



Fassung vom 30.10.2019

**ENTWURF**  
**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**  
**GEMEINDE HAUSHAM**  
**12. ÄNDERUNG**

## INHALTSVERZEICHNIS

- A.    **Verfahrensvermerke**
- B.    **Planzeichnung mit Planzeichenerklärung (Fassung vom 30.10.2019), M=1:5000**  
KPS Wagenpfeil Architekten, Bergwerkstr. 1, 83734 Hausham
- C.    **Begründung**  
**(Fassung vom 30.10.2019)**
- D.    **Anlage 1; Bestandserfassung Arten und Lebensräume**  
Planungsbüro U-Plan (Fassung vom Oktober 2018)  
**Anlage 2; Flächennutzungsplan - Kennzeichnung Änderungsbereich**  
KPS Wagenpfeil Architekten, Bergwerkstr. 1, 83734 Hausham  
**Anlage 3; Flächennutzungsplan - Bezeichnung der nachgelagerten**  
**Bebauungspläne**  
KPS Wagenpfeil Architekten, Bergwerkstr. 1, 83734 Hausham  
**Anlage 4; Umweltbericht**  
Planungsbüro U-Plan (Fassung vom 12.09.2019)  
**Anlage 5.1; Baugrundgutachten Flurnummer 703**  
Bernd Gebauer Ingenieur GmbH (Fassung vom 29.09.2015)  
**Anlage 5.2; Aktenvermerk zum Baugrundgutachten Flurnummer 703**  
Bernd Gebauer Ingenieur GmbH (Fassung vom 02.04.2019)  
**Anlage 6; Baugrundgutachten Flurnummer 707/4 und 669/3**  
Frank-Bumiller-Kraft Grundbauingenieure VBI GmbH (Fassung vom 02.03.2016)  
**Anlage 7; Verkehrsuntersuchung zu den Bebauungsplänen**  
gevas Humberg & Partner (Fassung vom Dezember 2018)  
**Anlage 8; Schallschutztechnische Voruntersuchung**  
C. Hentschel Consult Ing.-GmbH (Fassung vom Dezember 2018)  
**Anlage 9; Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung**  
R2 Landschaftsarchitektur, Matthias Rauh (Fassung vom 10.09.2019)

## A. VERFAHRENSVERMERKE

### 12. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE HAUSHAM

#### Aufstellung

1. Der Gemeinderat von Hausham hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

#### Frühzeitige Beteiligung

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden.

#### Billigung

3. Der Entwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes Hausham wurde in der Gemeinderatssitzung vom \_\_\_\_\_ behandelt und gebilligt.

#### 1. Beteiligung

4. Der Entwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes Hausham in der Fassung vom 20.05.2019 wurde mit der dazugehörigen Begründung in der Fassung vom 20.05.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom \_\_\_\_\_ und der ortsüblichen Bekanntmachung vom \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.

Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB durch schriftliche Benachrichtigung und Zusendung einer Ausfertigung der vg. Planunterlagen in der Fassung vom 20.05.2019 am Verfahren beteiligt und haben bis zum \_\_\_\_\_ Gelegenheit zur Stellungnahme erhalten.

#### 2. Beteiligung

5. Der Entwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes Hausham in der Fassung vom 30.10.2019 wurde mit der dazugehörigen Begründung in der Fassung vom 30.10.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom \_\_\_\_\_ und der ortsüblichen Bekanntmachung vom \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.

Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB durch schriftliche Benachrichtigung und Zusendung einer Ausfertigung der vg. Planunterlagen in der Fassung vom 14.08.2019 am Verfahren beteiligt und haben bis zum \_\_\_\_\_ Gelegenheit zur Stellungnahme erhalten.

#### Feststellungsbeschluss

6. Zu den eingegangenen Bedenken und Anregungen zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes hat der Gemeinderat der Gemeinde Hausham gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 7 BauGB in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ Stellung genommen und den Feststellungsbeschluss gefasst.

#### Genehmigungsverfahren

7. Das Landratsamt Miesbach hat mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ Nr. \_\_\_\_\_ die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 6 BauGB genehmigt.

**Ortsübliche Bekanntmachung**

8. Die Genehmigung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gem. § 6 BauGB am \_\_\_\_\_ gem. § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Hausham, den \_\_\_\_\_

Siegel

\_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister

Ausgefertigt:

Hausham, den \_\_\_\_\_

Siegel

\_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister

## C. Begründung zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes

### Planungsanlass und Aufgabenstellung

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

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

Die Einrichtung ist als „neues Zuhause“ für besondere Menschen gedacht. Es werden hier dauerhaft Kinder und Jugendliche mit schwersten und mehrfachen Behinderungen leben. Außerdem soll eine offene Arbeit im Haus stattfinden, die Beratung und Freizeitangebote für Menschen mit Behinderung und deren Angehörige bieten soll.

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

Der gesamte Gemeindebereich Hausham befindet sich im Geltungsbereich der Landschaftsschutzverordnung „Egartenlandschaft um Miesbach“. Somit ist für jede größere unbebaute Fläche die Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich.

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

1. Fläche zwischen Müller zu Kasten und Zentraler Sportanlage, Flur-Nrn. 1120/0, 1119/0;  
Die Fläche wird vom Eigentümer landwirtschaftlich genutzt - landwirtschaftlicher Betrieb.
2. Fläche südlich der Tegernseer Straße zwischen Nagelbachstraße und Rainer Straße;  
Das Gelände ist Überschwemmungsbereich für das Oberflächen- und Quellwasser aus der Region Gindelalm / Rain. Mit der Verlegung der Tegernseer Straße wurde diese bewusst höher gelegt, um das nördlich gelegene Siedlungsgebiet vor Überschwemmungen zu schützen (Dammwirkung der Straße). Im Falle einer Bebauung der südlichen Fläche wäre eine neue Entwässerungskonzeption mit großflächiger Regenwasserrückhaltung erforderlich.  
Die der Gemeinde zum Kauf angebotene Fläche der Flur-Nr. 801/0 wird vom Eigentümer landwirtschaftlich genutzt (landwirtschaftlicher Betrieb). Das Flurstück liegt mittig, umgeben von weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen, die nicht zum Verkauf stehen. Eine isolierte Bebauung des Mittelgrundstücks ist nicht möglich. Baurecht könnte nur durch die Einbindung der östlichen und westlichen Grundstücke geschaffen werden.  
Zudem wäre eine Stickstraße erforderlich, für die eine Überbrückung von zwei Fließgewässern erforderlich würde.  
Die Nord-Südausrichtung des Grundstücks ist nicht optimal für die Einrichtungen der Lebenshilfe. (Kinderzimmer mit Nordausrichtung nicht möglich).  
Die stark befahrene Tegernseer Straße verursacht ein hohes Verkehrsrisiko für die Kinder beim Verlassen des Geländes und allgemein für die Bebauungen Verkehrslärm, der nur durch besondere Lärmschutzmaßnahmen zu mindern ist.  
Die Flurnummer 801/0, für den ein Erwerb möglich wäre, wird zu einem Preis angeboten, der eine Durchführung eines Einheimischenmodells und die Bebauung für die geplanten sozialen Zwecke finanziell ausschließen.

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

Die nun erworbene Fläche liegt am südwestlichen Ortsrand des Gemeindegebietes und besteht aus drei Flurstücken mit den Flurnummern 703/0, 707/4 und 669/3.

Die Flurnummer 703 wird umgrenzt durch die Huberbergstraße im Süden, der bestehenden Bebauung an der Poilstraße im Osten, der bestehenden Bebauung an der Frühlingstraße im Norden und der bestehenden Bebauung am Moosrainer Weg im Westen.

Die Flurnummern 707/4 grenzt direkt an den Huberspitzweg, dieser stellt die bestehende Erschließung des südlich gelegenen Alpengasthof Glück Auf und des Volksfestplatzes dar. Die Flurnummer 669/3 verläuft parallel zur Schlierach und grenzt im Osten an das zu bebauende Grundstück mit der Flurnummer 707/4 an.

Die für die Bebauung vorgesehenen Grundstücke werden durch die Huberbergstraße mit der bestehenden parallel angeordneten Wohnbebauung und den begleitenden Huberbach getrennt.

## **Ziel und Zweck der Planung**

Um die planungsrechtliche Grundlage für die Baumaßnahmen zu schaffen, hat der Gemeinderat von Hausham beschlossen, einen Antrag auf Herausnahme der Flächen aus dem Geltungsbereich der Landschaftsschutzverordnung „Egartenlandschaft um Miesbach“ zu stellen, den Flächennutzungsplan zu ändern (12. Änderung) und Bebauungspläne für die einzelnen Teilbereiche aufzustellen (3 Stück). Der Bebauungsplan Nr. 41 definiert die Bebauungsmöglichkeit entlang des Huberspitzweges, der Bebauungsplan Nr. 42 die Bebauungsmöglichkeit zwischen Huberbergstraße und der Bebauung an der Frühlingstraße im östlichen Grundstückteil der Flurnummer 703, jeweils als Allgemeines Wohngebiet. Auf dem mittleren Teil der Flurnummer 703, soll zwischen dem B-Plan Nr. 42 und dem Hangfuß

im Westen des Grundstücks Baurecht für die Sondernutzung einer Betreuungseinrichtung für Menschen mit Behinderung geschaffen werden. Dieser Bebauungsplan trägt die Nr. 43. Die Herausnahme der Flurnummern 669/3, 707/4 und 703 T aus dem Geltungsbereich der Landschaftsschutzverordnung „Egartenlandschaft um Miesbach“ erfolgte am 19.10.2019 durch den Kreistag Miesbach.

### **Allgemeine Ausgangssituation**

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

Die zu überplanenden Grundstücke sind unbebaut. Die Flächennutzungsplanänderung schließt die seit längerer Zeit bereits bestehende Bebauung südlich der Huberbergstraße ein. Der bestehende Flächennutzungsplan weist alle Flächen der zu bebauenden oder bereits bebauten Grundstücksteile als Flächen für die Landwirtschaft aus.

Mit der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Flächen, die bereits der Wohnnutzung dienen und die Bereiche, die für Wohnzwecke vorgesehen sind, als allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen. Die Flächen, die künftig der Betreuungseinrichtung für Menschen mit Behinderung dienen sollen, werden als „Sondergebiet Betreuungseinrichtung für Menschen mit Behinderung“, die verbleibende hangseitige Grünfläche als „sonstige Grünfläche“ ausgewiesen.

Der Bereich der o.g. umgebenden Bebauung wird im bestehenden Flächennutzungsplan als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen.

Südlich des Huberspitzwegs schließt eine als Grünfläche ausgewiesene Fläche an. Auf ihr ist der Alpengasthof Glückauf, ein Hotel- und Restaurantbetrieb mit Veranstaltungssaal sowie ein Parkplatz, bzw. Festwiese für verschiedene gemeindliche Anlässe und Vereinsnutzungen vorhanden.

### **Beschreibung des Vorhabens**

Der aus dem Landschaftsschutzgebiet entnommene Flächenanteil beträgt ca. 30.940 m<sup>2</sup>, davon sind ca. 15.700 m<sup>2</sup> für Wohnbebauung, ca. 7.000 m<sup>2</sup> für die Bebauung „Lebenshilfe“, ca. 4.100 m<sup>2</sup> für Verkehrsflächen und ca. 4.140 m<sup>2</sup> als reine Grünflächen vorgesehen.

An den zur Bebauung vorgesehenen Grundstückteil der Flurnummer 703/0 schließt westlich ein Hanggrundstück an, das sich bis zur Bebauung entlang des Moosrainer Weges erstreckt. Diese Fläche wird mit der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes als Grünfläche ausgewiesen.

Die Aufstellung der Bebauungspläne erfolgt unterteilt in drei Bereiche:

1. Bebauungsplan Nr. 41, „Wohnen für Familien am Huberspitzweg“ – allgemeines Wohngebiet
2. Bebauungsplan Nr. 42, „Wohnen für Familien an der Huberbergstraße“ – allgemeines Wohngebiet
3. Bebauungsplan Nr. 43, vorhabenbezogener Bebauungsplan „Lebenshilfe – neues Haus Bambi“ – Sondergebiet Betreuungseinrichtung für Menschen mit Behinderung

Im Bereich des B-Planes Nr. 41, entlang des Huberspitzweges, ist eine Parzellierung von 16 Grundstücken zur Realisierung von fünf Doppelhäusern und zwei Dreispännern vorgesehen. Mit dem B-Plan Nr. 42 sind 28 Parzellen geplant mit der Möglichkeit zur Anordnung von vier Einzel- und zwölf Doppelhauseinheiten.

Im Haus „Bambi“ sollen ca. 18 Kinder und ca. 8 erwachsene Menschen mit schwersten und mehrfachen Behinderungen dauerhaft leben. Zusätzlich findet dort offene Arbeit für Menschen mit Behinderung in Form von Beratung und Freizeitangeboten statt.

## Ökologie und Umweltbelange

Mit den Bebauungsplänen Nr. 41 und 42 soll die Errichtung von Wohngebieten planerisch vorbereitet werden. Die Bebauungspläne werden im beschleunigten Verfahren nach § 13 a und § 13 b BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt, denn:

- Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung bzw. grenzt unmittelbar an einen bebauten Ortsteil an
- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO beträgt auch unter Berücksichtigung der Gesamtgrundfläche, die in den einzelnen Bebauungsplänen festgesetzt wird, weniger als 20.000 m<sup>2</sup>
- Es verändert sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich
- Es liegt keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vor
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Für den Bebauungsplan Nr. 43 ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, welche in einem Umweltbericht gem. § 2 a BauGB mündet. Die Umweltprüfung schließt die Behandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ein.

Im Vorfeld der konkreten Ausgleichsermittlung wurde für den gesamten Umgriff der Bebauungspläne Nr. 41 – 43 sowie für einen daran angrenzenden Bereich, welcher dem Bebauungsplan Nr. 43 zugeordnet werden kann, eine Erfassung und Bewertung des Bestandes in Bezug auf das Schutzgut Arten und Lebensräume durchgeführt.

Die Ergebnisse der Untersuchung und Bewertung der unterschiedlichen Flächen können der Anlage 1 – Bestandserfassung Arten und Lebensräume – und der Anlage 4 – Umweltbericht – entnommen werden.

Für den geplanten Eingriff im Sondergebiet wird mit dem nachgelagerten Bebauungsplanverfahren die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt und auf dieser Basis werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes festgesetzt. Durch die festzusetzenden Flächen und Maßnahmen wird der geplante Eingriff ausgeglichen.

Die aus mäßig artenreichen bis artenreichen (Extensiv-)Wiesen und mäßig gut ausgebildeten Feuchtwiesen zusammengesetzte Hangvegetation wird aktuell zumindest abschnittsweise und in unregelmäßigen Abständen beweidet. Durch regelmäßige Mahd könnten der Artenreichtum erhöht und die fetteren Bereiche ausgemagert werden, mit dem Ziel, ein artenreiches Extensivgrünland zu entwickeln. Eine grundsätzliche Eignung als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche ist, zumindest für Teilbereiche im weiteren Verfahren zu untersuchen.



## Boden

Durch die Realisierung der Planung wird eine weitere Versiegelung von Flächen möglich, die Flächennutzungsplanänderung bereitet diese vor. Die Versiegelung ist vor dem Hintergrund der integrierten Lage des Standortes zu relativieren. Durch Realisierung von Baumaßnahmen im Innenbereich werden Bodenversiegelungen an anderer Stelle vermieden. Hier wird das Prinzip der Innen- vor Außenentwicklung umgesetzt und somit Bodenschutz im eigentlichen Sinne betrieben.

Ein Baugrundgutachten durch das Ingenieurbüro Bernd Gebauer Ingenieur GmbH hat ergeben, dass im Plangebiet nördlich der Huberbergstraße ein Entwässerungskonzept erforderlich wird, das sicherstellt, dass das anfallende Oberflächen- und Niederschlagswasser ggf. mit entsprechender Retention abgeleitet werden kann. Eine Versickerung ist mit den vorhandenen Böden nicht bzw. nur in einem sehr geringen Umfang möglich. Darüber hinaus ist die Ableitung des aus dem westlich angrenzenden Hanggelände der Flurnummer 703 anfallende Hang- und Oberflächenwassers sicherzustellen.

Die teilweise Versickerung auf den Grundstückspartzen sowie die Sammlung, Rückhaltung und Einleitung des Oberflächen- und Niederschlagswassers in die vorhandenen Vorfluter ist vorgesehen. Zur Erlaubnis wird ein nachgelagertes wasserrechtliches Verfahren eingeleitet. Derzeit ist vorgesehen Oberflächen-, Niederschlags- und Drainagewasser, das nicht auf den Grundstücken versickern kann, in einem unterirdischen Behälter auf der öffentlichen Grundfläche im nordöstlichen Teil des Bebauungsplan Nr. 42 zu sammeln, über ein Pumpwerk und Druckleitung, in der Erschließungsstraße und im Huberspitzweg direkt in die Schlierach einzuleiten. Eine alternative Entwässerung im natürlichen Gefälle ohne Pumpwerk in die Schlierach wird im weiteren Verfahren geprüft.

In den Hubergraben wird kein Wasser, das im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung entsteht, eingeleitet. Der Hubergraben wird durch die Drainagen und gezielte Ableitung der Niederschlags- und Oberflächenwasser wesentlich entlastet. Durch die entstehenden Versiegelungen und Bodenprofilveränderungen entstehen keine Beeinträchtigungen der lokalklimatischen Situation.

Im Böschungsbereich der Flurnummer 703 ist deutlich eine Rutschzone der alten Rutschmassen zu erkennen. Hinweise auf noch aktive Verformungen / Hangkriechen oder Ähnliches ist in den Rutschmassen nicht zu erkennen.

Um künftige negative Auswirkungen auf die Hangstabilität zu vermeiden, ist vom Hangfuß ein Mindestabstand von 5m einzuhalten. Dieser Abstand wird durch die Festsetzungen im nachgelagerten Bebauungsverfahren geregelt. Zusätzlich wird durch die gezielte Veräußerung der Grundstücke sichergestellt, dass die Bewirtschaftung der Rutschflächen jederzeit gewährleistet wird.

In die weiteren Untersuchungen einbezogen werden mögliche Auswirkungen / Beeinträchtigungen der Rutschmassen aus den darüberliegenden Hangbereichen am Moosrainer Weg.

## Tiere und Pflanzen

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist von einer Fettwiese mit sowohl Mahd- als auch Weidenutzung geprägt. Es handelt sich um einen artenarmen, nährstoffreichen Bestand aus vorwiegend Wiesen-Löwenzahn, Weiß-Klee und verschiedenen Obergräsern. Fleckig eingestreut finden sich reichlich Störzeiger wie Kriechendes Fingerkraut.

Durch die Veränderungen der Vegetationsdecke / Nutzung von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen in Wohn- und Sonderbauflächen entstehen nur geringe Auswirkungen für Tiere und Pflanzen.

In geringfügigem Maße sind durch erforderliche verkehrliche Erschließungsmaßnahmen, wie die Errichtung eines Brückenbauwerks über den Hubergraben mittels eines Durchlasses,

Bereiche von mittlerer Bedeutung für Arten und Lebensräume von der Planung betroffen (biotopkartierte Hecke). Durch Darstellung der sonstigen Grünfläche im Westen und Osten des Änderungsbereiches wird bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes zum Ausdruck gebracht, dass die für Arten und Lebensräume wertvollen Bereiche (Hangbereich im Westen, Schlierach mit Gehölzsaum im Osten) weitgehend erhalten und gestärkt werden.

Durch die durchgeführte artenschutzrechtliche Relevanzprüfung wurde festgestellt, dass sich keine Fledermausquartiere im direkten Umgriff befinden, ein Vorkommen von Reptilien-Amphibien- und Libellenarten auf Grund der Standortbedingungen als sehr unwahrscheinlich gilt und das Vorkommen von saP-Relevanten Schmetterlingen nicht ausgeschlossen werden kann.

In den vorhandenen Bäumen entlang des Hubergrabens und der Schlierach, wurden keine Nester von Offenbrütern und auch keine Baumhöhlen gefunden. Im Umgriff des Änderungsbereiches befinden sich ansonsten keine Bäume.

Die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung mit Kartierung von Fledermäusen und Schmetterlingen wird im weiteren Verfahren empfohlen.

### **Orts- und Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild des Änderungsbereiches wird durch weitgehend landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen ohne strukturierende Einzelelemente geprägt. Das Plangebiet wird allseitig durch Bebauung umschlossen. Mit der Aufstellung der nachgelagerten Bebauungspläne wird das bebaute Ortsbild beibehalten. Für die Festsetzungen wird als Bewertungsmaßstab die Eigenart der näheren Umgebung im Sinne des BauGB herangezogen, also die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstückflächen.

Die Bebaubarkeit der Parzellen wird durch Einzel- und Doppelhäuser geprägt.

Auch die Baukörper der Betreuungseinrichtung für Menschen mit Behinderung werden kleinteilig strukturiert erfolgen. Die internen Abläufe verlangen nach kleinzelligen Gruppen, was sich in der Architektur widerspiegelt.

Im Rahmen der nachgelagerten Bebauungspläne wird durch städtebauliche und grünordnerische Konzepte die Einbindung der Bebauung qualitativ umgesetzt. Die Bebauung konzentriert sich dabei auf Bereiche mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild. Durch entsprechende Eingrünungsmaßnahmen, welche als sonstige Grünflächen bereits im Flächennutzungsplan planerisch verankert sind, wird die Wirkung auf höherwertige Bereiche gering gehalten. Die Einbindung der Wohn- und Sonderbauflächen in die umgebende Landschaft wird dadurch sichergestellt. Der topographisch prägende Hang bleibt als grüner Geländesprung erhalten.

### **Erschließung und Verkehr**

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden Nutzungen vorbereitet, die neue Verkehrsbewegungen und Schallemissionen erwarten lassen.

Die Erschließung zum Gebiet erfolgt im Wesentlichen über die Naturfreundestraße und den Huberspitzweg, teilweise über die Schlierachstraße. Die Erschließung im Gebiet erfolgt über neu zu bauende Erschließungsstraßen. Die Huberbergstraße wird künftig als Anliegerstraße für den Durchfahrts- und Erschließungsverkehr gesperrt.

Die bestehende Verkehrssituation im Kreuzungsbereich der Naturfreundestraße, Schlierachstraße und Huberspitzweg wird durch ein neues Brückenbauwerk verbessert.

Die an gevas humberg & partner in Auftrag gegebene Verkehrsuntersuchung hat ergeben, dass für die vorgesehenen Nutzungen im Planungsgebiet eine Neuverkehrsmenge von rund 410 KFZ-Fahrten/Tag zu erwarten sind. Grundlage der Ermittlungen sind Angaben der Wohneinheiten und durchschnittlichen Anzahl der Bewohner, sowie Nutzerangaben der Lebenshilfe und die Kennwerte zur Verkehrserzeugung nach Dr. Bosserhoff.

Die Huberbergstraße und die Schlierachstraße erfahren durch die geplante neue Verkehrsführung mit Ausbau des Huberspitzweges und der Unterbrechung der Huberbergstraße eine Verkehrsentslastung gegenüber heute.

Huberspitzweg und Naturfreundestraße werden jedoch zusätzlich belastet. Beide Straßen werden gem. RAST 06 als Sammelstraßen klassifiziert. Ihre Verkehrsmengen bleiben im Planfall z.T. deutlich unter den Grenzwerten für die Verträglichkeit von 800 KFZ/h.

Auch der maßgebliche Knotenpunkt im Umfeld des Vorhabens Schlierachstraße / Naturfreundestraße / Huberspitzweg erreicht im Planfall, ebenso wie bereits im Bestand als auch für den Prognose-Planfall in der vormittäglichen und nachmittäglichen Spitzenstunde die Qualitätsstufe A/B und ist somit hoch leistungsfähig.

Das Bauvorhaben ist demnach aus verkehrsplanerischer Sicht als verträglich einzustufen.

## Schallschutz

Die schalltechnische Voruntersuchung durch das Ing-Büro Claudia Hentschel hat ergeben, dass durch die Verkehrszunahme für die Erschließung des Plangebiets von 410 KFZ-Fahrten/Tag mit keiner Überschreitung der Immissionsgrenzwerte zu rechnen ist. Dadurch werden keine zusätzlichen Immissionsschutzmaßnahmen für die Nachbarschaft des Plangebietes erforderlich.

Die weitere Untersuchung hat ergeben, dass neben der o.g. Verkehrszunahme und dem allgemeinen öffentlichen Straßenverkehr auf das Plangebiet weitere Emissionen, aus der Nutzung der angrenzenden Fläche für den Gemeinbedarf, hervorgehen. Diese kommen aus der Nutzung durch:

- Alpengasthof „Glück Auf“, Veranstaltungssaal, Flurnummer 712/4
- Volksfest, Flurnummer 714
- Kart-Training und Kart-Rennen, Flurnummer 714
- Zirkus, Flurnummer 714

Für den geplanten Bebauungsplanbereich Nr. 41, nördlich des Huberspitzwegs, sind insbesondere zur Nachtzeit für die o.g. Nutzungen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu erwarten.

Um die Betriebe nicht einzuschränken, muss dafür gesorgt werden, dass an den von Überschreitungen betroffenen Fassaden keine zu öffnenden Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ geplant werden.

Fenster von Bädern, Treppenhäusern, Küchen o.ä. sind möglich, wenn diese keine zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmte Räume sind.

Alternativ kann durch baulich-technische Maßnahmen (z.B. eingezogene oder verglaste Loggien, Prallscheiben, Schallschutzerker, Vorhangfassaden, Gebäuderücksprünge und Ähnliches) mit einer Tiefe von > 0,5m vor dem zu öffnenden Fenster auf die Überschreitung reagiert werden.

Die konkreten Festsetzungen zum Schallschutz werden im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren geregelt.

Durch die Grundrissorientierung und baulich-technischen Maßnahmen an den Gebäuden kann die Einhaltung der entsprechenden Grenzwerte sichergestellt werden.

## Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung von Umweltauswirkungen und zur Kompensation von Eingriffen

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung / Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl. Im Vorliegenden Fall erfolgt der Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dadurch, dass die Neubauf Flächen an bestehende Bauflächen angrenzen und sich auf die Flächen von

weitgehend geringer Bedeutung für Natur und Landschaft konzentrieren. Des Weiteren dient die dargestellte umfängliche sonstige Grünfläche im Westen und Osten des Plangebietes der Minderung der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Darüber hinaus sind auf Ebene der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Maßnahmen des Eingriffs vorzusehen.

Um die voraussichtlichen Eingriffe in die Schutzgüter zu verringern bzw. vollständig zu vermeiden werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen ergriffen, die zu weiteren Reduzierung der Beeinträchtigung der Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild beitragen können.

Für die geplante Wohnbebauung werden Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt, für die die Pflicht zur Umweltprüfung und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich entfällt.

Für das Sondergebiet wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt, für den auf Grund der Bedeutung des derzeitigen Bestandes für Natur und Landschaft ein Kompensationsbedarf von voraussichtlich 0,21 ha bis 0,42 ha entsteht.

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich, wird soweit möglich im Plangebiet realisiert oder in räumlich-funktionalem Zusammenhang zu den beeinträchtigten Bereichen umgesetzt.

Hausham, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister