



Fassung vom 20.05.2019

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN GEMEINDE HAUSHAM 12. ÄNDERUNG

INHALTSVERZEICHNIS

- A. Verfahrensvermerke**
- B. Planzeichnung mit Planzeichenerklärung (Fassung vom 20.05.2019), M=1:5000**
KPS Wagenpfeil Architekten, Bergwerkstr. 1, 83734 Hausham
- C. Begründung**
(Fassung vom 20.05.2019)
- 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

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.

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.

Feststellungsbeschluss

5. 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

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

Ortsübliche Bekanntmachung

7. Die Genehmigung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gem. § 6 BauGB am _____ gem. § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Hausham, den _____

Siegel

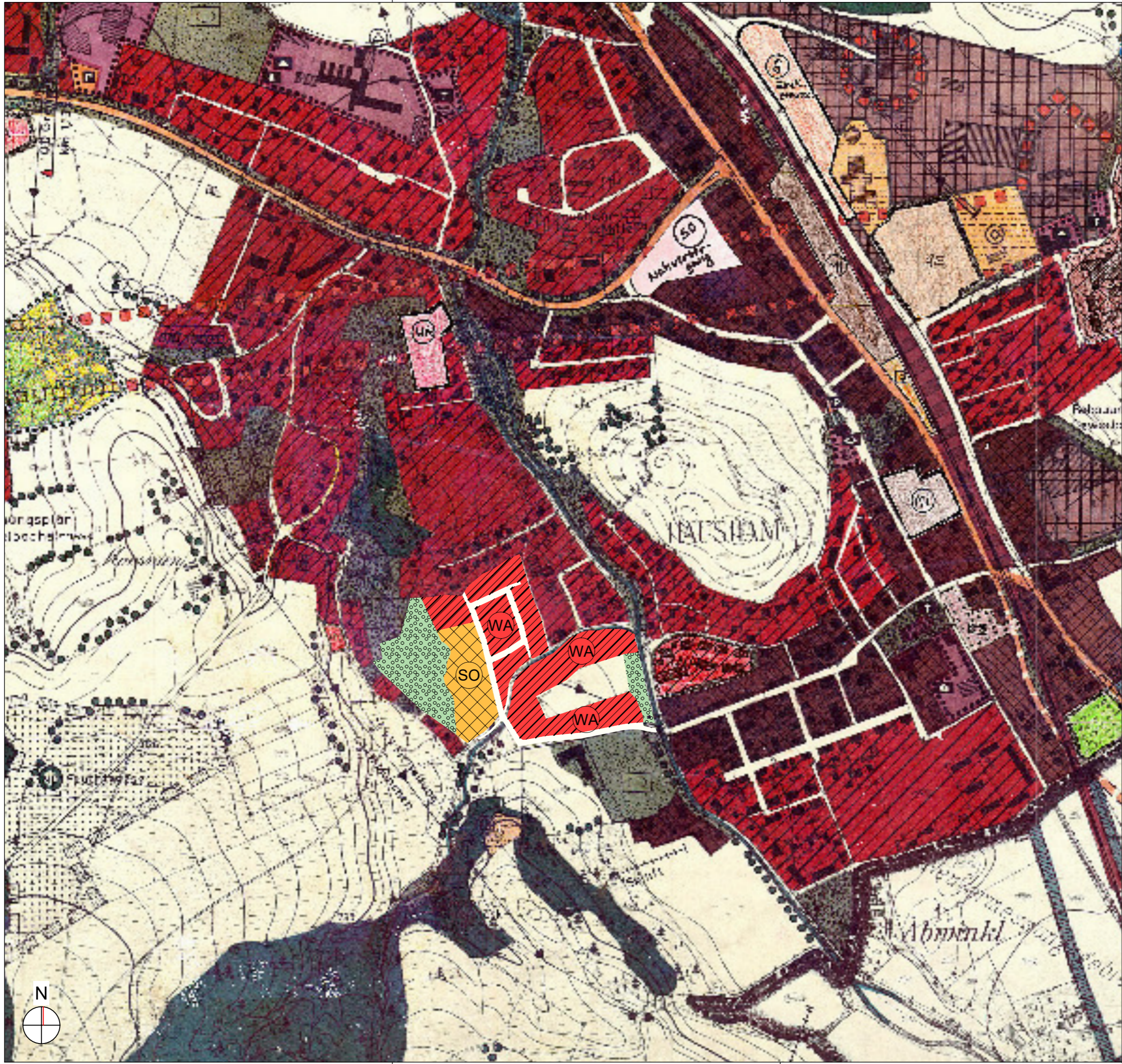
1. Bürgermeister

Ausgefertigt:

Hausham, den _____

Siegel

1. Bürgermeister



B. PLANZEICHNUNG
M. 1:5000

LEGENDE:

ALLGEMEINES WOHNGEBIET

REINES WOHNGEBIET

MISCHGEBIET

DORFGEBIET

GEWERBEGEBIET

INDUSTRIEGEBIET

SONDERGEBIET, WOCHENENDHAUSGEBIET

SONDERGEBIET, VERBRAUCHERMARKT

SONDERGEBIET, Betreuungseinrichtung für Menschen mit Behinderung

SONDERGEBIET

FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF

FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

GRÜNFLÄCHEN

SONSTIGE GRÜNFLÄCHEN

FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

FLÄCHE FÜR DEN WALD

GEMEINDE HAUSHAM LANDKREIS MIESBACH
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN

HAUSHAM

ENTWURF
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
12. ÄNDERUNG

Die Änderung besteht aus:

Teil A

Teil B

Teil C

Teil D

Teil E

Verfahrensvermerke

Planzeichnung und Planzeichenerklärung im M. 1:5000

Begründung

Anlage 1; Bestandserfassung Arten und Lebensräume

Anlage 2; bestehender Flächennutzungsplan, Kennzeichnung Änderung

Anlage 3; Bezeichnung der nachgelagerten Bebauungspläne

Planungsablauf:

1. Planfassung: Hausham, den 20.05.2019

Planung:

KPS WAGENPFEIL

Architekten, Stadtplaner und
Beratender Ingenieur PartGmbH
Bergwerksstraße 1 · 83734 Hausham
Tel. 08026/58714 · Fax. 08026/58766
E-Mail info@kpsw-architekten.de

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 für Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene mit Behinderung.

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 Fläche erworben.

Bei der erworbenen Fläche handelt es sich um die Flurnummern 703/0, 707/4 und 669/3.

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). Die Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet erfolgte durch den Kreistag.

Allgemeine Ausgangssituation

Die Flächen befinden sich in südöstlicher Ortsrandlage von Hausham, zwischen der 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“ 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 m², davon sind ca. 15.700 m² für Wohnbebauung, ca. 7.000 m² für die Bebauung „Lebenshilfe“, ca. 4.100 m² für Verkehrsflächen und ca. 4.140 m² 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 13 Grundstücken zur Realisierung von 6 Doppelhäusern und einem über die Garagen verbundenen Einzelhaus vorgesehen.

Mit dem B-Plan Nr. 42 sind 24 Parzellen geplant mit der Möglichkeit zur Anordnung von 8 Einzel- und 16 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 m²
- 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 ggf. naturschutzfachlich aufgewertet werden und in der Folge als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche 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 – 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 kann somit, zumindest für Teilbereiche angenommen werden.

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 Bodengutachten durch das Ingenieurbüro Bernd Gebauer Ingenieur GmbH hat ergeben, dass im Plangebiet 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.

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 Bebauungsplanverfahren geregelt. Zusätzlich wird durch die gezielte Veräußerung der Grundstücke sichergestellt, dass die Bewirtschaftung der Rutschflächen jederzeit gewährleistet wird.

Orts- und Landschaftsbild

Mit der Aufstellung der nachgelagerten Bebauungspläne wird das 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 Grundstücksflächen.

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, die sich in der Architektur widerspiegelt.

Das Landschaftsbild wird dadurch geschützt, dass nur die intensiv genutzten Flächen im flacheren Grundstücksteil zur Bebauung vorgesehen werden und der topographisch prägende Hang ab dem Sohlpunkt der Hangkante als Grünfläche ausgewiesen wird. Dadurch bleibt der bestehende grüne Geländesprung erhalten und kann ggf. durch Ausgleichsmaßnahmen aufgewertet werden.

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.

Huberspitzweg und Naturfreundestraße werden jedoch zusätzlich belastet. Beide Straßen werden gem. RAS 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 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 Huberspitzweges, 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.

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

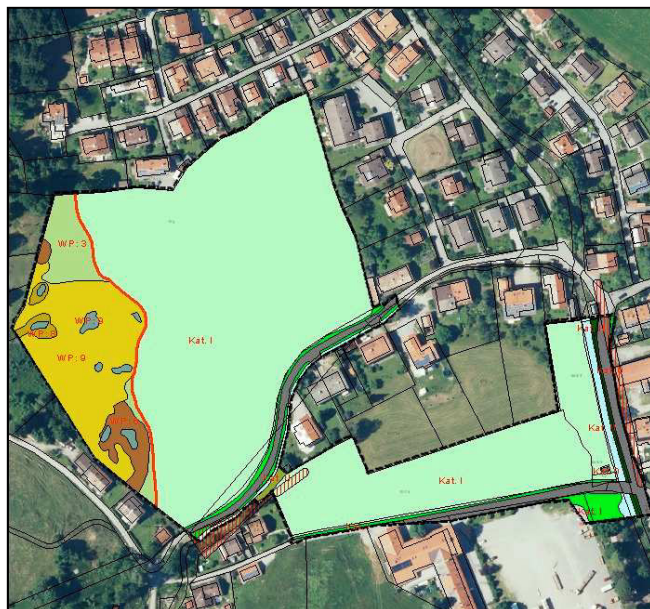
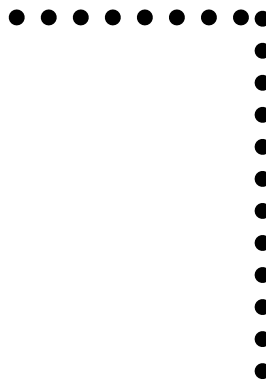
Um die voraussichtlichen Eingriffe in die Schutzgüter zu verringern bzw. vollständig zu vermeiden werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen ergriffen. Darüber hinaus sind auf Ebene der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Maßnahmen des Eingriffs vorzusehen.

Hausham, den _____

1. Bürgermeister

Bebauungspläne Nr. 41-44 „Huberbergstraße/Huberspitzweg“, Gemeinde Hausham

- Bestandserfassung Arten und Lebensräume -



Gemeinde Hausham
Rathausstraße 2
83734 Hausham



Tel. 08026/3909-0 Fax 08026/3909-24
E-Mail: rathaus@hausham.de
Internet: www.hausham.de

Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf



Tel. 08179/925540 Fax 08179/925545
E-Mail: mail@buero-u-plan.de
Internet: www.buero-u-plan.de

Stand: Oktober 2018

Inhalt

1.	Einleitung	1
2.	Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume	1
2.1	Einheiten innerhalb des Eingriffsbereiches	1
	Versiegelte Flächen.....	1
	Unversiegelte Kiesfläche	1
	Grünland, intensiv genutzt.....	1
	Grünflächen, intensiv gepflegt	2
	Baumreihe.....	3
	Hecke.....	3
	Gewässer	4
2.2	Einheiten im Bereich potentieller Ausgleichsflächen.....	4
	G11 Intensivgrünland	4
	G211 Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland.....	5
	G212 Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	5
	G213-GE00BK Artenarmes Extensivgrünland	6
	G221 Mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen	6
3.	Ausgleichsflächen und -maßnahmen	6

Anhang

- Karte: Bestandserfassung Arten und Lebensräume

1. Einleitung

Die Gemeinde Hausham hat im Bereich „Huberbergstraße/Huberspitzweg“ die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 41-43 beschlossen. Mit den Bebauungsplänen Nr. 41 und Nr. 42 soll die Errichtung von Wohngebieten planerisch vorbereitet werden. Die Bebauungspläne werden als Bebauungspläne nach § 13 a BauGB aufgestellt, so dass die Pflicht zur Umweltprüfung und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich entfällt. Dagegen soll mit dem Bebauungsplan Nr. 43 „neues Haus Bambi“ ein Sondergebiet für die Lebenshilfe (betreutes Wohnen für schwerstbeeinträchtigte Kinder und Jugendliche) vorbereitet werden.

Zu dem Bebauungsplan Nr. 43 ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, welche in einem Umweltbericht gemäß § 2a 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 ggf. naturschutzfachlich aufgewertet werden und in der Folge als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche dem Bebauungsplan Nr. 43 zugeordnet werden kann, eine Erfassung und Bewertung des Bestandes in Bezug auf das Schutzgut Arten und Lebensräume durchgeführt.

Nachfolgend sind die kartierten Einheiten beschrieben, die entsprechenden Abgrenzungen sind Karte 1 zu entnehmen. Die Bewertung erfolgt nach dem Bayerischen Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Die an den Eingriffsbereich angrenzenden Flächen wurden im Hinblick auf ihre Eignung als naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen zusätzlich nach Bayerischer Kompensationsverordnung kartiert und bewertet, da die darin verankerte Bewertungsmethode eine differenziertere Beurteilung ermöglicht.

2. Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

2.1 Einheiten innerhalb des Eingriffsbereiches

Versiegelte Flächen

Als versiegelte Flächen stellen sich die im Bestand vorhandenen Straßen (Schlierachstraße, Huberspitzweg und Huberbergstraße), sowie ein im Südosten gelegenes Transformatorengebäude dar. Diesen kommt keine Bedeutung (Kategorie 0) für das Schutzgut Arten und Lebensräume zu.

Unversiegelte Kiesfläche

In das Plangebiet ragt südlich des Huberspitzweg eine kleine Teilfläche eines weitgehend außerhalb des Plangebietes liegenden Parkplatzes, welcher eine geringe Bedeutung (Kategorie I) für das Schutzgut Arten und Lebensräume aufweist.

Grünland, intensiv genutzt

Das Untersuchungsgebiet ist überwiegend 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 (z.B. Vielblütiges Weidelgras). Fleckig eingestreut finden sich reichlich Störzeiger wie Kriechendes Fingerkraut.

Im Nordosten der nordwestlichen Teilfläche verläuft innerhalb der Wiese eine flache, unauffällige, leicht gewundene Rinne. Die Rinne unterscheidet sich weder in ihrem Bewuchs noch in ihrer Nutzung von der restlichen Wiese.

Dem intensiv genutzten Grünland ist eine geringe Bedeutung (Kategorie I) für das Schutzgut Arten und Lebensräume beizumessen.



Intensiv genutztes Grünland im Nordwesten des Plangebietes



Intensiv genutzte Rinne in der nord-westlichen Intensivgrünlandfläche



Intensiv genutztes Grünland im Süd-osten des Plangebietes

Grünflächen, intensiv gepflegt

Ein südlich des Huberspitzweges und westlich der Schlierach gelegener Spielplatz stellt sich als intensiv gepflegte Grün- und Kiesfläche dar. Neben Spielgeräten sind Einzelbäume (z. B. Birke und Kirsche) sowie Einzelsträucher (teils Ziersträucher, teils standortgerechte Sträu-

cher) zu verzeichnen.

Darüber hinaus finden sich straßenbegleitend meist artenarme, von Arten der Wirtschaftswiesen wie dem Wiesen-Knäuelgras oder nitrophytischen Stauden wie der Brennnessel geprägte Grünstreifen. Teils erstrecken sich diese entlang der Straßenböschungen und sind dort teils etwas verbracht.

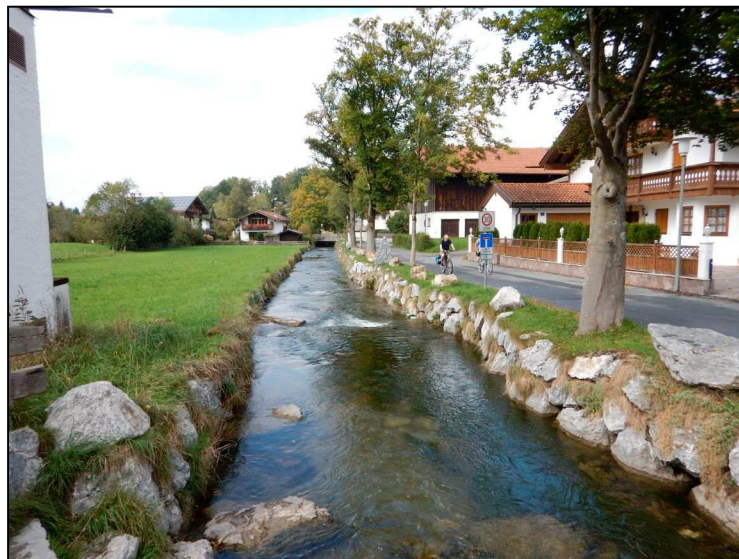
Dem Spielplatz mit hoher Nutzungsintensität kommt ebenso wie dem Straßenbegleitgrün eine geringe Bedeutung (Kategorie I) für Arten und Lebensräume zu.



Spielplatz

Baumreihe

Zwischen Schlierachstraße und Schlierach ist im Bereich eines schmalen, intensiv genutzten Grünstreifens eine Baumreihe zu verzeichnen, welche durch alte Buchen neben jüngeren Linden, Eschen u. a. geprägt ist. Zwischen den Bäumen liegen regelmäßig angeordnete Steinblöcke. Der Baumreihe ist in Bezug auf das Schutzgut Arten und Lebensräume eine mittlere Bedeutung (Kategorie II) beizumessen.



Baumreihe entlang der Schlierach

Hecke

An einer mäßig steilen, buckligen Böschung oberhalb des Hubergrabens findet sich eine Hecke mit geschlossener Strauchschicht aus vorwiegend Hasel und lückiger Baumschicht aus u. a. Berg-Ahorn und Eiche. Der Unterwuchs ist licht und setzt sich aus Brombeere und Echter Nelkenwurz zusammen. Der Hecke kommt eine mittlere Bedeutung (Kategorie II) für

Arten und Lebensräume zu.



Hecke

Gewässer

Im östlichen Untersuchungsgebiet verläuft westlich der Schlierachstraße die Schlierach, welche sich als Bach mit fast durchgehend befestigten Ufern (v. a. mauerwerksartig aufgesetzte Steine) und kiesig-schottrigem Bachbett darstellt.

Südlich der Huberbergstraße verläuft der stark begradigte Hubergraben, welcher ein ca. 1,5 m breites, kiesig-schottriges Bett mit durchschnittlich 1 m hohen, oft mit Steinen befestigten Uferböschungen aufweist.

Den Fließgewässern kommt in Bezug auf das Schutzgut Arten und Lebensräume eine mittlere Bedeutung (Kategorie II) zu.

2.2 Einheiten im Bereich potentieller Ausgleichsflächen

Im Westen des zukünftigen Eingriffsbereiches befindet sich ein Hang, welcher ggf. als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche dem Bebauungsplan Nr. 43 „neues Haus Bambi“ zugeordnet und entsprechend naturschutzfachlich aufgewertet werden soll. Nachfolgend sind der Hangbereich und die ausgrenzbaren Teilflächen beschrieben und sowohl nach den Kategorien des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ als auch nach Bayerischer Kompensationsverordnung bewertet.

Der in etwa ostexponierte Hang im Westen des Untersuchungsraums wird von mehreren, mäßig steil bis steil eingeschnittenen, feuchten Rinnen durchzogen, zwischen denen sich kleine Rücken und Buckel befinden. Die Hangneigung ist meist mäßig steil, v. a. am Unterhang finden sich auch flache Abschnitte. Dazu kommen v. a. mittig einige steile Hangkanten.

G11 Intensivgrünland

Am flach auslaufenden Hangfuß im Süden des Plangebietes befindet sich ein artenarmer, überwiegend von Arten der Fettwiesen und -weiden geprägter Wiesenbereich. Der Bestand ist sehr heterogen aufgebaut. Prägend sind einerseits sehr dichte, großflächige Polster des Faden-Ehrenpreises, andererseits grasreiche Bestände aus vorwiegend Wiesen-Knäuelgras. Weitere Arten wie Spitzwegerich oder Mädesüß sind nur äußerst selten eingestreut.

Im Norden des Untersuchungsgebietes findet sich eine sehr artenarme, schwach beweidete Grasflur an einem flachen Hangabschnitt. Der Bestand wird fast ausschließlich von Obergräsern wie Wiesen-Knäuelgras und Wiesen-Lieschgras aufgebaut.

Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I - Geringe Bedeutung für Arten und Lebensräume

Bewertung gemäß BayKompV: WP: 3



Im Vordergrund Intensivgrünland (G11), im Hintergrund mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen (G221)

G211 Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland

Der mäßig steile, etwas bucklige Hangbereich im Südwesten des Untersuchungsgebietes ist von einem heterogenen Mosaik aus mageren und fetteren Bereichen geprägt. Der Bestand ist überwiegend kraut- und artenarm. In mageren Bereichen überwiegt meist das Rot-Straußgras, in fetteren Bereichen das Wiesen-Knäuelgras. Dazu kommt fleckig vermehrt Flatterbinse sowie z. B. Spitzwegerich und Wolliges Honiggras.

Ferner ist eine kleine relativ krautreiche, aber artenarme Fläche im Nordwesten des Untersuchungsgebietes von Kräutern der Wirtschaftswiesen wie Spitzwegerich und Wiesen-Löwenzahn, aber auch von Ruderalisierungszeigern wie Kriechendem Fingerkraut geprägt. Hinzu kommen locker eingestreut Magerkeitszeiger wie Gewöhnlicher Hornklee und Zittergras.

Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie II - Mittlere Bedeutung für Arten und Lebensräume
Bewertung gemäß BayKompV: WP: 6

G212 Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland

Im Bereich kleinerer Kuppen und Rücken sind kleinflächig trockenere Hangabschnitte zu verzeichnen. Der Bestand ist hier relativ artenreich. Prägend sind typische Arten der Wirtschaftswiesen wie Spitzwegerich, Rot-Klee oder Scharfer Hahnenfuß. Dazu kommt teils umfänglich Behaarte Segge. Magerkeitszeiger wie das Rote Straußgras sind nur in untergeordnetem Maße vorhanden.

Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie II - Mittlere Bedeutung für Arten und Lebensräume
Bewertung gemäß BayKompV: WP: 8



*Mäßig extensiv genutztes,
artenreiches Grünland*

G213-GE00BK Artenarmes Extensivgrünland

Im Bereich der Kuppen und Rücken lassen sich darüber hinaus artenarme, aber meist sehr magere Extensivweiden ausgrenzen. Prägend ist Rot-Straußgras, das meist relativ dichte Bestände bildet. Dazu kommt locker z. B. Blutwurz, Spitzwegerich und Rot-Schwingel. Stellenweise bildet auch Borstgras etwas dichtere Bestände.

Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie II - Mittlere Bedeutung für Arten und Lebensräume
Bewertung gemäß BayKompV: WP: 9

G221 Mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen

Der zentrale Hangbereich ist von einer heterogen aufgebauten, teils schwach beweideten, teils stärker verbrachten Feuchtwiese geprägt. Der Bestand weist ein fleckiges Mosaik aus trockeneren und feuchteren Abschnitten auf, wobei sich die feuchteren Abschnitte v. a. im Umfeld der Rinnen konzentrieren.

In den feuchteren Bereichen bildet Mädesüß, ein Feuchte- bis Nässezeiger, lockere bis mäßig dichte, z. B. von Rasen-Schmiele oder Behaarter Segge durchsetzte Bestände. In den trockeneren Abschnitten nimmt der Anteil an Mädesüß allmählich ab, während der Anteil an Arten der Wirtschaftswiesen wie Wiesen-Knäuelgras und Spitzwegerich zunimmt. Dazu kommt teils umfänglich Blaugrüne Binse, Kriechendes Fingerkraut oder Zottiges Weidenröschen.

Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie II - Mittlere Bedeutung für Arten und Lebensräume
Bewertung gemäß BayKompV: WP: 9

3. Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Die sich aus einem Mosaik aus Intensivwiesen, mäßig artenreichen bis artenreichen (Extensiv-)wiesen und mäßig gut ausgebildeten Feuchtwiesen zusammensetzende Hangvegetation wird offensichtlich 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 (G214-GE00BK) zu entwickeln. Eine grundsätzliche Eignung als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche kann somit, zumindest für Teilbereiche angenommen werden.

Bestandserfassung Arten und Lebensräume

1. Bestand, Bewertung

- Versiegelte Fläche (Straße, Gebäude) - Kat. 0
- Unversiegelte Kiesfläche (Parkplatz) - Kat. I
- Grünland, intensiv genutzt - Kat. I
- Grünfläche, intensiv genutzt/gepflegt (Spielplatz, Straßenbegleitgrün) - Kat. I
- Baumreihe - Kat. II
- Hecke - Kat. II
- Gewässer (Schlierach, Hubergraben) - Kat. II
- G11 - Intensivgrünland - Kat. I / WP 3
- G211 - Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland - Kat. II / WP 6
- G212 - Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland - Kat. II / WP 8
- G213-GE00BK - Artenarmes Extensivgrünland - Kat. II / WP 9
- G221 - Mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen - Kat. II / WP 9
- Kat. 0** Keine Bedeutung für Arten und Lebensräume
- Kat. I** Geringe Bedeutung für Arten und Lebensräume
- Kat. II** Mittlere Bedeutung für Arten und Lebensräume
- WP** Wertpunkte gemäß BayKompV

2. Sonstiges

- Biotopie gemäß amtlicher Biotopkartierung
- Eingriffsbereich / Potentielle Ausgleichsflächen
- Untersuchungsgebiet

Bestandserfassung Arten und Lebensräume

zu den Bebauungsplänen Nr. 41-43 Huberbergstraße/
Huberspitzweg, Gemeinde Hausham

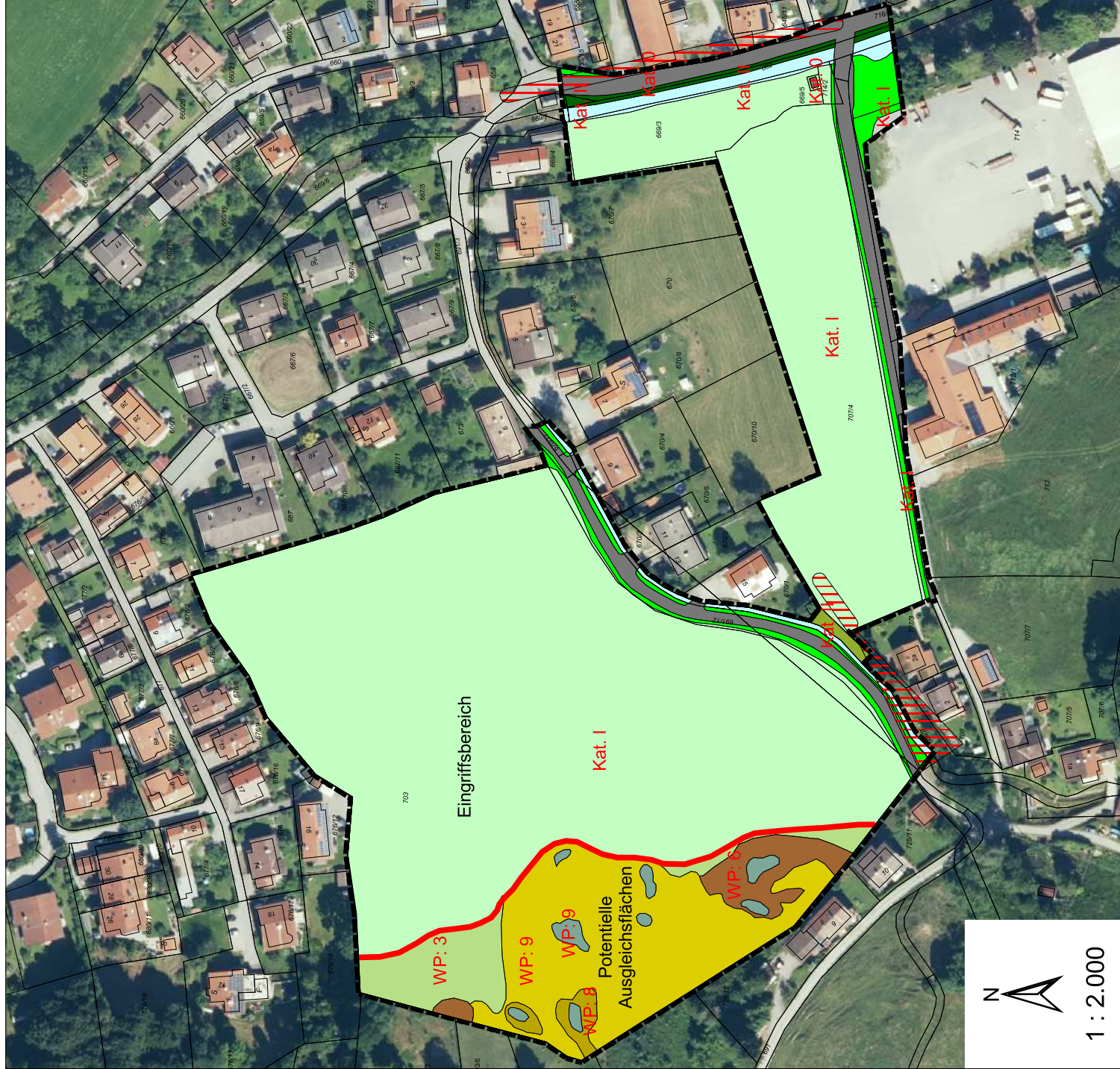
Gemeinde Hausham
Rathausstraße 2
83734 Hausham

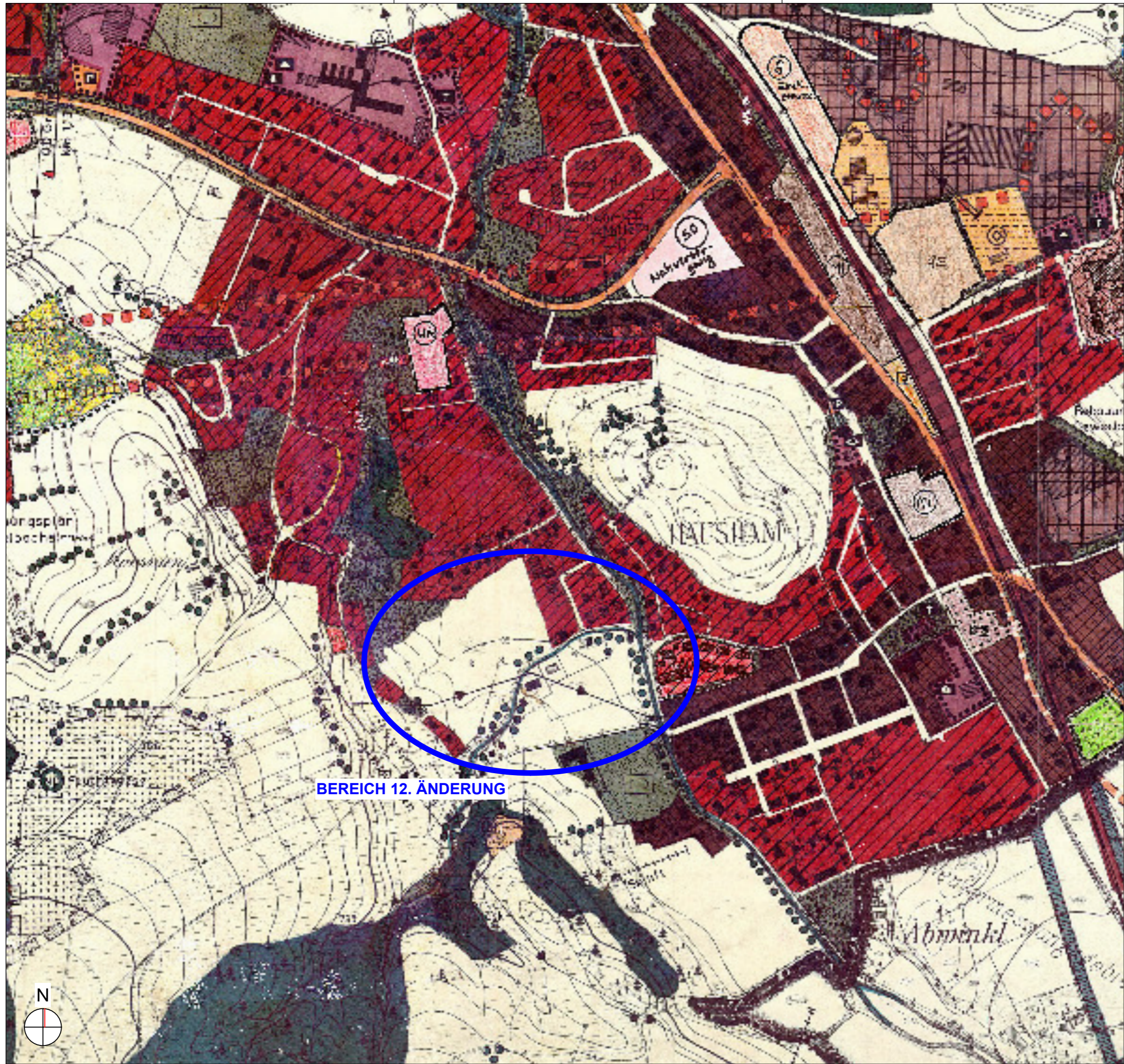
Planungsbüro U-Plan
Moosestrach 16
82549 Königsdorf

Tel.: 08026/3909-0
Fax 08026/3909-24
E-Mail: rathaus@hausham.de
Internet: www.hausham.de

Tel.: 08179-925540
Fax 08179-925545
E-Mail: mail@buero-u-plan.de
Internet: www.buero-u-plan.de

Stand: Oktober 2018





D. ANLAGE 2
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN BESTAND
KENNZEICHNUNG ÄNDERUNGS-
BEREICH - M. 1:5000

LEGENDE:

- ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- REINES WOHNGEBIET
- MISCHGEBIET
- DORFGEBIET
- GEWERBEGEBIET
- INDUSTRIEGEBIET
- SONDERGEBIET, WOCHENENDHAUSGEBIET
- SONDERGEBIET, VERBRAUCHERMARKT
- SONDERGEBIET, Betreuungseinrichtung für Menschen mit Behinderung
- SONDERGEBIET
- FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF
- FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
- GRÜNFLÄCHEN
- SONSTIGE GRÜNFLÄCHEN
- FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
- FLÄCHE FÜR DEN WALD

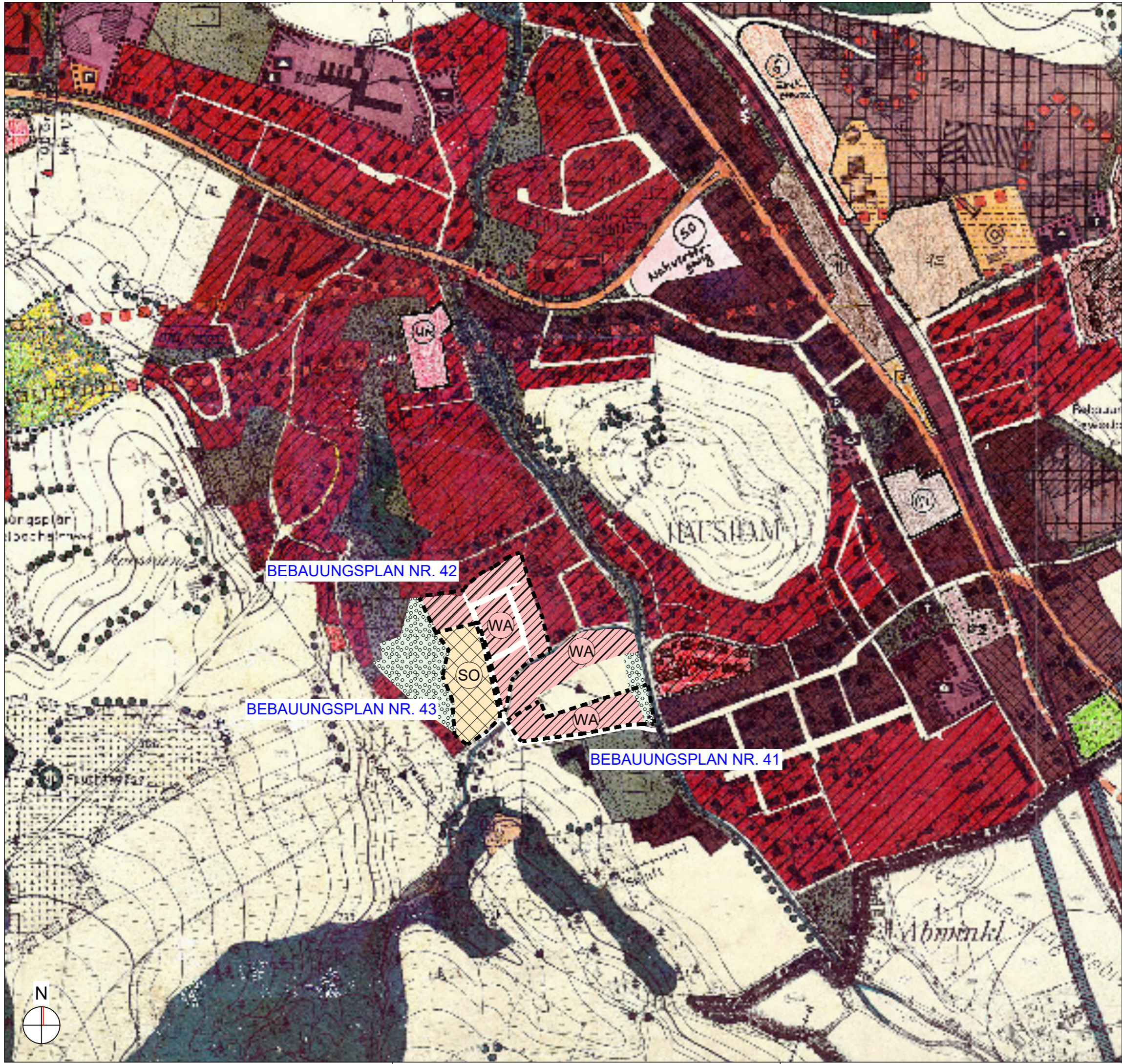
GEMEINDE HAUSHAM LANDKREIS MIESBACH
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN

HAUSHAM



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
12. ÄNDERUNG
ANLAGE 2
KENNZEICHNUNG ÄNDERUNGSBEREICH

Planung:



B. ANLAGE 3
BEZEICHNUNG DER NACHGELAGERTEN
BEBAUUNGSPLÄNE - M. 1:5000

- LEGENDE:
- ALLGEMEINES WOHNGEBIET
 - REINES WOHNGEBIET
 - MISCHGEBIET
 - DORFGEBIET
 - GEWERBEGEBIET
 - INDUSTRIEGEBIET
 - SONDERGEBIET, WOCHENENDHAUSGEBIET
 - SONDERGEBIET, VERBRAUCHERMARKT
 - SONDERGEBIET, Betreuungseinrichtung für Menschen mit Behinderung
 - SONDERGEBIET
 - FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF
 - FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
 - GRÜNFLÄCHEN
 - SONSTIGE GRÜNFLÄCHEN
 - FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
 - FLÄCHE FÜR DEN WALD

GEMEINDE HAUSHAM LANDKREIS MIESBACH
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN

HAUSHAM



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
12. ÄNDERUNG
ANLAGE 3
BEZEICHNUNG DER NACHGELAGERTEN
BEBAUUNGSPLÄNE

Planung: