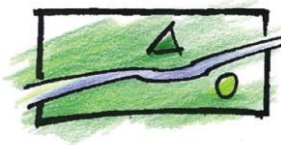


Umweltprüfung

für den B-Plan Nr. 43 „Lebenshilfe – neues Haus Bambi“,
Gemeinde Hausham



Auftragnehmer:



Umwelt und Planung
S. Schwarzmann
J. Schneider
Landschaftsarchitekten
Münchnerstraße 28
83022 Rosenheim
Tel.: 08031/220 51 84
info@umweltundplanung.de

Bearbeitung:
Dipl. Ing. S. Schwarzmann,
B.Eng. J. Ringer

Rosenheim, Juli 2026

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 43 „Lebenshilfe – neues Haus Bambi“ der Gemeinde Hausham betrifft das Grundstück Fl.-Nr. 703/52, Gemarkung Hausham, am südwestlichen Ortsrand von Hausham. Das Plangebiet grenzt im Norden und Osten an bestehende Wohnbebauung an. Im Süden grenzt sie an den Moosrainer Weg und im Osten liegt die Abwinkelbachstraße.

Über das Grundstück verläuft ein gemeindlicher Wirtschaftsweg, welcher die Fläche in einen West- und einen Ostteil gliedert. Der flache Ostteil stellt die eigentliche Baufläche dar, der westlich angrenzende Hangbereich bleibt von Bebauung unberührt und soll sich als naturnahe Fläche entwickeln (Ausgleichsfläche).

Insgesamt erstreckt sich das Plangebiet mitsamt Verkehrs- und Ausgleichsflächen über ca. 14.124m².

Im Bebauungsplan wird ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO für eine Betreuungseinrichtung für Menschen mit Behinderung festgesetzt. Vorgesehen ist die Errichtung mehrerer Betreuungs- und Unterkunftsgebäude für Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene mit Behinderung mit zugehörigen Gemeinschafts-, Therapie-, Verwaltungs- und Freianlagen sowie einer Tiefgarage und Erschließungsflächen. Der westliche Teil des Plangebiets wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren gemäß § 2 ff. BauGB mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Weitere Beschreibungen des Planvorhabens, insbesondere der Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes, sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, insbesondere des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), der Immissionsschutz-, Wasser- und Abfallgesetzgebung, wurden die umweltrelevanten Zielsetzungen der Fachplanungen berücksichtigt. Hierzu zählen insbesondere das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), der Regionalplan der Region Oberland sowie der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hausham.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Hausham stellt den östlichen Teil des Plangebiets als Sondergebiet für eine Betreuungseinrichtung dar. Der westliche Teil ist als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 43 entsprechen damit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ in drei Stufen: geringe, mäßige und hohe Erheblichkeit.

Bei der Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter kann unterschieden werden zwischen den Auswirkungen durch den Baubetrieb, anlage- bzw. bauwerksbedingte Auswirkungen und betriebsbedingte Auswirkungen. Hierbei sind zusätzlich auch Wirkungen in verschiedenen zeitlichen Dimensionen zu berücksichtigen: zeitlich begrenzte (vorübergehende) und dauerhafte Wirkungen, während der Bauzeit und während des Betriebs.

Die Bewertung des Eingriffes erfolgt unter der Voraussetzung, dass die geforderten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beachtet werden.

Schutzgut Boden

Beschreibung und Bewertung:

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Nr. D66 „Voralpines Moor- und Hügelland“ und im Grenzbereich der naturräumlichen Einheit 038 „Inn- Chiemsee- Hügelland“. Westlich angrenzend liegt die Einheit 025 „Mangfallgebirge“.

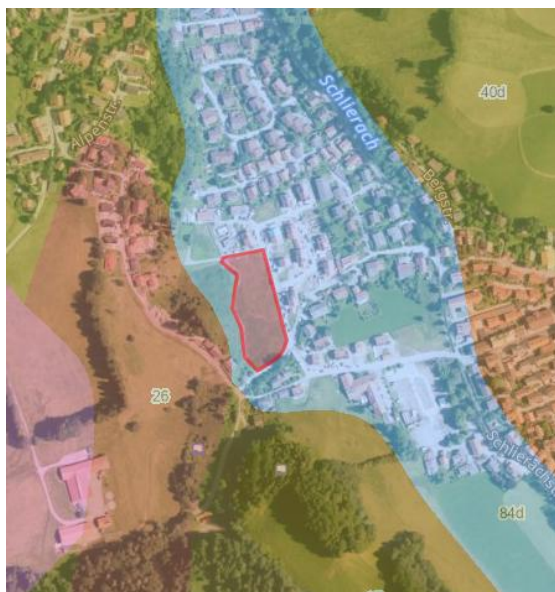
Die digitale geologische Karte von Bayern M 1:25.000 gibt folgendes an:



(Quelle: UmweltAtlas, LfU)

Blau: Mur-, Verschwemmungs- oder Bachablagerung, pleistozän bis holozän
Gesteinsbeschreibung:
Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig bis Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig, Holzreste
Weiß:
Talfüllung, polygenetisch oder fluvial
Gesteinsbeschreibung: /

In der Übersichtsbodenkarte Bayern M 1: 25.000 wird folgendes angegeben:



(Quelle: UmweltAtlas, LfU)

Blau: (84d) Fast ausschließlich Kalkpaternia aus Carbonatfeinsand bis -schluff über Carbonatsand bis -kies (Auensediment)

Rot: (26) Fast ausschließlich Braunerde aus Kies-lehm (Verwitterungslehm oder Deckschicht) über Lehm Kies (Hochterrassenschotter)

Gelb: (40d) Fast ausschließlich Braunerde (pseudovergleyt) aus grusführendem Lehmsand bis Lehm ((Kalk-)Sand-, Sandmergel- oder Mergelstein der Molasse)

Orange: (22c) Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über tiefem Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)

In einem geotechnischen Bericht vom Büro Bau- und Umweltconsulting Rosenheim GmbH aus Stephanskirchen vom 11.07.2026 wird das Planungsgebiet hinsichtlich Geologie und Hydrogeologie folgendermaßen eingeordnet:

Allgemeine geologische Einordnung

Das Baufeld liegt gemäß der digitalen geologischen Karte von Bayern im Bereich des Schutt- / Schwemmfächers des Abwinkelbachs innerhalb der Talverfüllung der Schlierach. Dabei ist davon auszugehen, dass die Schuttfächerablagerungen im Übergangsbereich mit den Ablagerungen der Talverfüllung miteinander verzahnen. Unterlagert wird diese Schichtfolge von tertiären Ton- und Sandmergeln der unteren Meeresmolasse (Tonmergel Schichten). Dementsprechend ist unter einer feinkörnigen Decklehmauflage mit schlecht sortierten Kiesen mit schluffig-sandigen Zwischenlagen sowie Schluff-Kies-Gemischen mit wechselnden Steinanteilen zu rechnen. Den tieferen Untergrund bilden die Halbfestgesteine der tertiären Tonmergel. Lokale Reste von Moräneböden sind nicht gänzlich auszuschließen.

Allgemeine hydrogeologische Einordnung

Im Umfeld der Baumaßnahmen liegen keine relevanten Grundwassermessstellen des öffentlichen Messnetzes (GKD-Bayern). Entsprechend den Angaben der vorliegenden Untersuchungen aus dem direkten Umfeld ist mit hochliegendem Grund- / Schichtwasser zu rechnen, wobei nicht von einem geschlossenen Grundwasserkörper sondern Schicht- / Stauwasserbildungen bzw. lokalen schwebenden Grundwasservorkommen innerhalb kiesiger / sandiger Lagen auszugehen ist. Ca. 230 m östlich des Baufeldes verläuft die Schlierach, die vermutlich die Vorflut darstellt. Der ca. 20 m südlich des Baufeldes verlaufende Abwinkelbach dürfte diese Funktion auf lokaler Ebene übernehmen.

Im Gutachten wird die Schichtenfolge des Baugrundes ausführlich beschrieben:

Folgende Schichten sind vorhanden:

- Schicht 1: gemischtkörnige Auffüllung (lokal, bis ca. 0,8 m u. GOK)
- Schicht 2: feinkörnige Deckschichten bis 1,8 - 4,2 m u. GOK
- Schicht 3: Schwemmfächerablagerungen bis ≥ 11 m u. GOK
- Schicht 4: Tertiär (nicht aufgeschlossen, informativ)

Auf folgende Allgemeine Gefährdungspotentiale des Untergrunds wird im Gutachten hingewiesen:

Hochwasser / wassersensible Bereiche:

Die Baumaßnahme liegt außerhalb der Hochwassergefahrenflächen HQ100 und HQextrem, jedoch innerhalb wassersensibler Bereiche. D.h. in von über die Ufer tretenden Oberflächengewässern oder hochstehendes Grundwasser beeinflussten Bereichen, ohne definiertes Risiko (Jährlichkeit) und rechtliche Vorschriften hinsichtlich des Hochwasserschutzes.

Massenbewegungen / Geogefahren:

Im westlich des Bauvorhabens gelegenen Hangbereich ist gemäß Umweltatlas Bayern, Stand 2026 eine Rutschmasse mit einer Breite von ca. 35 m und einer Länge von ca. 150 m (Georisk-Objekt 8236GR015049) verzeichnet. Die Mächtigkeit beträgt ca. 3-6 m. Bei der Rutschmasse handelt es sich um Moränenböden über den tertiären Tonmergeln. Das Alter ist nicht historisch belegt ist und wurde im Umweltatlas aufgrund der Morphologie auf wenige 100 Jahre geschätzt.

Die Rutschmasse ist laut derzeit weitgehend in Ruhe. Jedoch kann es bei längeren Niederschlagsperioden oder Starkniederschlagsereignissen zu einer Aktivierung der Rutschmasse kommen. Zudem sind auch in den nördlich und südlich anschließenden Hangbereichen Hangbewegungen nicht auszuschließen, wobei der Hang dort jedoch durch die erfolgte Bautätigkeit stark überprägt ist.

Das Plangebiet ist unbebaut und wurde bis vor kurzer Zeit im flachen Ostteil landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt. Nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung hat sich hier eine Grünlandbrache entwickelt. Im westlichen Bereich schließen Hang- und Grünlandflächen an, welche teilweise durch extensive Weidenutzung bewirtschaftet wurden. Gemäß den vorliegenden Unterlagen stehen im Plangebiet

überwiegend Deck- und Verwitterungslehme sowie fluviatile Ablagerungen an. Der Boden kann seine natürlichen Bodenfunktionen wie Produktionsstandort, Puffer, Filter Lebensraum für Bodenlebewesen etc. uneingeschränkt erfüllen.

Baubedingte Auswirkungen:

Durch die geplante Bebauung, die Herstellung der Verkehrs- und Erschließungsflächen sowie die Errichtung der Tiefgarage kommt es zu Eingriffen in das Schutzgut Boden. Im Zuge der Erd-, Aushub- und Gründungsarbeiten werden die vorhandenen Bodenschichten verändert bzw. teilweise dauerhaft entfernt. Während der Bauphase können zusätzliche Beeinträchtigungen durch Baustelleneinrichtungsflächen, Bodenlagerungen, Verdichtungen durch Baumaschinen sowie potenzielle Schadstoffeinträge entstehen. Aufgrund der Hanglage sowie der geplanten Tiefgarage sind zudem Geländemodellierungen und Geländeangleichungen erforderlich.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Im Zuge der späteren Nutzung des Gebiets als Betreuungseinrichtung mit Wohn- und Gemeinschaftsnutzungen ist mit keinen erheblichen betriebsbedingten Belastungen des Schutzgutes Boden zu rechnen.

Ergebnis:

Durch die geplante Bebauung und die damit verbundene Neuversiegelung sowie Überprägung bislang unversiegelter Böden entstehen erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Boden, da es zu einer dauerhaften Veränderung der natürlichen Bodenfunktionen kommt. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden insgesamt als hoch eingestuft.

Schutzgut Wasser

Beschreibung und Bewertung:

Oberflächengewässer:

Im flachen Ostteil des Plangebiet befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer. Auf der Hangfläche im Westen bestehen jedoch Vernässungen im oberen mittleren Hangbereich. Dort verläuft ein schmaler Graben, der das Hangwasser nach Nordosten abführt. Am Hangfuß wird es gefasst und in einem Entwässerungsschacht unterirdisch aus dem Plangebiet abgeführt.

Unmittelbar südlich der im Süden an das Planungsgebiet angrenzenden Moosrainer Weg verläuft der Abwinkelbach, welcher ca. 300 m weiter östlich in die Schlierach mündet

In einem geotechnischen Bericht vom Büro Bau- und Umweltconsulting Rosenheim GmbH aus Stephanskirchen vom 11.07.2026 werden zu den Grundwasserverhältnissen folgende Aussagen getroffen:

Grundwasser:

- Im Bereich des Baugrunds wurde kein zusammenhängender oberflächennaher Grundwasserkörper festgestellt. Stattdessen ist mit lokalen Stau- bzw. Schichtwasserbildungen innerhalb sandiger und kiesiger Zwischenlagen zu rechnen. Diese sind stark von der Witterung abhängig.
- Während der Baugrunderkundung wurde in den Bohrungen kein Grund- oder Schichtwasser angetroffen, obwohl das Bohrgut teilweise stark durchfeuchtet war. Lediglich in einer Sondierung wurde in 8,71 m unter Gelände (759,50 m ü. NHN) Wasser

gemessen. Dieses wird als lokale Stauwasserbildung über einer bindigen Schicht bzw. dem Verwitterungshorizont der tertiären Molasse interpretiert.

- Frühere Untersuchungen im Umfeld bestätigen ebenfalls, dass kein geschlossener Grundwasserleiter, sondern lediglich temporäre Schicht- und Stauwässer auftreten. Besonders nach Starkregen oder Schneeschmelze muss mit erhöhten Wasserzutritten gerechnet werden. Im Hangbereich wurden bereits Hangwasseraustritte beobachtet.
- Eine Ableitung des mittleren höchsten Grundwasserstands (MHGW) ist aufgrund der Datenlage nicht möglich. Nach Einschätzung des Gutachters liegt der MHGW jedoch tiefer als 6 m unter Geländeoberkante.
- Für die Baugrube wird keine Grundwasserabsenkung erwartet.

Versickerung von Niederschlagswasser:

Im Gutachten werden zur Versickerung von Niederschlagswasser folgende wesentliche Aussagen getroffen:

Die erkundeten feinkörnigen Deckschichten sowie die Schwemmfächer- bzw. Umlagerungsböden besitzen aufgrund ihrer geringen Wasserdurchlässigkeit und der kleinräumig wechselnden Bodenverhältnisse nur eine sehr begrenzte Sickerkapazität. Es wird empfohlen, das anfallende Niederschlags- und Oberflächenwasser nicht auf dem Grundstück zu versickern, sondern in den Kanal, oder in den Abwinkelbach abzuleiten. Für die Entwässerungsplanung ist zusätzlich zu beachten, dass aufgrund der Hanglage erhebliche Oberflächenwasserzuflüsse aus den höher gelegenen Flächen auftreten können. Diese sind bei der Dimensionierung der Entwässerungsanlagen zu berücksichtigen.

Hochwasser / wassersensible Bereiche:

Die Baumaßnahme liegt außerhalb der Hochwassergefahrenflächen HQ100 und HQextrem, jedoch innerhalb wassersensibler Bereiche. D.h. in von über die Ufer tretenden Oberflächengewässern oder hochstehendes Grundwasser beeinflussten Bereichen, ohne definiertes Risiko (Jährlichkeit) und rechtliche Vorschriften hinsichtlich des Hochwasserschutzes.

Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bauphase besteht grundsätzlich die Gefahr temporärer Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser durch Baustellenbetrieb, Bodenaufschlüsse sowie mögliche Schadstoffeinträge durch Baumaschinen, Betriebsstoffe oder Unfälle.

Aufgrund von Eingriffen in den Untergrund durch die geplanten Erd- und Gründungsarbeiten können die natürlichen Schutzfunktionen der Bodenschichten vorübergehend beeinträchtigt werden. Ein direkter Eingriff in das Grundwasser oder umfangreiche Wasserhaltungsmaßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch nicht zu erwarten. Eine Veränderung der bisherigen Grundwasserströme ist deshalb ebenfalls auszuschließen.

Ein direkter Eingriff in Oberflächengewässer ist nicht vorgesehen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die künftige Nutzung des Plangebiets erhöht sich der Anteil der versiegelten Flächen. Versiegelung und Bodenverdichtung führen zu einer Verringerung der Infiltration des Niederschlagswassers in den Boden und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung sowie zu einer Zunahme des Oberflächenabflusses.

Aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden sind technische Maßnahmen zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers erforderlich. Zudem sind Maßnahmen zur Ableitung des aus dem westlichen Hangbereich zufließenden Hangwassers vorgesehen.

Ergebnis:

Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht betroffen. Ein Eingriff in das Grundwasser ist voraussichtlich nicht erforderlich. Durch die vorgesehenen Maßnahmen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers sind jedoch nachteilige Veränderungen der Grundwasserneubildung zu erwarten.

Für das Schutzgut Wasser ist daher mit mittleren Auswirkungen zu rechnen.

Schutzgut Fläche

Fläche als unvermehrbares Ressource dient als Lebensgrundlage für den Menschen und wird durch diesen fortlaufend in Anspruch genommen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Beschreibung und Bewertung:

Durch das Planungsgebiet verläuft die Grenze der Naturraum- Haupteinheit. Der flache östliche Teil sowie der untere Teil des Hanges im Westen liegt in der in der naturräumlichen Haupt-Einheit (Ssymank) D66 `Voralpines Moor- und Hügelland` und der westliche Teil mit dem Hangbereich in der in der naturräumlichen Haupt-Einheit (Ssymank) D67 `Schwäbisch bayerische Voralpen`.

Die Naturraum-Untereinheit (ABSP) im Osten ist 038-C „Mangfall- Schlierachtal“ und im Westen ist es die Naturraum-Untereinheit (ABSP) „025-07 „Gindelalmschneid“.

Die von der Bebauungsplanung betroffene Fläche liegt außerhalb von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten und regionaler Grünzüge und Schwerpunktgebiete des regionalen Biotopverbundes.

Der westliche Hangbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet LSG-00611.01, „Egartenlandschaft um Miesbach“.

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Hausham innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges und grenzt unmittelbar an bestehende Siedlungsflächen an. Die Baufläche wurde bis vor kurzer Zeit landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt. Nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung hat sich hier eine Grünlandbrache entwickelt. Im westlichen Bereich schließen naturschutzfachlich höherwertige Hang- und Grünlandflächen an.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Hausham stellt den östlichen Teil des Plangebiets als Sondergebiet für eine Betreuungseinrichtung dar. Die westlichen Randbereiche sind als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Durch die geplante Bebauung erfolgt eine Inanspruchnahme bislang unbebauter Freiflächen. Gleichzeitig wird durch die Lage unmittelbar angrenzend an bestehende Siedlungsflächen dem Grundsatz der flächensparenden Siedlungsentwicklung entsprochen.

Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die Errichtung der Gebäude, der Tiefgarage sowie der Verkehrs- und Erschließungsflächen werden bislang überwiegend unversiegelte Flächen dauerhaft überprägt und teilweise versiegelt. Dadurch gehen Freiflächen mit ihren natürlichen Funktionen als Vegetationsstandort, Retentionsraum und Lebensraum verloren.

Die Erschließung erfolgt über bestehende Straßenanbindungen innerhalb des vorhandenen Siedlungsgefüges. Dadurch werden zusätzliche Zerschneidungswirkungen minimiert. Der westliche Teil des Plangebiets verbleibt überwiegend als Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft.

Ergebnis:

Aufgrund der Größe von 1,4 ha hat der Bebauungsplan eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Fläche. Mehr als die Hälfte der Fläche des B- Planes wird allerdings nicht bebaut, sondern als Ausgleichsfläche gestaltet.

Es sind für das Schutzgut Fläche Auswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Klima / Luft

Beschreibung und Bewertung:

Das Klima bei Hausham wird durch die Lage im Alpenvorland geprägt. Die Tagesmittel der Lufttemperatur liegen in der gesamten naturräumlichen Untereinheit im Jahresdurchschnitt bei 7 bis 8 °C. Die Niederschläge hingegen erreichen ein ähnliches Niveau wie in den alpinen Naturräumen mit ca. 1.500 mm pro Jahr. Generell überwiegen in ländlich geprägten Bereichen die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete gegenüber den Frischluftverbrauchsgebieten. Das Plangebiet besitzt als unversiegelte Freifläche eine allgemeine Bedeutung für die lokale Kaltluftentstehung.

Westlich angrenzend bestehen offene Grün- und Hangflächen, die ebenfalls zur Kaltluftproduktion beitragen und überwiegend als Ausgleichsmaßnahmenflächen erhalten bleiben sollen. Kleinklimatisch bedeutsame Luftaustauschbahnen oder überregional wirksame Frischluftschneisen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bauphase kann es durch den Einsatz von Baumaschinen sowie durch Baustellenverkehr zeitweise zu Lärm-, Staub- und Abgasemissionen im Umfeld des Plangebiets kommen. Diese Auswirkungen sind räumlich auf das unmittelbare Umfeld begrenzt und zeitlich auf die Bauphase beschränkt.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die Zunahme der Bebauung und der versiegelten Flächen wird sich die lokalklimatische Situation im Planungsgebiet verschlechtern (Effekt der thermischen Aufheizung). Aufgrund der vergleichsweise geringen Flächengröße sowie der Lage innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf übergeordnete Kaltluftentstehungs- oder Luftaustauschgebiete zu erwarten. Gleichzeitig werden westlich angrenzende Grün- und Hangflächen weiterhin als offene Freiflächen erhalten.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Klima / Luft sind Beeinträchtigungen mit geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Pflanzen / Tiere

Beschreibung und Bewertung:

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Hausham innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges. Nördlich und östlich grenzen bestehende Siedlungsflächen an.

Das Plangebiet ist unbebaut und wurde bis vor kurzer Zeit im flachen Ostteil landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt. Nach Aufgabe der landwirtschaftlichen

Nutzung hat sich hier eine Grünlandbrache entwickelt. Im westlichen Bereich befinden sich extensiver genutzte Hang- und Grünlandflächen mit teilweise feuchteren Standorten und höherer naturschutzfachlicher Bedeutung, welche noch vor einiger Zeit teilweise durch extensive Weidenutzung bewirtschaftet wurden.

Die beiden Flächen werden durch einen gekiesten Wirtschaftsweg getrennt.

Die von der Bebauungsplanung betroffene Fläche liegt außerhalb von Schutzgebieten des europäischen Schutzgebietsnetzes (FFH- oder Vogelschutzgebiete) und außerhalb von amtlich kartierten Biotopflächen.

Südlich des Moosrainer Weges liegt außerhalb des Planungsgebietes entlang des Abwinkelbaches das Biotop 8237- 0323 „Begleitgehölzsäume entlang des Hubergrabens direkt südlich der Huberbergstraße, nord- östlich des Eisstockplatzes in Hausham“.

Der westliche Hangbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet „Egartenlandschaft um Miesbach“ (LSG-00611.01).

Im Jahr 2018 wurde für eine Bewertung in einem größeren Planungszusammenhang eine Bestandserfassung der Arten und Lebensräume durchgeführt (Planungsbüro U-Plan, Königsdorf, Oktober 2018), in welcher auch das jetzige Plangebiet bewertet wurde.

Außerdem wurde im Jahr 2020 für den B- Plan 42 und für den B- Plan 43 eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt („naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“, hr2 Landschaftsarchitektur, Dietramszell-Lochen, 2020). Hierbei wurden insbesondere die Artengruppen Fledermäuse und Schmetterlinge betrachtet. Hinweise auf relevante Quartierstrukturen innerhalb des unmittelbaren Eingriffsbereiches ergaben sich nicht. Für einzelne Artengruppen wurden jedoch vorsorglich weitergehende Untersuchungen empfohlen.

Strukturell weist das Plangebiet überwiegend eine geringe bis mittlere Bedeutung für Tiere und Pflanzen auf. Höherwertige Lebensräume konzentrieren sich auf die westlichen Hang- und Grünlandbereiche sowie die gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen außerhalb des Planungsgebietes.



(Quelle Bayernatlas) Rosa: Biotop. Grüne Punkte: LSG

Die Bestandsaufnahme der vorhandenen Vegetation im Planungsgebiet erfolgte am 25.03.2026.

Bei der Bestandsbesichtigung Ende März zeigte sich die eigentliche Baufläche als verbrachte Grünlandfläche (G12).

Laut Angaben der Gemeinde wurde die Baufläche im Zuge des erfolgten Straßen- und Wirtschaftswegebaues abgeschoben, als Zwischenlager für den Aushub verwendet, anschließend eingeebnet und wieder begrünt.

Der durch einen Kiesweg getrennte westlich angrenzende Hang war zum größten Teil mit verfilztem Altgras sowie Brombeergebüsch überzogen.

Eine Vegetationserfassung war zu diesem frühen Zeitpunkt noch nicht möglich, es scheint jedoch, dass eine Beweidung komplett aufgegeben wurde und der Hang nach und nach immer mehr verfilzt und verbuscht.



Mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde bei einem Ortstermin vereinbart, dass ein Vegetationsgutachten erstellt wird, um den Ausgangszustand zu bewerten und um festzustellen inwieweit sich der Hang naturschutzfachlich aufwerten lässt.

Die ergänzende Vegetationsaufnahme durch den Biologen M. Sichler vom 06.07.2026 bestätigt die unterschiedliche naturschutzfachliche Wertigkeit der beiden Teilbereiche. Die eigentliche Baufläche östlich des Wirtschaftsweges ist als brachgefallenes Intensivgrünland (G12) einzustufen. Sie wurde bereits in der Vergangenheit als Lagerfläche in Anspruch genommen und weist nur eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung auf. Der westliche Hangbereich ist ebenfalls seit längerer Zeit ungenutzt und deutlich verbracht. Dort kommen flächige Brombeergebüsche (K11), feuchte bis nasse Mädesüß-Fluren (K123-GH00BK), brachgefallenes mäßig extensiv genutztes Grünland (G215) sowie einzelne Gehölzaufwüchse vor. Insbesondere die Mädesüß-Fluren besitzen eine Bedeutung als Lebensraum und Nahrungshabitat für Insekten, u. a. Bienen, Hummeln und Schmetterlinge.

Aufnahmeskizze.





Die geplante Bebauung betrifft lediglich die östliche, naturschutzfachlich geringwertige verbrachte Wiesenfläche. Der westliche Hangbereich bleibt von Bebauung frei und wird als Ausgleichsfläche gesichert und durch gezielte Pflege naturschutzfachlich aufgewertet.

Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bauphase kann es durch Baustellenbetrieb, Baumaschinen und Baustellenverkehr temporär zu Lärm-, Staub- und Erschütterungseinwirkungen kommen. Dadurch können angrenzende Vegetationsstrukturen und potenzielle Tierlebensräume zeitweise beeinträchtigt werden.

Durch die Baufeldfreimachung und die Herstellung der Erschließungsflächen gehen Grünlandflächen dauerhaft verloren. Höherwertige Vegetationsbestände im westlichen Hangbereich werden durch die Planung jedoch erhalten und aufgewertet.

Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

Negative Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt des Planungsgebietes sind durch die Anlage an sich sowie durch den Betrieb der neuen Gebäude nicht zu erwarten. Durch die geplanten Eingrünungsmaßnahmen im Osten und im Süden und durch Baumpflanzungen im Plangebiet sowie durch die naturschutzfachliche Pflege des westlichen Hangbereiches im Rahmen der dort vorgesehenen Ausgleichsmaßnahme wird das Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt voraussichtlich eine Verbesserung erfahren.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung und Bewertung:

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Hausham innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges. Nördlich und östlich grenzen bestehende Siedlungsflächen an und auch westlich des freibleibenden Hangbereiches schließt sich eine einreihige Bebauung an. Die zukünftige Baufläche ist derzeit von einer Grünlandbrache bestanden. Im westlichen Bereich befinden sich naturschutzfachlich höherwertige Hang- und Grünlandflächen mit

vereinzelt Gehölzstrukturen. Entlang des Abwinkelbachs liegen außerhalb des Plangebietes gewässerbegleitende Grün- und Gehölzbereiche.

Das Orts- und Landschaftsbild ist insgesamt durch den Übergang zwischen bestehendem Siedlungsrand und offener Landschaft geprägt. Durch die inzwischen erfolgte Schließung der einzeiligen Bebauung entlang des Moosrainer Weges westlich des Hangbereiches ist der Bezug zur offenen Landschaft im Westen des Plangebietes jedoch mittlerweile nicht mehr durchgängig gegeben.

Besondere landschaftsbildprägende Strukturen innerhalb der unmittelbar für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind nicht vorhanden. Die westlichen Hangbereiche besitzen jedoch eine erhöhte Bedeutung für das Landschaftsbild.

Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bauphase kommt es durch Baustelleneinrichtungen, Baumaschinen, Materiallagerungen und Baustellenverkehr zu temporären visuellen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes. Diese Auswirkungen sind räumlich auf das unmittelbare Umfeld des Plangebiets begrenzt und zeitlich auf die Bauphase beschränkt.

Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die geplante Bebauung mit Betreuungs-, Unterkunfts- und Gemeinschaftsgebäuden sowie den zugehörigen Erschließungs- und Freianlagen verändert sich das Erscheinungsbild der bisherigen Grünlandfläche dauerhaft.

Aufgrund der Lage innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges sowie der vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen erfolgt jedoch eine Einbindung der geplanten Bebauung in das bestehende baulich geprägte Orts- und Landschaftsbild. Die westlich angrenzenden Grün- und Hangflächen bzw. Maßnahmenflächen für Natur und Landschaft bleiben erhalten und wirken weiterhin als landschaftlicher Übergangsbereich in die angrenzende Landschaft.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild sind durch die vorgesehenen Baumaßnahmen Auswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit zu erwarten, die durch die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen (Eingrünung und Durchgrünung) zum großen Teil verringert werden können.

Schutzgut Mensch

Beschreibung und Bewertung:

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Hausham und ist von Wohnbebauung umgeben. Im Süden grenzt das Plangebiet an den Moosrainer Weg und im Osten an die Abwinkelbachstraße.

Die Fläche wurde noch vor einiger Zeit landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt, zeigt sich aber gegenwärtig nach Aufgabe der Nutzung als Brachfläche.

Durch die umliegenden Wohn- und Verkehrsflächen bestehen bereits Vorbelastungen durch Verkehrslärm sowie siedlungsbedingte Geräusch- und Lichtemissionen.

Das Ing. Büro C. Hentschel Consult GmbH erstellte am 26.06.2026 eine schalltechnische Untersuchung für das Planungsgebiet.

Die wesentlichen Aussagen des Gutachtens lassen sich wie folgt zusammenfassen.

Zusammenfassung Schallschutz

Die Untersuchung betrachtet die Schalleinwirkungen aus dem Alpengasthof „Glück Auf“, dem naheliegenden Volksfestplatz, Kart-Training und Kart-Rennen sowie Zirkusveranstaltungen auf demselben Platz sowie aus dem Straßenverkehr.

Zusätzlich werden die vom geplanten Vorhaben selbst ausgehenden Geräusche (Parkplätze, Tiefgarage und technische Anlagen) bewertet.

Ergebnis:

Für den Alpengasthof, das Kart-Training, den Zirkus und den Straßenverkehr werden die maßgeblichen Immissionsrichtwerte im Regelbetrieb eingehalten. Teilweise liegen die Beurteilungspegel sogar mehr als 6 dB(A) unter den zulässigen Richtwerten, sodass diese Schallquellen nach TA Lärm als nicht relevant gelten.

Lediglich beim Volksfestbetrieb mit Musik im Festzelt nach 22:00 Uhr werden die Immissionsrichtwerte des Regelbetriebs nachts überschritten. Da das Volksfest jedoch als seltenes Ereignis eingestuft wird, werden die hierfür geltenden höheren Richtwerte eingehalten.

Das Gutachten kommt daher zu dem Ergebnis, dass außer während seltener Volksfestveranstaltungen keine relevanten Überschreitungen der zulässigen Lärmwerte zu erwarten sind. Für das Volksfest sind keine zusätzlichen baulichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich, sofern die Sonderfallregelung für seltene Ereignisse angewendet wird.

Für den baulichen Schallschutz werden Anforderungen nach DIN 4109 festgelegt. Aufgrund der insgesamt geringen Außenlärmbelastung wird ein Mindest-Bauschalldämmmaß der Außenbauteile von $R'_{w,ges} = 31$ dB für alle Fassaden empfohlen.

Die vom geplanten Vorhaben selbst (oberirdische Stellplätze, Tiefgarage, Luftwärmepumpen sowie Lüftungs- und Kälteanlagen) ausgehenden Geräusche wurden ebenfalls untersucht.

Die Berechnungen zeigen, dass an der umliegenden Wohnbebauung die Immissionsrichtwerte eingehalten und sogar um mehr als 6 dB(A) unterschritten werden.

Eine Untersuchung der Gesamtbelastung ist daher nicht erforderlich.

Fazit: Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante Bebauung. Der einzige relevante Konflikt betrifft den nächtlichen Festzeltbetrieb während des Volksfests, der jedoch aufgrund seiner Seltenheit immissionsschutzrechtlich zulässig beurteilt wird. Für die Gebäude genügt ein üblicher baulicher Schallschutz mit einem Mindestschalldämmmaß von 31 dB.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es im Umfeld des Plangebiets zu temporären Beeinträchtigungen durch Baustellenlärm, Staub- und Abgasemissionen sowie Baustellenverkehr kommen. Die Auswirkungen sind räumlich auf das unmittelbare Umfeld begrenzt und zeitlich auf die Bauphase beschränkt.

Anlage und betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die geplante Nutzung als Betreuungseinrichtung mit Unterkunfts-, Gemeinschafts- und Therapienutzungen ist keine erhebliche Zunahme störender Emissionen zu erwarten. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen bewegt sich voraussichtlich im Rahmen üblicher siedlungsbezogener Nutzungen.

Lufthygiene:

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung sowie des begrenzten zusätzlichen Verkehrsaufkommens sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Luftqualität zu erwarten.

Erschütterungen:

Erkenntnisse über relevante Erschütterungsbelastungen liegen nicht vor.

Elektromagnetische Felder:

Erkenntnisse über relevante Belastungen durch elektromagnetische Felder liegen nicht vor.

Erholungsnutzung:

Eine besondere Funktion des Plangebiets für die öffentliche Erholungsnutzung besteht derzeit nicht. Wesentliche Veränderungen für die Erholungsnutzung ergeben sich durch die Planung nicht.

Natürliche und künstliche Beleuchtung:

Durch die geplante Bebauung entstehen zusätzliche Lichtimmissionen im Bereich des Plangebiets. Aufgrund der Lage innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Ergebnis:

Baubedingt kommt es vorübergehend zu Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzungen, insbesondere durch Baustellenlärm und Baustellenverkehr. Dauerhafte erhebliche Belastungen für das Schutzgut Mensch sind durch die geplante Nutzung nicht zu erwarten. Für die Erholungsnutzung wird sich keine Veränderung zum gegenwärtigen Zustand ergeben.

Für das Schutzgut Mensch sind insgesamt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung und Bewertung:

Im direkten Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen. Hinweise auf Bau- oder Bodendenkmäler innerhalb des unmittelbaren Eingriffsbereiches liegen derzeit nicht vor.

Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen insbesondere durch die geplante Neuversiegelung und Überbauung bislang unversiegelter Flächen. Dadurch ergeben sich Zusammenhänge zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima / Luft sowie Pflanzen und Tiere.

Weitere Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen im Hinblick auf geplante Pflanzmaßnahmen zur Eingrünung und Durchgrünung des Sondergebietes.

Von den Pflanzungen profitieren sowohl die Schutzgüter Klima / Luft, Pflanzen und Tiere sowie Orts- und Landschaftsbild.

Andere über das übliche Maß hinausgehende Wechselwirkungen sind nicht zu erkennen. Mit negativen Auswirkungen aufgrund von Wechselwirkungen, die über die bei den einzelnen Schutzgütern bewerteten Eingriffe hinausgehen würden, ist daher nicht zu rechnen.

2.2 Weitere Umweltauswirkungen

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:

Im Bereich des Plangebiets anfallende Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgung der Abfälle erfolgt über den zuständigen Entsorgungsträger des Landkreises Miesbach.

Die Versorgung mit Trink- und Betriebswasser ist durch die bestehende gemeindliche Wasserversorgung sichergestellt. Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen

Kläranlage zugeführt. Das Niederschlagswasser wird entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zurückgehalten und gedrosselt abgeleitet.
Erhebliche Umweltauswirkungen durch Art und Menge der entstehenden Abfälle oder durch deren Entsorgung und Verwertung sind nicht zu erwarten.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen:

Im Rahmen der Risikoabschätzung werden sowohl vorhabenexterne Ereignisse als auch mögliche vom Vorhaben selbst ausgehende Risiken berücksichtigt.
Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten sowie von Hochwassergefahrenflächen einschließlich HQ-extrem. Der Standort befindet sich in der Erdbebenzone 0 und der Untergrundklasse S.
Aufgrund der Art und des Umfangs des Vorhabens sind keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen zu erwarten.

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme bzgl. Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder bzgl. der Nutzung von natürlichen Ressourcen:

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nach derzeitigem Stand nicht zu erwarten. Gebiete mit besonderer Umweltrelevanz oder bestehende Umweltprobleme sind im Umfeld des Plangebiets nicht betroffen.

Eingesetzte Techniken und Stoffe:

Die geplanten Gebäude werden nach dem allgemein anerkannten Stand der Technik errichtet. Konkrete Angaben zu den eingesetzten Baustoffen und technischen Anlagen liegen zum Zeitpunkt der Planung nicht vor.
Die technische Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen. Eine Trafostation ist innerhalb des Plangebiets vorgesehen.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie:

Die Gebäude werden nach dem Stand der Technik errichtet. Beheizung und Kühlung erfolgen durch Luft-Wärmepumpen. Die elektrische Energiegewinnung erfolgt durch Photovoltaik-Anlage mit Elektro-Speicher. Es erfolgt eine Nutzung der Speichermassen der Massivbauteile zu Nachtauskühlung.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin überwiegend als intensiv genutzte Grünlandfläche sowie in Teilbereichen als extensiver genutzte Hang- und Grünlandfläche bestehen bleiben. Die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser sowie Pflanzen und Tiere würden entfallen.
Veränderungen des Umweltzustandes wären in diesem Fall nicht zu erwarten; die bestehenden Umweltfunktionen der Schutzgüter würden im Wesentlichen unverändert fortbestehen.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen

4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Einige dieser Maßnahmen entsprechen der Liste 2.1 des Leitfadens „Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs (keine Anrechnung beim Planungsfaktor)“. Diese Maßnahmen sind in fetter Schrift dargestellt.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Boden

- Schonender Umgang mit Grund und Boden gem. §1 Abs. 2 BauGB
- Reduzierung der versiegelten Flächen auf das notwendige Mindestmaß
- **schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens:**
Wiederverwendung des abgetragenen Mutterbodens in zukünftigen Grünflächen soweit möglich
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und geeigneten Wegeflächen
- Ordnungsgemäße Lagerung und Sicherung von Bodenmaterial während der Bauphase
- Vermeidung unnötiger Bodenverdichtungen durch flächensparende Baustelleneinrichtung

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Wasser

- Reduzierung der versiegelten Flächen auf das notwendige Mindestmaß
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und geeigneten Wegeflächen
- Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers über Retentionsanlagen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes
- Geordnete Ableitung von Hang- und Oberflächenwasser aus dem westlich angrenzenden Hangbereich

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Fläche

- **Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Erschließungsstrukturen: effiziente interne und externe Verkehrserschließung, effiziente technische Infrastruktur**
- Konzentration der baulichen Anlagen auf den östlichen Teil des Plangebiets
- Erhalt der westlichen Hangbereiche als Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Klima / Luft

- Fassadenbegrünung: Putzfassaden mit mehr als 50 m² geschlossener, zusammenhängender, fensterloser Wandfläche sind mit standortheimischen ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen.
- Dachbegrünung: Flachdächer bis zu einer Neigung von 4 Grad sind, sofern sie nicht zum Aufenthalt genutzt werden, extensiv zu begrünen.
- Neupflanzung von lockeren freiwachsenden Gehölzgruppen mit autochthonen hochstämmigen Laubbäumen und Sträuchern auf einer 5 m breiten Grünzone im Osten und Norden zur Eingrünung des Plangebietes.
- Neupflanzung von hochstämmigen Laubbäumen im Plangebiet zur Durchgrünung

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Pflanzen / Tiere

- **Vermeidung der Bebauung in Bereichen, die sich durch folgende landschaftsbildprägende Elemente auszeichnen: Hecken und Gebüschgruppen, feuchte bis nasse Hochstaudenfluren, brachgefallenes mäßig extensiv genutztes Grünland insbesondere, wenn diese strukturierende Funktion einnehmen:**
Der naturschutzfachlich hochwertige Hangbereich im Westen wird erhalten und aufgewertet.
- Neupflanzung von lockeren freiwachsenden Gehölzgruppen mit autochthonen hochstämmigen Laubbäumen und Sträuchern auf einer 5 m breiten Grünzone im Osten und Norden zur Eingrünung des Plangebietes.
- Neupflanzung von hochstämmigen Laubbäumen im Plangebiet zur Durchgrünung
- Fassadenbegrünung: Putzfassaden mit mehr als 50 m² geschlossener, zusammenhängender, fensterloser Wandfläche sind mit standortheimischen ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen.
- Dachbegrünung: Flachdächer bis zu einer Neigung von 4 Grad sind, sofern sie nicht zum Aufenthalt genutzt werden, extensiv zu begrünen.
- Die privaten Grünflächen sind als artenreiche Wiesenfläche herzustellen und extensiv zu pflegen. Die Verwendung von mineralischen Düngemitteln und Pestiziden auf den Grünflächen ist untersagt.
- Zäune dürfen nur ohne Sockel ausgeführt werden. Um Kleintieren einen Durchlass zu gewähren muss zwischen Geländeoberfläche und Unterkante Zaun ein Abstand von mindestens 15 cm zum Boden freigehalten werden.
- Baumfäll- und Rodungsarbeiten dürfen nur in der Zeit vom 1. Okt bis 28. Feb durchgeführt werden.
- **Faunafreundliche Beleuchtung:** Die Beleuchtung außerhalb von Gebäuden ist durch Verwenden von NAV Lampen (warmes Licht) oder von LED- Beleuchtung mit einer max. Farbtemperatur von 2700 bis max. 3000 Kelvin insektenfreundlich zu gestalten. Installationen von gerichteter Gebäude- und Wegbeleuchtung mit möglichst niedrigen Lichtmasten. Verwendung von „Full-Cut-Off-Leuchten“, die nachweislich kein Licht nach oben oder über die Horizontale abstrahlen. Die Leuchten sind mit dichten Gehäusen ohne Fallenwirkung auf Insekten auszustatten und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

- **Erhalt von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen:**
Der landschaftsbildprägende Hangbereich im Westen bleibt frei von Bebauung und wirkt weiterhin als grüner Übergangsbereich in die freie Landschaft.
- Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Eingrünung und Durchgrünung des Plangebiets
- Fassadenbegrünung: Putzfassaden mit mehr als 50 m² geschlossener, zusammenhängender, fensterloser Wandfläche sind mit standortheimischen ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Mensch

- Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Eingrünung und Durchgrünung des Plangebiets
- Baulicher Schallschutz: Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen mit einem Mindestschalldämmmaß von 31 dB ausgestattet werden.
- Festlegung von Schalleistungspegeln für technische Anlagen, die bei einem 24-Stunden- Betrieb nicht überschritten werden dürfen.

- Die Fahrbahnoberfläche der TG- Abfahrt außerhalb des Gebäudes ist befestigt und ohne Unebenheiten zu gestalten.
- Die Abdeckungen der Regenrinnen müssen lärmarm ausgeführt werden.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Für das Schutzgut sind keine Vermeidungsmaßnahmen geplant

4.2 Ausgleichsmaßnahme

Die Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs für den naturschutzrechtlichen Eingriff erfolgt anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Dez. 2021).

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs gem. Leitfaden

a) Bestandserfassung und Bewertung:

Grundlage der Einstufung ist die Bestandsaufnahme vom 25.03.2026 sowie die Vegetationserfassung des Biologen M. Sichler vom 06.07.2026.

Die Bewertung des Ausgangszustands der BNT in Wertpunkten erfolgt bei BNT mit geringer und mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung entsprechend der vereinfachten Erfassung pauschal anhand des mittleren Wertes der Grundwerte der betroffenen Biotop- und Nutzungstypengruppen. (BNT 1-5 WP → 3 WP; BNT 6-10 WP → 8WP)

Flächen geringer Bedeutung:

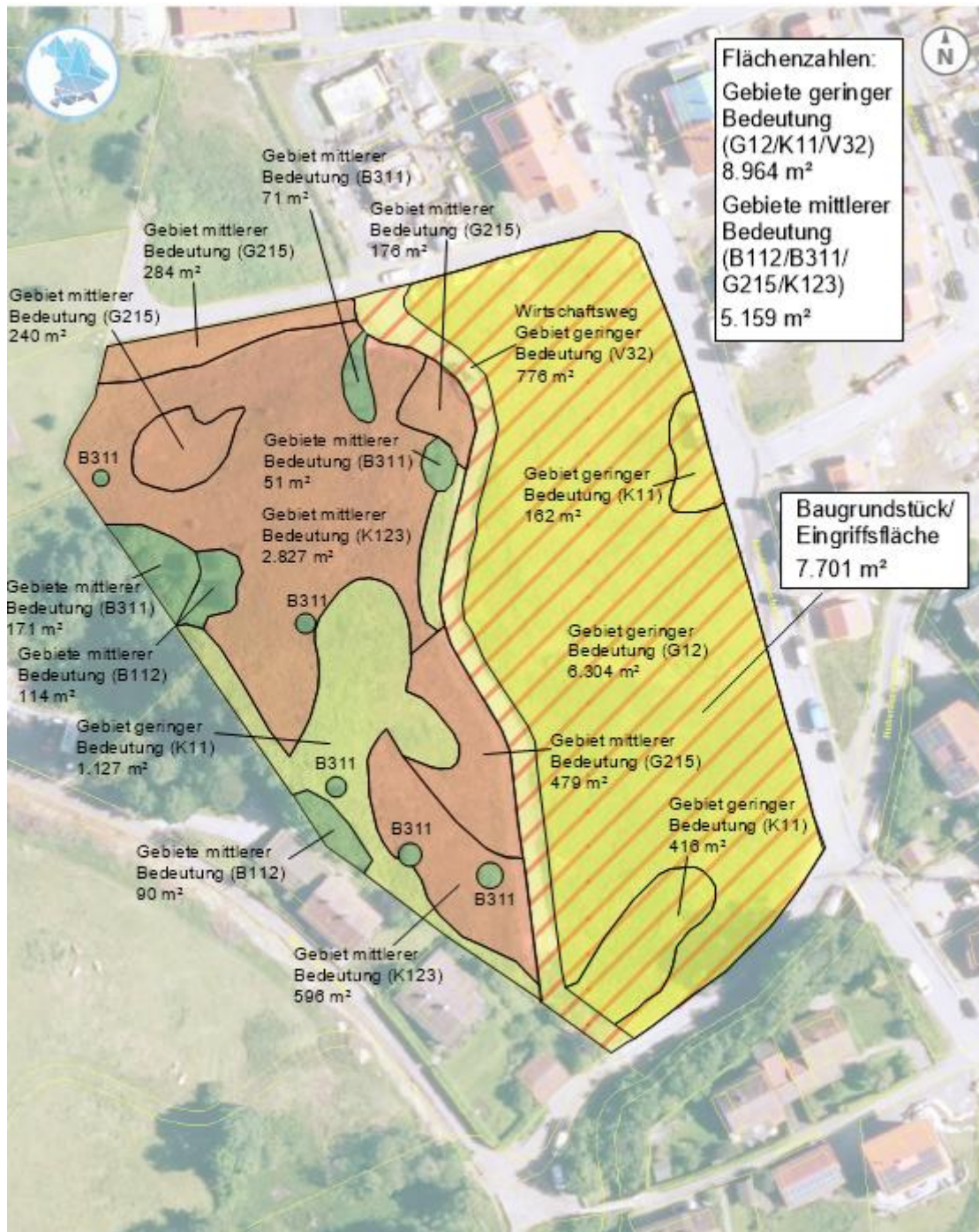
Intensivgrünland brachgefallen (G12), Artenarme Staudenfluren (K11), Wirtschaftsweg, befestigt (V32)	3 Wertpunkte	8.964 m ²
--	--------------	----------------------

Flächen mittlerer Bedeutung:

Mesophile Gebüsche und Hecken (B112), Einzelbäume und Baumgruppen mit überwiegend einheimischen. Standort- gerechten Arten, junger Ausbildung (B311) Mäßig extensiv bis extensiv genutztes Grünland, brachgefallen (G215), mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren, nasser Standorte (K123-GH00BK)	8 Wertpunkte	5.159 m ²
--	--------------	----------------------

Die Flächen westlich des Wirtschaftsweges sind vom Eingriff nicht betroffen.
Die Eingriffsfläche ist rot schraffiert und hat eine Fläche von 7.701 m².

Planausschnitt:



b.) Eingriffsschwere und Planungsfaktor

Die Eingriffsschwere wird anhand der GRZ berechnet. Die berechnete GRZ im Planungsgebiet liegt bei 0,50.

Folgende festgesetzte Vermeidungsmaßnahmen (gem. Tabelle 2.2 Leitfaden) können als Planungsfaktor berechnet werden:

Planungsfaktor	Begründung
Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf Wegen und auf Parkplätzen.	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
Dauerhafte Begrünung von Flachdächern	Positive Auswirkung auf Wasserrückhalt und Mikroklima
Fassadenbegrünung	Positive Auswirkung auf das städtische Mikroklima, Beitrag zur Reduzierung von Wärmeinseln sowie Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Insekten und Vögel.
Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED- Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin	Vermeidung von Lockwirkung nachtaktiver Insekten.
Summe	20 %

c.) Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Der Eingriff erfolgt lediglich auf der brachgefallenen Intensivgrünlandfläche. Deshalb wird nur diese in die Berechnung einbezogen.

Der bereits hergestellte Wirtschaftsweg westlich der künftigen Baufläche wird mit bilanziert.

Bezeichnung	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Baugrundstück: Intensivgrünland brachgefallen (G12) Artenarme Staudenfluren (K11)	6.997	3	0,50	10.496
Wirtschaftsweg (V32) (vormals Grünlandfläche)	704	3	0,50	1.056
Summe	7.701 m²			11.552 WP

Summe Ausgleichsbedarf:
abzüglich 20 % Planungsfaktor

11.552 WP

- 2.310 WP

9.242 WP

d.) Ausgleichsfläche und Ausgleichsmaßnahme

Der Ausgleich findet innerhalb des Planungsgebietes auf der Flurnummer 703/52 westlich des Eingriffes auf dem anschließenden Hangbereich statt.

Die Hangfläche ist seit längerer Zeit ungenutzt und weist brachgefallene Wiesenbereiche (G215), Brombeergebüsche (K11), feuchte Mädesüß-Fluren (K123-GH00BK) sowie einzelne Gehölzaufwüchse (B112 + B311) auf.

Ziel der Ausgleichsmaßnahme ist die Entwicklung artenreicher Grünland- und Staudenflurbestände durch Wiederaufnahme bzw. Einführung einer angepassten Mahdnutzung.

Einzelne Gehölze und Gebüsche sind hierfür zu entfernen.

Zielzustand und Pflegemaßnahmen:

Die Bestände G215 und K11 sollen durch anfänglich intensivere Mahd und anschließende Einsaat mit standortgerechtem Saatgut zu artenreichem Extensivgrünland (G212-GU651L) entwickelt werden. Die G215-Bereiche sind in den ersten drei Jahren zwei- bis dreimal jährlich, anschließend zweimal jährlich zu mähen.

Die feuchten bis nassen Staudenfluren K123 werden abschnittsweise im zweijährigen Turnus gepflegt. Einzelne Teilbereiche bleiben dabei jeweils stehen und werden erst im folgenden Mahddurchgang gemäht.

Durch gezielte Nachsaat mit geeignetem Saatgut für feuchte Staudensäume, z. B. mit Großem Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*), soll sich daraus eine artenreiche Staudenflur (K133) entwickeln. Eine Beweidung wird nicht priorisiert. Die dauerhafte Pflege der Hangfläche erfolgt über eine angepasste Mahd.

Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste				Ausgleichsmaßnahme		
Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Prognosewert	Fläche (m²)	Aufwertung	Ausgleichsumfang in WP
K 11	Artenarme Staudenfluren	4	G 212 GU651L	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	9+	-	1.262	5	6.310
K 123 GH00BK	Mäßig artenreiche Säume und Staudenflur nasser Standorte	8+	K133	Artenreiche Säume und Staudenfluren, nasser Standorte	11	-	3.423	3	10.269
G 215	Mäßig extensiv bis extensiv genutztes Grünland, brachgefallen	7	G 212 GU651L	Mäßig extensives genutztes, artenreiches Grünland	9+	-	1.180	2	2.360
Summe							5.865 m²		18.939 WP

Durch die geplanten Aufwertungsmaßnahmen können auf der Ausgleichsfläche 18.939 Wertpunkte erzielt werden.

Der Ausgleichsbedarf von 9.242 Wertpunkten kann somit vollständig auf der internen Ausgleichsfläche nachgewiesen werden. Es werden 9.697 Wertpunkte mehr erbracht als erforderlich.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht weiter untersucht, da es sich um ein konkretes Vorhaben der Gemeinnützigen Lebenshilfe Miesbach GmbH auf einer bereits im Flächennutzungsplan vorgesehenen Entwicklungsfläche handelt.

Es ergaben sich keine gleichwertigen Standortalternativen mit geringeren Umweltauswirkungen. Das vorhandene Baugrundstück wurde durch die Gemeinde zur Verfügung gestellt; für die Betreuungseinrichtung gibt keine anderen zur Verfügung stehenden Flächen im weiteren Umkreis.

6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Dez. 2021) herangezogen.

Für die Bearbeitung der Umweltprüfung wurde zudem der Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis – ergänzte Fassung“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern sowie des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2007) verwendet.

Grundlage der verbal-argumentativen Bewertung bildeten eigene Ortsbesichtigungen, die Auswertung verfügbarer Fachinformationen sowie Daten aus den Online-Fachanwendungen des Bayerischen Landesamts für Umwelt (FINWEB) und dem Bayernatlas.

Die Bewertung des Schutzgutes Mensch/Immissionen erfolgte anhand folgender Datenquelle:

- Schalltechnische Untersuchung, Büro C.Hentschel Consult Ing.- GmbH aus Freising, 25.06.2026

Die Bewertung der Schutzgüter Boden und Wasser erfolgte teilweise anhand folgender Datenquelle:

- Geotechnischen Bericht, Büro Bau- und Umweltconsulting Rosenheim GmbH aus Stephanskirchen, 11.07.2026

Die Bewertung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere erfolgte teilweise anhand folgender Datenquelle:

- Umweltbericht zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hausham einschließlich Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Planungsbüro U-Plan, Königsdorf, September 2019)
- Bestandsaufnahme der Arten und Lebensräume inkl. Karte (Planungsbüro U-Plan, Königsdorf, Oktober 2018)
- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) (r2 Landschaftsarchitektur, Dietramszell-Lochen, November 2020)

- Vegetationsaufnahme Dipl. Biologe Markus Sichler mit Hinweisen zu Aufwertungsmaßnahmen, Übersee, 06.07.2026

Die Bestandsaufnahme der vorhandenen Vegetation im Planungsgebiet erfolgte am 25.03.2026. Eine ergänzende Vegetationsaufnahme erfolgte am 06.07.2026.

Schwierigkeiten und Kenntnislücken ergaben sich nicht.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Generell ist es sinnvoll die Überwachung auf solche Umstände zu konzentrieren, die bereits dem Umweltbericht zu Grunde lagen und bei denen Prognoseunsicherheit besteht. Für die vorgesehenen Pflanz- und Eingrünungsmaßnahmen soll nach einer Frist von zwei Jahren eine Kontrolle der Baum- und Strauchpflanzungen durchgeführt werden. Ausgefallene oder nicht angewachsene Pflanzen sind entsprechend zu ersetzen. Für die Ausgleichsmaßnahme sollte ein Pflegekonzept erarbeitet werden. Durch eine Kontrolle alle 2-3 Jahre sollte überprüft werden, ob sich der geplante Zielzustand durch die empfohlenen Pflegemaßnahmen einstellt.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 43 „Lebenshilfe – neues Haus Bambi“ der Gemeinde Hausham umfasst das Grundstück Fl.-Nr. 703/52, Gemarkung Hausham, am südwestlichen Ortsrand von Hausham und beinhaltet eine Flächengröße von 14.124m². Das Plangebiet grenzt im Norden und Osten an bestehende Wohnbebauung an. Im Süden grenzt sie an den Moosrainer Weg und im Osten liegt die Abwinkelbachstraße. Über das Grundstück verläuft ein gemeindlicher Wirtschaftsweg, welcher die Fläche in einen West- und einen Ostteil gliedert. Der flache Ostteil stellt die eigentliche Baufläche dar, der westlich angrenzende Hangbereich bleibt von Bebauung unberührt und soll sich als naturnahe Fläche entwickeln (Ausgleichsfläche).

Im Bebauungsplan wird ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO für eine Betreuungseinrichtung für Menschen mit Behinderung festgesetzt. Vorgesehen ist die Errichtung mehrerer Betreuungs- und Unterkunftsgebäude für Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene mit Behinderung mit zugehörigen Gemeinschafts-, Therapie-, Verwaltungs- und Freianlagen sowie einer Tiefgarage und Erschließungsflächen. Der westliche Teil des Plangebiets wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Die Betroffenheit der Schutzgüter ist aus nachfolgender Tabelle abzulesen

Schutzgut	Baubed. Auswirkung	Anlagebed. Auswirkung	Betriebsbed. Auswirkung	Ergebnis bez. auf die Erheblichk eit
Boden	hoch	gering	gering	hoch
Wasser / Oberflächen- gewässer	keine	keine	keine	keine
Wasser / Grundwasser	gering	mittel	mittel	mittel
Fläche	mittel	gering	gering	mittel
Klima / Luft	gering	gering	gering	gering
Pflanzen / Tiere	gering	gering	keine	gering
Orts- und Landschaftsbild	mittel	mittel	gering	mittel
Mensch / Lärm	gering	gering	gering	gering
Mensch / nat. und künstl. Beleuchtung	gering	gering	gering	gering
Mensch / Erholung	keine	keine	keine	keine
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine	keine

Es ist ersichtlich, dass die Auswirkungen der Planung bezogen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Fläche sowie Orts- und Landschaftsbild nicht unproblematisch, aber durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen trotzdem lösbar sind.
Die übrigen Schutzgüter sind nicht oder nur gering betroffen.

Wie unter Punkt 4.1 dargestellt, werden verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs vorgesehen. Dazu zählen insbesondere grünordnerische Festsetzungen zur Eingrünung und zur Durchgrünung des Gebiets. Die unter Punkt 4.2 verbleibenden nachteiligen Umweltauswirkungen werden durch Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Berechnung nach dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ kompensiert.

Der erforderliche Ausgleichsbedarf beträgt 9.189 Wertpunkte und soll auf der westlichen Hangfläche nachgewiesen werden.

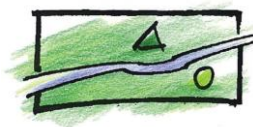
Mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde bei einem Ortstermin vereinbart, dass ein Vegetationsgutachten erstellt wird, um den Ausgangszustand zu bewerten und um festzustellen inwieweit sich der Hang naturschutzfachlich verbessern lässt, d.h. welcher Zielzustand angestrebt werden soll und welche Maßnahmen dafür geeignet sind.

Die ergänzende Vegetationsaufnahme durch den Biologen M. Sichler vom 06.07.2026 bestätigt die unterschiedliche naturschutzfachliche Wertigkeit der beiden Teilbereiche. Die geplante Bebauung betrifft lediglich die östliche, naturschutzfachlich geringwertige verbrachte Wiesenfläche. Der westliche Hangbereich bleibt von Bebauung frei und wird als Ausgleichsfläche gesichert und durch gezielte Pflege naturschutzfachlich aufgewertet. Die Hangfläche ist seit längerer Zeit ungenutzt und weist brachgefallene Wiesenbereiche (G215), Brombeergebüsche (K11), feuchte Mädesüß-Fluren (K123-GH00BK) sowie einzelne Gehölzaufwüchse (B112 + B311) auf.

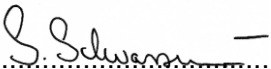
Ziel der Ausgleichsmaßnahme ist die Entwicklung artenreicher Grünland- und Staudenflurbestände durch Wiederaufnahme bzw. Einführung einer angepassten Mahdnutzung. Einzelne Gehölze und Gebüsche sind hierfür zu entfernen.

Durch die geplanten Aufwertungsmaßnahmen können auf der Ausgleichsfläche 18.939 Wertpunkte erzielt werden.

Der Ausgleichsbedarf von 9.242 Wertpunkten kann also vollständig auf der internen Ausgleichsfläche nachgewiesen werden. Es werden 9.697 Wertpunkte mehr erbracht als erforderlich.



Umwelt und Planung
S. Schwarzmann
J. Schneider
Landschaftsarchitekten
Münchner Str. 48
83022 Rosenheim
Tel.: 08031-220 51 84
info@umweltundplanung.de


.....

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Sabine Schwarzmann
B.Sc. J. Ringer