



Gemeinde Reit im Winkl
LANDKREIS Traunstein

37. Änderung des Flächennutzungsplans

im Parallelverfahren mit der Teilaufhebung des Bebauungsplans
„Am Schweinsbichl“ nach § 8 Abs. 3 BauGB

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a Abs.1 BauGB

in der Fassung vom **25.02.2025**

Gemeinde
Reit im Winkl

Rathausplatz 1
83242 Reit im Winkl

Tel. 08640 - 8000
gemeinde@reitimwinkl.bayern.de

A Zusammenfassende Erklärung

A.1 Einleitung

Die nachfolgende zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Abs. 1 BauGB beschreibt die Art und Weise, wie die Umweltbelange sowie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Rahmen des Verfahrens der 37. Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den in Betracht kommenden, anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

A.2 Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Ziel der 37. Flächennutzungsplanänderung ist die Rücknahme einer bislang als Wohnbaufläche dargestellten Fläche zugunsten ihrer tatsächlichen landwirtschaftlichen Nutzung. Die Fläche besitzt eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild, ist bislang unerschlossen und soll langfristig als landwirtschaftlich genutzter Bereich mit landschaftlicher Zäsur erhalten bleiben.

Gleichzeitig soll durch die Darstellung angrenzender Grün- und Freiflächen eine Ortsbildverträgliche Eingrünung am westlichen Ortsrand gefördert und dauerhaft gesichert werden.

Die Ausweisung alternativer Wohnbauflächen an anderer Stelle macht eine Entwicklung dieser Fläche für die Gemeindeentwicklung entbehrlich.

Da durch die Änderung keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden, entfällt die Pflicht zu naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen.

A.3 Verfahrensablauf

Am **30.07.2024** wurde durch den Gemeinderat Reit im Winkl der Aufstellungsbeschluss für die 37. Flächennutzungsplanänderung gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **09.08.2024** ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf der 37. Flächennutzungsplanänderung wurde am **09.08.2024** durch den Gemeinderat Reit im Winkl gebilligt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB 37. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom **15.07.2024** fand in der Zeit vom **09.08.2024** bis **09.09.2024** statt. Die frühzeitige Beteiligung wurde am **09.08.2024** ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf 37. Änderung des Flächennutzungsplans vom **15.07.2024** mit Schreiben vom **09.08.2024** frühzeitig von der Planung unterrichtet und zur Äußerung bis einschließlich den **09.09.2024** aufgefordert.

Im Rahmen dieses Verfahrens ging **keine** Stellungnahme mit Einwänden bzw. Äußerungen aus der Öffentlichkeit und **sechs** Stellungnahmen mit Einwänden bzw. Äußerungen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange ein. Die Stellungnahmen mit Einwänden waren im Einzelnen von:

Regierung von Oberbayern; Regionaler Planungsverband Südostoberbayern; Landratsamt Traunstein – Untere Bauaufsichtsbehörde; Landratsamt Traunstein – Naturschutz- und Waldrecht; Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein – Forsten; Landratsamt Traunstein - Wasserrecht und Bodenschutz

In seiner Sitzung vom **25.02.2025** hat der Gemeinderat die Abwägung dieser Stellungnahmen beschlossen. In der gleichen Sitzung hat der Gemeinderat den Billigungs- und Auslegungsbeschluss (zur Planung mit beschlossenen Änderungen in der Fassung vom **23.10.2024**) für die Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der 37. Änderung des Flächennutzungsplans, in der Fassung vom **25.02.2025**, fand in der Zeit vom **13.03.2025** bis **14.04.2025** statt. Die Planunterlagen sowie wesentlichen umweltbezogenen Informationen wurden in dieser Zeit im Internet veröffentlicht sowie öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung wurde am **13.03.2025** ortsüblich bekannt gemacht.

Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **13.03.2025** Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf 37. Änderung des Flächennutzungsplan, in der Fassung vom **25.02.2025** sowie den vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Informationen bis einschließlich zum **14.04.2025** gegeben.

Im Rahmen dieses Verfahrens ging **keine** Stellungnahme mit Einwänden bzw. Äußerungen aus der Öffentlichkeit und **keine** Stellungnahmen mit Einwänden bzw. Äußerungen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange ein.

In seiner Sitzung vom **06.05.2025** hat der Gemeinderat die Abwägung dieser Stellungnahmen beschlossen. In der gleichen Sitzung hat der Gemeinderat die 37. Flächennutzungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom **25.05.2025** und Umweltbericht unter Berücksichtigung der Würdigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die 37. Flächennutzungsplanänderung wurde am 05.08.2025..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

A.4 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange wurden im Rahmen des Verfahrens zur 37. Flächennutzungsplanänderung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB geprüft. Die Ergebnisse dieser Prüfung wurden in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung dargelegt. Durch die Änderung der vormaligen Darstellung eines allgemeinen Wohngebiets in eine Fläche für Landwirtschaft entfallen die mit einer baulichen Nutzung verbundenen Umweltauswirkungen vollständig.

Die Flächennutzungsplanänderung wirkt sich positiv auf sämtliche Schutzgüter aus:

- **Boden:** Die ursprünglich vorbereitete Versiegelung unterbleibt, wodurch die Bodenfunktionen (natürliche Ertragsfähigkeit, Wasserrückhalt, Filterwirkung) erhalten bleiben.
- **Wasser:** Da keine Bebauung vorbereitet wird, entfällt der Bedarf an Entwässerung und Regenrückhaltung. Es kommt zu keiner Beeinträchtigung des Grund- oder Oberflächenwassers.
- **Tiere und Pflanzen:** Der Erhalt der unbebauten Fläche unterstützt die ökologische Durchlässigkeit und sichert bestehende Lebensräume. Neue Eingriffe in Natur und Landschaft werden vermieden.
- **Luft und Klima:** Die Fläche bleibt als Frischluftentstehungsgebiet erhalten. Kleinklimatische Funktionen bleiben somit unberührt.
- **Mensch:** Beeinträchtigungen durch Verkehr, Lärm oder Verlust von Erholungsraum sind nicht zu erwarten. Stattdessen bleibt das Landschaftsbild erhalten und wird nicht weiter belastet.
- **Landschaftsbild:** Durch die Aufgabe der Bebauungsabsicht wird das ortsbildprägende Erscheinungsbild dauerhaft gesichert.
- **Kultur- und Sachgüter:** Im Geltungsbereich sind keine denkmalgeschützten Objekte oder sonstigen Kulturgüter betroffen.

Da durch die Aufhebung keine bauliche Nutzung mehr vorgesehen ist, sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Eingriffe in Natur und Landschaft werden vermieden. Die Aufhebung ist damit aus umweltfachlicher Sicht uneingeschränkt zu begrüßen.

A.5 Berücksichtigung Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

A.5.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der öffentlichen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Einwände oder Sachverhalte aus der Öffentlichkeit vorgebracht.

A.5.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gingen von insgesamt sieben Stellen Stellungnahmen ein, wovon jedoch eine Stellungnahme keine Einwendungen oder Äußerungen enthielt. Im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die folgenden wesentlichen Aspekte wurden im Rahmen der Beteiligungsverfahren vorgebracht und im Planungsverfahren wie folgt berücksichtigt:

Raumordnung und Regionalplanung

Seitens der Regierung von Oberbayern sowie des Regionalen Planungsverbands Südostoberbayern wurde die geplante Rücknahme der Wohnbaufläche begrüßt. Die Maßnahme entspricht den raumordnerischen Zielsetzungen der Innenentwicklung, des Flächensparens und des Erhalts von Freiräumen zwischen Siedlungsbereichen.

Die Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planung war nicht erforderlich.

Bauaufsichtsrecht

Das Landratsamt Traunstein – Untere Bauaufsichtsbehörde – zeigte Verständnis für die geplante Änderung und verwies auf die notwendige Korrektur des Flächennutzungsplans infolge der parallelen Teilaufhebung des Bebauungsplans.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Der fehlende Umweltbericht wurde in der Folge ergänzt.

Naturschutz und Ausgleichsmaßnahmen

Die Naturschutzabteilung des Landratsamts Traunstein äußerte fachliches Einverständnis mit der Flächennutzungsplanänderung, machte jedoch auf ausstehende Pflege und Rückabwicklung ehemals festgesetzter Ausgleichsmaßnahmen aufmerksam. Die Herausnahme entsprechender Flächen aus dem Ökoflächenkataster wurde angeregt.

Da es sich hierbei um Aspekte der konkreten Bauleitplanung handelt, wurde auf die Abwägung im Rahmen der parallelen Teilaufhebung des Bebauungsplans verwiesen. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanverfahrens war nicht erforderlich.

Landwirtschaftliche Belange

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein – Forsten – hatte keine Einwände. Auf eine frühere Stellungnahme im Verfahren zur Teilaufhebung des Bebauungsplans wurde verwiesen.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planung war nicht erforderlich.

Wasserrecht und Bodenschutz

Die Fachstelle für Wasserrecht und Bodenschutz wies auf die Einhaltung der Vorgaben zur Niederschlagswasserbeseitigung hin.

Da durch die Änderung keine bauliche Entwicklung vorgesehen ist, war eine Anpassung der Planung nicht erforderlich.

A.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es wäre auch ein Verzicht auf die 37. Änderung des Flächennutzungsplans möglich gewesen und auf der Fläche würde weiterhin eine Wohnbebauung vorbereitet.

Da jedoch eine Schmälerung der landschaftlichen Zäsur auch so zu erwarten gewesen wäre und der Wohnbedarf nun bereits an anderer Stelle entwickelt wurde, wurde auf eine entsprechende Planung verzichtet.

