

Gemeinde Reit im Winkl
Landkreis Traunstein



36. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS IM BEREICH "GUT STEINBACH"

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

erstellt: 26.09.2023
geändert: 09.04.2024
30.07.2024

AGL



Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH
Institut für ökologische Forschung
Gehmweg 1
82433 Bad Kohlgrub
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Belinda Reiser

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINFÜHRUNG	3
2	BESTAND UND ZIELE DER BAULEITPLANUNG	3
2.1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2.2	Lage, Größe, Erschließung und Beschaffenheit des Planungsgebietes	3
2.3	Geplante Nutzung	4
2.4	Ver- und Entsorgung	5
2.5	Artenschutzrechtliche Belange.....	6
3	UMWELTBERICHT	7
3.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans.....	7
3.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung	7
3.3	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands mit voraussichtlicher Entwicklung ohne Durchführung der Planung (Basisszenario) sowie Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	10
3.3.1	Schutzgut Fläche	10
3.3.2	Schutzgut Boden	11
3.3.3	Schutzgut Wasser.....	11
3.3.4	Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt	13
3.3.5	Schutzgut Klima / Klimawandel.....	14
3.3.6	Schutzgut Menschliche Gesundheit.....	15
3.3.7	Schutzgut Kulturelles Erbe.....	16
3.4	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ..	17
3.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	17
3.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	17
3.5.2	Maßnahmen zum Ausgleich.....	17
3.6	Alternative Planungsmöglichkeiten	17
3.7	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten.....	18
3.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	18
3.9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	18
4	LITERATUR	20

1 EINFÜHRUNG

Der Hotelbetrieb „Gut Steinbach“ soll um weitere fünf Chalets sowie zwei Stellplätze für Caravans ergänzt und dazu räumlich nach Osten bzw. Nordosten erweitert werden. Die geplanten Erweiterungsflächen liegen zwar zum größten Teil bereits innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Sondergebietsfläche, allerdings liegen in den Randbereichen Ungenauigkeiten vor. Im Rahmen der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans sollen nunmehr sämtliche zum Hotelbetrieb „Gut Steinbach“ gehörigen, bestehenden und neu geplanten Bauflächen als Sondergebiet dargestellt werden. Zudem werden die bestehenden und geplanten Ausgleichsflächen im Umgriff des Guts nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Mit der Ausarbeitung der Flächennutzungsplanänderung "Am Steinbachweg" wurde die Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung (AGL) beauftragt.

2 BESTAND UND ZIELE DER BAULEITPLANUNG

2.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Reit im Winkl besitzt einen rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1983, in dem der Bereich um das Hotel Gut Steinbach im Rahmen der 19. Änderung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel dargestellt ist. Darin ist bereits die Fläche für die nun geplante Erweiterung des Hoteldorfs enthalten, allerdings fehlen Teilflächen in den Randbereichen. Die vorgesehene 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entwickelt sich damit nicht aus dem Flächennutzungsplan. Wie oben beschrieben, soll dieser nun im Parallelverfahren mit Änderung des Bebauungsplans angepasst werden und sämtlich betriebszugehörige Bau- und Betriebsflächen im Sondergebiet umfassen.

2.2 Lage, Größe, Erschließung und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich südöstlich vom Ortskern von Reit im Winkl zwischen der Bundesstraße B 305 (Weitseestrasse) und dem Ortsteil Blindau und umfasst sämtliche betriebszugehörige Bauflächen im Umgriff des Hotelbetriebs Gut Steinbach. Der Geltungsbereich hat eine Größe von 7,7ha, wobei der überwiegende Teil bereits jetzt schon als Sondergebiet dargestellt ist.

Das Planungsgebiet liegt auf einem Geländeplateau oberhalb der Hangleiten zum Steinbach inmitten von Wald- und Wiesenflächen. Das Gelände ist leicht nach Norden hin geneigt. Neben den Haupt- und Nebengebäuden im alpenländischen Stil weist das Planungsgebiet einen hohen Durchgrünungsgrad mit Bäumen, Obstwiesen, Weide- und Wasserflächen auf.

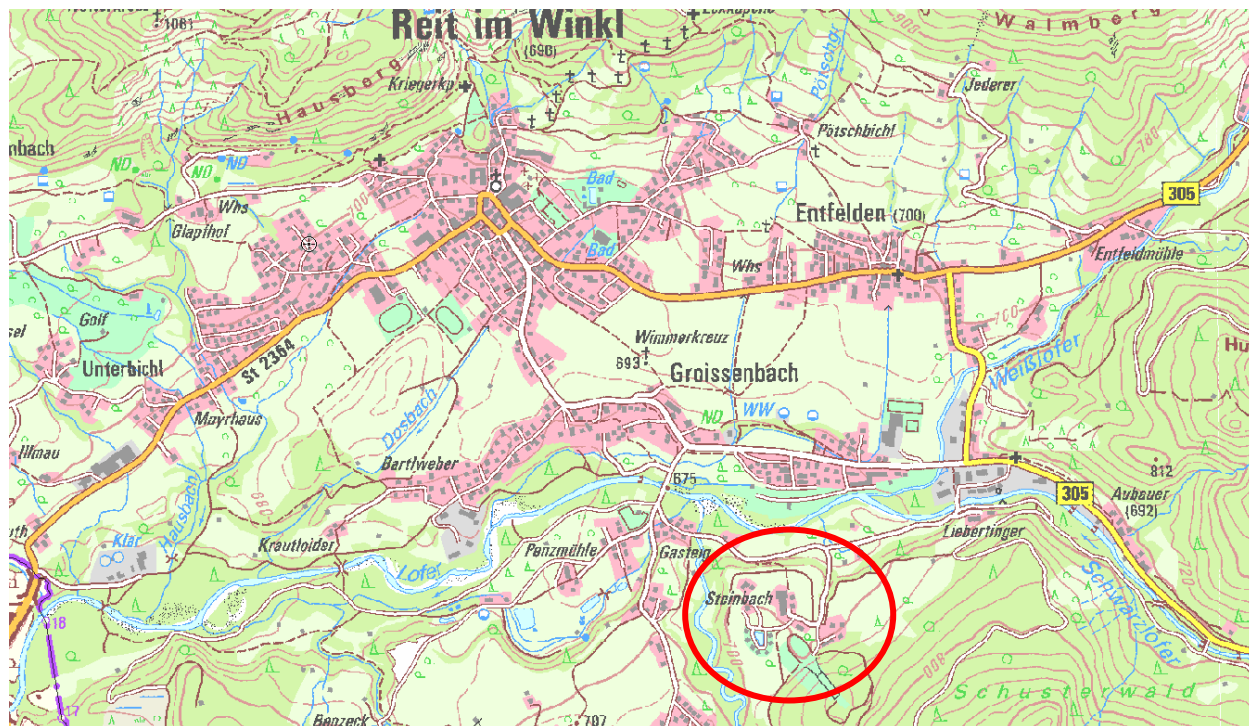


Abb. 1 Lage des Planungsgebiets (Quelle TK25: BayernAtlas, 2022)

2.3 Geplante Nutzung

Die geplante Änderung des Flächennutzungsplans betrifft vorrangig eine Anpassung der Grenzen des bereits bestehenden Sondergebiets in den Randbereichen, so dass zukünftig sämtliche genehmigte und geplante Gebäude und Betriebsflächen innerhalb des Umgriffs des Sondergebiets liegen. Wesentlicher Flächenanteil an dieser Änderung nimmt dabei die Fläche des bestehenden Mitarbeiterparkplatzes im Osten des Planungsgebiets ein, der bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt war. Änderungen im nördlichen Grenzverlauf betreffen kleinflächig die dortigen mäßig extensiv genutzten Wiesenflächen.



Abb. 2 Geplante Darstellung des Sondergebiets (orange gefärbt) sowie bisherige Abgrenzung des Sondergebiets (rote Umrandung)

Durch die Darstellungsänderung sind auch Grün- und Gehölzflächen im Sondergebiet enthalten, die im Bebauungsplan entsprechend als zu erhalten festgesetzt und gesichert sind (z.B. westlich der Zufahrtsstraße).

In der Summe ändert sich die Größe des Sondergebiets von bisher 4,7ha auf nunmehr 6,2ha. Neu in der Darstellung des Flächennutzungsplans werden auch die bestehenden und im Rahmen der geplanten Erweiterung des Chaletdorfs erforderlichen neuen Ausgleichsflächen aufgenommen. Diese liegen im Westen und Süden des Geltungsbereichs der Änderung und umfassen insgesamt knapp 1,3ha.

2.4 Ver- und Entsorgung

Die Stromversorgung kann auch für die erweiterten Gebiete über einen Anschluss an das Stromnetz der E.ON Bayern AG gewährleistet werden.

Die Trinkwasserversorgung wird über die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Reit im Winkl gesichert. Die Entsorgung der Abwässer kann über einen Anschluss an die gemeindlichen Leitungen gewährleistet werden. Die Versorgung mit Löschwasser erfolgt ebenfalls über die Gemeinde.

Es besteht auch weiterhin keine Erschließungspflicht der Gemeinde. Die Erschließung erfolgt über Privatkanäle bzw. Leitungen im Anschluss an bestehende Leitungen. Der Vorhabenträger hat für eine ausreichende rechtliche Sicherung zu sorgen, sofern Grundstücksteile mit Leitungsanlagen verkauft werden.

Das anfallende unverschmutzte Dach- und Niederschlagswasser ist vor Ort auf geeigneten Flächen zu versickern (möglichst flächenhafte Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Oberbodenzone oder Versickerung in offenen Gräben).

Die Versickerung des Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen der bestehenden Bebauung (Hotel "Gut Steinbach") erfolgt bereits über Sickerrigolen auf dem Grundstück. Aufgrund dieser Gegebenheit sowie aus den im Rahmen der in den vergangenen Jahren durchgeführten Erschließungsmaßnahmen (Sanierung Kanal, Erneuerung Wasserversorgung, Erschließung mit Fernwärme) gewonnenen Erkenntnissen hinsichtlich der zu erwartenden Bodenbeschaffenheit und Sickerfähigkeit des Untergrundes kann davon ausgegangen werden, dass eine naturnahe Versickerung des Niederschlagswassers auch auf der neuen Baufläche entsprechend den Anforderungen der ATV-Merkblätter A138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und M153 (Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser) realisiert werden kann.

Der Müll kann über das öffentliche Abfallentsorgungszentrum des Landkreises Traunstein entsorgt werden.

Als ganz wesentliche Entwicklungsidee ist anzusehen, dass das gesamte Baugebiet mit Fernwärme durch das Biomasseheizwerk der Naturwärme Reit im Winkl erschlossen wird. Die Fernwärmeerschließung wurde bereits 2012 realisiert und die bestehende Hotelanlage seither komplett mit regenerativer Fernwärme beheizt. Die Versorgung für die geplanten Erweiterungsmaßnahmen mit emissionsfreien Energieträgern ist ebenfalls sichergestellt.

2.5 Artenschutzrechtliche Belange

Die Änderungsbereiche umfassen Randflächen im bestehenden Chaletdorf im Nordwesten sowie im Wesentlichen die bereits bestehenden Mitarbeiterparkplätze. Im Norden erfolgen Anpassungen im Bereich von artenarmen, mäßig extensiv genutzten Grünland. Durch die Darstellungsänderung sind damit Flächen betroffen, die für geschützte Tierarten von keiner wesentlichen Bedeutung für die Arterhaltung sind. Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konfliktpotentiale werden auf der Ebene der Bebauungsplanung für das gesamte Betriebsareal vorgesehen.

3 UMWELTBERICHT

3.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die bestehende Darstellung des Sondergebiets im Bereich des Hotelbetriebs „Gut Steinbach“ soll in den Randbereichen dahingehend angepasst werden, als dass zukünftig sämtliche Bau- und Betriebsflächen, die zum Hotelbetrieb zugehörig sind, innerhalb der Sondergebietsfläche liegen. Betroffen sind dabei überwiegend Flächen, die bereits baulich genutzt werden oder für die über den rechtskräftigen Bebauungsplan Baurecht besteht.

3.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung

Umweltrelevante Ziele der Fachgesetze

Gemäß § 1 (5) **BauGB** sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, soziale Bodennutzung gewährleisten.

In § 1 (6) verweist das BauGB auf das Anstreben einer angemessenen Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Weiterhin ist mit Grund- und Boden sparsam umzugehen (§ 1a). Zu berücksichtigen ist auch die Vorgabe der **Naturschutzgesetzgebung**, Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden und auszugleichen (BNatSchG).

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 2023

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern ist das landesplanerische Gesamtkonzept der Staatsregierung für die räumliche Entwicklung und Ordnung Bayerns. Das LEP enthält Ziele, die fachübergreifend die raumbedeutsamen öffentlichen Planungen und Maßnahmen koordinieren. Alle öffentlichen Stellen und auch private Planungsträger, die öffentliche Aufgaben wahrnehmen, sind bei ihren Planungen zwingend an die als Rechtsverordnung erlassenen Ziele gebunden. Kommunen haben ihre Bauleitplanung an diese Ziele anzupassen.

Die letzte Aktualisierung des LEP trat am 01.06.2023 in Kraft. Die nachfolgenden Ziele für die Gemeinde Reit im Winkl sind der nun rechtsgültigen Fassung entnommen:

Der LEP enthält in seinem Leitbild eine Vision „Bayern 2035“ mit folgenden allgemeinen Zielen:

- Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen
- Attraktive Lebens- und Arbeitsräume in allen Regionen
- Räumlich ausgewogene, polyzentrale Entwicklung
- Flächendeckend leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur
- Klimaschutz und –anpassungsmaßnahmen
- Nachhaltige und leistungsfähige Energieinfrastruktur
- Vielfältige Regionen, Städte, Dörfer und Landschaften

- Maßvolle Flächeninanspruchnahme

Raumstruktur

Gemäß der Strukturkarte zählt die Gemeinde Reit im Winkl zu einem „**Raum mit besonderem Handlungsbedarf**“. Gemäß Kapitel 2.2.3ff (Z) handelt es sich hierbei um Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist.

In der Begründung zum Ziel 2.2.3ff wird erläutert, dass in diesen Räumen lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Probleme oder infrastrukturelle Engpässe abgebaut werden müssen, um an einer positiven Entwicklung teilhaben und zur Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit des Landes beitragen zu können. Weiterhin stehen diese Gemeinden meist vor tiefgreifenden Herausforderungen, die sich durch den demographischen Wandel ergeben.

Weiterhin ist die Lage der Gemeinde Reit im Winkl im **Alpenraum** zu beachten. Gemäß den Grundsätzen des Kapitel 2.3 soll der Alpenraum so nachhaltig entwickelt, geordnet und gesichert werden, dass

- *„die Vielfalt, Eigenart und Schönheit seiner Landschaften sowie die natürliche Vielfalt seiner wildlebenden Tier- und Pflanzenarten durch Sicherung und Entwicklung ihrer Lebensräume und deren Vernetzung erhalten bleiben,*
- *seine Funktionen als länderübergreifender Lebens-, Erholungs-, Wirtschafts- und Verkehrsraum unter Wahrung seiner Bedeutung als Natur- und Kulturraum von europäischer Bedeutung wahrgenommen werden können und*
- *alpine Gefahrenpotenziale minimiert werden.“*

Die Wälder und ihre Schutzfunktionen sowie die Pflege der Kulturlandschaft sollen insbesondere durch die Land- und Forstwirtschaft gesichert werden. Erhaltenswürdige Almen und Alpen sollen saniert und – soweit ökologisch vertretbar – erschlossen werden (Kap. 2.3.2 (G)).

Zur Ordnung der touristischen und erholungsbezogenen bzw. verkehrstechnischen Erschließung im Alpenraum werden im **Alpenplan** Zonen bestimmt, die entsprechende Entwicklungen begünstigen (wie Zone A) oder einschränken (wie in Zone B und C).

- ⇒ Die aktuellen Planungen am Gut Steinbach sollen das bestehende touristische Beherbergungsangebot dem Bedarf des Marktes entsprechend modifizieren und maßvoll erweitern. Dabei werden ausschließlich Flächen herangezogen, die für den Naturhaushalt von untergeordneter Bedeutung sind. Die Darstellungsänderung betrifft Randflächen, die bereits eine gute Eingrünung aufweisen, so dass Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds nicht zu erwarten sind. Das Vorhaben trägt zum landesplanerischen Ziel bei, die Wirtschaftskraft und die Wettbewerbsfähigkeit des Landes zu stärken ohne die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft zu beeinträchtigen.
- ⇒ Das Planungsgebiet liegt gemäß Anhang 3 des LEP (Alpenplan Blatt 3) in der Zone A, wo Verkehrsvorhaben allgemein zulässig sind. Auch wenn im Rahmen der Planung mit Ausnahme von privaten Erschließungswegen keine Verkehrsinfrastruktur vorgesehen ist, zeigt die Einordnung in die Zone 3 doch, dass die Planung in einem Raum mit geringer Empfindlichkeit gegenüber baulichen Erweiterungen erfolgt.

Anbindegebot

Gemäß Kap. 3.3 LEP ist eine Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden, neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. „Geeignete Siedlungseinheiten“ sind dazu in der Regel Ortsteile, die in Folge ihrer Flächengröße und Infrastruktur bereits eine gewisse Gewichtung aufweisen.

⇒ Das gesamte Planungsgebiet ist bereits zum größten Teil im Flächennutzungsplan als Sondergebiet dargestellt. Es besteht seit 2014 ein Vorhabensbezogener Bebauungsplan für den westlichen und südlichen Teilbereich mit Hotel, Chalets sowie den zugeordneten Freiflächen und Infrastrukturen. Das Gut Steinbach befindet sich in Alleinlage auf dem Geländeplateau oberhalb des Steinbachwegs. Eine Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten mit einigem Gewicht bestand nie. Gemäß Kap. 3.3 Abs. 2 LEP sind Ausnahmen vom Anbindegebot u.a. dann zulässig, wenn *„in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann“*. Nachdem die Gemeinde Reit im Winkl von Fremdenverkehr geprägt ist und im Planungsgebiet bereits ein Beherbergungsangebot besteht, entspricht die geringfügige Anpassung der bestehenden Darstellungen den oben genannten Ausnahmevoraussetzungen des LEPs und ist auch ohne Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten zulässig.

Fachplanerische Aussagen im Regionalplan Südostoberbayern

In Karte 3 „Landschaft und Erholung“ (RP Südostoberbayern, Abb. 2) sind keine konkreten umweltrelevanten Ziele aus regionalplanerischer Sicht für das Planungsgebiet dargestellt. Es sind jedoch die allgemeinen Darlegungen zu berücksichtigen:

Überbeanspruchungen von Natur und Landschaft und Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts sollen vermieden, Verunreinigungen von Luft, Wasser und Boden und die Versiegelung des Bodens weitgehend minimiert werden (B I Fachliche Festlegungen Natur und Landschaft).

Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. (B II Fachliche Festlegungen, Siedlungswesen). Grundwasservorkommen und Oberflächengewässer sind vor Verunreinigung und Belastung zu bewahren (B IV Wasserwirtschaft).



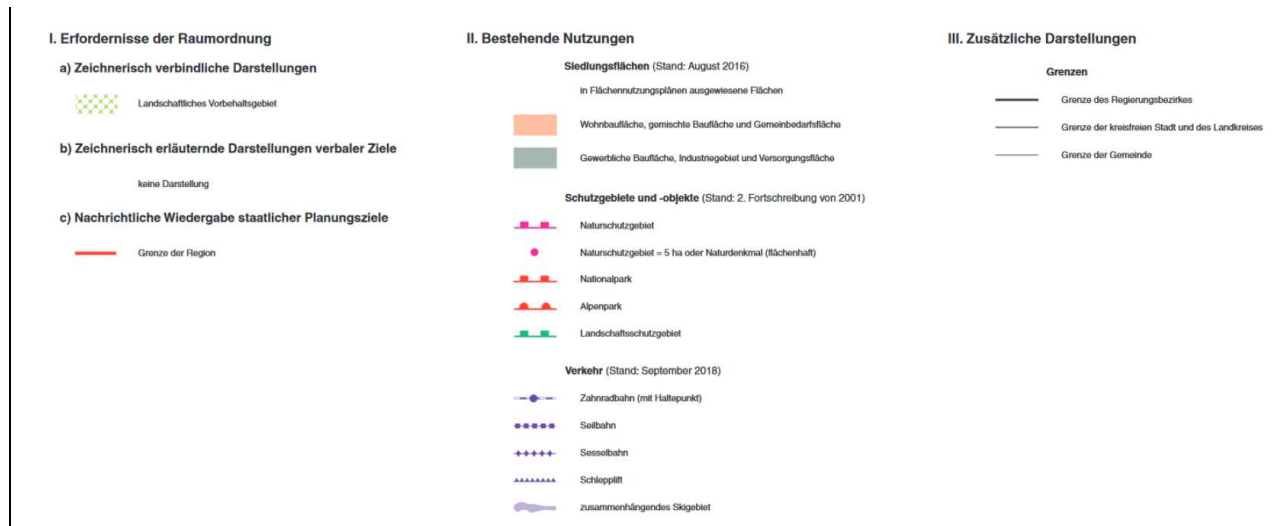


Abb. 3 Auszug aus der Karte 3 „Landschaft und Erholung“ des RP Südostoberbayern: grüne Kreuzschraffur: landschaftliches Vorbehaltsgebiet, Stand 2022

⇒ Auch den Zielen der Regionalplanung steht das Vorhaben nicht entgegen. Durch die direkte Anbindung an den Bestand kann eine Zersiedlung der Landschaft vermieden werden. Grund- und Oberflächengewässer oder Flächen mit hoher naturschutzfachlicher Wertigkeit sind nicht betroffen. Auch in Bezug auf die Versiegelung des Bodens ist durch die Übernahme von Bestandsbauten in den Umgriff des Sondergebiets keine Erhöhung zu erwarten.

3.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands mit voraussichtlicher Entwicklung ohne Durchführung der Planung (Basisszenario) sowie Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Beschreibung des Bestandes erfolgt schutzgutbezogen. Auf der Grundlage einer verbalargumentativen Beschreibung erfolgt danach eine Einschätzung der Erheblichkeit schutzgutbezogen nach geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit.

3.3.1 Schutzgut Fläche

Basisszenario

Das Gemeindegebiet weist aufgrund seiner Topographie sowie seiner zahlreichen naturschutzfachlich bedeutsamen Flächen einen geringen Versiegelungsgrad auf. Flächen für die Siedlungsentwicklung sind im Gemeindegebiet demnach nur begrenzt verfügbar.

Auswirkungen

Wie bereits oben beschrieben werden in das Sondergebiet überwiegend Flächen aufgenommen, die bereits durch den Gebäudebestand bzw. die betrieblichen Nutzungen geprägt sind. Die Flächeninanspruchnahme begrenzt sich damit auf kleinräumige Teilflächen im Umgriff des Bestands. Für das Schutzgut Fläche ergeben sich dadurch **keine erheblichen Beeinträchtigungen**.

3.3.2 Schutzgut Boden

Basisszenario

Das Untersuchungsgebiet gründet auf dem geologischen Untergrund einer spätwürmzeitlichen Schotterterrasse mit kiesig-sandigen Merkmalen. Darauf stehen Parabraunerden unterschiedlicher Entwicklungsstadien an.

Das Gelände ist insgesamt leicht nach Nordosten abfallend (Geländeterrasse). Nur im Bereich der Hangkante und Böschung im Norden und Osten fällt das Gelände teilweise sehr stark ab.

Auswirkungen

Neben dem bereits befestigten Mitarbeiterparkplatz im Osten sowie den westlichen Randbereichen, wo bereits Baurecht über den rechtskräftigen Bebauungsplan besteht, werden im Norden kleinflächig auch Flächen in das Sondergebiet aufgenommen, die bisher grünlandwirtschaftlich genutzt werden. Bei baubedingten Eingriffen ist damit mit Eingriffen in tieferliegende und bislang unveränderte Bodenschichten zu rechnen. Zudem sind Bodenverdichtungen beim Bau und durch Materiallagerung möglich. Betroffen sind Bodenarten, die im Gemeindegebiet häufiger vorkommen.

Auf Bebauungsplanebene sind vor allem bezüglich des Versiegelungsgrads Maßnahmen zur Vermeidung möglich, die erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden vermeiden können. Dazu zählt z.B. die Beschränkung der Bauflächen mittels entsprechender GRZ, die die Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge oder die Festsetzung von Grünflächen. Unter Berücksichtigung der möglichen Vermeidungsmaßnahmen werden nur **geringe Auswirkungen** für das Schutzgut erwartet.

3.3.3 Schutzgut Wasser

Basisszenario

Oberflächengewässer

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Große Steinbach verläuft westlich des Geltungsbereichs eingetieft im Gelände und hat damit keine Wirkung auf den Geltungsbereich.

Grundwasser

Genaue Untersuchungen zum Grundwasser sind nicht vorhanden. Generell sind für das Planungsgebiet jedoch bislang keine Probleme mit hoch anstehendem Grundwasser bekannt. Hangwasservorkommen bzw. der Austritt von Schichtwasser ist insbesondere im nördlichen und teilweise östlichen Randbereichen des Planungsgebiets (hängige Bereiche) denkbar.

Gefährdungen durch Naturgefahren



Abb. 4 Auszug aus dem BayernAtlas, Thema Naturgefahren, Stand 2022; grün gefärbt. wassersensible Bereiche; orange schraffiert: Flächen mit Gefährdungen für flachgründige Hangrutsche

Gemäß den Angaben im BayernAtlas liegt das Gut Steinbach in einem sogenannten wassersensiblen Gebiet.

„Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden.“
(Hsrg. Bayerisches Landesamt für Umwelt, BayernAtlas, www.geoportal.bayern.de)

Im vorliegenden Fall ergibt sich die Einstufung voraussichtlich durch die leichte Hanglage, die bedingt, dass bei Starkregen von den umliegenden Hangflächen Oberflächenwasser Richtung Steinbach und Lofer abfließt. Gefährdungen werden dabei vorrangig im Südwesten des Hotelareals gesehen.

Auch die Hangkanten im Norden und Süden sind vereinzelt als rutschgefährdet eingestuft. Die Erhaltung des dort stockenden Schutzwalds trägt dabei maßgeblich zur Minimierung des Risikos bei.

Auswirkungen

Oberflächengewässer sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Ebenso wird nicht mit der Betroffenheit von Grundwasser gerechnet. Das anfallende Oberflächenwasser wird bereits jetzt vor Ort versickert. Dies ist auch für neue Gebäude so vorgesehen, so dass die Grundwasser-

neubildungsrate nicht negativ beeinträchtigt wird. Die Übernahme von bestehenden oder bereits genehmigten Bauwerken in das Sondergebiet bedingt am Ist-Zustand zudem keine Veränderung.

In Bezug auf mögliche Gefährdungen durch Naturgefahren ist die Erhaltung des umliegenden Bergwalds sowie des Hangwalds von wesentlicher Bedeutung. Die Darstellungsänderung betrifft diese Flächen nicht. Weitere Maßnahmen wie eine druckwasserdichte Ausbildung von Kellergeschossen ist im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Für das Schutzgut Wasser ergeben sich durch die geplante Darstellungsänderung voraussichtlich **keine erheblichen Beeinträchtigungen**.

3.3.4 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

Basisszenario

Der gesamte Geltungsbereich wird von großzügigen extensiv und intensiv genutzten Wiesenflächen mit Laub- und Obstbäumen geprägt, die zwischen den Gebäuden bestehen bzw. entwickelt wurden. Dadurch weist das Gebiet einen hohen Durchgrünungsgrad auf, der insbesondere für Vögel, Kleinsäuger und Insekten günstige Habitatstrukturen bietet.

Bei den landwirtschaftlichen Flächen im Norden, die in das Sondergebiet mit einbezogen werden sollen, handelt es sich um artenärmere, mäßig extensiv genutzte Wiesenflächen, auf denen teils vor einigen Jahren Obstbäume gepflanzt wurden. Gemäß der letzten Vegetationsaufnahme aus dem Jahr 2019 zählen die Wiesen aufgrund noch unzureichender Artenanzahl nicht zu den geschützten Biotoptypen im Sinne von Art. 23 BayNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG.

Die Biologische Vielfalt ist bezogen auf das nördliche Erweiterungsgebiet relativ gering. Unter großräumiger Betrachtung stellt das Areal um das Hotel Gut Steinbach allerdings einen sehr strukturreichen Lebensraum aus Extensivwiesen, Obstbäumen, Garten- und Wasserflächen sowie großflächigen Wäldern dar.

Schutzgebiete oder amtlich kartierte Biotope sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Die Fläche zählt gemäß den Aussagen des Regionalplans Südostoberbayern auch nicht zum landwirtschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

Auswirkungen

Von der Darstellungsänderung sind im Westen Flächen mit bestehendem Baurecht für ein Chalet, im Osten die bestehenden Mitarbeiterparkplätze und im Norden Teile der dortigen mäßig extensiv genutzten Wiesenflächen betroffen.

Es ist davon auszugehen, dass die Baudichte auch in Zukunft den bestehenden Strukturen entspricht; daher ist von einem hohen Durchgrünungsgrad auszugehen. Im Rahmen der Grünordnung könnten zudem neue Habitatstrukturen für siedlungsbegleitende Tierarten geschaffen werden. Der Verlust von artenärmeren Wiesenflächen kann zudem im direkten Nahbereich durch Entwicklung von artenreichen Wiesen kompensiert werden. Unter dieser Voraussetzung und möglicher Vermeidungsmaßnahmen auf Bebauungsplanebene sind durch die kleinflächigen Darstellungsänderungen in den Randbereichen **keine erheblichen Beeinträchtigungen** zu erwarten.

3.3.5 Schutzgut Klima / Klimawandel

Basisszenario

Die mittlere jährliche Niederschlagshöhe beträgt ca. 1.700 mm, wobei die höchsten monatlichen Niederschlagssummen im Juli anfallen. Als Jahresmitteltemperatur werden 6° bis 7°C angegeben. Jährlich gibt es 110 - 120 Frosttage. Die Freiflächen fungieren lokal als Kaltluftentstehungsgebiet. Die vorhandenen Gehölze tragen insbesondere im Sommer durch Verdunstungskälte zu einem günstigen Klima bei.

Die lufthygienische Situation wird allgemein von den Schadstoffimmissionen und -emissionen des Umfeldes, sowie Staub- und Geruchsbelastungen und deren Kombination bestimmt. Aufgrund der derzeitigen Nutzung (Hotel und Grünland, Skispringen v.a. im Winter), ist im Geltungsbereich jedoch von keinen Vorbelastungen auszugehen.

Das Untersuchungsgebiet liegt auf einer Hochterrasse, die im Planungsgebiet leicht und nach Süden hin stärker ansteigt. Im Falle von Starkregenereignissen sind schnell abfließende Oberflächenwasser deshalb nicht auszuschließen (vgl. auch Erläuterungen zum Schutzgut Wasser). In Folge des Klimawandels ist mit einer Zunahme von Hitze- und Trockenperioden unterbrochen oder gefolgt von Starkregenereignissen zu rechnen. Für das Planungsgebiet stellt diesbezüglich der Bergwald im Süden und Südosten eine wichtige Schutzfunktion dar, der abflussmindernd wirkt und als Erosionsschutz dient. Trotzdem sind ggf. Beeinträchtigungen durch den Klimawandel nicht völlig auszuschließen.

Auswirkungen

In Bauzeiten ist temporär mit Staubentwicklung durch Materialtransport oder Baumaschinen zu rechnen.

Bei Erhaltung eines hohen Durchgrünungsgrads verändert sich das Kleinklima in den betroffenen Bereichen kaum. Insbesondere Baumpflanzungen können positive klimatische Effekte bewirken. Flächen mit erheblicher Klimafunktion (z.B. Wald oder Moore) sind durch die Planung nicht betroffen.

Betriebsbedingt kann eine Verschlechterung der lufthygienischen Situation ausgeschlossen werden, da eine optimale Aufenthalts- und Luftqualität für den Erfolg des Betriebs und seiner Erholungsangebote von wesentlicher Bedeutung ist.

Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor durch den Klimawandel bedingten Starkregen und Unwetter sind im Rahmen der Bebauungsplanung zu prüfen. Grundsätzlich verringert sich die Gefährdungslage in der Regel bei Erhaltung der umliegenden Schutzwälder, was durch die Planung gegeben ist.

Für das Schutzgut Klima werden die Auswirkungen durch die geplante Darstellungsänderung als **gering erheblich** eingestuft.

3.3.6 Schutzgut Menschliche Gesundheit

Basisszenario

Verkehrsbelastung und Lärm

Aufgrund der topographischen Lage und der umgebenden Gehölz- und Waldflächen, gibt es keine gravierenden Vorbelastungen durch Verkehr oder Gewerbelärm aus der näheren Umgebung. An der Sprungschanze findet 4-mal im Kalenderjahr, werktags der Reit-im-Winkel-Cup statt, ansonsten wird die Einrichtung sporadisch für das Jugendtraining genutzt. Der genannte Bereich stellt keine Sportstätte dar, sondern eine Grünfläche, die für Freizeit und Erholung genutzt wird. Während der Trainingszeiten oder im Falle von Veranstaltungen kann es durch den Ziel- und Quellverkehr zur Skisprunganlage im Osten des Untersuchungsgebiets zu einer leichten Erhöhung des Anliegerverkehrs kommen. Die schalltechnische Untersuchung (CHC, Februar 2014) hat gezeigt, dass mit dieser Nutzung bereits der Immissionsrichtwert für ein allgemeines Wohngebiet an den nächstgelegenen Aufenthaltsräumen des Hotels eingehalten werden kann. Die Rahmenbedingungen haben sich seitdem her nicht verändert.

Die nächste Wohnnutzung befindet sich in über 100 m Luftlinie nordwestlich der geplanten neuen Chalets im Osten des Planungsgebiets. Die bestehende Wohnbebauung befindet sich somit in ausreichendem Abstand zur baulichen Entwicklungsfläche. Darüber hinaus besteht bezogen auf die vorhandene Topografie mit bewaldeten und teilweise gehölzbestandenen Hängen eine Abschirmung in alle Richtungen.

Erholungseignung

Das Gut Steinbach hat als Restaurant und Hotel eine überregionale Bedeutung. Im Sommer führt ein überregionaler Wanderweg in die Chiemgauer Berge östlich am Hotel vorbei, im Winter besteht direkter Anschluss an die Langlaufloipe Reit im Winkl. Aufgrund der hohen Aufenthaltsqualität hat das Planungsgebiet im Zusammenhang mit den umliegenden Flächen insgesamt eine wichtige Bedeutung für die Erholung und den Tourismus.

Auswirkungen

Beeinträchtigungen durch Lärm sind während der Bauphase durch Materialtransport und Bauarbeiten zu erwarten. Diese sind jedoch zeitlich begrenzt.

Die geplanten maßvollen Erweiterungen des Sondergebiets lassen keine Bebauung zu, die eine erhebliche Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs bedingen könnte. Entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung sind im Rahmen der Bebauungsplanung vorzusehen.

Betriebsbedingt ergeben sich durch die Art der Nutzung (Beherbergung) keine Emissionen. Vielmehr stellt die Ruhe eines der wesentlichen Charaktereigenschaften für den Erfolg des Betriebs dar. Die Zunahme von Lärmemissionen oder eine Beeinträchtigung der Erholungseignung im Gebiet kann deshalb ausgeschlossen werden.

3.3.7 Schutzgut Kulturelles Erbe

Basisszenario

Bau- und Bodendenkmäler

Geschützte Kultur- und Sachgüter, wie Boden- oder Baudenkmäler sind im Geltungsbereich oder im direkten Nahbereich nicht vorhanden.

Die nächsten Baudenkmäler liegen westlich des Planungsgebiets:



Abb. 5 Baudenkmäler im Nahbereich des Planungsgebiets (blaue Kreise); Quelle: BayernAtlas, Thema Planen und Bauen (Stand 2022)

Bei den Baudenkmälern an der Blindauer Straße handelt es sich um ein Bauernhaus (D-1-89-139-13, Blindauer Straße 2) sowie ein Bildstock (D-1-89-139-15). Beide Denkmäler werden vom Planungsgebiet durch den Steinbach mit Gewässerbegleitgehölz abgeschirmt. Es bestehen damit keine Blickbeziehungen zwischen Planungsgebiet und Denkmal, so dass der Umgebungsschutz der geschützten Bausubstanz durch die Planung nicht betroffen ist.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Umgriff des Gut Steinbach wird geprägt durch eine weite, nach Süden ansteigende Grünlandfläche auf einer Terrassenkante, die von Wald- und Gehölzflächen umrahmt wird, aus größerer Entfernung (z.B. vom Ortszentrum von Reit im Winkl) jedoch einsehbar ist. Im Süden steigt das Gelände im Bereich der bewaldeten Bereiche in Richtung Berge steil an.

Im Südosten befinden sich die Skisprunganlagen von Reit im Winkl, die unter anderem auch aufgrund ihrer weiten Sichtbarkeit, eine gewisse Vorbelastung für das ansonsten weitgehend naturnah wirkende Landschaftsbild darstellen.

Auswirkungen

Trotz der teilweisen Einsehbarkeit vom Ort her, ist die Fernwirkung baulicher Erweiterungen im Bereich der geplanten Änderungsflächen eher gering einzustufen. Lokal verändert sich ggf. das Landschaftsbild durch kleinflächigen Verlust von Offenlandflächen. Bei einer guten Einbindung in das Gesamtensemble entsprechend der bisherigen Bau- und Vorgehensweisen sind jedoch keine negativen Effekte zu erwarten.

3.4 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Der Umgriff um das Gut Steinbach ist in den letzten Jahren umfassend saniert, baulich erweitert und modernisiert worden. In diesem Zusammenhang ist ein kleines Chalet-Dorf sowie ein Empfangsgebäude errichtet worden. Die nun vorliegende Planung zur Erweiterung des Chaletdorfs steht in funktionalem Zusammenhang mit dem laufenden Betrieb und soll die vorhandenen Gebäude räumlich und funktional ergänzen. Die Planung war bereits im Masterplan für das Gut Steinbach vorgesehen, dessen Umsetzung nun mit der vorliegenden Planung seinen Abschluss findet.

Durch die funktionale, gestalterische und grünordnerische Einbindung in den Gesamtkomplex bedingen sich Synergieeffekte v.a. in Bezug auf die Erschließung oder die Parkierung. Wie bisher wurde auf einen Eingriff in naturschutzfachlich wertgebende Flächen verzichtet. Negative Auswirkungen durch kumulierende Wirkungen werden deshalb nicht erwartet.

3.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

3.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung sind die Möglichkeiten, detaillierte Vermeidungsmaßnahmen darzustellen, begrenzt. Umsetzungsmöglichkeiten im Rahmen der Bebauungsplanung wurden bereits bei den einzelnen Schutzgütern genannt und können entsprechend umgesetzt werden. Eine wichtige Vermeidungsmaßnahme bereits auf Flächennutzungsplanebene ist die Erhaltung der Waldflächen im Umgriff des Planungsgebiets.

3.5.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Die Gemeinde Reit im Winkl wendet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ an.

Abhängig vom geplanten Versiegelungsgrad sowie den möglichen Vermeidungsmaßnahmen werden Ausgleichsflächen notwendig. Der genaue Flächenbedarf wird auf der Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung ermittelt.

Ausgleichsflächen sind im Umgriff des Gut Steinbachs ausreichend vorhanden.

3.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Darstellungsänderung wird durch die geplanten baulichen Erweiterungen sowie durch die bisherige redaktionelle Unschärfe in der Abgrenzung des Sondergebiets erforderlich. Alternativen im Hinblick auf den Standort ergeben sich deshalb nicht, da sämtliche Flächen in funktiona-

lem Zusammenhang liegen.

3.7 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Für die Beurteilung der Auswirkungen wurde eine verbal-argumentative Bewertung mit den drei Stufen der Erheblichkeit - gering, mittel, hoch - herangezogen. Der Bestandsaufnahme und Bewertung der Auswirkungen standen folgende Materialien zur Verfügung.

- Vegetationskundliches Gutachten Gut Steinbach, Reit im Winkl, Büro AVEGA, vom 24.06.2013, aktualisiert 2019 und 2020
- Alpenbiotopkartierung Bayern, Stand 1992 (LfU)
- Bayerischer Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“
- Bayerischer Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“

Weitere Inhalte wurden dem BayernAtlas entnommen.

Technische Schwierigkeiten traten in Bezug auf das Schutzgut Wasser auf. Hier liegen derzeit keine genauen Angaben bezüglich des Grundwasserspiegels vor.

3.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da durch die, teils nachrichtliche Darstellungsänderung keine unmittelbaren Folgen für die Schutzgüter erwartet werden, wird auf der Ebene der Flächennutzungsplanung kein Monitoring vorgesehen. Im Rahmen der Bebauungsplanung sollte die Wirksamkeit der grünordnerischen Maßnahmen zur Einbindung neuer Gebäude überwacht werden, da diese sowohl für das Landschaftsbild als auch für die Erhaltung der Artenvielfalt im Gebiet von wesentlicher Bedeutung ist.

3.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht hat die Aufgabe, dazu beizutragen, dass zur wirksamen Umweltvorsorge die Auswirkungen auf die Umwelt bzw. die Schutzgüter frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden.

Im Rahmen der 36. Flächennutzungsplanänderung soll die Abgrenzung des Sondergebiets im Umgriff des Gut Steinbachs in den Randbereichen so angepasst werden, dass alle bestehenden und zukünftig geplanten Gebäude und Betriebsflächen in das Gebiet inkludiert sind.

Nachfolgend wird die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter zusammenfassend dargestellt.

Schutzgut	Erheblichkeit
Fläche	gering
Boden	gering
Wasser	gering

Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt	gering
Klima / Klimawandel	gering
Menschliche Gesundheit (Lärm/Erholungseignung)	gering
Kulturelles Erbe (Kultur- und Sachgüter/Landschaftsbild)	gering

Tab. 1 Zusammenfassende Übersicht zur Erheblichkeit der Auswirkung auf die Schutzgüter

Wie aus der Tabelle hervorgeht, lässt die Planung nur geringe Auswirkungen erwarten, da die Anpassungen in den Randbereichen vorrangig bereits bebaute Flächen oder Flächen mit Bau-recht betroffen. Die Erweiterung nach Norden betrifft mäßig extensiv genutztes Grünland.

Wesentlich für die Einstufung ist die Erhaltung des geringen Versiegelungs- und gleichzeitig hohen Durchgrünungsgrads, wodurch nicht nur die baubedingten Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt verringert werden können, sondern auch die landschaftliche Einbindung gewährleistet wird.

Um den notwendigen Ausgleich für neue Eingriffe zu erbringen, stehen geeignete Ausgleichs-fläche im Umgriff des Gut Steinbachs zur Verfügung.

Ein Monitoring wird im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich.

Bad Kohlgrub, den 30.07.2024



Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

4 LITERATUR

AVEGA, Vegetationskundliches Gutachten Gut Steinbach, Reit im Winkl, vom 24.06.2013, aktualisiert am 15.12.2019 und ergänzt am 03.10.2020

BAUGESETZBUCH (BAUGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur), URL: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm [Stand: 09/2022]

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR FINANZEN UND FÜR HEIMAT (HRSG.), BayernAtlas, URL: <https://geoportal.bayern.de> [Stand: 09/2023]

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (Hrsg.), 2007, Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, 2. Auflage, München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT (HRSG.), Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020, URL: <https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/> [Stand: 09/2023]

BUSSE, J., DIRNBERGER, F., PRÖBSTL, U., SCHMID, W., 2007, Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung – Ratgeber für Planer und Verwaltung, erweiterte Fassung, München

BUSSE, J., DIRNBERGER, F., PRÖBSTL-HAIDER, U., SCHMID, W., 2013, Die Umweltprüfung in der Gemeinde mit Ökokonto, Umweltbericht, Artenschutzrecht, Energieplanung und Refinanzierung, München

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION SÜDOSTOBERBAYERN, letzte Änderung in Kraft am 28.10.2017, URL: <http://www.region-suedostoberbayern.bayern.de/> [Stand: 2023]