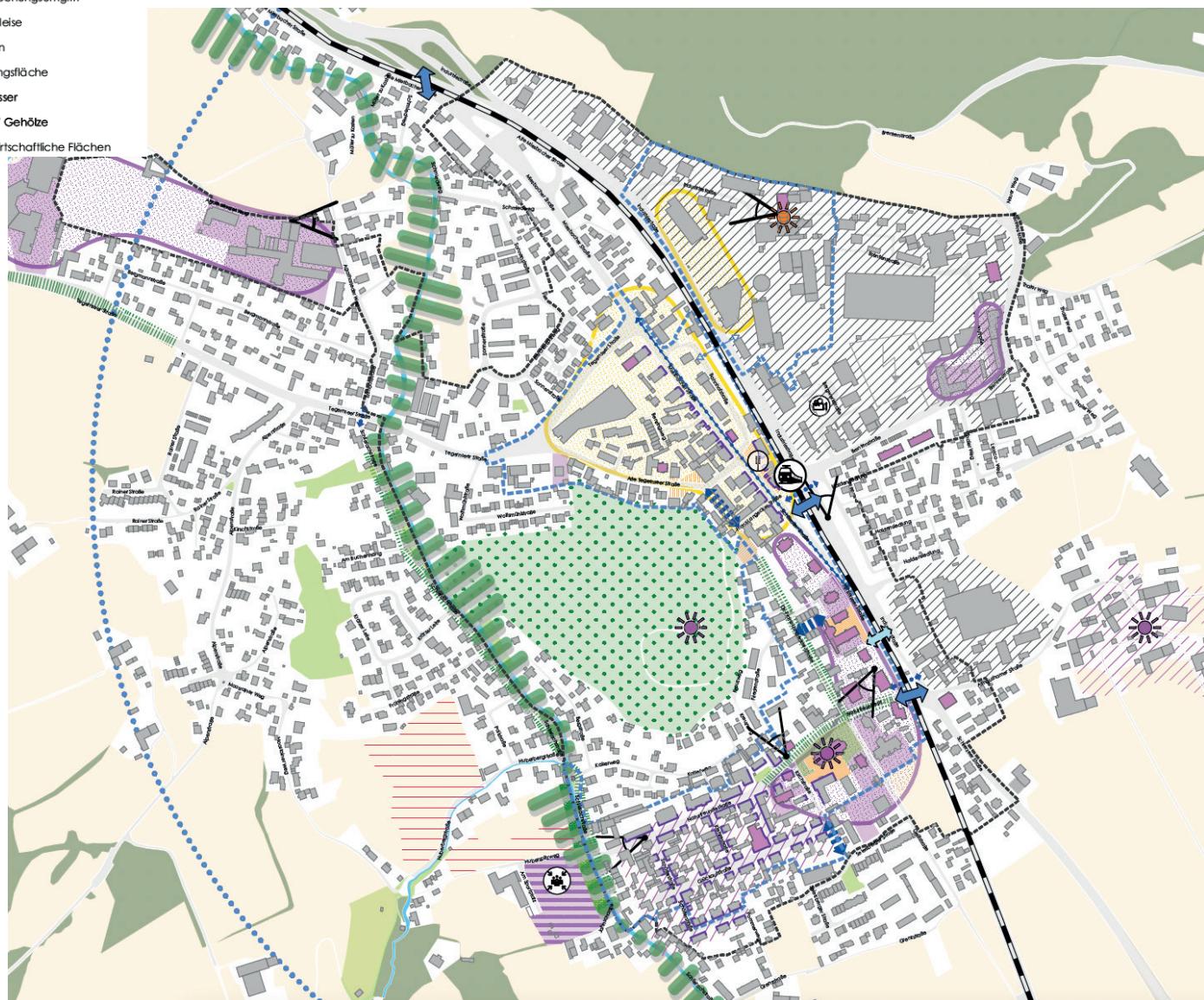




Abb. 60: Impressionen Qualitäten und Potenziale Gewerbegebiet

- In der Brentenstraße bietet das Nebeneinander von Freiwilliger Feuerwehr, Bergwacht und Jugendtreff einen etwas abseits liegenden **Konzentrationspunkt von sozialen und öffentlichen Einrichtungen**. In Kombination mit dem etwas weiter westlich liegenden Oberland Kinozentrum sind auch östlich der Bahnlinie damit die sozialen/öffentlichen/kulturellen Nutzungen untergebracht.
- Entlang der Brentenstraße befinden sich einige **ortsbildprägende Gebäude, die die Bergbaugeschichte der Gemeinde widerspiegeln**. Auch im Zuge einer städtebaulichen Neuordnung bieten diese Gebäude die Möglichkeit, die Charakteristik der Gemeinde darzustellen.

Lebendige Ortsmitte

- Entlang der Tegernseer Straße sowie der Schlierseer Straße findet sich eine **Vielzahl von Gebäuden mit aktiver Erdgeschossnutzung**. Die hier ansässigen Geschäfte, Dienstleistungen und gastronomischen Angebote **tragen positiv zur Belebung der Ortsmitte bei** und stellen den Kunden*innen ein vielfältiges Angebot zur Verfügung.
- In der Ortsmitte befinden sich zwischen der Dr. Franz-Langenecker-Straße und der Naturfreundestraße zahlreiche **Gebäude, die eine besonders identitätsstiftende Wirkung besitzen** und eine heute noch sichtbare Verbindung zur Bergbaugeschichte des Orts zeigen. Insbesondere die **historischen, gut erhaltenen Gebäude** mit den großzügigen Gartengrundstücken (Ingenieursvillen), das neue Rathaus sowie die Gebäude im Kreuzungsbereich Schlierseer Straße/Naturfreundestraße **prägen das Ortsbild**.
- Zwischen der Tegernseer Straße und der Dr. Franz-Langenecker-Straße formen die historischen und regionstypischen Gebäude westlich der Schlierseer Straße durch ihren einheitlichen Abstand zur Straßenfläche eine **ortsbildprägende Raumkante** und bestimmen so die Raumwirkung in diesem Straßenabschnitt.
- Durch die Verlagerung der Bundesstraße auf die Industriestraße und der damit möglichen Herabstufung der **Schlierseer Straße** zur Gemeindestraße ergeben sich große Potenziale sowohl in der **gestalterischen Aufwertung und Begrünung des Straßenzugs als auch in der gleichzeitigen Erhöhung der Verkehrssicherheit für den Rad- und Fußverkehr**.

- Durch diese Neugestaltung können auch die Vorbereiche der ansässigen Geschäfte, Dienstleister und insbesondere der Gastronomie aufgewertet werden. Insgesamt geht damit sowohl eine **Erhöhung der Aufenthaltsqualität** in der Schlierseer Straße als auch eine **weitere Belebung** einher. Was wiederum auch den anliegenden Geschäftstreibenden zugute kommt.
- Sowohl am Bahnhofsvorplatz als auch gegenüberliegend, über die Schlierseer Straße hinweg, bis in die alte Tegernseer Straße hinein und am nördlichen Ende der Dr. Franz-Langenecker-Straße sowie am neuen Rathaus bestehen **Potenziale, Platzflächen neu zu schaffen, aufzuwerten oder in ihrem Bestand für die Öffentlichkeit als Treffpunkte zu erhalten.**
- Die **vorhandene fußläufige Bahnunterführung** stellt eine Qualität dar, da sie es ermöglicht, unabhängig vom Straßenverkehr die Bahnlinie zu queren. Darüber hinaus bietet sie ein großes Potenzial zur gestalterischen Aufwertung sowie zum barrierefreien Ausbau.



Abb. 61: Impressionen Qualitäten und Potenziale Lebendige Ortsmitte

Soziokulturelles Zentrum

- Im **östlichen Bereich der Naturfreundestraße** befindet sich mit der Montessori-Schule, der Gemeindebücherei, dem Kindergarten „Sonnenschein“ der Musikschule sowie der Kirche St. Anton sowie die VHS im südlichen Bereich der Schlierseer Straße ein **Schwerpunkt der sozialen und kulturellen Einrichtungen**.
- Die **begrünten Straßenräume der westlichen Naturfreundestraße sowie der Dr.-Franz-Langenecker-Straße** tragen zu einem optisch attraktiven Ortsbild bei. Gerade in heißen Sommern befindet man in Verbindung mit dem Baumbestand im Bereich der Kirche St. Anton schattige Flächen, die sich für einen ruhigen Aufenthalt eignen

- Der zur **Naturfreundestraße** hin orientierte, begrünte Vorbereich der Kirche St. Anton ist im Ortszentrum die einzige größere Grünfläche. Diese wirkt sich sowohl **kleinklimatisch, optisch** und im Hinblick auf die **Aufenthaltsqualität** positiv auf das Ortsgefüge aus.
- Im **rückwärtigen Bereich**, zwischen Kirchstraße und Geißstraße, bietet sich ein großes **Flächenpotenzial für eine Gestaltung**. In diesem zentralen Bereich bietet sich in Anbetracht der bereits vorhandenen kulturellen und sozialen Einrichtungen in der näheren Umgebung, hier die Möglichkeit, einen outdoor-Veranstaltungsbereich zu schaffen.
- Die **Bergbausiedlung zwischen Naturfreunde- und Glückaufstraße** spiegelt die Bergbaugeschichte des Ortes wider. Dieses **bauliche Ensemble bietet die Chance als Zeitzeugnis** weiterhin die Historie des Ortes darzustellen. Notwendige Sanierungen oder Umbauten sollten hierbei immer den **historischen, baulichen Charakter der Siedlung berücksichtigen**.
- Im Westen der Naturfreundestraße schließt die **Schlirach** das Untersuchungsgebiet ab. Die Schlirach bietet gerade im Ortsbereich durchaus **Möglichkeiten für eine wohnungsnahe Freizeit und Naherholung**. Insbesondere der sich dem Wasserspiel- und Wanderparkplatz an der Huberbergstraße nördlich angrenzende Freibereich bietet das Potenzial der Bevölkerung, unter Berücksichtigung des Naturschutzes sowie der erforderlichen wasserwirtschaftlichen Aspekte, **weitere Flächen für den Aufenthalt am Wasser zur Verfügung zu stellen**.



Abb. 62: Impressionen Qualitäten und Potenziale Soziokulturelles Zentrum

Handlungsfelder und Ziele

Die Formulierung gesamtgemeindlicher Handlungsfelder und Ziele bildet den Abschluss der ersten Stufe des Planungsprozesses. Diese bilden den Rahmen für die eigentliche Entwicklungsplanung und die Grundlage für alle weiteren Planungsschritte des ISEK.

Die Ziele und Handlungsfelder wurden aus den Ergebnissen der Bürgerbeteiligungen, Steuerkreissitzungen und den Bestandsanalysen entwickelt.

5

5.1 Handlungsfelder

Für den Hauptort Hausham wurden zur besseren Systematisierung des weiteren Prozesses zusammen mit den Steuerkreisteilnehmer*innen sechs Handlungsfelder erarbeitet.

Themenbezogen und sich inhaltlich auf das gesamte Gemeindegebiet erstreckend, wurden die Handlungsfelder „Ortsbild und Siedlungsentwicklung“, „Verkehr und Mobilität“, „Soziales und Versorgung“, „Landschaft und Natur, Freiraum“, „Gewerbe und Einzelhandel“ und „Tourismus und Kultur“ ausgearbeitet.

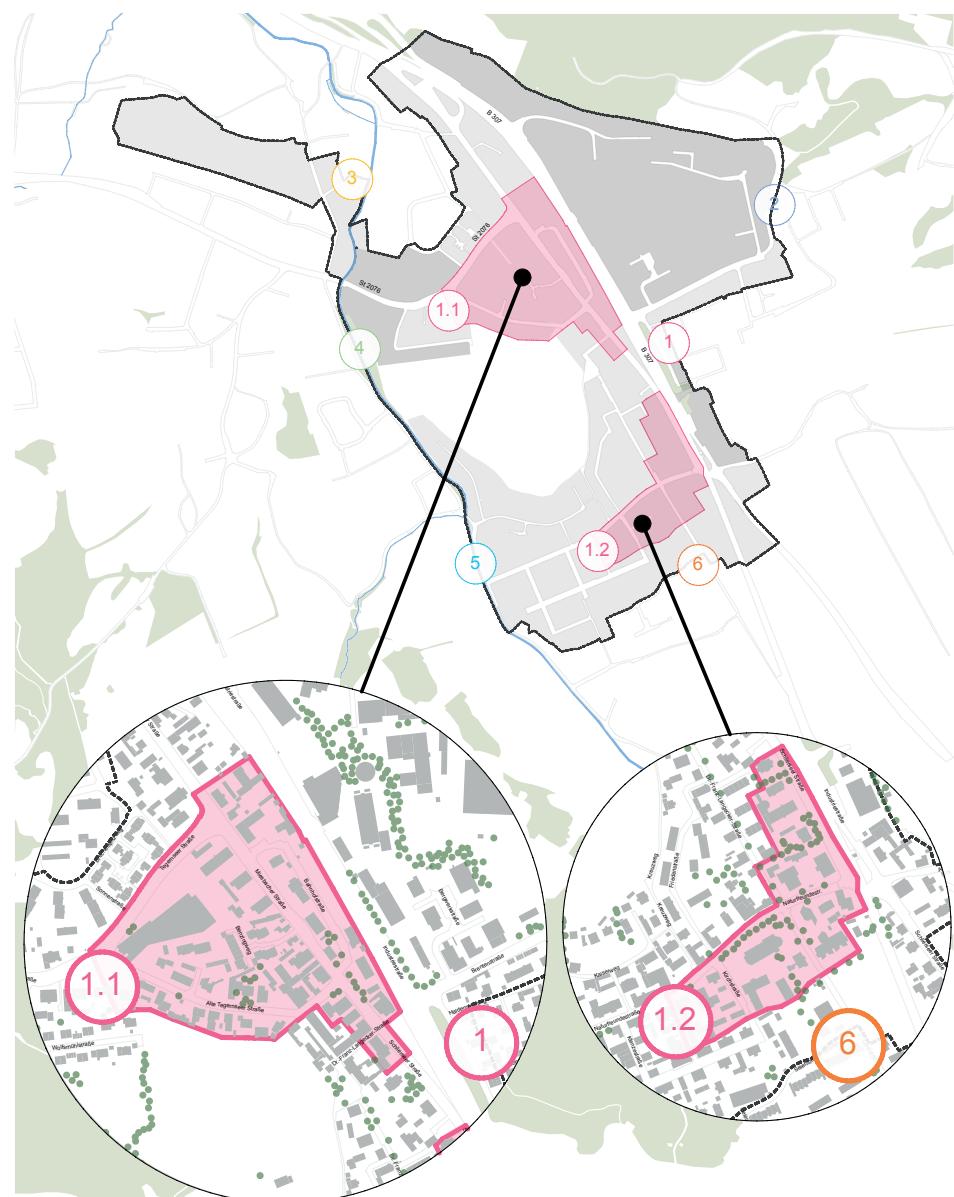


Abb. 63: Übersichtsplan Ziele

5.2 Ziele

Für jedes Handlungsfeld wurden, basierend auf den zahlreichen Anregungen aus der Bürgerbeteiligung (vgl. Kap 2.2) sowie der umfangreichen Bestandsaufnahme und Analyse (vgl. Kap. 3 und 4), grundlegende Ziele für die weitere Entwicklung der Gemeinde Hausham formuliert, die in intensiven Diskussionen mit dem Steuerkreis weiterentwickelt und verbessert wurden.

Als Zwischenschritt des Entwicklungskonzepts wurden die Ziele des ISEK von dem Gemeinderat am 21.02.2022 zur Kenntnis genommen. Die Ziele wurden den Bürger*innen auf der Homepage der Gemeinde in Form einer Broschüre zur Verfügung gestellt. Mit der Veröffentlichung der Ziele wurden die Basis und der Rahmen für die weitere Ausarbeitung des ISEK gesetzt. Die Ziele sind im Folgenden je Handlungsfeld dargestellt:

Ortsbild & Siedlungsentwicklung

STÄRKUNG DER LEBENDIGEN ORTSMITTE

Die Nahversorgung, die gastronomischen sowie die einzelhandels- und dienstleistungsorientierten Einrichtungen entlang der Tegernseer- und Alten Tegernseerstraße sowie am Bahnhofsvorplatz stellen durch klein- und großteilige Angebote ein attraktives Angebot dar, das fußläufig und barrierefrei erreichbar ist. Der zentrale Bahnhofsvorplatz ergänzt das Handelszentrum durch eine hohe Aufenthaltsqualität.



BELEBUNG DES SOZIOKULTURELLEN ZENTRUMS

Entlang der südlichen Schlierseer- und Naturfreundestraße sowie der Dr. Franz-Langenerker Str. und dem Kirchplatz, wird die kulturelle Mitte Haushams mit ihren bedeutenden Funktionen gestärkt und belebt. Die Einrichtungen profitieren von ihrer räumlichen Nähe zueinander. Auf den neugestalteten Aufenthaltsflächen werden gemeinsame Feste und Aktionen veranstaltet.

ERHALT UND AUFWERTUNG DER PRÄGENDEN HISTORISCHEN SIEDLUNGSSTRUKTUREN

Durch einheitliche Gestaltungsrichtlinien und eine hochwertige bauliche Entwicklung wird Hausham in der historischen und städtebaulichen Gestalt erhalten und punktuell aufgewertet. Die prägenden Bergbausiedlungsstrukturen südlich der Naturfreundestraße und an der Brentenstraße, die markanten Gebäude entlang der Schlierseer- und Tegernseerstraße sowie die historischen Hofstrukturen in Althausham werden an notwendigen Stellen saniert und die Straßenzüge aufgewertet.

FLÄCHENSPARENDE UND NACHHALTIGE WOHNBAUFLÄCHENENTWICKLUNG

Eine ressourcen- und flächensparende Siedlungsentwicklung mit einer entsprechenden Durchgrünung und attraktivem öffentlichen Freiraum setzt den Fokus auf eine Innenentwicklung, deckt den zukünftigen Bedarf an neuem Wohnraum in Hausham und leistet einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz. Hierfür wird die Aktivierung von Brachen und untergenutzten Flächen, Nachverdichtung, Schließung von Baulücken und eine ortsverträgliche Umnutzung von Leerständen innerhalb der bereits bebauten Gebiete angestrebt.

Verkehr & Mobilität

STÄRKUNG DES ÖV ANGEBOTS SOWIE ALTERNATIVER MOBILITÄTSKONZEPTE

Durch attraktive öffentliche Anbindungen an die umgebende Metropolregion und Unterzentren (z.B. Miesbach, Holzkirchen, München) können überregionale Angebote besser in Anspruch genommen und Individualverkehre minimiert werden. Dafür sind auch die öffentlichen Verbindungen der Ortsteile mit dem Ortszentrum von Bedeutung. Dies wird durch die Einbeziehung bedarfsoorientierter ÖV-Angebote (z.B. Anrufsammeltaxi, Rufbus) gestärkt. Zusätzliche Mobilitätsangebote wie z.B. Carsharing stehen den Nutzer*innen als Alternativen zur Verfügung.



VERBESSERUNG DER FUSS- UND RADWEGEVERBINDUNGEN

Die Belange von Fußgänger*innen finden gegenüber dem motorisierten Individualverkehr stärkere Berücksichtigung. Sichere und attraktive Fuß- und Radwegeverbindungen führen zu sozialen Einrichtungen, Nahversorgungsschwerpunkten und Freizeitangeboten. Auch der Radverkehr erhält als gleichwertiges Verkehrsmittel mehr Raum auf der Straße. Eine weitgehende Barrierefreiheit findet Beachtung.

VERTRÄGLICHE ABWICKLUNG DES MIV UND DES RUHENDEN VERKEHRS

Die Knotenpunkte, Bahnübergänge und Straßenräume sind so gestaltet, dass der innerörtliche Verkehr gleichmäßig und mit geringen Geschwindigkeiten fließt. Verkehrsberuhigende und verkehrsreduzierende Maßnahmen wurden in Haushams Ortsmitte umgesetzt. Der ruhende Verkehr wird durch ein Parkleitsystem geleitet und der Suchverkehr somit reduziert.



Soziales & Versorgung

BILDUNGS- UND BETREUUNGSANGEBOTE STÄRKEN

Die abwechslungsreichen Bildungs- und Betreuungsangebote werden von den Bürger*innen rege angenommen. Über die kontinuierliche Überprüfung der Nachfrage passt sich das Angebot rechtzeitig wandelnden Bedarfen an.

SICHERUNG UND AUSBAU DER MEDIZINISCHEN VERSORGUNG

Bedingt durch den demografischen Wandel und die immer älter werdende Bevölkerung wird der Bedarf an medizinischer Versorgung künftig zunehmen. Deswegen soll das medizinische Angebot im Ort langfristig gesichert und ausgebaut werden.

STÄRKUNG DES SOZIALEN MITEINANDERS

Die Gemeinde Hausham und ihre Ortsteile sind lebenswerte Wohn- und Arbeitsstandorte für alle Bevölkerungsgruppen. Eine starke Identifikation mit dem Heimatort, ein aktives Vereinsleben und ein ausdifferenziertes Angebot an Möglichkeiten der gesellschaftlichen Teilhabe für alle Gruppen tragen zu einem starken Gemeinschaftsgefühl bei und unterstützen die Etablierung einer offenen Dorfgemeinschaft ohne Ausgrenzung. Darauf hinaus werden Aufenthaltsräume und geeignete Veranstaltungen angeboten.



Landschaft & Natur, Freiraum

SCHAFFUNG UND AUSGESTALTUNG VON VERNETZTEN FREIRAUMSTRUKTUREN UND VIELSEITIG NUTZBAREN FREIZEITANGEBOTEN

Stadträumlich bedeutsame Freiflächen und Achsen sind durch eine qualitätsvolle Begrünung und eine attraktive Gestaltung des öffentlichen Raums in ihrer Wirkung, (ökologischen und klimatischen) Funktion und Aufenthaltsqualität gestärkt und dienen den Bewohner*innen Haushams als Treffpunkte. Sie bieten vielfältige Möglichkeiten zur sportlichen Betätigung und Naherholung für alle Altersgruppen.

AUFWERTUNG UND VERNETZUNG DER GEWÄSSESRSTRUKTUR UND VERBESSERUNG IHRER ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONSFÄHIGKEIT

Der Bachlauf der Schlierach mit ihren Uferbereichen durch das Gemeindegebiet wird als Naherholungs- und Freizeitbereich behutsam aktiviert, erlebbar gestaltet und ökologisch aufgewertet, sodass ein wertvoller Natur- und Wassererlebnisraum entsteht, der in seiner Funktionsfähigkeit gestärkt wird. Die natur- und artenschutzrechtlichen Belange und der Hochwasserschutz werden dadurch nicht beeinträchtigt.

REGIONALE IDENTITÄT DURCH HOCHWERTIGEN LANDSCHAFTSRAUM

Die verschiedenen Landschaftsräume mit einer abwechslungsreichen Gestaltung leisten einen wichtigen Beitrag zur Klimaanpassung. Die Bewahrung und Pflege der prägenden Vegetations- und Landschaftselemente tragen zur Stärkung der ländlichen Identität bei.

BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES KLIMASCHUTZES UND DER KLIMAANPASSUNG

Im Zuge von häufiger auftretenden Extremwetterlagen und der voranschreitenden Erderwärmung, verbessern in Hausham dezentrale Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung das Mikroklima und leisten einen wichtigen Beitrag zur Zukunftsfähigkeit Haushams.

Gewerbe & Einzelhandel

SICHERUNG EINES DIFFERENZIERTEN EINZELHANDELSANGEBOTS

Die Nahversorgung in Hausham bietet ein attraktives, auch regionales Angebot und ist im Hinblick auf die älter werdende Bevölkerung fußläufig barrierefrei erreichbar. Sie wird durch eine inhabergeführte Struktur von Dienstleistungen, Einzelhandel und Gastronomie gestärkt.



GASTRONOMISCHES ANGEBOT AUSBAUEN

Neben der Nahversorgung entwickelt sich auch die Gastronomie mit einem vielfältigen und attraktiven Angebot sowohl für die Bewohner*innen sowie für Besucher*innen Haushams zu einem Anziehungspunkt.

SICHERUNG ALS ZUKUNTSFÄHIGER GEWERBESTANDORT

Durch Neuordnung, Stärkung und Aufwertung des vorhandenen Gewerbestandorts „Bergwerksgelände“ mit Schwerpunkt auf zukunftsfähige Branchen, ist Hausham wirtschaftlich gut aufgestellt und kann ein vielfältiges und wohnortnahe Arbeitsplatzangebot aufweisen. Durch eine verbesserte Anbindung sind die peripheren Standorte gut mit der Ortsmitte verbunden.

DIGITALE ANGEBOTE UND LEISTUNGSFÄHIGE BREITBAND-INFRASTRUKTUR ETABLIEREN

Im ländlichen Raum profitiert Hausham von seiner attraktiven Lage als Wohn- und Arbeitsstandort. Für die zukunftsfähige Ausrichtung dieses Profils im Zeichen der Digitalisierung besteht eine leistungsfähige Internet-Infrastruktur, die kontinuierlich weiter ausgebaut wird. Digitale Angebote in der Verwaltungsarbeit in Kooperation mit privaten Initiativen runden diese Ausrichtung ab.

Tourismus & Kultur

ENTWICKLUNG EINES EIGENEN TOURISTISCHEN PROFILS & ETABLIERUNG EINER TOURISTISCHEN INFRASTRUKTUR

Die Gemeinde Hausham nutzt ihre reizvolle umliegende Landschaft, um ihr touristisches Potential zu steigern. Die touristische Positionierung der Gemeinde überzeugt mit neuen Facetten durch die Anbindung an das ATS Tourismusmanagement. Hausham ist bekannt für den sanften Tourismus und präsentiert sich mit der zentralen Lage und den Übernachtungsangeboten als attraktiver Ausgangspunkt für Ausflüge in die Region.



ERWEITERUNG DES KULTURELLEN ANGEBOTS

Durch die Erweiterung des Kultur- und Freizeitangebots wird die kulturelle Vielfalt Haushams gestärkt und erweitert. Gleichzeitig macht die Gemeinde auf diese Weise auch bei einem überregionalen Publikum auf sich aufmerksam und profitiert so von dem größeren Einzugsbereich.

SICHTBARMACHUNG DER BERGBAUGESCHICHTE

Hausham ist durch eine langjährige Bergbaugeschichte baulich und kulturell geprägt. Das Potenzial des Förderturms wird durch Sanierungen und neue Nutzungen hervorgehoben. Teile des ehemaligen Bergaugebiets sind als Museumsareal ausgestaltet, in dem auch das Bergbaumuseum eine zentrale Rolle spielt.

Entwicklungskonzept und Maßnahmen



Abgeleitet aus den gesamtgemeindlichen Zielen wurde ein räumliches Entwicklungskonzept für den Untersuchungsbereich entwickelt und mit Maßnahmen konkretisiert. Das Entwicklungskonzept wurde im Rahmen der Sitzungen des Steuerkreises sowie der Planungswerkstatt am 25.10.2023 mit interessierten Bürger*innen diskutiert.

Zur Erläuterung und Konkretisierung des Entwicklungskonzepts für den Untersuchungsbereich wurde ein zugehöriger Maßnahmenkatalog erarbeitet. Darin sind konkrete Maßnahmen ausformuliert, mit denen die Ziele des ISEK erreicht werden können. Diese gilt es im Rahmen der zukünftigen Ortsentwicklung umzusetzen. Aufgrund der Vielschichtigkeit der Maßnahmen wurden Prioritäten, Zeithorizont, eine überschlägige Kostenschätzung und Finanzierungsmöglichkeit sowie die erforderlichen Akteur*innen für jede Maßnahme hinterlegt.

Die Prioritäten werden folgendermaßen definiert:

- Priorität 1 bedeutet, dass die Maßnahme als zwingend erforderlich erachtet wird, um die Zielsetzungen des ISEK erreichen zu können.
- Priorität 2 erhalten Maßnahmen, die als erforderlich für die Umsetzung des Entwicklungskonzeptes erachtet werden.
- Priorität 3 sind Maßnahmen, die wünschenswert sind, jedoch nicht als zwingend notwendig zur Erreichung der Zielsetzungen des ISEK betrachtet werden.

Zeithorizonte sind mit folgenden Zeitspannen hinterlegt:

- Kurzfristige Maßnahmen sollten im Zeitraum von einem bis drei Jahren angegangen werden bzw. umgesetzt werden.
- Mittelfristige Maßnahmen sollten im Zeitraum von vier bis sechs Jahren begonnen bzw. realisiert werden.
- Langfristige Maßnahmen sind voraussichtlich frühestens ab sieben Jahren oder später umsetzbar.

Die Maßnahmen sind in folgende Kategorien eingeteilt:

- V – Vorbereitende Maßnahme
- O – Ordnungsmaßnahme
- B – Baumaßnahme
- H – Handlungsempfehlung
- S – Sonstige Maßnahmen

Die Prioritäten und Zeithorizonte der einzelnen Maßnahmen wurden in enger Abstimmung mit dem Steuerkreis und dem Gemeinderat (Gemeinderatsklausur im Mai 2023) erarbeitet. Darüber hinaus floss die Einschätzung zur Priorität aus der Planungswerkstatt mit ein. Da das ISEK ein dynamisches Planungsinstrument mit einem Zeithorizont von ca. 15 Jahren ist, handelt es sich bei der vorgenommenen Priorisierung um eine Momentaufnahme. Bei Veränderung der Rahmenbedingungen ist es notwendig und möglich, die Priorisierung der Maßnahmen zu prüfen und entsprechend anzupassen.

Die geschätzten Kosten sind Näherungswerte, welche lediglich überschlägig ermittelt wurden. Grund dafür ist u.a. der lange Zeithorizont, der dem ISEK hinterlegt ist, wodurch z.B. die Baupreisentwicklung nicht absehbar ist und unberücksichtigt bleibt. Bei vielen Werten handelt es sich um Schätzungen aus vergleichbaren Projekten. Kosten zum Erwerb notwendiger Grundstücke sind nicht berücksichtigt.

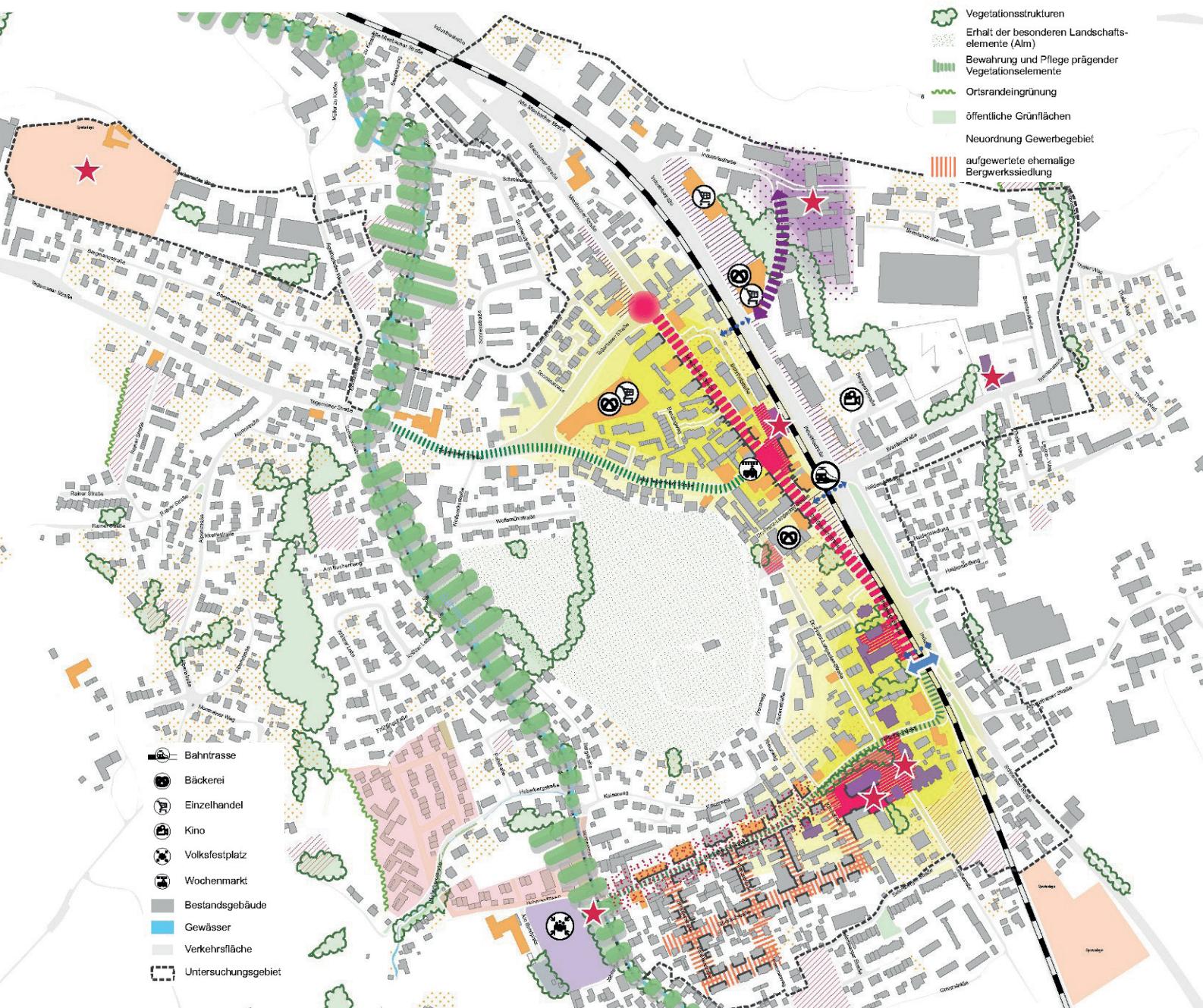
6.1 Entwicklungskonzept (Erläuterungen zum Maßnahmenkatalog)

Das Entwicklungskonzept mit dem dazugehörigen Maßnahmenkatalog stellt den Leitfaden für die zukünftige Gemeindeentwicklung für die kommenden 15-20 Jahre dar. Im folgenden Kapitel wird das Konzept mit seinen zugehörigen Maßnahmen konkret erläutert.

Ortsbild und Siedlungsentwicklung

Die Stärkung und Weiterentwicklung einer lebendigen Ortsmitte ist ein wesentlicher Baustein für die gesamtgemeindliche Entwicklung der nächsten Jahre. Durch die Herabstufung zur Gemeindestraße besteht die Chance, für die Schlierseer Straße im Abschnitt zwischen Tegernseer – und Naturfreundestraße durch Umgestaltung und Aufwertung einen attraktiven, belebten Straßenraum mit Aufenthaltsqualität zu erreichen, der für alle Verkehrsteilnehmer*innen, und insbesondere für den Fuß- und Radverkehr, eine sichere Nutzung gewährleistet (vgl. Vertiefungsbereich Kap. 6.2) und eine Verkehrsberuhigung ermöglicht. Die Schlierseer Straße prägt die Ortsmitte sehr stark durch die ortsbildprägenden Gebäude, die den Straßenraum fassen. Der bereits im Bau befindliche Bahn-

Abb. 64: Entwicklungskonzept



hofsvorplatz ist als vorgezogene Maßnahme aus dem ISEK hervorgegangen und wird mit Städtebaufördermitteln unterstützt. Hier entsteht an zentraler Stelle in der Ortsmitte an der Schlierseer Straße ein hochwertiger Aufenthaltsbereich und Treffpunkt, der auch für die Ankommenden und Gäste einen attraktiven Willkommensbereich darstellt. Der Bereich rund um den Bahnhof liegt als Ankunfts- und Aushängeschild der Gemeinde besonders im Fokus. Insbesondere gilt es, hier auch das Bahnhofsgebäude architektonisch attraktiv zu gestalten und so seine Funktion als Aushängeschild der Gemeinde positiv zu unterstützen. Die Verknüpfung des Bahnhofs mit dem östlich angrenzenden Gewerbegebiet und dem perspektivisch neu entstehenden Gewerbe-, Veranstaltungs- und Museumsareal rund um den Förderturm wird eine wichtige Rolle spielen. Dazu ist es aber notwendig, die Bahnhofsunterführung zwischen Schlierseer- und Industriestraße aufzuwerten. Ein weiterer wichtiger Bereich, dessen Aufwertung auch bereits durch die Gemeinde angegangen wurde, ist der P+R-Platz südlich des Bahnhofs. Hier sind bereits Planungen für eine gestalterische Aufwertung, Begrünung und Neuordnung fortgeschritten.

Im Zusammenhang mit der gestalterischen Aufwertung der Schlierseer Straße, dem Bahnhofsvorplatz sowie dem P+R-Platz am Bahnhof steht die Aufwertung der Vorbereiche sowie die Gestaltung einer kleinen Platzsituation als Pendant zum Bahnhofsvorplatz direkt gegenüber an der alten Tegernseer Straße. Dieser gesamte Bereich stellt damit den Auftakt zur Umgestaltung der Schlierseer Straße dar. Doch nicht nur der öffentliche Raum, sondern auch die privaten Vorbereiche, die jedoch öffentlich genutzt werden, können zur gesamtheitlichen Aufwertung des Straßenraums beitragen und damit die Aufenthaltsqualität sowie die Verweildauer deutlich erhöhen. Durch ein kommunales Förderprogramm können private Eigentümer*innen vor dem Hintergrund der Unterstützung und Stärkung der Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe finanziell unterstützt werden. Hinzu kommen die Fassaden der ortsbildprägenden Gebäude inklusive der ehemaligen Ingenieursvillen entlang der Schlierseer Straße, die ebenfalls durch ein kommunales Fassadenförderprogramm aufgewertet werden können.

Als Ergänzung zu der lebendigen Ortsmitte, deren Fokus auf dem Erhalt und der Aktivierung der dienstleistungsbezogenen und gastronomischen Nutzungen liegt, der eher sozio-kulturell geprägte Bereich entlang der Naturfreundestraße zwischen Kirch- und Geißstraße. Um diese Funktion als Treffpunkt, aber auch begrünter Aufenthaltsbereich im Ortszentrum und Veranstaltungsort zu fördern und gleichzeitig das vorhandene kulturelle Leben in der Gemeinde zu unterstützen, soll der Bereich des Kirchplatzes aktiviert werden (siehe Vertiefungsbereich Kap. 5.2). Hier sollen Feste und kulturelle Veranstaltungen in Zusammenarbeit mit Gemeinde, Kirche und Kulturschaffenden ermöglicht werden, um das Miteinander in der Gemeinde zu stärken. Eine mobile Bühne bietet Platz für Pop-Up-Konzerte und eine Vielzahl weiterer Veranstaltungen. In Verbindung damit soll die Umgestaltung und Aufwertung des Bereichs zwischen Kirch-, Geiß- und Naturfreundestraße den Kirchplatz weiter stärken und erweitern, um so zu einer attraktiv gestalteten Umgebung der Kirche St. Anton beizutragen. Damit entsteht eine hochwertige Verbindung zwischen den Nutzungen an der Kirchstraße und der Geißstraße abseits des Verkehrsraums der Naturfreundestraße. Der Naturfreundestraße kommt eine wichtige Verbindungsfunktion zwischen den westlichen Wohngebieten und der Ortsmitte sowie zur Anbindung an das überregionale Straßennetz zu. Im derzeitigen Ausbauzustand wird sie dieser Aufgabe nur eingeschränkt gerecht. Daher ist eine weitere wichtige Maßnahme die Aufwertung der Naturfreundestraße. Hierbei sind als wesentliche Aspekte nicht nur die geordnete verkehrliche Abwicklung und des ruhenden Verkehrs zu beachten, sondern auch die Themen der Aufenthaltsqualität, der Begrünung sowie der privaten Vorbereiche zu berücksichtigen. In diesem Zuge sind auch zukunftsorientierte Nach- und Umnutzungskonzepte für die Leerstände in der Naturfreundestraße auf den Weg zu bringen, da die Einzelhandelslage an dieser Stelle nicht mehr aufrechterhalten werden kann. Eine Nachnutzung für soziale, kulturelle oder gastronomische Projekte, innovative Wohnkonzepte sowie die Verfügbarkeit von Räumlichkeiten für Co-Working oder Tourismusinformation sollten in diesen Nachnutzungskonzepten mitbedacht werden. Eine wertvolle Unterstützung der Gemeinde bei dieser Aufgabe kann durch ein externes Leerstandsmanagement geleistet werden.

Die südlich der Naturfreundestraße gelegene Bergbausiedlung rund um die Glückaufstraße soll als historische Siedlungsstruktur im Ortsgefüge weiterhin ablesbar sein und erhalten werden. Durch das Aufsetzen eines Fassadenprogramms zur Sicherung, Sanierung und Aufwertung dieser historischen Siedlungsstrukturen sowie durch eine Wohnumfeldverbesserung kann einerseits zum Erhalt und andererseits zur gestalterischen, und durch Begrünung auch zur klimatischen Aufwertung beigetragen werden. Wichtig ist bei Sanierungen oder Umbauten/Nachverdichtungen die Berücksichtigung des bauzeitlichen Charakters der Gebäude in der Bergbausiedlung.

Ein Baustein für die weitere bauliche Entwicklung der Gemeinde Hausham ist die Nachverdichtung bestehender Flächen. Hierfür liefert die Flächenmanagementdatenbank (=FMD) eine fundierte Beurteilungsgrundlage. Darauf aufbauend ist es Aufgabe der Gemeinde, kontinuierlich eine ortsbildverträgliche Nachverdichtung zu prüfen und bestehende Bebauungspläne im Bedarfsfall anzupassen.

Im Zuge der weiteren baulichen Entwicklungen rücken die klimatischen, energetischen und ökologischen Aspekte immer deutlicher in den Vordergrund, weshalb auch in Hausham für diese baulichen Entwicklungen frühzeitig entsprechend Konzeptüberlegungen zu Grunde gelegt werden sollen, um diesen Anforderungen gerecht zu werden und mit hochwertigen begrünten, klimaangepassten Quartiersentwicklungen Beispiele zu setzen. Im Rahmen neuer Siedlungsgebiete ist auf eine heterogene Siedlungsstruktur mit einer adäquaten städtebaulichen Dichte und leistungsbarem Wohnraum sowie eine ortsbildverträgliche und klimaangepasste Bauweise zu achten. Die Durchführung von Ideenwettbewerben soll innovative, städtebaulich ansprechende neue Ideen liefern und die angestrebte Qualität neuer Gebiete unter dem Gesichtspunkt der Klimaresilienz, Begrünung sowie der energetischen Optimierung sichern.

O	ORTSBILD UND SIEDLUNGSENTWICKLUNG	Priorität	Förderkategorie	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
O.1	STÄRKUNG DER LEBENDIGEN ORTSMITTE Die Nahversorgung, die gastronomischen sowie die einzelhandels- und dienstleistungsorientierten Einrichtungen entlang der Tegernseer- und Alten Tegernseerstraße sowie am Bahnhofsvorplatz stellen durch klein- und großteilige Angebote ein attraktives Angebot dar, das fußläufig und barrierefrei erreichbar ist. Der zentrale Bahnhofsvorplatz ergänzt das einzelhandels- und dienstleistungsorientierte Ortszentrum durch die hohe Aufenthaltsqualität.					
O.1.1	Umbau Bahnhofsvorplatz als verkehrsberuhigter Auf-takt mit hoher Aufenthaltsqualität und als Treff-punkt an der Schlierseer Straße	1	V	läuft	ca. 50.000€	StBF/Gmd
O.1.1.1	Konzept und Planung für den Umbau des Bahnhofsvorplatzes mit anschließender Ausführungsplanung	1	O	läuft	ca. 900.000€	StBF/Gmd
O.1.1.2	Bauliche Umsetzung zum Umbau des Bahnhofsvorplatzes an der Schlierseer Straße	1	V	mittel	ca. 15.000€ - 25.000€	StBF/Gmd
O.1.1.3	Planung zur Aufwertung der Vorbereiche der Alten Tegernseer Straße als Anschluss an den Bahnhofsvorplatz auf Basis von: <ul style="list-style-type: none">• Planungen der Umgestaltung Bahnhofsvorplatz• Verkehrsberuhigung• Parkierungskonzept, Aufenthaltsqualität• Sanierung Fassaden• Begrünung mit ausreichend großen Pflanzbereichen• Entsiegelung• Schaffung von Trinkwasserangeboten• Förderung der blauen und grünen Infrastruktur ggfs. Schaffung einer Marktplatzfläche	2				
O.1.1.4	Bauliche Umsetzung der Planungen nach O.1.1.3 an der Alten Tegernseer Straße inkl. Vorbereiche (Förderung über O.1.3)	2	O	mittel	Projektspez.	StBF/Gmd

O.1.2	Aufwertung und Umgestaltung der Schlierseer Straße im Zuge der Herabstufung zur Gemeindestraße (in Abstimmung mit Staatlichem Bauamt)					
O.1.2.1	Konzept für Verkehrsberuhigung und Aufwertung durch Rückbau der Schlierseer Straße (in Zusammenarbeit mit dem Verkehrsgutachten) <ul style="list-style-type: none"> • Verringerung des Querschnitts • straßenbegleitende Begrünung, z.B. durch Baumpflanzungen • kreative, klimaangepasste Lösungsansätze für den Umgang mit Niederschlagswasser • Förderung der blauen und grünen Infrastruktur • ausreichend breite Fußwege • höhengleicher Ausbau für Barrierefreiheit • Gliederung des Straßenzugs durch visuelle Elemente/Pflanzen/Platzbereiche/Straßenbeläge • unter Einbeziehung der Vorbereiche • Fokus auf den Bereich zwischen Alter Tegernseer- und Tegernseer Straße 	1	V	kurz	ca. 50.000 €	StBF/Gmd
O.1.2.2	Bauliche Umsetzung der Verkehrsberuhigung und Aufwertung durch Rückbau der Schlierseer Straße (siehe Konzept) (Gesamtfläche inkl. privater Vorbereiche gerechnet von Tegernseer Straße bis Höhe Rathaus, Schlierseer Straße) (Umsetzung in Bauabschnitte möglich)	1	O	mittel	ca. 2,1 Mio. €	StBF/ Gmd/ Private
O.1.3	Kommunales Förderprogramm für die Umsetzung der Maßnahmen auf privaten Vorbereichsflächen					
O.1.3.1	Entwicklung einer Richtlinie z.B. in Form eines Gestaltungskonzepts unter Einbeziehung von Leitdetails für die Neugestaltung von privaten und öffentlich zugänglichen Vorbereichen für die Schlierseer Straße <ul style="list-style-type: none"> • Mit abgestimmten, qualitätvollen Möblierungselementen für die Einzelhändler, Dienstleister und Gastronomen • auf Grundlage der Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes • Vorschläge zur Begrünung und Entsiegelung • höhengleicher Ausbau für Barrierefreiheit • Unter Einbindung und Beteiligung der Eigentümer*innen und Geschäftstreibenden 	2	V	kurz	ca. 25.000€	StBF/Gmd
O.1.3.2	Kommunales Förderprogramm für die Umsetzung des Gestaltungskonzepts gem. Richtlinie	2	S	mittel	ca. 50.000€ pro Jahr	Regelsatz StbauF. + Gmd bzw. gem. Richtlinie
O.1.3.3	Unterhalts- und Pflegeübernahme für öffentlich genutzte, private Grundstücksbereiche durch die Gemeinde bei Umsetzung der Planungen	2	H	lang	Handlungsempfehlung	Gmd / Aufgabe Bauhof
O.1.4	Stärkung der Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe in der Ortsmitte					

O.1.4.1	<p>Aufstellung bzw. Überarbeitung von Bebauungsplänen v.a. in der Schlierseer Straße hinsichtlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aktive oder gewerblich genutzte Erdgeschosszonen; Wohnen in der „lebendigen Ortsmitte“ ab dem 1. OG möglich • Bereitstellung von ausreichend dimensionierten / zugeschnittenen Räumlichkeiten für wirtschaftliche Nutzung • Ausweisung von Freischankbereichen 	2	V	mittel	Nach HOAI	Gmd/ LRA
O.1.4.2	<p>Förderung der Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erhöhung des Branchenmixes durch Anwerben von Einzelhändlern aus den Nachbarkommunen (Angebot zur Eröffnung einer Zweigstelle • Erweiterung der Branchen- und Angebotsvielfalt evtl. lokale Produkte • Förderung der barrierefreien Zugänge der Erdgeschosslagen • Integration von Geschäften für regionale Produkte ggf. als Kooperative mit Landwirten aus der Region • Etablierung von ortsspezifischen Einzelhandels-Ankerpunkten mit aktiver Erdgeschossnutzung in der Schlierseer- und Tegernseer Straße 	3	H	lang	Aufgabe Kümmerer	Gmd + Gewerbeverband
O.1.5	Umgestaltung und Aufwertung der Bahnhofsunterführung					
O.1.5.1	Planung zur Umgestaltung der Bahnhofsunterführung unter Berücksichtigung:	1	V	kurz	ca. 20.000€ - 25.000€	DB/Gmd
O.1.5.2	Bauliche Umsetzung der Umgestaltung und Aufwertung der Bahnhofsunterführung	1	O	kurz	projektspez.	DB/Bund/ Gmd
O.1.6	Begrünung der Mauer entlang der Schlierseer Straße südlich des Bahnhofs	3	O	läuft	projektspez.	Gmd.
O.2	BELEBUNG DES SOZIOKULTURELLEN ZENTRUMS Entlang der südlichen Schlierseer- und Naturfreundestraße, sowie der Dr. Franz-Langenecker Str. und den Kirchplatz umgebend, wird das sozial-kulturelle Ortszentrum Hausham mit seinen bedeutenden Funktionen gestärkt und belebt. Die Einrichtungen profitieren von ihrer räumlichen Nähe zueinander. Auf den neugestalteten Aufenthaltsflächen werden gemeinsame Feste und Aktionen veranstaltet.	Priorität	Förderkate-gorie	Zeithorizont	Kosten-schätz-zung	Finanzierung / Akteure
O.2.1	Aktivierung des Bereichs um den Kirchplatz					
O.2.1.1	Erhalt bestehender sowie Etablierung weiterer Feste und kultureller Veranstaltungen in Zusammenarbeit mit Gemeinde, Kirche, Kulturschaffenden und Geschäftstreibenden, bevorzugt am Kirchplatz/rund um die Naturfreundestraße	2	H	mittel	Verfügungs- oder Projektfonds zur Finanzierung	StBF/ Gmd/ Kirche
O.2.1.2	Anschaffung einer mobilen Bühne (inkl. Technik für Licht und Ton) für den Kirchplatz für Pop-Up-Konzerte oder andere Veranstaltungen, die das Miteinander stärken <ul style="list-style-type: none"> ▪ Trailerbühne ▪ Technik für Licht und Ton ▪ Versorgungswürfel für Licht/Strom/Wasser am Kirchplatz 	3	S	mittel	ca. 60.000 € (Bsp. Trailerbühne Stagemobil L) + Kosten für Technik je nach Ausstattung	Gmd

O.2.2	Umgestaltung und Aufwertung des Bereichs zwischen Kirch-, Geiß- und Naturfreundestraße					
O.2.2.1	<p>Konzept und Planung zur Aufwertung des Bereichs zwischen Kirch-, Geiß- und Naturfreundestraße als Aufenthaltsbereich für alle Altersgruppen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • durch Anbringen passender Gestaltungs- und Möblierungselemente (seniorengerechte Bänke, Sonnenschutz, Trinkwasserbrunnen, evtl. Spielgeräte für Kinder, Regenschutz für Jugendliche) • Begrünung mit weitgehendem Erhalt des Baumbestands • Prüfung von Flächen zur Entsiegelung • barrierefreier Ausbau • Highspeed Internet, auch als Wlan für die Außenbereiche • ein Café oder Bistro als Treffpunkt zwischen Kindergarten, Bücherei und Kirche • Einrichtung von Leseecken im Freien • Schaffung einer attraktiven, barrierefreien Fußwegeverbindung zwischen Kirchplatz und Gemeindebücherei • Unter Einbeziehung der Bürger*innen, Gewerbetreibenden, Eigentümer*innen und Kirche/ Kindergarten/Bücherei/Musikschule 	1	V	kurz	ca. 20.000€ - 35.000€	StBF/Gmd
O.2.2.2	Bauliche Umsetzung des Bereichs zwischen Kirch-, Geiß- und Naturfreundestraße in Bauabschnitten mit hochwertigen Belägen, (Kosten inkl. Möblierung, Beleuchtung und Baumpflanzungen usw.)	1	O	mittel	ca. 4,0 Mio. €	StBF/Gmd
O.2.3	Stärkung der Gemeindebücherei , z.B. durch:	3	H	lang	Handlungsempfehlung/Events ggf. finanziert über Projektfond	StBF/Gmd
O.2.4	Aufwertung und Umbau der Naturfreundestraße					
O.2.4.1	<p>Konzept und Planung zur Aufwertung der Naturfreundestraße</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufwertung und Neuordnung der Naturfreundestraße inkl. Einbeziehung der privaten Vorbereiche, Verkehrsberuhigung, Aufenthaltsqualität, Sanierung Fassaden, Begrünung, Entsiegelung • Berücksichtigung der Nach- und Umnutzungskonzepte • Gestaltung und Begrünung des Kreuzungspunkts Schlierseer Straße und Naturfreundestraße • Berücksichtigung einer Straßenbegrünung mit Großbäumen, soweit umsetzbar 	1	V	mittel	ca. 15.000€ - 25.000€	StBF/ Gmd/ LEADER
O.2.4.2	Bauliche Umsetzung des Umbaus der Naturfreundestraße	1	O	lang	ca. 1,0 Mio. €	StBF/Gmd

O.2.5	Aktivierung der Leerstände in der Naturfreundestraße					
O.2.5.1	Konzept zur Nach- und Umnutzung von Leerständen in der Naturfreundestraße: <ul style="list-style-type: none">• Erhebung Leerstände• Abfrage der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer*innen• mögliche aktive Nutzungen im EG: Co-Working, Ateliers, Ausstellungen, Gastronomie, Tourismusinformation, betreutes Wohnen mit Aufenthaltsraum, Jugendzentrum• Grundlage für ein langfr. es und kontinuierliches Leerstandsmanagement	1	V	mittel	ca. 15.000€ - 30.000€	StBF/Gmd/ Private
O.2.5.2	Einsetzen eines externen Leerstands-managements (Aufgabe Kümmerer)	2	S	mittel	Aufgabe Kümmerer	StBF/Gmd
O.3	ERHALT UND AUFWERTUNG DER PRÄGENDEN HISTORISCHEN SIEDLUNGSSTRUKTUR Durch einheitliche Gestaltungsrichtlinien und eine hochwertige bauliche Entwicklung wird Hausham in der historischen und städtebaulichen Gestalt erhalten und punktuell aufgewertet. Die prägenden Bergbausiedlungsstrukturen südlich der Naturfreundestraße und an der Brentenstraße, die markanten Gebäude entlang der Schlierseer- und Tegernseerstraße sowie die historischen Hofstrukturen in Alt-Hausham werden an notwendigen Stellen saniert und die Straßenzüge aufgewertet.	Priorität	Förderkategorie	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
O.3.1	Aufsetzen eines Fassadenprogramms zur Sicherung, Sanierung und Aufwertung der historischen Siedlungsstrukturen					
O.3.1.1	Erstellung eines Gestaltungsleitfadens als Richtlinie für die Fassadengestaltung unter Einbindung der Eigentümer*innen: <ul style="list-style-type: none">• Bergbausiedlung südlich der Naturfreundestraße• historische Gebäude aus der Bergbauzeit in der Brentenstraße• ehemalige Ingenieursvillen entlang der Schlierseerstraße• Bahnhofsgebäude• Naturfreundestraße• Neubaugebiet Abwinkl	2	V	mittel	ca. 25.000€ - 35.000 €	StBF/Gmd
O.3.1.2	Etablierung eines kommunalen Förderprogramms für die bauliche Umsetzung der Maßnahmen	2	S	mittel - lang	ca. 50.000€ pro Jahr	Regelsatz StbauF + Gmd.
O.3.2	Wohnumfeldverbesserung für den Bereich südlich der Naturfreundestraße					
O.3.2.1	Konzepterstellung als Richtlinie zur Wohnumfeldverbesserung , z.B. durch: <ul style="list-style-type: none">• Schaffung von Aufenthaltsbereichen• Integration von gemeinschaftlichen Gartenkonzepten (z.B. Nachbarschaftsgärten)• Integration von Spielbereichen mit hoher Nutzungsvielfalt• Gestaltung der Grünflächen und Neupflanzung• Prüfung von Flächen zur Entsiegelung• Verbesserung der Fußwegebeziehungen• zielgerichtete insektenfreundliche Beleuchtung der Außenräume• Berücksichtigung der Barrierefreiheit	2	V	mittel - lang	ca. 25.000€ - 35.000€	StBF/Gmd

O.3.2.2	Kommunales Förderprogramm zur Wohnumfeldverbesserung zur Förderung der baulichen Umsetzung	2	S	mittel – lang	ca. 100.000€ pro Jahr	Regelsatz StbauF + Gmd. bzw. gem. Richtlinie
O.3.3	Etablierung einer Bauherr*innenberatung (Aufgabe Sanierungsarchitekt) <ul style="list-style-type: none"> Identifikation von ortsbildprägenden Gebäuden Beratung der Eigentümer*innen bei der Sanierung und möglichen Fördermitteln (StbauF) Beratung zur Nutzung klimaschonender Baustoffe im Rahmen einer energetischen Gebäudesanierung 	2	H	mittel – lang	Aufgabe Sanierungsarchitekt O.4.3	StbauF, LfD, Gmd.
O.4	FLÄCHENSPARENDE UND NACHHALTIGE WOHNBAUFLÄCHENENTWICKLUNG Eine ressourcen- und flächenparende Siedlungsentwicklung mit einer entsprechenden Durchgrünung und attraktivem öffentlichen Freiraum setzt den Fokus auf eine Innenentwicklung, deckt den zukünftigen Bedarf an neuem Wohnraum in Hausham und leistet einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz. Hierfür wird die Aktivierung von Brachen und untergenutzten Flächen, Nachverdichtung, Schließung von Baulücken und eine ortsverträgliche Umnutzung von Leerständen innerhalb der bereits bebauten Gebiete angestrebt.	Priorität	Förderkategorie	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
O.4.1	Aktives Flächenmanagement					
O.4.1.1	Erstellen einer ins kommunale GIS-integrierten Flächenmanagement-Datenbank : <ul style="list-style-type: none"> inkl. Befragung der Eigentümer*innen Fortschreibung der Datenbank und der kontinuierlichen Betreuung Identifizieren von geeigneten Bereichen für Nachverdichtung Überlagerung/Verknüpfung mit EWO-Daten Ggf. Integration Leerstandsdaten (Automatische Aktualisierung durch Verknüpfung mit EWO-Daten möglich) 	2	V	mittel – lang	ca. 25.000€	StBF/Gmd
O.4.1.2	Konzeptentwicklung zur Nachverdichtung auf Grundlage der Ergebnisse von O.4.1.1	2	V	mittel – lang	ca. 15.000€ - 25.000€	StBF/Gmd
O.4.1.3	Anpassung und Aktualisierung der Bauleitplanung in den identifizierten Bereichen gem. O.4.1.2 <ul style="list-style-type: none"> Änderung und Neuaufstellung von Bebauungsplänen in Bestandgebieten inkl. Grünordnung unter Berücksichtigung einer ausreichenden Begrünung und ortsbildverträglichen Bebauung Realisierungspflicht innerhalb den nächsten 7 Jahre Klimaangepasstem Bauen (energetische Standards und Nutzung klimaschonender Baustoffe) Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser Schaffung von Baurecht für alternative Wohnraumanagebote Wahrung des ländlichen Charakters 	2		mittel – lang	Handlungsempfehlung/ projektspez.	Gmd. + LRA

O.4.2 Förderung eines durchgrünen Ortsbildes						
O.4.2.1	<p>Förderung der Durchgrünung unter Berücksichtigung ökologischer und klimatischer Gesichtspunkte</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beratung privater Eigentümer zur ökologischen Gartengestaltung durch Bund Naturschutz oder weiteren lokale Naturschutzorganisationen/-vereine • Beratung und Förderung von Wandbegrünung u.a. an Mauern und großflächigen Gebäuden • Beratung zur Entsiegelung von untergenutzten Brachflächen im Wohnumfeld und Gewerbe durch Entsiegelungsprogramm • Ausschöpfen grünordnerischer Möglichkeiten der Bauleitplanung in Neubaugebieten zu Vermeidung von Schottergärten • Baum- und Straucharten für die Begrünung privater Flächen vorgeben • Potenziale für Solarthermie oder Photovoltaik im Zuge der Begrünung mitdenken 	3		mittel	Handlungsempfehlung	StBauF/Gmd
O.4.2.2	Aufsetzen eines kommunalen Förderprogramms zu Entsiegelung und Fassadenbegrünung (z.B. mind. 15 m ² entsiegelte Fläche, 50% der Kosten bis max. 5.000€)	3		mittel	30.000 € / Jahr	StBauF/Gmd/ Privat
O.4.3	<p>Besetzung einer externen Stelle eines Sanierungsarchitekten verantwortlich für:</p> <ul style="list-style-type: none"> • städtebauliche Begleitung und Beratung der Kommune bei der Umsetzung der Maßnahmen und Einzelprojekte im Sanierungsgebiet • Einbindung der betroffenen Eigentümer*innen sowie verschiedener Akteure und Gremien • Einbindung der Öffentlichkeit • Abstimmung mit Fachdienststellen und Städtebauförderung • Bauherrenberatung 	3		kurz	ca. 25.000€ pro Jahr	StBF/Gmd
O.4.4	<p>Erweiterung Angebote für leistbare Wohnungen durch Sanierung und Neubau (vgl. KommWFP)</p> <p>z.B. durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> • frühzeitige Vereinbarung zur Schaffung von vergünstigtem und altersgerechtem Wohnraum mit den Planungsbegünstigten im Rahmen der Bauleitplanung (z.B. städtebauliche Verträge, Grundsatzbeschluss in Anlehnung an SoBoN) 	2	H	mittel - lang	Handlungsempfehlung	Gmd/Investoren

Verkehr und Mobilität

Wie bereits dargelegt, wurde am Anfang des ISEK ersichtlich, dass eine gesamtheitliche Planung für die Ortsmitte nur in Kombination mit einem Verkehrskonzept sinnvoll ist. Die Erstellung dieses Verkehrsgutachtens wurde als vorgezogene Maßnahme von der Städtebauförderung bewilligt und mit der Bearbeitung das Verkehrsplanungsbüro gevas humberg & partner beauftragt. Eine parallele Bearbeitung mit dem Planungsprozess des ISEK konnte allerdings, durch die bereits stattfindenden Umbaumaßnahmen zur Verlegung des Bahnübergangs und den daraus folgenden Verzögerungen für die erforderlichen verkehrlichen Zählungen und Analysen, nicht erfolgen. In Abstimmung mit dem Fördermittelgeber wird daher im ISEK auf die Ergebnisse und Maßnahmen aus dem Verkehrsgutachten verwiesen.

Nach einer verkehrlichen Bestandsaufnahme und -analyse (u.a. Knotenpunktzählungen, Verkehrslenkerbefragung, Parkraumerhebung sowie Stärken- und Schwächenbewertung zu MIV inkl. ruhender Verkehr, ÖPNV sowie Rad- und Fußverkehr) werden die bereits im ISEK abgestimmten Ziele durch die Verkehrsplaner*innen mit entsprechenden Maßnahmen hinterlegt. Für die Bereiche motorisierter Individualverkehr, nicht motorisierter Verkehr und ÖPNV werden Maßnahmen entwickelt, die ein Erreichen der vorab definierten Zielsetzungen ermöglichen, z.B.:

- ein Fuß- und Radroutenkonzept sowie die bauliche Umsetzung zum Lückenschluss oder Ausbau des Rad- und Fußwegenetzes,
- Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung bzw. zur Geschwindigkeitsreduzierung u.a. in der Schlierseer Straße (zwischen Einmündung Tegernseerstraße und Naturfreundestraße) in Kombination mit der gestalterischen Aufwertung dieses Straßenabschnitts
- Konzept für den ruhenden Verkehr
- Maßnahmen zur Barrierefreiheit
- Installation von Fahrradabstellanlagen
- etc...

V	VERKEHR UND MOBILITÄT	Finanzierung / Akteure	Finanzierung / Akteure	Finanzierung / Akteure
V.1	STÄRKUNG DES ÖV ANGEBOTS SOWIE ALTERNATIVER MOBILITÄTSKONZEPTE	Kostenschätzung	Kostenschätzung	Kostenschätzung
	Durch attraktive öffentliche Anbindungen an die umgebende Metropolegion und Unterzentren (z.B. Miesbach, Holzkirchen, München) können überregionale Angebote besser in Anspruch genommen und Individualverkehre minimiert werden. Dafür sind auch die öffentlichen Verbindungen der Ortsteile mit dem Ortszentrum von Bedeutung. Dies wird durch die Einbeziehung bedarfsoorientierter ÖV-Angebote (z.B. Anrufsammetaxi, Rufbus) gestärkt. Zusätzliche Mobilitätsangebote wie z.B. Carsharing stehen den Nutzer*innen als Alternativen zur Verfügung.			
V.2	VERBESSERUNG DER FUSS- UND RADWEGEANBINDUNGEN	Zeithorizont	Zeithorizont	Zeithorizont
V.2.1	Erarbeitung kommunales Fuß- und Radroutenkonzept mit Freizeit- und Alltagsnetz			
V.2.2	Bauliche Umsetzung der Routen aus dem kommunalen Fuß- und Radroutenkonzept			
V.3	VERTRÄGLICHE ABWICKLUNG DES MIV UND DES RUHENDEN VERKEHRS	Zeithorizont	Zeithorizont	Zeithorizont
V.3.1	<p>Erstellen eines integrierten Verkehrskonzepts für die Ortsmitte</p> <ul style="list-style-type: none"> • Konzept für Knotenpunkte (Miesbacher- und Tegernseerstraße) • Verkehrsberuhigung bzw. Geschwindigkeitsbegrenzung • Verkehrsregelung für die Schlierachstraße (Vermeidung des Ausweichverkehrs) • Parkraummanagement / Konzept für den ruhenden Verkehr • Maßnahmen zur Barrierefreiheit • Verkehrsleitsystem und -überwachung • Installation von (überdachten) Fahrradabstellanlagen 	Priorität	Priorität	Priorität
			ca. 35.300€ (inkl. MwSt)	StBF/Gmd

Soziales und Versorgung

Eine kontinuierliche Bedarfsplanung zur Auslastung der sozialen Infrastruktur stellt einen wichtigen Baustein für die Schaffung eines zukunftsorientierten Betreuungsangebots dar. Damit Hausham weiterhin für junge Familien attraktiv bleibt, ist eine Überprüfung der sich kontinuierlich wandelnden Bedarfe erforderlich. Auch das Angebot für Jugendliche, sich abseits von konsumabhängigen Bereichen oder Vereinsangeboten zu treffen, soll weiter ausgebaut werden (z.B. durch eine Pumptrack-Anlage in Haidmühle). Die Schaffung von niederschwelligen Begegnungsbereichen für alle Milieus und Altersgruppen neben dem Bahnhofsplatz wird durch die Maßnahmen aus dem Handlungsfeld Landschaft, Natur und Freiraum unterstützt (vgl. Kap. 5.2).

Die medizinische Versorgung in der Gemeinde wird kontinuierlich gesichert. Durch die Fertigstellung des Hausarztzentrums in der Nähe des Bahnhofs sowie das Krankenhaus im Ortsteil Agatharied ist die ärztliche Versorgung im Ort gewährleistet.

Zudem sollen vielfältige, auch altersgerechte Wohnformen leistbaren Wohnraum schaffen und in der weiteren Entwicklung vorgesehen werden. Gleichzeitig müssen frühzeitig die erforderlichen Infrastrukturen für die zukünftige Bevölkerungsentwicklung geschaffen werden.

Darüber hinaus ist es wichtig, ausreichend Räumlichkeiten für kulturelle, vereinsspezifische sowie soziale Veranstaltungen zur Verfügung stellen zu können. Flächenpotenziale, z.B. in der Naturfreundestraße, sollen hierfür aktiviert werden. Die bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen sollen erhalten und bedarfsgerecht ausgebaut werden.

S	SOZIALES UND VERSORGUNG	Priorität	Förderkategorie	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
S.1	BILDUNGS- UND BETREUUNGSANGEBOTE STÄRKEN Die abwechslungsreichen Bildungs- und Betreuungsangebote werden von den Bürger*innen rege angenommen. Über die kontinuierliche Überprüfung der Nachfrage passt sich das Angebot rechtzeitig wandelnden Bedarfen an.					
S.1.1	Kontinuierliche Bedarfsplanung zur Auslastung der sozialen Infrastruktur (Kita, Kiga und Hort) für ein zukunftsorientiertes Angebot	3	S	mittel	ca. 15.000€ + jährliche Pflege durch Kommune	Gmd
S.1.2	Erweiterung des Angebots u.a. für Jugendliche <ul style="list-style-type: none"> Sportplätze (Förderung Tennisplätze, Tartanbahn), Jugendtreff, Fahrradreparaturkurse, Vereinsangebote 	2	S	mittel	ca. 390.000 €	StBF/IPS
S.1.3	Angebote für Senior*innen und Menschen mit Beeinträchtigungen , die langfr. in Hausham wohnen bleiben möchten					
S.1.3.1	Entwicklung von attraktiven, altersgerechten Wohnungen mit optionalen Betreuungsangeboten (in Zusammenarbeit mit geeigneten Trägern) <ul style="list-style-type: none"> Mehrgenerationenhaus Barrierefreie Wohnungen im Eigentums- und Mietmodell Durchführung einer Seniorenbefragung in Hausham Identifizieren von Grundstücken für eine geeignete Entwicklung □ Ansprache der Eigentümer*innen durch Gemeinde 	3	H	mittel	Handlungsempfehlung	Gmd/Träger

S.1.3.2	Ausbau und Verbesserung der Angebote und zur Verfügungstellung von Gemeinschafts-räumlichkeiten <ul style="list-style-type: none"> • Im soziokulturellen Zentrum und in der Naturfreundestraße, Etablieren eines Cafés • Spielenachmitten, Handarbeits- und Handwerkskurse, Sportangebote • Nutzung der Räumlichkeiten Juze, Bürgersaal 	3	H	mittel	Handlungsempfehlung	Gmd/Träger
S.2	SICHERUNG UND AUSBAU DER MEDIZINISCHEN VERSORGUNG Bedingt durch den demografischen Wandel und die immer älter werdende Bevölkerung wird der Bedarf an medizinischer Versorgung künftig zunehmen. Deswegen soll das medizinische Angebot im Ort langfr. gesichert und ausgebaut werden.	Priorität	Förderkategorie	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
S.2.1	Schaffung eines Ärztehauses in der Ortsmitte zur Sicherstellung der medizinischen Versorgung	1		abgeschlossen		Gmd/ Private
S.2.2	Erhalt und Sicherung des Krankenhauses Agatharied	2	H	konti.	Handlungsempfehlung	Gmd / Klinik / LK
S.2.3	Schaffung von Anreizen durch Förderung einer digitalen Gesundheitsversorgung durch, z.B.: <ul style="list-style-type: none"> • Förderung des Ausbaus der Telematik Infrastruktur für das Gesundheitswesen • Einführung und Nutzung medizinischer Anwendungen (z.B. elektronischer Arztbrief, einheitliche Medikationspläne etc.) • Implementierung elektronischer Krankenakte und Patientenfach • Angebot für telemedizinische Leistungen 	3	H	lang	Handlungsempfehlung	Gmd / Klinik / LK
S.3	STÄRKUNG DES SOZIALEN MITEINANDERS Die Gemeinde Hausham und ihre Ortsteile sind lebenswerte Wohn- und Arbeitsstandorte für alle Bevölkerungsgruppen. Eine starke Identifikation mit dem Heimatort, ein aktives Vereinsleben und ein ausdifferenziertes Angebot an Möglichkeiten der gesellschaftlichen Teilhabe für alle Gruppen tragen zu einem starken Gemeinschaftsgefühl bei und unterstützen die Etablierung einer offenen Dorfgemeinschaft ohne Ausgrenzung. Darüber hinaus werden Aufenthaltsräume und geeignete Veranstaltungen angeboten.	Priorität	Förderkategorie	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
S.3.1	Schaffung von niederschwelligen Begegnungsbereichen für alle Milieus und Altersgruppen neben dem Bahnhofsplatz (O.1)					
S.3.1.1	Suchen eines gut erreichbaren und konfliktarmen Standorts für einen informellen Treffpunkt für ältere Jugendliche und junge Erwachsene und Schaffung einer geeigneten Aufenthaltsmöglichkeit , wenn möglich hauptsächlich durch die Jugendlichen selbst verwaltet	2	H	mittel	Handlungsempfehlung	Gmd
S.3.1.2	Etablierung Freizeit- und Sportmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche , z.B.: Errichtung einer Pumprack Anlage in der Haidmühl für alle Altersgruppen Sowie Skatebahn, Basketballkorb, Tischtennisplatten, WLAN-Hotspots usw. in Ortsnähe und sicher erreichbar (vgl. S.1.2)	3	H	kurz	Handlungsempfehlung	StBF/Gmd
S.3.1.3	Schaffung flexibler Begegnungsbereiche mit überdachten Sitzmöglichkeiten (u.a. mit Wlan) , z.B. <ul style="list-style-type: none"> • Pflanzgärten • Urban-Gardening Projekte • Am Sportplatz • An der Bibliothek (in Verbindung mit O.2.2) 	2	H	mittel	Handlungsempfehlung	StBF/Gmd

Landschaft und Natur, Freiraum

Die vorhandenen Grünflächen, Freiräume und Spielplätze in Hausham und insbesondere in der erweiterten Ortsmitte werden durch neue Flächen ergänzt, so dass für die Bewohner*innen attraktive Treffpunkte entstehen, die zum Austausch, zur Erholung, zum Spielen und zum Verweilen einladen. Besonderes Augenmerk liegt hier auf dem Erhalt und dem Ausbau des Wasserspielplatzes an der Schlierach. Hier kann durch die Erweiterung der Naherholungsflächen nach Norden entlang der Schlierach eine große, zusammenhängende und attraktive Naherholungs- und Freizeitfläche angeboten werden, die für alle Altersgruppen eine zentrale Anlaufstelle in der Ortsmitte bietet und so als Treffpunkt und Kommunikationsort dienen kann. Durch die Gestaltung eines erlebbaren Freizeitraums an der Schlierach soll darüber hinaus ermöglicht werden, dass die Be lange der Naherholung, der Erlebbarkeit des Wassers im Ort, des Hochwasserschutzes sowie des Naturschutzes und der Gewässerökologie vereint werden. Als Grundlage für diese Planung ist eine enge Abstimmung mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt und der unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Durch den Ausbau solcher Freiflächen aber auch von Platzflächen im Ortszentrum (Bahnhofsplatz, Kirchplatz, etc.) kann ein qualitätsvolles Wohnen, Arbeiten und tägliches Dasein gewährleistet werden. Die Gemeinde Hausham strebt damit an, dass wohnortnahe Erholungs- und Naturerlebnisflächen für die Bewohner*innen der umliegenden Wohngebiete und die Gäste, aber auch naturschutzfachlich und klimatisch hochwertige Bereiche zur Verfügung gestellt werden. Doch nicht nur die Neuanlage von Freiräumen, Platzflächen und Spielplätzen, sondern auch die Sanierung und Instandhaltung der bestehenden Spielplätze und innerörtlichen Freiflächen ist eine wichtige, nachhaltige Aufgabe der Gemeinde.

Das bestehende Sportangebot zu erhalten und auszubauen ist eine wichtige Zukunfts herausforderung für die Gemeinde. Über die Städtebauförderung wurden der Gemeinde bereits Fördermittel im Rahmen des IPS (Investitionspekt zur Förderung von Sportstätten) für den Ausbau des Sportplatzes am Agathariede Weg zugeteilt.

Ein wichtiges Gut in der Gemeinde ist der Landschaftsraum, dessen Landschaftsbild und die reizvolle Lage als Tor zum Schliersee sowie Leitzachtal. Insbesondere die landschaftlichen Elemente wie Bäche, Hecken und Wälder sollen erhalten und gepflegt werden. Um die Bevölkerung noch mehr für ihre umgebenden Umwelt und für die Wertigkeit und Wichtigkeit des Erhalts dieser Umwelt zu sensibilisieren, sind bewusstseinsbildende Maßnahmen schon an Kindergärten und Schulen aber auch durch Vorträge der VHS sowie der Vereine erforderlich.

Um den häufiger auftretenden Extremwetterlagen begegnen zu können, setzt Hausham auf dezentrale Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung, die in einem Klimaschutzkonzept formuliert werden. Im Rahmen des Klimaschutzkonzeptes erfolgt eine enge Kooperation mit dem Landkreis. Darüber hinaus wird ein Energiekonzept u.a. zur Evaluierung bestehender energetischer Sanierungspotenziale und der bestehenden Energieversorgungsstrukturen erstellt. Für die Zukunftsfähigkeit Haushams wird zusätzlich ein Starkregenkonzept für Hausham erarbeitet, das beispielsweise Vorsorgemaßnahmen, wie eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung gem. der Ziele des Schwammstadt-Konzepts, verfolgt.

L	LANDSCHAFT UND NATUR, FREIRAUM	Priorität	Förderkategorie	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Ak-
L.1	SCHAFFUNG UND AUSGESTALTUNG VON VERNETZTEN FREIRAUMSTRUKTUREN UND VIELSEITIG NUTZBAREN FREIZEITANGEBOTEN Stadträumlich bedeutsame Freiflächen und Achsen sind durch eine qualitätsvolle Begrünung und eine attraktive Gestaltung des öffentlichen Raums in ihrer Wirkung, (ökologischen und klimatischen) Funktion und Aufenthaltsqualität gestärkt und dienen den Bewohner*innen Haushams als Treffpunkte. Sie bieten vielfältige Möglichkeiten zur sportlichen Betätigung und Naherholung für alle Altersgruppen.					
L.1.1	Erhalt, Ausbau und Pflege von öffentlichen Grünflächen <ul style="list-style-type: none">• am Kirchplatz (vgl. O.2.2.2)• an der Schlierach	1	H	konti.	projektspez.	StBF/Gmd
L.1.2	Erhalt und Pflege von Spielplätzen und Sportflächen u.a.: <ul style="list-style-type: none">• Spielplatz an der Schlierach (vgl. L.1.3.1)• Spielplatz Sonnenstraße• Sportanlage am Agatharieder Weg	1	H	kurz	Handlungsempfehlung	StBF/Gmd
L.1.3	Anlage von (überdachten) Aufenthaltsflächen / Plätzen im öffentlichen Raum (siehe Maßnahmen zu Soziokulturelles Zentrum)					
L.1.3.1	Erweiterung der Spielplatzfläche an der Schlierach Richtung Norden entlang der Schlierach als „ Freizeitanlage “ inkl. <ul style="list-style-type: none">• Boulefläche• Fitnesseinrichtungen/ Calisthenic Park• Sitzbereiche• Schaffung von Trinkwasserangeboten• Toilettenanlage	1	O	kurz	ca. 250.000 €	StBF/Gmd
L.1.4	Vernetzung und kontinuierliche Pflege bzw. bei Bedarf Aufwertung der Aufenthaltsbereiche im Freiraum Unter Berücksichtigung von: <ul style="list-style-type: none">• Stadtmöblierung,• Bepflanzung,• evtl. Ergänzung von zielgerichteter, fledermaus- und insektenfreundlicher Beleuchtung• zum Erhalt der Frischluftschneisen Vernetzung bzw. Abstimmung mit den zuständigen Akteuren und Fachbehörden (UNB und Wasserwirtschaftsamt, Vogelschutzbund etc.)	2	O	konti.	ca. 10.000 € /Jahr	StBF/Gmd / Bauhof

L.2	AUFWERTUNG UND VERNETZUNG DER GEWÄSSERSTRUKTUR UND VERBESSERUNG IHRER ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONSFÄHIGKEIT Der Bachlauf der Schlierach mit ihren Uferbereichen durch das Gemeindegebiet wird als Naherholungs- und Freizeitbereich behutsam aktiviert, erlebbar gestaltet und ökologisch aufgewertet, sodass ein wertvoller Natur- und Wassererlebnisraum entsteht, der in seiner Funktionsfähigkeit gestärkt wird. Die natur- und artenschutzrechtlichen Belange und der Hochwasserschutz werden dadurch nicht beeinträchtigt.	Priorität	Förderkategorie	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
L.2.1	Erstellen eines Gewässerentwicklungsplans in Abstimmung mit Anrainerkommunen und Wasserwirtschaftsamt für: <ul style="list-style-type: none">• Eine Verbesserung der Vegetationsstruktur entlang der Wasserläufe durch Ersetzen von standortfremden Gehölzen durch einheimisches Pflanzenmaterial• Evtl. Anlage von Blühflächen (Blühpakt Bayern)• Etablieren von Gewässerrandstreifen z.B. an der Schlierach• Konzept zu Retentionsräumen und Schaffen von Retentionsräumen (unter Berücksichtigung von Blühflächen - Zusammenarbeit mit LBV, mit Bärbel Schneider Hausham)• Wenn möglich: Verknüpfung von Maßnahmen zu Aufwertung der Gewässerstruktur mit der Herstellung hochwertiger Freizeitflächen	2	V	mittel	ca. 20.000 €	StBF/Gmd/ WWA/LK/ LBV
L.2.2	Schrittweises Umsetzen der Maßnahmen aus dem Gewässerentwicklungsplan	3	H	lang	Handlungsempfehlung	StBF/Gmd/ WWA/LK/ LBV
L.3	REGIONALE IDENTITÄT DURCH HOCHWERTIGEN LANDSCHAFTSRAUM Die verschiedenen Landschaftsräume mit einer abwechslungsreichen Gestaltung leisten einen wichtigen Beitrag zur Klimaanpassung. Die Bewahrung und Pflege der prägenden Vegetations- und Landschaftselemente tragen zur Stärkung der ländlichen Identität bei.	Priorität	Förderkategorie	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
L.3.1	Erhalt der besonderen Landschaftselemente sowie Herausarbeiten der speziellen Merkmale der vorkommenden naturräumlichen Einheiten <ul style="list-style-type: none">• Haushamer Alm	2	H	konti.	Handlungsempfehlung	Gmd/ Bauhof
L.3.2	Bewahrung und Pflege prägender Vegetations-elemente (unter Berücksichtigung DIN 1829 und RAS – LP 4 bei Baumaßnahmen) <ul style="list-style-type: none">• Uferbegleitvegetation der Schlierach• Heckenstruktur im Westen und Osten• Erhalt von Feldgehölzen	2	H	konti.	Handlungsempfehlung	Gmd/ Bauhof
L.3.3	Umsetzung verschiedener bewusstseins-bildender Maßnahmen in Bezug auf die Wertigkeit und Wichtigkeit des Arten- und Naturschutzes sowie des Klimaschutzes auch hinsichtlich Naherholung und Tourismus	1	H	konti.	Handlungsempfehlung	Gmd/ Vereine
L.3.4	Förderung von Ortsrandeingrünung zur Schaffung eines fließenden Übergangs von der Siedlung in die freie Landschaft durch Berücksichtigung bei der Neuaufstellung von Bebauungsplänen	2	H	konti.	Handlungsempfehlung	Gmd

L.4	BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES KLIMA-SCHUTZES UND DER KLIMAANPASSUNG	Im Zuge von häufiger auftretenden Extremwetterlagen und der voranschreitenden Erderwärmung, verbessern in Hausham dezentrale Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung das Mikroklima und leisten einen wichtigen Beitrag zur Zukunftsfähigkeit Haushams.	Priorität	Förderkate-gorie	Zeithorizont	Kostenschät-zung	Finanzierung / Akteure
L.4.1	Prüfung der Kooperation mit dem Landkreis Miesbach zur Erstellung eines Klimaschutzkonzepts: <ul style="list-style-type: none"> • Erarbeitung von Klimaschutzzieilen für die Gemeinde • Beratung in den Themenbereichen: Erneuerbare Energien, Bauen und Sanierung, Fördermittel, Öffentlichkeitsarbeit • Unterstützung der Gemeinde bei der Initiierung von Maßnahmen zum Klimaschutz und der Klimaanpassung 	1	V	kurz	ca. 40.000 €	StMWi/Gmd	
L.4.2	Erstellung eines Energiekonzepts für das Gemeindegebiet unter Berücksichtigung von: <ul style="list-style-type: none"> • Evaluierung der bestehenden energetischen Sanierungspotenziale in den versch. Gebieten und der kommunalen Gebäude • Evaluierung der bestehenden Energieversorgungsinfrastrukturen • Prüfung zum Ausbau regenerativer Energieversorgung und von Photovoltaik auf Dachflächen • Prüfung/ Untersuchung der Einsatzmöglichkeit von Wärmenetzen • Kommunikationsmaßnahmen zur Vermittlung der identifizierten Potenziale 	1	V	kurz	ca. 50.000 €	StMWi/Gmd	
L.4.3	Erarbeitung eines Starkregenkonzeptes für Hausham <ul style="list-style-type: none"> • Analyse gemeindlicher Risiken • Aufarbeitung von Schadensursachen • Vorsorgemaßnahmen (z.B. vorsorglicher Regenwasserrückhalt) • Dezentrale Regenwasserbewirtschaftung gem. der Ziele des „Schwammstadt-Konzepts“ Unter Berücksichtigung der Nachverdichtung in Bestandsgebieten vgl. O.4 sowie dem Ausbau der Retentionsräume vgl. L.2.1	1	V	mittel	ca. 30.000 €	Gmd	

Gewerbe und Einzelhandel

Die im Gemeindegebiet befindlichen Betriebe tragen wesentlich dazu bei, dass den Bürger*innen ein Arbeitsplatzangebot am Wohnort zur Verfügung steht. Dieses Angebot zukünftig zu sichern, auszubauen und nachhaltig zu entwickeln ist erklärt Ziel der Gemeinde. Zur Stärkung des Haushamer Gewerbestandortes sollen sowohl die Ortsmitte als auch die Gewerbegebiete, insbesondere das Gewerbegebiet Bergwerksgelände, attraktiv und lebendig gestaltet werden.

Dazu gehört die Stärkung und Unterstützung der Gewerbetreibenden und des Einzelhandels an der attraktiven Geschäftsstraße (Schlierseer Straße) mit Aufenthaltsfunktion, Freischankflächen und der adäquate Umgang mit dem ruhenden und Durchgangsverkehr. Dazu tragen u.a. auch ein attraktiver öffentlicher Raum mit vielen differenzierten Aufenthaltsmöglichkeiten, Platzflächen und Begrünung bei. Die bestehenden Erdgeschossnutzungen in der Ortsmitte sollen erhalten werden und die Leerstände mit konfliktarmen Nutzungen behoben werden. Auch das gastronomische Angebot sowie die Nahversorgung in der Ortsmitte sollen möglichst verbessert werden.

Insbesondere die Nach- bzw. Umnutzung des Bereichs um den ehemaligen Förderturm zu einem Museums- oder Veranstaltungsareal steht im Fokus der Gemeinde. Eine gut sichtbare sowie sichere Anbindung der Ortsmitte an das geplante Areal kann dazu beitragen, dass der Individualverkehr zur Anreise reduziert wird und Besucher*innen mit der Bahn kommen. Im weiteren Zusammenhang ist eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung des Gewerbegebiets Bergwerksgelände mit einer Orientierung für innovative und nachhaltige Gewerbeeinheiten anzustreben.

Es gilt darüber hinaus, für die Zukunft Haushams frühzeitig durch entsprechende Strategien wie einem gesamtgemeindlichen Gewerbeflächenentwicklungskonzept und einem entsprechenden Gewerbeflächenmanagement die gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern und nachhaltig weiterzuentwickeln. Auch eine gestalterische Aufwertung der Vorbereiche sowie der Straßenansichten der bestehenden Gewerbegebiete soll angestrebt werden.

In Bezug auf die Digitalisierung und des Breitbandausbaus gilt es, bei allen Maßnahmen frühzeitig die verschiedenen Aspekte dieser Entwicklung mit einfließen zu lassen. Dieses Querschnittsthema betrifft alle vorherigen Handlungsfelder und sollte immer berücksichtigt werden, so dass zum Beispiel früh über die Integration von, für Hausham geeigneten, Smart-City-Elementen, wie z.B. ein Online-Bürgerservice, interaktive Leitsysteme oder intelligente Beleuchtungen nachgedacht werden sollte.

Bindeglied sowohl für die vielfältigen, erforderlichen Aktionen im Einzelhandel als auch für die wirtschaftliche Positionierung der Gemeinde Hausham, ist als Unterstützung ein (Einzelhandels-) Kümmerer, der dabei hilft, die strukturellen Themen im Kontext des Gewerbes zu bearbeiten.

G	GEWERBE UND EINZELHANDEL						Finanzierung / Akteure
G.1	SICHERUNG EINES DIFFERENZIERTEN EINZELHANDELSANGEBOTS		Priorität	Förderkategorie	Zeithorizont	Kostenschätz-ung	
G.1.1	Einsetzen eines (Einzelhandels-)Kümmerers						
G.1.1.1	Besetzung einer externen Stelle eines (Einzelhandels-)Kümmerers in Zusammenarbeit mit dem Gewerbeverein, zuständig für: <ul style="list-style-type: none"> • Betreuung Verfüzungsfond (vgl. G.1.3) • Mitbetreuung Gestaltungskonzept Möblierung • Marketing- und Kommunikationsmaßnahmen gemeinsam mit Einzelhändlern/Gastronomen der Gemeinde (z.B. digitale Einkaufsgemeinde ggf. gemeinsam mit Nachbarkommunen) • Etablierung von weiteren Events wie Shopping-Nacht gemeinsam mit den lokalen Akteur*innen (ähnlich wie Hausham open, Hasi-Fest, Ramba Zamba, Hausham bewegt) • Etablierung eines Wochenmarkts am Bahnhofplatz (vgl. O.1.1) • Gründen eines Runden Tisches mit Einzelhändlern, Dienstleistern und Gastronomen in Hausham in Zusammenarbeit mit dem Gewerbeverein • Vermarktung von Leerstand in der Ortsmitte 	2	S	kurz	ca. 20.000€ pro Jahr	StBF/Gmd	
G.1.1.2	Unterstützung der lokalen Einzelhändler*innen, Dienstleister*innen und Gastronom*innen durch Schaffung eines gemeinsamen Online-Shopping-Portals , ggf. zusammen Nachbarkommunen Schliersee, Miesbach, Bsp. „Kauf lokal“	2	S	mittel	ca. 15.000€ einmalig ca. 5.000€ Pflege pro Jahr	Gmd	
G.1.1.3	Einrichten eines Verfüzung-/Projektfonds zur Umsetzung kleinerer Gemeinschaftsprojekte der Geschäftstreibenden	2	S	mittel	ca. 20.000€ pro Jahr	StBF/ Gmd/ Gewerbe-verein	
G.2	GASTRONOMISCHES ANGEBOT AUSBAUEN		Priorität	Förderkate-gorie	Zeithorizont	Kostenschätz-ung	Finanzierung/ Akteure
G.2.1	Gestaltung der Vorbereiche der gastronomischen Einrichtungen gem. O.1.4 (Förderprogramm Innenstädte beleben)	2	H	konti.	Vgl. O.1.4	Vgl. O.1.4	
G.2.2	Erhalt und Bewerbung der Vielfalt des gastronomischen Angebots (Aufgabe G.1.1)						
G.2.2.1	Stärkung der Gastronomiebetriebe z.B. durch: <ul style="list-style-type: none"> • Förderung der barrierefreien Zugänge der Erdgeschosslagen • Gemeinsame Bewerbung der vorhandenen Angebote (z.B. über Hausham-Flyer) • Stärkere Einbeziehung der Gastronomen in vorhandene Events (vgl. 1.1.4); Gastro-Nacht als Event bewerben 	2	H	konti.	Handlungsempfehlung, Aufgabe Kümmerer (G.1.1)	Gmd/Kümmerer	
G.2.2.2	Ausweisung von Freischankbereichen , kurzf. umsetzbar durch Schanigärten auf ehem. Parkierungsflächen	1	H	kurzf.	Handlungsempfehlung	Vgl. G.1.1	

G.3	SICHERUNG ALS ZUKUNTSFÄHIGER GEWERBE-STANDORT Durch Neuordnung, Stärkung und Aufwertung des vorhandenen Gewerbestandorts „Bergwerksgelände“ mit Schwerpunkt auf zukunftsfähige Branchen, ist Hausham wirtschaftlich gut aufgestellt und kann ein vielfältiges und wohnortnahe Arbeitsplatzangebot aufweisen. Durch eine verbesserte Anbindung sind die peripheren Standorte gut mit der Ortsmitte verbunden.	Priorität	Förderkategorie	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
G.3.1	Aufstellen eines Gewerbeflächenkonzepts zur Neuordnung des Gewerbegebiets inkl. Erschließung <ul style="list-style-type: none"> • Bedarfsgerechte und behutsame Gewerbeflächenentwicklung zur Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze • Adressbildung für Betriebe, angepasste Erschließung für alle Mobilitätsformen 	2	V	konti.	ca. 25.000 – 35.000 €	StBF/Gmd
G.3.2	Gestaltung der Vorbereiche / Straßenansichten in den bestehenden Gewerbegebieten					
G.3.2.1	Erarbeitung eines Konzepts zur Gestaltung der Vorbereiche / Straßenansichten in den bestehenden Gewerbegebieten <ul style="list-style-type: none"> • Förderung der Entsiegelung von Flächen durch Begrünungsangebote und modellhafte Stellplatzkonzepte • Initiierung durch Gespräch zwischen Gewerbeverein, Gewerbetreibenden und Gemeinde 	2	V	Mittel	ca. 15.000€ - 25.000€	StBF/ Gmd/ Private
G.3.2.2	Umsetzung des Konzepts zur Gestaltung der Vorbereiche / Straßenansichten gemäß G.3.2.1	2	O	mittel	projektspezifisch, evtl. förderfähig über Entsiegelungsprogramm	StBF/ Gmd/ Private
G.3.3	Verbesserung der fußläufigen und Radverkehrsanbindung an den Gewerbestandort und Vermeidung von Sackgassen – Einbeziehung ins Konzept Radverkehr	2	H	mittel	enthalten in V.2.1	-
G.4	DIGITALE ANGEBOTE UND LEISTUNGSFÄHIGE BREITBAND-INFRASTRUKTUR ETABLIEREN Im ländlichen Raum profitiert Hausham von seiner attraktiven Lage als Wohn- und Arbeitsstandort. Für die zukunftsfähige Ausrichtung dieses Profils im Zeichen der Digitalisierung besteht eine leistungsfähige Internet-Infrastruktur, die kontinuierlich weiter ausgebaut wird. Digitale Angebote in der Verwaltungarbeit in Kooperation mit privaten Initiativen runden diese Ausrichtung ab.	Priorität	Förderkategorie	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
G.4.1	Einrichtung eines Online-Bürgerservices und eine fortschreitende Digitalisierung der Verwaltung	3	H	mittel	Handlungsempfehlung	Gmd
G.4.2	Förderung der digitalen Infrastruktur					
G.4.2.1	Zügiger Ausbau Breitbandinfrastruktur in allen Gemeindebereichen	2	H	kurz	Handlungsempfehlung	Gmd/Betreiber/ StMFH
G.4.2.1	Ausbau des öffentlichen WLANs in der Ortsmitte , Einrichtung kostenfreier Hotspots z.B. BayernWlan	2	H	kurz	Handlungsempfehlung	Gmd/Betreiber/ StMFH
G.4.2.2	Schaffung von Bildungsangeboten zu den Themen Datenschutz, digitale Angebote und Sicherheit im Netz für unterschiedliche Altersgruppen (unter Einbindung VHS)	3	H	mittel	Handlungsempfehlung	Gmd/VHS
G.4.2.3	Entwicklung einer Bürgerapp	3	H	läuft	Handlungsempfehlung	Gmd

Tourismus und Kultur

Die Gemeinde Hausham bietet durch ihre reizvolle Lage als Tor zum Schliersee und Leitzachtal großes touristisches Potenzial. Dieses wird durch ein zielgruppenorientiertes Angebot und eine entsprechende Bewerbung voll ausgeschöpft. Gerade für den Rad- und Wandertourismus und die damit verbundenen speziellen Anforderungen, werden passende Angebote und Infrastrukturen vorgehalten.

Insbesondere durch die Bergbaugeschichte weist Hausham ein Alleinstellungsmerkmal in der Region auf. Es gilt die Bergbaugeschichte in der Gemeinde sichtbar zu machen und geeignete Räumlichkeiten für das Bergbaumuseum zu finden und den Förderturm als erlebbares und prägendes Element im Ort hervorzuheben.

Ein ansprechendes und vielfältiges kulturelles Angebot und die entsprechenden Räumlichkeiten dafür unterstützen einerseits die touristische Attraktivität und sorgen andererseits für Begegnungsräume innerhalb der Gemeinde.

T	TOURISMUS UND KULTUR	Priorität	Förderkategorie	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
T.1	ENTWICKLUNG EINES EIGENEN TOURISTISCHEN PROFILS & ETABLIERUNG EINER TOURISTISCHEN INFRASTRUKTUR Die Gemeinde Hausham nutzt ihre reizvolle umliegende Landschaft, um ihr touristisches Potential zu steigern. Die touristische Positionierung der Gemeinde überzeugt mit neuen Facetten durch die Anbindung an das ATS Tourismusmanagement. Hausham ist bekannt für den sanften Tourismus und präsentiert sich mit der zentralen Lage und den Übernachtungsangeboten als attraktiver Ausgangspunkt für Ausflüge in die Region.					
T.1.1	Maßvolle Förderung des Tourismus					
T.1.1.1	Touristische Positionierung <ul style="list-style-type: none"> • Erarbeitung einer touristischen Positionierung als Grundlage einer Ausgestaltung touristischer Konzepte und Angebote • Weiterentwicklung einer Wort- und Bildmarke aus der touristischen Positionierung • Erarbeitung eines Marketingkonzepts/Marketingstrategie zur Etablierung der Profilierung und Bewerbung Haushams als Tourismusstandort (inkl. Online- und Social-Media-Strategie) • Intensivierung und Bündelung des Marketings 	1	V	kurz	ca. 30.000 €	StBF/Gmd
T.1.1.2	Ausbau der Übernachtungsmöglichkeiten auf Basis der touristischen Positionierung <ul style="list-style-type: none"> • Aktivierung leerstehender Gebäude • Flächenausweisung Wohnmobilstellplätze • Förderung Mitwirkungsbereitschaft • Kontaktaufnahme Eigentümer*innen • Anregung von Bewohnenden für AirBNB • Anbieten Beratungsleistung / Bauherrenberatung • Investoren anfragen • Bett & Bike Übernachtungsangebote 	2	H	kurz	Handlungsempfehlung in Zusammenarbeit mit dem ATS	Gmd/Private/Investoren/ ATS
T.1.1.3	Etablieren eines eigenen Tourismus-Flyers oder einer Hausham-Map für Tourist*innen mit wichtigen Infos <ul style="list-style-type: none"> • Ggf. Entwicklung Hausham App mit Hotelbuchungsfunktion und Informationen zu Sehenswürdigkeiten, Infostellen 	1	S	konti.	ca. 10.000€	StBF/Gmd/ ATS

T.1.1.4	Wanderungen + Radtouren über bekannte Apps wie Bergfex, Outdoor-Aktive, DAV und komoot (durch Sachverständige) für das Anwerben von Touren und zur Steuerung der Touristenströme (z.B. Anreise mit dem ÖPNV, Benennung Einkehrmöglichkeiten)	1	H	konti.	Handlungsempfehlung	Gmd/Betreiber
T.1.1.5	Zusammenarbeit mit dem DAV und der Bayerischen Regionalbahn (BRB) hinsichtlich Tourenvorschlägen , wie z.B.: <ul style="list-style-type: none"> „BRB und Berg“ mit Start in Hausham, ähnlich wie bei Werdenfelsbahn oder Ski KombiTickets der BRB, Ergänzung um Einkehrmöglichkeiten 	2	H	kurz	Handlungsempfehlung	Gmd/DAV/BRB
T.1.2	Stärkung/Förderung Anbindung an ATS: <ul style="list-style-type: none"> Koordinierung touristischer Projekte Kontaktpflege mit Akteur*innen der lokalen und regionalen Tourismusbranche Beratung von Anbietern touristischer Angebote 					
T.1.2.1	Entwicklung eines Beschilderungskonzepts (Wanderungen, Radrouten) für Tourist*innen in Abstimmung mit ATS <ul style="list-style-type: none"> Einheitliches Beschilderungssystem (Wegweiser und Hinweistafeln) Aufbereitung Kartenmaterial online und analog 	2	S	kurz	ca. 5.000€ -10.000€	Gmd/ATS
T.1.2.2	Konzept zur Besucherlenkung in der Gemeinde Hausham	2	S	konti.	ca. 10.000€	StBF/Gmd
T.1.2.3	Umsetzung der Beschilderung gemäß Konzept T.1.2.2	2	S	konti.	ca. 25.000€	StBF/Gmd
T.1.3	Bau einer Toilettenanlage am Volksfestplatz	1	S	läuft	ca. 50.000€	Gmd/Bauhof
T.2	ERWEITERUNG DES KULTURELLEN ANGEBOTS Durch die Erweiterung des Kultur- und Freizeitangebots wird die kulturelle Vielfalt Haushams gestärkt und erweitert. Gleichzeitig macht die Gemeinde auf diese Weise auch bei einem überregionalen Publikum auf sich aufmerksam und profitiert so von dem größeren Einzugsbereich.	Priorität	Förderkategorie	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
T.2.1	Besetzung eines Kulturbeauftragten (ggf. i. V. m. Museumsleitung) als Schnittstelle zwischen lokalen kulturellen Akteur*Innen und der Gemeinde zur Förderung der Kulturszene und Durchführung eigener Veranstaltungen in Hausham	2	S	mittel		Gmd
T.2.2	Schaffung/Bau eines Kulturzentrums <ul style="list-style-type: none"> Bergbaumuseum als Begegnungsraum und für Veranstaltungen und Ausstellungen, kleine Konzerte etc. (ggf. als „Virtuelles Kulturzentrum“ zur Vernetzung der verschiedenen bestehenden Veranstaltungsorte), vgl. T.3.2 	--	--	--	Vgl. T.3.1	Vgl. T.3.1
T.2.3	Entwicklung und Etablierung wiederkehrender Feste, Events und kultureller Veranstaltungen und Ausbau bestehender Veranstaltungen (Bündelung von Akteur*innen) gem. O.2.1.1 <ul style="list-style-type: none"> HaSi, Volksfest, Hausham Bewegt, Christkindlmarkt, Kreismeisterschaft, Ramba Zamba 	2	H	konti.	Handlungsempfehlung	Gmd

T.3	SICHTBARMACHUNG DER BERGBAUGESCHICHTE	Priorität	Förderkate-gorie	Zeithorizont	Kostenschät-zung	Finanzierung / Akteure
	Hausham ist durch eine langjährige Bergbaugeschichte baulich und kulturell geprägt. Das Potenzial des Förderturms wird durch Sanierungen und neue Nutzungen hervorgehoben. Teile des ehemaligen Bergbaugebiets sind als Museumsareal ausgestaltet, in dem auch das Bergbaumuseum eine zentrale Rolle spielt.					
T.3.1	Aktivierung Museumsareal und wirtschaftliche Entwicklung					
T.3.1.1	Erstellung einer Studie zur Entwicklung eines Museumsareals unter Einbeziehung des Förderturms und zur Bewahrung der Bergwerksgeschichte Haushams (Bergbaumuseum) zur wirtschaftlichen Weiterentwicklung des Areals	2	V	abgeschlos-sen	ca. 25.000€	StBF/Gmd
T.3.1.2	(Bauliche) Umsetzung der Ergebnisse aus der Studie zum Bergbaumuseum u.a. z.B. mit Events (vgl. T.2.2)	2	B	konti.	Projektspez.	StBF/Gmd
T.3.2	Beschilderung historisch relevanter Gebäude und somit Kenntlichmachung der Bergbaugeschichte	3	H	kurz	Ca. 20.000 €	StBF/Gmd

6.2 Vertiefungsbereiche

Nachdem die Schlierseer Straße sowie der Bereich um den Kirchplatz als zentrale Schlüsselstellen für die Entwicklung Haushams identifiziert wurden, wurden dafür in einem weiteren Schritt vertiefte Planungsbetrachtungen angestrebt. Es sollten dadurch erste Vorschläge erarbeitet werden, wie eine Aufwertung der Schlierseer Straße zu einem verkehrssicheren und attraktiven Straßenraum sowie eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Bereich um den Kirchplatz zu einem sozialen Treffpunkt im Ort mit hoher Aufenthaltsqualität umgestalten zu können. Diese Vorschläge müssen im Weiteren durch entsprechende Planungsbüros fachlich weiter ausgearbeitet werden und bilden nur einen ersten groben Rahmen für die gestalterische Aufwertung.

Schlierseer Straße (Lebendige Ortsmitte)

Für den Bereich entlang der Schlierseer Straße zwischen Tegernseer Straße und Naturfreundestraße sollten folgende Probleme einer Lösung zugeführt werden:

- Verkehrsunsichere Fußgänger- und Radfahrerführung
- Schaffung eines Platzes mit Aufenthaltsqualität
- Verkehrliche Beruhigung des Ortszentrums
- Bewahrung der Gebäudesituation und des dörflichen Charakters

Für die Umgestaltung der Schlierseer Straße wurden in einer ersten Abstimmung mit den Verkehrsplanern mögliche Lösungsansätze entwickelt. Bei einer Vertiefung der Planung sind Verkehrsplaner hinzuzuziehen. Für die Umgestaltung des Straßenraums wurden nachfolgende Planungsansätze berücksichtigt:

- Reduzierung des Tempos auf 30 km/h. Der Radverkehr kann daher sicher auf der Straße geführt werden
- Reduzierung des Fahrbahnquerschnitts auf 6,50 m (gem. Rast 06, Begegnungsverkehr Bus-Bus möglich), um viel Raum für den Rad- und Fußverkehr zu ermöglichen
- Sichere Querungsmöglichkeiten im Bereich des Bahnhofsplatzes sowie auf Höhe der Dr.-Franz-Langenecker-Straße

- Verbreiterung der Vorbereiche vor den Geschäften, um mehr Platz für Freischankbereiche, Flanieren und Radabstellmöglichkeiten zu schaffen
- Die angrenzenden gewerblichen Einheiten, Dienstleister und Gastronomie beleben durch ihre Kundenfrequenz den Straßenraum. Erklärtes Ziel der Gemeinde ist es, dass in diesem Bereich die Erdgeschosse aktiv genutzt werden
- Eine Begrünung des Straßenraums wird durch die Reduzierung des Fahrbahnquerschnitts möglich. Dies trägt zur optischen Aufwertung bei und bildet einen Baustein für eine Klimaanpassungsstrategie
- Neuordnung der Parkflächen entlang der Schlierseer Straße
- Im Zusammenhang mit dem bereits im Bau befindlichen Bahnhofsvorplatz wird über die Straßenfläche hinweg die Platzsituation in die alte Tegernseer Straße hinein erweitert und hier eine Fläche für einen kleinen Wochenmarkt geschaffen



Abb. 65: Vertiefungsbereich Lebendige Ortsmitte

Kirchplatz (Soziokulturelles Zentrum)

Für den Kirchplatz wurden mit geringfügigen Abwandlungen zwei Varianten entwickelt. Die Unterschiede ergeben sich aus der Lage eines Bereichs für eine mobile Bühne:

- Im Zuge der Entwurfsplanung der Vertiefungsbereiche wurden für den Straßenraum der Naturfreundestraße keine Aussagen getroffen. Die Straßenplanung entlang der Naturfreundestraße muss auf Grund der komplexen verkehrlichen Situation durch ein Verkehrsplanungsbüro geklärt werden.
- Straßenbegleitend sollen Bäume die Naturfreundestraße akzentuieren
- Der nordöstlich um die Kirche St. Antonius liegende Grünbereich soll erhalten und aufgewertet werden. Hier können weitere Sitzgelegenheiten geschaffen und die Freiflächen durch Blühbeete und Neupflanzungen als Beitrag zur Klimaanpassungsstrategie strukturiert werden

- Der westlich und südlich der Kirche gelegene Freibereich wird als durchgängiger, einheitlich gestalteter Platzraum von der Kirchstraße über die Geißstraße bis zur Bücherei gestaltet. Zwischen Bücherei und Kindergarten Sonnenschein wird eine Platzfläche geschaffen, die zum Aufenthalt einlädt und Platz für kleinere Veranstaltungen bieten kann.
- Es wird eine ausreichend große Stellfläche für eine mobile Bühne geschaffen. Diese kann sowohl westlich als auch südlich der Kirche platziert werden oder sich östlich der Geißstraße vor dem Kindergarten Sonnenschein und der Bücherei befinden.
- In diesem Zuge werden entlang der Geißstraße und der Kirchstraße die Stellplätze neu geordnet und begrünt
- Für Fahrräder werden ausreichend Stellplätze angeboten



Abb. 66: Vertiefungsbereich Soziokulturelles Zentrum Variante 1



Abb. 67: Vertiefungsbereich Soziokulturelles Zentrum Variante 2

Umsetzungskonzept und die nächsten Schritte

7

7.1 Nächste Schritte und priorisierte Maßnahmen

Im Rahmen des ISEK wurden die erarbeiteten Maßnahmen mit dem Steuerkreis intensiv diskutiert und priorisiert, ein Zeithorizont angegeben sowie eine Kosten- und Finanzierungsschätzung und die erforderlichen Akteur*innen hinterlegt (vgl. Kap. 6). Somit sind die Grundlagen für eine geordnete und kontinuierliche Umsetzung der Maßnahmen gegeben. Nichtsdestotrotz wurde im Steuerkreis nochmals eine vertiefte Betrachtung der Maßnahmen der 1. Priorität vorgenommen. Dabei wurde der Fokus auf Maßnahmen gelegt, die relativ zeitnah realisiert werden könnten und damit als wesentliche nächsten Schritte für das ISEK angesehen werden können.

Diese Maßnahmen sind als Empfehlung zu verstehen. Die Entscheidung darüber, welche Maßnahmen aus dem ISEK umgesetzt werden sollen, obliegt dem Gemeinderat als politisch gewähltes Entscheidungsgremium. Jede einzelne Maßnahme ist per Beschluss zu entscheiden.

Im Mai 2023 wurde zudem eine digitale Klausurtagung mit dem Gemeinderat durchgeführt, um aus den erarbeiteten Maßnahmen die Wichtigsten für die nächsten Jahre herauszufiltern und im Detail hierzu die nächsten Schritte zum Start der Umsetzung dieser Maßnahmen zu erarbeiten (vgl. Kap. 2.2.3). So ist sichergestellt, dass bereits im Jahr 2024 die ersten Maßnahmen angegangen werden.

Die folgenden Maßnahmen wurden hierfür vorgesehen:

- **T.3.2** Beschilderung historisch relevanter Gebäude und Beschilderung der Bergbaugeschichte
- **T.2.3** Entwicklung wiederkehrender Feste, Events, kultureller Veranstaltungen
- **L.1.2** Erhalt und Pflege von Spielplätzen und Sportflächen
- **V.3.1** Erstellen eines integrierten Verkehrskonzepts für die Ortsmitte
- **S.1.2** Erweiterung des Angebots u.a. für Jugendliche
- **O.1.2** Aufwertung und Gestaltung der Schlierseer Straße
- **G.3.3** Verbesserung der fußläufigen + Radverkehrsanbindungen an das Gewerbegebiet
- **O.2.4** Umbau und Aufwertung der Naturfreundestraße
- **O.1.4 + G.2.1 + G.2.2** Stärkung der Einzelhandels-, Dienstleistungs-+ Gastronomiebetriebe in der Ortsmitte + ihrer Vorbereiche

7.2 Laufende Begleitung durch Verwaltung und externe Unterstützung

In der letzten Sitzung des Steuerkreises sowie in der Klausurtagung mit dem Gemeinderat wurden verschiedene Möglichkeiten, Optionen und Methoden zur kontinuierlichen Fortführung und Begleitung der Umsetzung der Maßnahmen aus dem ISEK besprochen und diskutiert.

Einigkeit bestand, dass in der Gemeindeverwaltung Prioritäten gesetzt werden müssen, damit die wichtigsten Maßnahmen als erstes umgesetzt werden können. Die Koordination mit den Fachbehörden und der Schnittstelle zum Gemeinderat als auch mit den lokalen Akteur*innen sollte durch eine Person in der Gemeindeverwaltung übernommen werden. Hierfür ist mit einem nicht unerheblichen, kontinuierlichen Zeitaufwand zu rechnen, weshalb die entsprechende Bereitstellung der personellen Ressourcen innerhalb der Gemeindeverwaltung erforderlich sein wird.

Darüber hinaus wurde angeregt, dass eine regelmäßige Bürgerinformation zum weiteren Fortschritt bei der Umsetzung der Planungen erfolgen soll. Der Planungsfortschritt

könnte in 1-2 Gemeinderatssitzungen pro Jahr vorgestellt werden und somit an die lokale Presse übermittelt werden. Zusätzlich wird eine informellere Information bspw. auf Volksfesten oder in Form von weiteren Bürgerbeteiligungen gewünscht, damit eine größere Breite der Bevölkerung erreicht werden kann. Insgesamt ist dem Steuerkreis die Transparenz bei der Umsetzung der Maßnahmen gegenüber der Bevölkerung sehr wichtig.

Für eine zielgerichtete und kontinuierliche Umsetzung der Maßnahmen wurde zusätzlich empfohlen, im Sinne eines Gesamtprojektmanagements einen groben Projektplan mit allen wichtigen Maßnahmen innerhalb des Sanierungsgebiets und deren zeitliche Abfolge und Abhängigkeiten aufzubauen. Solch eine Gesamtübersicht kann ggf. im Rahmen einer weiteren Gemeinderatsklausur erarbeitet werden.

Monitoring

Im Sinne der Veränderungs- und Anpassungsdynamik integrierter Gemeindeentwicklung gehören zur Umsetzung des ISEK das begleitende Monitoring und die Evaluation. Generell hat das Monitoring in der Städtebauförderung die Funktion zu beurteilen, ob die Entwicklung im Untersuchungsgebiet entsprechend der übergeordneten Zielsetzungen verläuft. Dafür sollten kontinuierlich entsprechende Daten gesammelt und Projektverläufe festgehalten werden. Sowohl Erfolge als auch Handlungsbedarfe können so identifiziert werden. Es hat sich bewährt, den Maßnahmenkatalog im Sinne eines Statusberichts jährlich dahingehend durchzugehen und somit laufend die Umsetzung nachzuvollziehen bzw. die Aktualität der verschiedenen Maßnahmen zu überprüfen und ggfs. Anpassungen am Maßnahmenkatalog vorzunehmen. Dies kann durch einen weitergeführten Steuerkreis oder durch den Gemeinderat erfolgen.

Die Daten, wie Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur, können aus amtlichen Statistiken übernommen werden. Um Befragungen der Bewohner*innen und Akteur*innen zu erheben und Meinungsbilder und Wertungen, die einen Rückschluss auf qualitative Indikatoren wie z.B. die Verbesserung der Aufenthaltsqualität oder ähnliche weiche Faktoren geben, ist ein erhöhter Aufwand zu berücksichtigen. Für eine aussagekräftige Auswertung ist dabei zu berücksichtigen, dass die entsprechende Erhebung erstmalig vor der Umsetzung der Maßnahmen durchzuführen ist, um Vergleichswerte bzw. einen reinen Referenzwert zu erhalten, an dem die Veränderung deutlich gemacht werden kann. Ggf. können aber auch messbare Faktoren, wie z.B. Verkehrszahlen oder Passantenzählungen für eine Evaluierung der Maßnahmen sinnvoll herangezogen werden.

Das elektronische Monitoringkonzept der Städtebauförderung des Bundes erfasst bestimmte Kernindikatoren der Förderung und ist für alle Kommunen in der Städtebauförderung deutschlandweit identisch. Hierbei werden neben Strukturdaten zur Bevölkerung unter anderem auch die Flächenverteilungen innerhalb des Sanierungsgebiets und die Veränderungen erfasst (z.B. neugeschaffene Platzflächen, Grünflächen etc.). Aufgrund der einheitlichen Monitoringstruktur der Städtebauförderung ist ein Vergleich zwischen den Kommunen möglich.

Verstetigung

Während der Erstellung des ISEK sind bereits erste Arbeitsstrukturen und Maßnahmen entwickelt worden, die sich auf die Gebietsentwicklung über die Förderphase hinaus auswirken. Sie tragen dazu bei, die übergeordneten Zielsetzungen auf den unterschiedlichen Ebenen zu realisieren. Die Maßnahmen, die sich während der Umsetzungsphase als erfolgreich und langfristig wirksam erweisen, gilt es zu verstetigen. In der Erarbeitungsphase des ISEK sind sowohl investive als auch nicht-investive Maßnahmen erarbeitet worden. Letztere sind teilweise eine wichtige Vorbereitung oder Ergänzung der investiven Maßnahmen. Während es bei den städtebaulichen und freiraumplanerischen Projekten augenscheinlich ist, dass sie das Gebiet langfristig prägen werden, gilt es, die nicht-investiven Maßnahmen aktiv über die Förderlaufzeit hinaus mit dem Einsatz von personellen Mitteln wie Trägerschaften und finanziellen Mitteln zu unterstützen und

damit zu verstetigen. Städtebaufördermittel dienen insbesondere bei nicht-investiven Maßnahmen als Anschubfinanzierung und werden nur für einen befristeten Zeitraum bewilligt. Ziel der Verstetigung ist es, dementsprechend, selbsttragende Strukturen aufzubauen und vorhandene weiter zu unterstützen. Diese Unterstützung kann zum Beispiel für den Kultur-Kümmerer oder soziale Initiativen in der Jugendarbeit erfolgen. Deshalb haben, neben der Fortführung unterstützender Verwaltungsstrukturen und Impulsen zur Bürgerbeteiligung, insbesondere Projekte wie z.B. die Förderung der Jugendarbeit zur Stärkung des Gemeinschaftssinns, die Etablierung eines Kulturbeauftragten oder die Beratung privater Eigentümer*innen zur ökologischen Gartengestaltung eine hohe Bedeutung für die Verstetigung der ISEK-Ziele.

7.3 Ausblick Städtebauförderung

Städtebauförderung

Im Rahmen des ISEK konnten zahlreiche städtebauliche Missstände im Hauptort Hausham, insbesondere im Untersuchungsgebiet, identifiziert werden. Zur Beseitigung wurden gestalterische und funktionale Maßnahmen erarbeitet, die zur Behebung dieser Missstände oder durch Abwenden des drohenden Funktionsverlusts zur Verbesserung des Ortsbildes und der Versorgungsfunktion beitragen sollen. Aufgrund der Vielzahl an Maßnahmen und den damit verbundenen hohen Kosten, ist die alleinige Finanzierung durch die Kommune nicht möglich.

Die Städtebauförderung unterstützt Kommunen bei der Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Es handelt sich dabei um staatliche Finanzhilfen, die zur nachhaltigen Aufwertung der Kommunen beitragen. Schwerpunkte der Förderung sind dabei u.a. die Stärkung von Innenstädten und Ortszentren, die Wiedernutzbarmachung von Brachen und Leerständen und die Bewältigung des strukturellen und demografischen Wandels.

Fördervoraussetzungen

Entsprechend der Verwaltungsvereinbarung 2022 (VV2022) zwischen Bund und Ländern ist zur Förderung von Maßnahmen über die Städtebauförderung, die Festlegung eines räumlich definierten Fördergebietes erforderlich. Entsprechend der VV2022 kann diese räumliche Abgrenzung z.B. ein Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB sein. Weitere Fördervoraussetzung ist die Erstellung eines Entwicklungskonzeptes (= ISEK) unter Beteiligung der Bürger*innen. Ein solches gesamtstädtisches Konzept wurde durch das beauftragte Planungsbüro Dragomir Stadtplanung GmbH mit vorliegendem Bericht erarbeitet. Im Rahmen von u.a. zwei Bürgerbeteiligungen hatten die Bürger*innen unterschiedlicher Gruppierungen und Altersklassen die Möglichkeit, sich im Planungsprozess aktiv einzubringen. Der Gemeinderat wurde durch Vertreter*innen im Steuerkreis, die Vorstellung der Ziele in einer Gemeinderatssitzung und die Einbindung über eine digitale Klausurtagung ebenfalls intensiv am Planungsprozess beteiligt.

Förderschwerpunkt Hauptort

Das ISEK hat das Untersuchungsgebiet in der Ortsmitte sowie das Gewerbegebiet östlich der Bahnlinie vertieft betrachtet. In diesen Bereichen überlagern und konzentrieren sich unterschiedliche städtebauliche Schwächen und Missstände, die im Kapitel 4.1 ausführlich dargestellt sind. Zu deren Beseitigung wurden im Rahmen des ISEK sowohl ein Maßnahmenkatalog als auch ein Rahmenplan erarbeitet, die die Aufwertung und Verbesserung der Ortsmitte und des Gewerbegebiets Bergwerksgelände zum Ziel haben.

Zur Verbesserung der dargestellten Missstände im Untersuchungsgebiet wird empfohlen, städtebauliche Sanierungen im Sinne des § 136 BauGB durchzuführen. Der Beschluss zur Verlängerung des bestehenden Sanierungsgebiets sowie zur Einleitung von

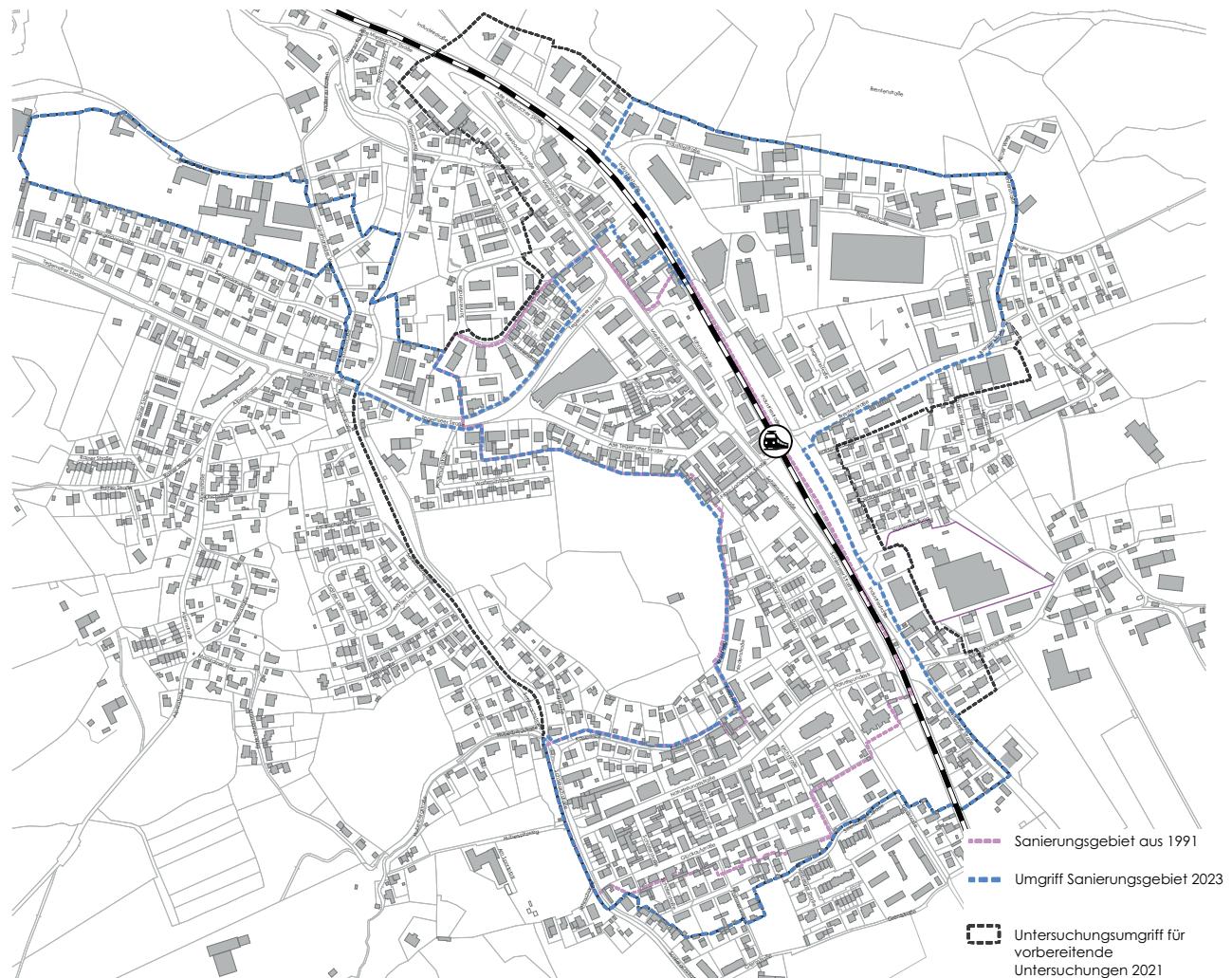
Vorbereitenden Untersuchungen (VU) wurde durch den Gemeinderat am 09.12.2021. bereits beschlossen. Derartige Gesamtmaßnahmen sollen gewährleisten, dass sowohl Substanz- als auch Funktionsschwächen beseitigt und zügig durchgeführt werden können. Die rege Beteiligung im Rahmen des ISEK hat gezeigt, dass die Durchführung solcher Gesamtmaßnahmen im öffentlichen Interesse liegt. Weiterhin hat die Entwicklung der Gemeinde Hausham in der Vergangenheit bis heute gezeigt, dass die beschriebenen Missstände ohne eine gezielte und geordnete Steuerung nicht behoben werden können. Nur eine umfassende Steuerung und Unterstützung einschließlich des Einsatzes öffentlicher Mittel sowie ein planvolles und aufeinander abgestimmtes Vorgehen, kann die Beseitigung der Missstände ermöglichen und zum Erfolg führen. So unterstützte die Städtebauförderung beispielsweise die Gemeinde bereits bei der Durchführung des Umbaus am Bahnhofsvorplatz, bei der Aufwertung am Sportplatzgelände sowie bei der Beauftragung eines gesamtörtlichen Verkehrsgutachtens.

Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern

In Rücksprache mit der Regierung von Oberbayern gilt es nun, das weitere Vorgehen nach dem ISEK-Prozess zu konkretisieren. Grundlage für die Abgrenzung eines Sanierungsgebiets bilden die im Rahmen des ISEK-Prozesses erarbeiteten Ergebnisse innerhalb des Untersuchungsgebiets Hauptort.

Nach der Definition des Umgriffs des Sanierungsgebiets, zu dem bereits ein erster Vorschlag vorliegt, ist die Verfahrensart mit der Regierung von Oberbayern abzustimmen und über die Genehmigungspflichten nach §§ 144 (1) und (2) BauGB zu entscheiden.

Abb. 68: Abgrenzung des Sanierungsgebiets



Literatur- und Abbildungsverzeichnis

8

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild Gesamt Umgriff.....	10
Abb. 2:	Luftbild Planungsgebiet ISEK Umgriff.....	12
Abb. 3:	Luftbild Untersuchungsgebiet Umgriff	13
Abb. 4:	Altes Sanierungsgebiet.....	14
Abb. 5:	Planungen Bahnhofsvorplatz NRT	15
Abb. 6:	Projektablaufplan	20
Abb. 7:	Impressionen Steuerkreise	21
Abb. 8:	Impressionen Mobiler Stand.....	23
Abb. 9:	Impressionen Planungswerkstatt	24
Abb. 10:	Impressionen Gemeinderatsklausur.....	24
Abb. 11:	Kontinuierliche digitale Informationen	25
Abb. 12:	Strukturkarte (LEP Bayern, Anhang 2; Stand 01.03.2018)	28
Abb. 13:	Alpenplan (LEP Bayern, Anhang 3; Stand 01.03.2018)	29
Abb. 14:	Karte 1, Raumstruktur (Regionalplan, Stand 03.06.2020).....	30
Abb. 15:	Karte 2, Siedlung und Versorgung – konsolidierte Fassung (Regionalplan, Stand 23.10.2006)	30
Abb. 16:	Karte 3a, Landschaft und Erholung – Regionale Fremdenverkehrsgebiete ... (Regionalplan, Stand 01.09.1988)	31
Abb. 17:	Begründung, Tourismus (Regionalplan).....	31
Abb. 18:	Begründungskarte 1, Natur und Landschaft (Regionalplan, Stand 09.12.2004)	32
Abb. 19:	Begründungskarte 2, Natur und Landschaft (Regionalplan, Stand 09.12.2004)	32
Abb. 20:	Flächennutzungsplan	33
Abb. 21:	Bestandsaufnahme Bindungen, Stand der Ortsbegehung: 25.02.2020.....	35
Abb. 22:	Bestandsaufnahme Nutzungen übergeordnet, Stand der Ortsbegehung: 25.02.2020	39
Abb. 23:	Bestandsaufnahme Nutzungen, Stand der Ortsbegehung: 25.02.2020.....	41
Abb. 24:	Impressionen Natur und Landschaft.....	42
Abb. 25:	Impressionen Natur und Landschaft.....	43
Abb. 26:	Bestandsaufnahme Naturräume übergeordnet, Stand der Ortsbegehung: 25.02.2020	43
Abb. 27:	Bestandsaufnahme Landschaft und Freiraum übergeordnet, Stand der Ortsbegehung: 25.02.2020	44
Abb. 28:	Impressionen Ortsbild	45
Abb. 29:	Bestandsaufnahme Landschaft und Freiraum, Stand der Ortsbegehung: 25.02.2020	45
Abb. 30:	Impressionen Ortsbild	46
Abb. 31:	Impressionen Ortsbild und Freiraum.....	46
Abb. 32:	Impressionen Öffentliche Freiräume.....	47
Abb. 33:	Impressionen Sport- und Spielplätze	47

Abb. 34: Impressionen Innerörtliche und private Freiflächen.....	48
Abb. 35: Übergeordnete Fuß- und Radwegeverbindungen in Hausham (Bayerisches Staatsministerium Finanzen und Heimat (2021). BayernAtlas.)	48
Abb. 36: Impressionen Tourismus und Gastronomie	49
Abb. 37: Bestandsaufnahme Verkehr und Mobilität, Stand der Ortsbegehung: 25.02.2020.....	50
Abb. 38: Bestandsaufnahme Verkehr und Mobilität, Stand der Ortsbegehung: 25.02.2020.....	51
Abb. 39: Impressionen Verkehr und Mobilität	51
Abb. 40: Impressionen Gewerbe und Wirtschaft.....	52
Abb. 41: Bevölkerungsentwicklung 1987-2018	53
Abb. 42: Bevölkerungsentwicklung nach Altersklassen 1987-2018	54
Abb. 43: natürliche Bevölkerungsbewegung 1987-2017	54
Abb. 44: Wanderung der Gesamtbevölkerung 1987-2017.....	54
Abb. 45: Bevölkerungsprognose bis 2037	55
Abb. 46: Grundlage Bedarfsrechnung Wohneinheiten.....	55
Abb. 47: Prognose Neubedarf an Wohneinheiten bis 2037 durch Auflockerung	56
Abb. 48: Prognose Neubedarf an Wohneinheiten bis 2037	56
Abb. 49: Szenario Flächenbedarf bei durchschnittlichem Wachstum von ca. 0,2%	57
Abb. 50: Wohnbauflächenbedarf bei durchschnittlichem Bevölkerungswachstum von ca. 0,2 %	57
Abb. 51: Bestandsaufnahme Gemeldete Erstwohnsitze	58
Abb. 52: Bestandsaufnahme der Grundstücke mit geringer Dichte Stand Untersuchung März 2022)	59
Abb. 53: Bestandsaufnahme Innenentwicklungspotenziale (Stand Untersuchung März 2022)	61
Abb. 54: Analyse Defizite und Konflikte.....	64
Abb. 55: Impressionen Defizite und Konflikte Gewerbegebiet	65
Abb. 56: Impressionen Defizite und Konflikte Lebendige Ortsmitte	67
Abb. 57: Impressionen Defizite und Konflikte Soziokulturelles Zentrum	68
Abb. 58: Impressionen Defizite und Konflikte Verkehr	69
Abb. 59: Analyse Qualitäten und Potenziale	70
Abb. 60: Impressionen Qualitäten und Potenziale Gewerbegebiet	71
Abb. 61: Impressionen Qualitäten und Potenziale Lebendige Ortsmitte	72
Abb. 62: Impressionen Qualitäten und Potenziale Soziokulturelles Zentrum	73
Abb. 63: Übersichtsplan Ziele	76
Abb. 64: Entwicklungskonzept	83
Abb. 65: Vertiefungsbereich Lebendige Ortsmitte.....	106
Abb. 66: Vertiefungsbereich Soziokulturelles Zentrum Variante 1.....	107
Abb. 67: Vertiefungsbereich Soziokulturelles Zentrum Variante 2.....	107
Abb. 68: Abgrenzung des Sanierungsgebiets.....	113

Literaturverzeichnis

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Regierungsbezirk Oberbayern (2021): Denkmalliste der Bau- und Bodendenkmäler.
- Bayerisches Landesamt für Statistik (2020). Abruf statistischer Daten zu Bevölkerung und tatsächlicher Flächennutzung.
- Bayerisches Landesamt für Statistik (2020). Von Genesis online: <https://www.statistik-daten.bayern.de/genesis/online> abgerufen.
- Bayerisches Staatsministerium Finanzen und Heimat (2018). Landesentwicklungsprogramm.
- Bayerisches Staatsministerium Finanzen und Heimat (2021). BayernAtlas. <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&catalogNodes=11&bgLayer=atkis> abgerufen.
- Gemeinde Hausham (2021). Chronik. Von <https://www.hausham.de/de/gemeinde/wissenswertes/geschichte-hausham> abgerufen.
- Gemeinde Hausham (2020). Flächennutzungsplan.
- NRT Bürogemeinschaft (2022). Planungsunterlagen Umgestaltung Bahnhofsvorplatz.
- Planungsgemeinschaft Z W I S C H E N R Ä U M E (1988). Vorbereitende Untersuchungen zur Ortssanierung Hausham.

