

Gemeinde Hausham



13. Änderung des Flächennutzungsplans Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage ehem. Deponie Hausham“

Begründung

Fassungsdatum: 28.11.2025, red. Änd. 18.12.2025

Beauftragt von: VIVO Kommunalunternehmen
Valleyer Straße 60
83627 Warngau

Aufgestellt von: Gemeinde Hausham
Schlierseer Str. 18
83734 Hausham

Hausham, den

.....
Jens Zangenfeind,
Bürgermeister

Planfertigung:

Terrabiota
Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH

Kaiser-Wilhelm-Straße 13a
82319 Starnberg
Tel. 08151-97 999-30
E-Mail: info@terrabiota.de

Starnberg, den 18.12.2025

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Christian Ufer, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner
Theresa Walter, M. Sc. Hydrologie, Landschaftsplanerin

INHALTSVERZEICHNIS

1	Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung.....	3
2	Lage und Beschreibung des Änderungsbereichs	3
2.1	Lage des Änderungsbereichs.....	3
2.2	Nutzungen und Gebäudebestand	3
2.3	Verkehrliche und technische Anbindung	4
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
3.1	Regional- und Landesplanung	4
3.2	Rechtswirksamer Flächennutzungsplan	5
3.3	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	5
3.4	Fachgesetze und berührte Fachplanungen	6
4	Darstellung der Flächennutzungsplanänderung	7
4.1	Änderungsbereich	7
4.2	Planungsinhalte	7
4.3	Begründung der Darstellung	7
5	Wesentliche Auswirkungen.....	7
6	Literaturverzeichnis.....	7

Anhang 1: Umweltbericht zum Flächennutzungsplan Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage ehem. Deponie Hausham“; Stand 28.11.2025, red. Änd. 18.12.2025; Terrabiota Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH

Die Gemeinde Hausham und das VIVO Kommunalunternehmen planen im Interesse des Klimaschutzes und einer nachhaltigen Energieversorgung eine Photovoltaik-Freiflächenanlage (PV-Freiflächenanlage) mit Gesamtfläche von ca. 0,66 ha und einer derzeit geplanten Gesamtleistung von ca. 630 kWp. Die geplante PV-Freiflächenanlage soll auf Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 1353/81, 1434, 1450, 1451, 1524 und 1526, Gemarkung Hausham, im Bereich nördlich der ehemaligen Deponie Hausham errichtet werden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hausham ist der Änderungsbereich bislang als Fläche für Ver- und Entsorgung vorgesehen. Nun soll der Bereich mit einem Änderungsbereich von ca. 1,77 ha im nördlichen Bereich als sonstiges Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ und im südlichen Bereich als „Fläche für Ablagerungen mit Zweckbestimmung Ver- und Entsorgung“ dargestellt werden.

2.1 Lage des Änderungsbereichs



Der Änderungsbereich liegt im Landkreis Miesbach ca. 2,5 km nördlich des Schliersees östlich der Gemeinde Hausham. Naturräumlich ist es dem „Miesbacher Altmoränengebiet“ (038-E) in der Haupteinheit 038 „Inn-Chiemsee-Hügelland“ zuzuordnen. Er umfasst Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 1353/81, 1434, 1450, 1451, 1524 und 1526, Gemarkung Hausham, mit einer Fläche von ca. 17.775 m². Das Planungsgebiet fällt von Westen nach Osten ab und liegt auf einer Höhe von ca. 885 m ü. NHN im Westen bis 858 m ü. NHN im Osten. Die überplante Fläche befindet sich im Landschaftsschutzgebiet LSG-00611.01 „Egartenlandschaft um Miesbach“.

Die südliche Teilfläche, die als Fläche für Ablagerungen mit Zweckbestimmung Ver- und Entsorgung dargestellt werden soll (überlagert mit Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur

Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft), wird im aktuellen Zustand als Extensivgrünland genutzt. Die Fläche, die für die Nutzung als PV-Freiflächenphotovoltaikanlage vorgesehen ist, ist im Westen mit einem jungen Feldgehölz bewachsen. Am Hangfuß verläuft ein temporär wasserführender Graben mit versiegeltem Gerinne. Daran schließen kiesige (Lager) Fläche an, die unterschiedlich stark mit niederwüchsiger Ruderalflur bewachsen sind. Am Nordrand der Kies- und Ruderalfluren sind ein strauchreicher Waldmantel und stellenweise Neophytenherde (u.a. Japanischer Staudenknöterich) anzutreffen.

Gebäude sind auf der Fläche nicht vorhanden.

2.3 Verkehrliche und technische Anbindung

Es besteht bereits eine verkehrliche Anbindung des Geländes über die Brentenstraße Richtung Hausham. Sie dient als Zufahrt zur Kompostieranlage des VIVO-Kommunalunternehmens.

Laut Auskunft der Bayernwerk Netz GmbH verläuft ein 20-kV Kabel (Mittelspannungskabel/ MS-Kabel) durch das Planungsgebiet.

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regional- und Landesplanung

Die Gemeinde Hausham gehört zur Planungsregion „17 – Oberland“ (RPV Oberland, 2020). Gemäß Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans (vgl. Abb. 2) liegt Hausham im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf als Einzelgemeinde. Es ist als Mittelzentrum gekennzeichnet und bildet zusammen mit dem Mittelzentrum Miesbach einen zentralen Doppelort. Laut Regionalplan Karte 3 befindet sich das Planungsgebiet in einem Landschaftsschutzgebiet und in unmittelbarer Nähe zu einem Naturdenkmal (vgl. Abb. 3).

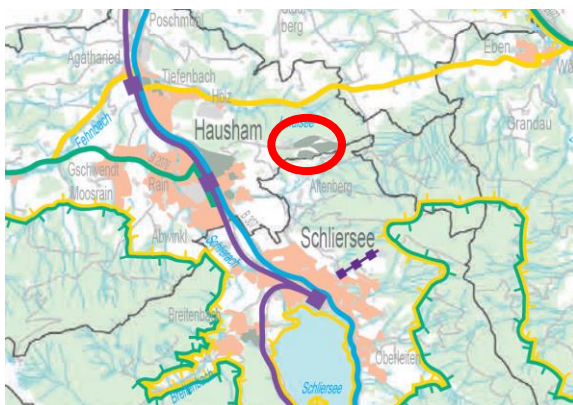


Abb. 2 Auszug aus dem Regionalplan, Karte 2 Siedlung und Versorgung (LV)

rosa: Wohnbaufläche;
 grau: gewerbliche Baufläche;
 blaue Linie: Bundesstraße;
 grüne Linie: Staatsstraße;
 gelbe Linie: Kreisstraße;
 violette Linie: Eisenbahnstrecke (mit Bahnhof);
 violette Linie mit engen Quadraten: Seilbahn;

[Stachellinien: Ordnung der Verkehrserschließung im Alpenraum gem. LEP Bayern 2013, gelb Zone A, grün Zone B]

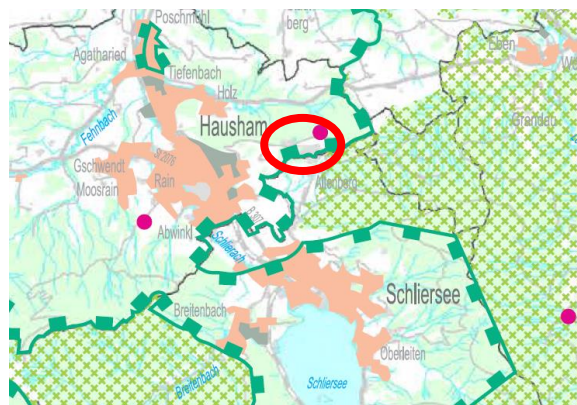


Abb. 3 Auszug aus dem Regionalplan, Karte 3 Landschaft und Erholung (LV)

rosa: Wohnbaufläche;
 grau: gewerbliche Baufläche;
 grüne Linie, innen gezackte: Landschaftsschutzgebiet;
 grüne Kreuzschraffur: Landschaftliches Vorbehaltsgebiet;
 Punkt (Magenta): Naturdenkmal

Für das Planungsvorhaben relevante Grundsätze und Ziele des Regionalplans sind:

- B I 2.7 G: Sicherstellung der regionalen Energieversorgung durch Nutzung der Potenziale erneuerbarer Energien, der Energieeinsparung und der Effizienzsteigerung
- B I 3.2 Z: Dauerhafte Sicherung typischer Kulturlandschaften nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz; Ergänzung des großräumigen Schutzgebietssystems durch lokale Systeme kleinflächiger Biotope. Sicherung besonders wertvoller kleinflächiger Lebensräume von lokaler und regionaler Bedeutung z.B. als Naturdenkmale.
- B X 1.1 Z: Sicherung einer ausreichenden Energieversorgung der Region (flächendeckend, umweltfreundlich und kostengünstig)
- B X 3.1 G: Verstärkte Nutzung erneuerbare Energien, bei denen in der gesamtökologischen Bilanz die umweltentlastenden Effekte überwiegen
- B X 3.4 Z: Verstärkte Erschließung und nachhaltige Nutzung der erneuerbaren Energien Biomasse, Sonnenenergienutzung und Geothermie

Das dem Regionalplan übergeordnete Landesentwicklungsprogramm (LEP mit Gültigkeit seit 01.06.2023) legt im Kapitel 6.2 „Erneuerbare Energien“ unter Punkt 6.2.1 als Ziel fest: „Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen.“ Dabei gilt der Grundsatz 6.2.3 „Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen vorzugsweise auf vorbelasteten Standorten realisiert werden. An geeigneten Standorten soll auf eine Vereinbarkeit der Erzeugung von Solarstrom mit anderen Nutzungen dieser Flächen [...] hingewirkt werden.“

Die geplante Energiegewinnung durch die PV-Freiflächenanlage ist umwelt- und klimaverträglich und erneuerbar. Durch die Einspeisung in das öffentliche Netz dient sie auch der Stromversorgung der Allgemeinheit durch erneuerbare Energien. Es wird vorhandene Infrastruktur zur Erschließung verwendet und somit kein zusätzlicher Eingriff für diese erzeugt. Zudem wird die PV-Freiflächenanlage auf einer Abraumhalde aus dem Pechkohlebergbau errichtet und somit auf einer Konversionsfläche. Dies entspricht den Grundsätzen und Zielen des Regionalplans und des Landesentwicklungsprogramms.

3.2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der bei der Gemeinde vorliegende rechtswirksame Flächennutzungsplan mit 12. Änderung vom 20.07.2020 beschränkt sich auf das Siedlungsgebiet von Hausham. Der Deponiebereich ist nicht dargestellt bzw. nicht mehr vorhanden. Aus der Begründung zum Landschaftsplan der Gemeinde Hausham (Juli 1981) ist bekannt, dass der Deponiebereich als „Fläche für Ver- und Entsorgung“ dargestellt ist. Für die Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 1353/81, 1434, 1450, 1451 und 1526, Gemarkung Hausham, wird die vorliegende 13. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

3.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan existiert für den Geltungsbereich bislang nicht. Im Parallelverfahren wird die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 47 für das Gebiet durchgeführt, welche die Planungsziele aus der vorliegenden 13. Flächennutzungsplanänderung konkretisiert.

3.4 Fachgesetze und berührte Fachplanungen

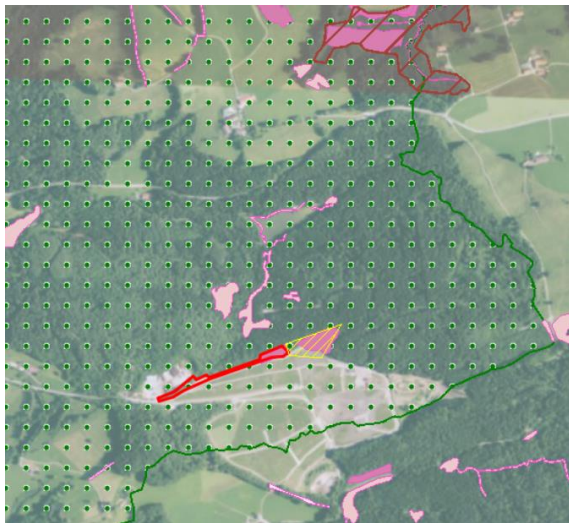


Abb. 4 Luftbild mit Anlagenfläche (rot umrandet) und Lage der Schutzgebiete (rosa schraffiert = amtlich kartiertes Biotop mit versch. Sättigungen für versch. Schutzstatus, rotbraun schraffiert = FFH-Gebiet, grün gepunktet = Landschaftsschutzgebiet, gelb schraffiert = Naturdenkmal)

Fast das gesamte Gemeindegebiet von Hausham mit Ausnahme des Siedlungsgebiets und zweier außerhalb gelegener Kleinsiedlungen befindet sich im Landschaftsschutzgebiet LSG-00611.01 „Egartenlandschaft um Miesbach“.

Der Änderungsbereich liegt ebenfalls im Landschaftsschutzgebiet (vgl. Abb. 4). Dementsprechend wird eine Befreiung von dem Verbot der Errichtung baulicher Anlagen durch die untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Miesbach erforderlich, die in einer Vorabstimmung bereits in Aussicht gestellt wurde.

Im östlichen Bereich des Änderungsbereichs befindet sich ein amtlich kartiertes Biotop, der jedoch nicht mehr dem Stand zum Erfassungszeitpunkt (1994) entspricht (vgl. Anhang 1 Kap. 2.4). Die übrigen biotopkartierten Flächen befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs.

Im Umfeld des Änderungsbereichs befindet sich außerdem das flächige Naturdenkmal „Flh.ND: Orchideenstandort ‚Alte Halde‘; Gde. Hausham“ mit der Nummer ND-01131 (vgl. Abb. 4), das

auch eines der oben genannten Biotope umfasst. Für dieses Naturdenkmal liegen allerdings verschiedene Abgrenzungen vor, aus denen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde die für die Bauleitplanung relevante Grenze ausgewählt wurde. Zum einen liegt die digitale Grenze (Grenze 1) vor, die beim Bayerisches Landesamt für Umwelt hinterlegt und z.B. im Bayernatlas abrufbar ist. Sie ist zwar als einzige digital vorhanden und für die Öffentlichkeit leicht einsehbar, weicht jedoch mit einer Fläche von ca. 0,92 ha deutlich von der im Verordnungstext genannten Größe von 0,75 ha ab. Zum anderen liegt der Verordnungstext mit Lageplan (Grenze 2) sowie ein bemaßter Lageplan (Grenze 3) in den Unterlagen des Landratsamts Miesbach vor. Die Grenze 2 ist zwar direkt aus der Verordnungsbekanntmachung entnommen, aufgrund des Maßstabs (1:5.000) ist die Digitalisierung allerdings nur als Näherung möglich und vergleichsweise ungenau. Sehr genaue Angaben zur Fläche in Form von Bemaßungen liegen dagegen für die Grenze 3 vor (Kantenbemaßung und Bemaßungsachse diverser Grenzpunkte ausgehend von einem Flurstücksgrenzpunkt). Mit einer Fläche von ca. 0,58 ha weicht sie allerdings ebenfalls stark vom Verordnungstext (0,75 ha) ab.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Miesbach wurde die Grenze 3 ausgewählt. Eine detaillierte Begründung hierzu ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Das Naturdenkmal grenzt somit nah an den Änderungsbereich an, liegt jedoch außerhalb.

In der Waldfunktionskartierung ist das bewaldete Gebiet nördlich des Änderungsbereichs zu großen Teilen als Bodenschutzwald erfasst. Im östlichen Teil des Änderungsbereichs reicht eine Teilfläche fast bis an dessen Grenze heran.

Ca. 900 m nördlich des Änderungsbereichs beginnt die FFH-Gebietsteilfläche DE8237371.04 des Gebiets „Leitzachtal“ (vgl. Abb. 4).

Nach sonstigen Fachgesetzen ausgewiesene Schutzgebiete oder geschützte Flächen des Naturschutz-, Wald- und Wasserrechtes werden nicht berührt.

4 Darstellung der Flächennutzungsplanänderung

4.1 Änderungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst die Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 1353/81, 1434, 1450, 1451, 1524 und 1526, Gemarkung Hausham mit einer Größe von ca. 17.775 m².

4.2 Planungsinhalte

Die Darstellung wird durch die Flächennutzungsplanänderung entsprechend der neuen Planungsziele angepasst. So wird der Änderungsbereich gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ und als „Fläche für Ablagerungen mit Zweckbestimmung Ver- und Entsorgung“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB) dargestellt. Zudem werden Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen; § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB) dargestellt.

4.3 Begründung der Darstellung

Auf den Flächen des sonstigen Sondergebiets soll eine PV-Freiflächenanlage errichtet werden. Durch deren Bau der Ausbau von erneuerbaren, klimafreundlichen und unabhängigen Energien gefördert. Dies sichert die zukünftige Versorgung der Bevölkerung. Außerdem soll die Errichtung der PV-Freiflächenanlage einen Beitrag zur lokalen Energiewende leisten.

Der Standort erscheint geeignet, da trotz der teils nur temporären Gehölzverluste (vgl. Anhang 1) aufgrund der Vorbelastung durch die ehemalige Deponie ein insgesamt geringer Eingriff in die Natur und Landschaft abzusehen ist. Außerdem ist die technische (z.B. Netzanschlusspunkt) und verkehrliche Erschließung bereits gegeben und aufgrund der umgebenden Hügel ist auch die landschaftliche Wirkung bereits ohne zusätzliche Maßnahmen gering. Der erforderliche eingriffsrechtliche Ausgleich findet über dem Deponiekörper statt. Diese mehrschichtige Flächennutzung wird durch die Darstellung von Flächen für Ablagerungen mit Zweckbestimmung Ver- und Entsorgung mit überlagerter Darstellung von Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft berücksichtigt.

5 Wesentliche Auswirkungen

Durch die Aufstellung und Verwirklichung der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung und der daraus resultierenden Errichtung einer PV-Freiflächenanlage fördert die Gemeinde Hausham eine lokale, sichere und nachhaltige Energieerzeugung für die Bevölkerung und leistet einen Beitrag zum Klimaschutz. Das Vorhaben steht somit in Einklang mit den Zielen der Regionalplanung.

Die Umweltauswirkungen werden insgesamt im Rahmen der Umweltprüfung (vgl. Anhang 1) ermittelt und beschrieben. Sie werden bis auf natur- und artenschutzrechtliche Fragestellungen als gering bewertet. Aufgrund des Ausgangszustandes der Fläche wird ein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich. Die Lage im Landschaftsschutzgebiet erfordert zudem eine Befreiung durch die untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Miesbach. Auf Nachbargemeinden sind keine wesentlichen Auswirkungen absehbar. Auch darüber hinaus entstehen keine weiteren wesentlichen Auswirkungen.

6 Literaturverzeichnis

RPV Oberland. (27. Juni 2020). *Regionalplan der Region Oberland. Nichtamtliche Lesefassung*. Regionaler Planungsverband Oberland. Abgerufen am 24. Februar 2024 von <https://www.region-oberland.bayern.de/regionalplan/>