



Gemeinde Reit im Winkl
LANDKREIS TRAUNSTEIN

Vorentwurf
30.09.2025

38. Änderung des Flächennutzungsplans

im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Tiroler Straße 45, 47“

Die Gemeinde Reit im Winkl beschließt aufgrund des § 5 in Verbindung mit den § 1, 1a, 2, 3 und 4 des Baugesetzbuches (BauGB) die 38. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan.

in der Fassung vom

Gemeinde
Reit im Winkl
Rathausplatz 1
83242 Reit im Winkl
Tel. 08640 - 8000

Begründung

38. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan

INHALTSVERZEICHNIS

A	Anlass der Planung	4
B	Bestandsaufnahme	4
B.1	Lage und Größe des Planungsgebietes	4
B.2	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	5
B.3	Grundlagen vor Ort	9
B.3.1	Städtebau, Orts- und Landschaftsbild	9
B.3.2	Boden	9
B.3.3	Wasser	10
B.3.4	Erschließung und technische Infrastruktur	11
B.3.5	Denkmalschutz	12
B.3.6	Schutz- und Vorranggebiete sowie Biotopfunktion	12
B.3.7	Geschützte Arten	13
B.3.8	Vorbelastungen	14
C	Räumlich übergeordnete Belange	15
C.1	Innenentwicklung	15
C.2	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	15
D	Planungsbericht - Ziele der Planung	17
D.1	Ziele der Planung	17
D.2	Planungskonzept	17
D.2.1	Städtebauliches Konzept	17
D.2.2	Erschließungskonzept	17
D.2.3	Beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan	18
D.3	Immissionsschutz	18
D.4	Artenschutzrechtliche Belange	18
D.5	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen	19
D.6	Klimaschutz und Klimaadaptation	19
D.7	Wesentliche Auswirkungen der Planung	20
E	Umweltbericht	21
E.1	Einleitung	21
E.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Flächennutzungsplans	22
E.1.2	Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden	22
E.1.3	Relevante gesetzliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne	23
E.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung	27
E.2.1	Schutzgut Lebensräume und Arten	27
E.2.2	Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser	28
E.2.3	Schutzgut Fläche	29
E.2.4	Schutzgut Boden	30
E.2.5	Schutzgut Klima / Luft	30
E.2.6	Schutzgut Landschaftsbild	31
E.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	32
E.2.8	Schutzgut Mensch (Lärm, Blendung und Erholungseignung)	32

E.3	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	33
E.4	Rahmenbedingungen in Hinblick auf den Klimawandel	34
E.4.1	Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimawandel	34
E.4.2	Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels	34
E.4.3	Auswirkungen der Planung auf die Ziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes	34
E.5	Weitere Belange des Umweltschutzes (gem. §1, Abs. 6 Nr. 7 und §1a BauGB)	35
E.5.1	Abfälle	35
E.5.2	Abwasser	35
E.5.3	Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien	35
E.5.4	Schonender Umgang mit Grund und Boden	35
E.5.5	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen	36
E.6	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	36
E.7	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	36
E.7.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	36
E.7.2	Eingriffsregelung	36
E.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	37
E.9	Alternative Planungsmöglichkeiten	37
E.10	Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken	37
E.11	Datengrundlage	37
E.12	Zusammenfassung	38
E.13	Quellenverzeichnis	39
F	Zusammenfassende Erklärung	40

Planer

WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbH

Nußbaumstr. 3
83112 Frasdorf
Tel: 08052 - 9568070
info@wuestinger-rickert.de

Projektnummer 1440

Gutachten (Anhang)

Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Steil Landschaftsplanung; Berg; 04.06.2025; 30 Seiten

Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Tiroler Straße“ der Gemeinde Reit im Winkl

Möhler+Partner Ingenieure; April 2025; 46 Seiten

A Anlass der Planung

Der hier gegenständliche Änderungsbereich ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (im weiteren Flächennutzungsplan) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Rahmen des Bebauungsplans „Tiroler Straße 45, 47“ sollen in diesem Bereich Personalwohnungen und Wohnbebauung ermöglicht werden.

In diesem Bebauungsplan sollen für den hier gegenständlichen Geltungsbereich ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Personalwohnen“ und ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 Bau NVO festgesetzt werden.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan zu schaffen, hat der Gemeinderat der Gemeinde Reit im Winkl am die Durchführung der 38. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Die 38. Änderung wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Tiroler Straße 45, 47“ durchgeführt.

B Bestandsaufnahme

B.1 Lage und Größe des Planungsgebietes



Abb. 1: Luftbild Planungsgebiet (rot) - ohne Maßstab!

Der Änderungsbereich liegt im südwestlichen Bereich von Reit im Winkl an der Tiroler Straße und umfasst das Flurstück Nr. 133/1 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 133 und 839/7 der Gemarkung Reit im Winkl.

Westlich der Tiroler Straße schließt das bestehende Wohngebiet „Reit im Winkl West“ an. Im Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Süden Waldflächen an den Änderungsbereich an. Entlang der westlichen Grenze verläuft der Hausbach.

Die Größe des Änderungsbereichs beträgt ca. 1.485 m². Seine Ausdehnung liegt bei etwa 50 m in Nord-Süd-Richtung und etwa 30 m in Ost-West-Richtung.

B.2 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern ist die Gemeinde Reit im Winkl als Einzelgemeinde dargestellt.

Aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern sind für die hier gegenständliche Planung insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Belang:

(Die jeweilige Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplans ist den einzelnen Zielen und Grundsätzen in grau und kursiv dargestellt.)

- 1.1.1 (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln.
-> Bereitstellung von ausreichendem Wohnraum entsprechend der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung
- 1.1.1 (G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.
-> Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum
- 1.1.3 (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
-> Verdichtete Bauweise in Anbindung an bestehende Erschließung
- 1.3.2 (G) Die räumlichen Auswirkungen von KlimaPlanungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.
-> Berücksichtigung von Abflusskorridoren und Retentionsflächen, Ermöglichung einer hochwasserangepassten Bauweise
- 2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
 - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, (...)*-> Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum*
- 3.1.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, der Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

-> Verdichtete Bauweise an bestehender Erschließung, im Kontext des Hauptortes

- 3.1.1 (G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

-> Verdichtete Bauweise in Abwägung mit dem ländlichen Ortsbild

- 3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

-> Potenziale der Innenentwicklung stehen in Reit im Winkl nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung

- 3.3 (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

-> Anbindung an bestehende Siedlungsflächen

- 5.4.1 (G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

-> es verbleiben umgebend ausreichend große Agrarflächen für eine angemessene Bewirtschaftung

- 7.1.1 (G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

-> Entwicklung einer angemessenen Eingrünung

Regionalplan 18 (RP 18)

Laut dem gültigen Regionalplan für die Region 18 (Südostoberbayern) ist die Gemeinde Reit im Winkl das Grundzentrum im Nahbereich des allgemeinen ländlichen Raumes.

Die westliche, nördliche und östliche Umgebung ist ebenfalls als allgemeiner ländlicher Raum eingestuft.

Ferner sind insbesondere folgende Grundsätze (G) des Regionalplans von besonderem Belang:

(Deren Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplans ist den einzelnen Zielen und Grundsätzen in grau und kursiv nachgestellt.)

- A I 1 (G) Maßstab der regionalen Entwicklung Südostoberbayerns ist die nachhaltige Raumentwicklung. In diesem Sinne soll die Region Südostoberbayern so weiterentwickelt werden, dass

- sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung erhalten bleibt,

- die landschaftliche Schönheit und Vielfalt erhalten sowie die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und ggf. wiederhergestellt werden und

- das reiche Kulturerbe bewahrt und das Heimatbewusstsein erhalten wird. (...)

-> Schaffung von Wohnraum für Angestellte örtlicher Betriebe unter Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes

- A I 2.1 (G) (...) Die Entwicklung der Siedlungsflächen soll sich auf bestehende Siedlungsbereiche konzentrieren und Freiräume erhalten.

-> Entwicklung von Wohnbauflächen im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen

- B I 2.1 (G) (...) Auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft, die Bereitstellung der dafür notwendigen Mindestflächen und auf die Erhaltung bestehender Obstgehölzpflanzungen soll geachtet werden. Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten und die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden. (...) An Ortsrändern und in der Nähe von relevanten Grünbeständen sollen aus Gründen des Artenschutzes Beleuchtungseinrichtungen an Straßen und Gebäuden auf das notwendige Maß beschränkt werden.
→ Festsetzung von Flächen zur Eingrünung; Wahrung der vorhandenen Grünstruktur; Beschränkung der Versiegelung auf ein Mindestmaß; wo möglich Festsetzung versickerungsfähiger Beläge
- B II 1 (G) Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen
- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden
 - die Innenentwicklung bevorzugt werden und
 - die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.
- Kompakte Bebauung in Anbindung an bestehende Erschließung, Überplanung von bereits bebautem Gebiet*
- B II 2 (G) Die Siedlungstätigkeit in der Region soll an der charakteristischen Siedlungsstruktur und der baulichen Tradition der Teilräume der Region ausgerichtet sein.
→ An die Umgebung angepasste Bauweise
- B III 2.1 (G) Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen durch raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen soll sich auf den unbedingt notwendigen Umfang beschränken und möglichst auf Böden niedriger Bonität gelenkt werden.
→ Moderate Siedlungserweiterung, mit möglichst dichter Baustruktur, in Abrundung der bestehenden Siedlungsstruktur, bereits bebaute Fläche

Flächennutzungsplan



Abb. 2: Ausschnitt des Flächennutzungsplans (Geltungsbereich gegenständlicher BP blau) - ohne Maßstab

Für das Planungsgebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Reit im Winkl Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Nördlich grenzt das Planungsgebiet an eine „Hauptverkehrsstraße“ und nördlich davon ist ein „Allgemeines Wohngebiet“ verzeichnet. Im Westen grenzt die Fläche für „Forst- und sonstige Waldflächen“ an. Im Osten sind „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Die Darstellung des Flächennutzungsplanes ist nicht deckungsgleich mit der beabsichtigten Festsetzung des Bebauungsplanes „Tiroler Straße 45, 47“. Das Planungsgebiet soll als „Sondergebiet Personalwohnen“ und als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu genügen, ist somit eine Planung des Flächennutzungsplans im Bereich des Umgriffs des Bebauungsplans notwendig. Die Planung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit dem hier gegenständlichen Verfahren.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Tiroler Straße 45, 47“.

Bestehendes Baurecht

Die betroffenen Flächen sind derzeit durch keinen Bebauungsplan überplant, aber bereits bebaut. Sie befinden sich, aufgrund der Ortsrandlage, im Außenbereich. Die Zulässigkeit von geplanten Vorhaben innerhalb dieses Bereiches richtet sich derzeit nach § 35 BauGB.

B.3 Grundlagen vor Ort

B.3.1 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

Änderungsbereich

Der Änderungsbereich ist mit zwei freistehenden Einzelhäusern bebaut und wird auf den umgebenden Freiflächen intensiv gärtnerisch genutzt.

Im Norden verläuft die Tiroler Straße. Die Staatsstraße verbindet die westlichen Ortsteile mit dem Ortskern von Reit im Winkl.

Das Gelände im Planungsbereich fällt kontinuierlich von Norden nach Süden von ca. 686,0 m ü. NHN auf ca. 681,5 m ü. NHN (DHHN 2016) um ca. 4,5 m ab. In Ost-West Richtung fällt das Gelände ebenfalls um ca. 1 m von ca. 684,3 m ü. NHN auf 683,3 m ü. NHN.

Im Westen grenzt das Planungsgebiet an den Hausbach.

Umgebung

Großräumig betrachtet befindet sich der Änderungsbereich am südwestlichen Rand des Hauptsiedlungskörpers von Reit im Winkl. Der Bereich bildet den Übergang zwischen den bestehenden Siedlungsflächen entlang der Tiroler Straße und den südlich sowie östlich anschließenden Freiraum- und Waldflächen.

Die Siedlungsentwicklung konzentriert sich überwiegend entlang der Tallage und der verkehrlichen Erschließungsachsen. Südlich des Siedlungsbereichs schließen zusammenhängende Waldflächen an, die den Landschaftsraum prägen und den Ortsrand deutlich fassen. Östlich und westlich des Änderungsbereichs bestehen überwiegend landwirtschaftlich genutzte Offenlandbereiche mit gliedernden Gewässer- und Grünstrukturen.

Der Änderungsbereich selbst liegt in räumlicher Zuordnung zum bestehenden Wohngebiet „Reit im Winkl West“ und ist bereits durch die angrenzende Tiroler Straße infrastrukturell geprägt. Gleichzeitig weist der Bereich durch die Nähe zum Hausbach sowie zu den südlich angrenzenden Waldflächen einen deutlichen landschaftlichen Bezug auf.

B.3.2 Boden

Laut Übersichtsbodenkarte von Bayern (1:25.000) handelt es sich bei dem Boden im Planungsgebiet um einen Bodenkomplex: (Para-)Rendzinen (humusreich), Braunerden, Gleye, Kolluvisole und Fels in Tälern, Rinnen und an deren Hängen (Quelle: UmweltAtlas – Boden des Bayerischen Landesamtes für Umwelt).

Laut digitaler Ingenieurgeologischer Karte von Bayern 1:25.000 (diGK25) wird der Baugrund im Planungsbereich wie folgt charakterisiert (Quelle: UmweltAtlas – Angewandte Geologie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt):

Baugrundtyp: Bindige, feinkörnige Lockergesteine, mäßig bis gut konsolidiert

Beispiele für Gesteine: Ton bis Schluff, teils karbonatisch: Löss/-lehme, ältere Hochflutablagerungen, Flussmergel, feinkörnige Tertiärablagerungen

Mittlere Tragfähigkeit: gering bis mittel

Allg. Baugrundhinweis: wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), Staunässe möglich, frostempfindlich, setzungsempfindlich, zum Teil besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, oft eingeschränkt befahrbar

Die Angaben aus den Übersichtskarten sind als Orientierungswerte zu betrachten, da es sich hier um die allgemeine Betrachtung großflächiger Gebiete handelt und die Angaben im Einzelfall abweichen können. Aufgrund der bestehenden Bebauung ist von einer Bebaubarkeit der Böden mit angemessenem Aufwand auszugehen. Ggf. ist mit der Notwendigkeit von Bodenaustausch oder anderen technischen Maßnahmen zu rechnen.

B.3.3 Wasser

Grundwasser

Im näheren Umfeld des Planungsbereichs befinden sich keine Messtellen.

Laut Hinweiskarte „Hohe Grundwasserstände – WMS“ des Landesamts für Umwelt liegt das Planungsgebiet nicht im Bereich mit hohen Grundwasserständen.

Somit ist im Planungsgebiet mit einem relativ großen Grundwasserflurabstand zu rechnen. Eine direkte Wechselwirkung zwischen der Bebauung und Grundwasser (Aufstauung durch Keller o.Ä.) ist somit voraussichtlich nicht zu erwarten. Jedoch können Schichtwasserhorizonte nicht ausgeschlossen werden.

Gewässer und Überschwemmungsgebiete

Im Planungsgebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Südwestlich angrenzend an das Planungsgebiet verläuft der Hausbach. Dabei handelt es sich um einen Bergbach im Gemeindegebiet von Reit im Winkl, der nach rund vier Kilometer langem, erst südöstlichem, dann südwestlichem Lauf von rechts in die Schwarzlofer mündet

Gemäß dem Bayerischen Landesamt für Umwelt sind im Planungsgebiet und in dessen näherer Umgebung keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete sowie Hochwassergefahrenflächen HQ100 oder HQextrem vorhanden. Ebenso befindet sich das Planungsgebiet nicht in einem kartierten wassersensiblen Bereich (Stand: Juni 2026).

Dennoch können lokale Überschwemmungen, insbesondere im Rahmen von Oberflächenabfluss bei Starkregenereignissen, nicht ausgeschlossen werden.

Starkregenereignisse

Im voralpinen Bereich können Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) besonders heftig auftreten und werden durch die Klimaplanung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Dabei können Straßen und Privatgrundstücke flächig überflutet werden. Auch im Planungsgebiet kann dies nicht ausgeschlossen werden. Durch die von Norden nach Süden abfallende Topografie ist die Wahrscheinlichkeit von länger anhaltenden Überschwemmungen jedoch eher gering. Aufgrund der Topografie besteht hier aber ein erhöhtes Risiko von stark abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtwasser.

Im Umweltatlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt sind direkt an den Planungsbereich angrenzend, entlang des Hausbachs, potentielle Fließwege bei Starkregen in der Kategorie „starker Abfluss“ verzeichnet.

Dies sollte bei der baulichen Ausführung entsprechend berücksichtigt werden.

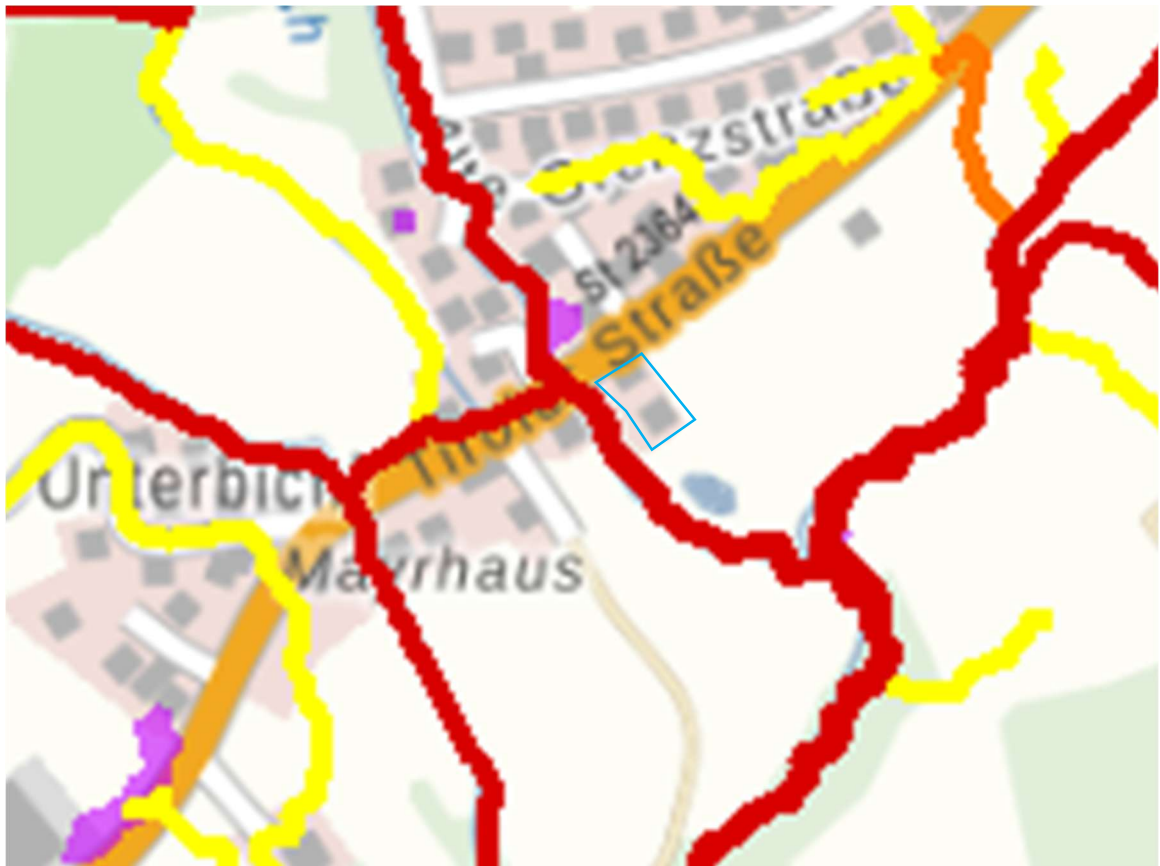


Abb. 3: Ausschnitt des Umwelt-Atlas mit Karteninhalt „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ und Darstellung „Potentielle Fließwege bei Starkregen: mäßiger Abfluss“ (gelb) im Planungsumgriff (Geltungsbereich blau), sowie „starker Abfluss“ (rot) – ohne Maßstab

B.3.4 Erschließung und technische Infrastruktur

Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet ist über die Tiroler Straße erschlossen, die ca. 900 m nordöstlich des Geltungsbereichs das Zentrum von Reit im Winkl erreicht. Die Straße weist eine Asphaltfahrbahn mit einer Breite von ca. 4,0 m mit einem straßenbegleitenden Gehweg auf.

Die Staatsstraße erreicht ca. 850 m südwestlich des Planungsgebiets die Grenze zu Österreich.

Über die Tiroler Straße ist das Planungsgebiet insgesamt angemessen an das übergeordnete und überregionale Verkehrsnetz angebunden.

Eine fußläufige Anbindung des Planungsgebiets besteht über das nördlich gelegene Wohngebiet. Von hier verläuft ein Fußweg nach Nordosten, parallel zur Tiroler Straße, in Richtung Ortszentrum.

ÖPNV

Westlich an das Planungsgebiet angrenzend befindet sich an der Tiroler Straße die Bushaltestelle „Reit im Winkl Moarhaus“ mit Anbindung an St. Johann, Kitzbühel und das Zentrum von Reit im Winkl. Von dort bestehen mehrere Busverbindungen in die umliegenden Gemeinden, wodurch Reit im Winkl vor dem Hintergrund der insgesamt ländlichen Lage gut an das übergeordnete Verkehrssystem angebunden ist.

Sonstige Infrastruktur

Durch die bestehende Bebauung ist davon auszugehen, dass die technische Infrastruktur bereits vorhanden ist, bzw. ein Ausbau der notwendigen Medien, wie Kanalisation, Strom, Wasser, Telekommunikation mittels Glasfasernetz etc., mit vertretbarem Aufwand möglich ist. Es sind ausreichend Kapazitäten vorhanden, um die Bedarfe des Planungsgebiets abzubilden.

B.3.5 Denkmalschutz

Laut der Denkmalliste des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (Stand: Juni 2026) befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Bau- oder Bodendenkmäler, ebenso wenig geschützte Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler.

Etwa 50 m westlich des Geltungsbereichs ist jedoch ein ehemaliges Bauernhaus mit zugehörigem Getreidekasten als Baudenkmal unter der Aktennummer D-1-89-139-33 eingetragen. Es handelt sich um eine barocke Einfirstanlage mit zweigeschossigem Flachsatteldach, Hochlaube und einem in Blockbauweise errichteten Wirtschaftsteil aus dem frühen 18. Jahrhundert.

Zwischen dem Geltungsbereich und dem Denkmal befindet sich eine dichte Vegetationsstruktur, sodass die visuelle Verbindung erheblich eingeschränkt ist. Dennoch wird im Rahmen der städtebaulichen Planung auf das Erscheinungsbild des Baudenkmals Rücksicht genommen – insbesondere durch eine maßvolle Höhenentwicklung, ortsbildangepasste Bauweise und geeignete Eingrünungsmaßnahmen.

B.3.6 Schutz- und Vorranggebiete sowie Biotopfunktion

Biotopflächen und Schutzgebiete

Im Geltungsbereich befinden sich keine kartierten Biotope oder naturschutzrechtlich geschützten Gebiete wie FFH-Gebiete oder Natura-2000-Gebiete (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand Juli 2025).

Direkt westlich des Geltungsbereichs grenzt das Biotop „Hausbach mit Uferhochstauden und Gehölzsäumen südöstlich Reit im Winkl“ an (Biotopnummer A8340-0062). Dieses Biotop weist verschiedene Biotoptypen auf, wobei der Hauptbiotoptyp Gewässer-Begleitgehölze den größten Anteil ausmacht. Weitere Biotoptypen umfassen feuchte und nasse Hochstaudenfluren, unverbautes Fließgewässer, sonstigen Feuchtwald sowie Flachmoor und Streuwiese.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wird auf den Schutz dieses Biotops und der angrenzenden natürlichen Lebensräume Rücksicht genommen. Es sind keine Eingriffe in das Biotop selbst vorgesehen, da der Geltungsbereich nicht direkt in das geschützte Biotop hineinreicht. Ferner werden durch die geplanten Maßnahmen zur Eingrünung und die Berücksichtigung des bestehenden Landschaftsbildes negative Auswirkungen auf die angrenzenden Biotoptypen vermieden.

Die geplante Entwicklung berücksichtigt die Notwendigkeit, die ökologische Funktion des Biotops zu erhalten, indem eine ausreichende Distanz zum Biotop und geeignete Schutzmaßnahmen wie etwa eine Minimierung der Bodenversiegelung und eine gezielte Begrünung umgesetzt werden. Diese Maßnahmen gewährleisten, dass die biologische Vielfalt und die ökologischen Funktionen des Biotops nicht beeinträchtigt werden.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Traunstein enthält für das Planungsgebiet selbst keine flächenbezogenen Schutzmaßnahmen. Das nächstgelegene, im ABSP verzeichnete Gebiet ist das Schwerpunktgebiet „Mühlprachtkopf“ (C.2) in den Mittellagen der

Chiemgauer Alpen. Dieser Bereich umfasst nicht den Siedlungsbereich von Reit im Winkl und wurde auch in der Kartierung des ABSP bewusst ausgespart, sodass er separat zu beurteilen ist.

Die Ziele des ABSP werden durch die geplante Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht tangiert, da dieser nicht im näheren Umfeld eines geschützten Schwerpunktgebiets liegt. Dennoch sind die allgemeinen Ziele des ABSP, die auf die Förderung der Biodiversität und den Schutz von Lebensräumen abzielen, weiterhin zu beachten. Hierbei ist insbesondere auf den Erhalt von Biotopen und die Berücksichtigung von Artenvorkommen in angrenzenden Bereichen geachtet worden.

Die Bebauungsplanung steht im Einklang mit diesen allgemeinen Zielen und trägt durch die gezielte Eingrünung und den maßvollen Umgang mit versiegelten Flächen dazu bei, die naturschutzrechtlichen Anforderungen zu wahren.

Ökoflächenkataster

In der Umgebung liegen sowohl nordwestlich ca. 350 m entfernt als auch südwestlich ca. 250 m entfernt mehrere geschützte Ausgleichs- und Ersatzflächen vor. Auf diesen Flächen kommt es durch die gegenständliche Flächennutzungsplanänderung jedoch zu keinen Beeinträchtigungen.

B.3.7 Geschützte Arten

Zur Untersuchung des Vorkommens geschützter Arten wurde im Planungsgebiet eine Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) (Steil Landschaftsplanung, Berg, 04.06.2025 – siehe Anlage) durchgeführt.

Ausweislich dieser Relevanzprüfung wurden innerhalb des voraussichtlich von den geplanten Eingriffen betroffenen Untersuchungsbereichs und im Umkreis von 1 km keine saP-relevanten Brutvogelarten festgestellt. Die saP-relevanten Vogelarten wurden lediglich als Nahrungsgäste, Überflieger oder rastende Durchzügler vermutet.

Der Gehölzbestand im Plangebiet bietet in Verbindung mit der umgebenden Landschaft ein potenzielles Bruthabitat für freibrütende Vogelarten. Baumfällungen und Rodungen müssen daher grundsätzlich außerhalb der Fortpflanzungszeit (d. h. zwischen 01. Oktober und 29. Februar) durchgeführt werden.

Bei der Gebietsbegehung ergaben sich keine Hinweise auf gebäudebrütende Vogelarten (z. B. Sperlinge). An Gebäude Nr. 45 gibt es kaum Potenzial für Gebäudebrüter. Vorkommen häufiger Arten wie Meisen oder Hausrotschwanz können dort jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Am Gebäude 47 scheint es mehr Habitat-Möglichkeiten zu geben. Da es erhalten werden soll, wird es an dieser Stelle nicht weiter betrachtet. Grundsätzlich wäre auch dort im Falle eines Eingriffs eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich

Des Weiteren sind an den Gebäuden im Plangebiet potenzielle Ruhe- und Fortpflanzungsstätten für Fledermäuse nicht auszuschließen. Allerdings ist das Habitatpotenzial an Gebäude Nr. 45 als relativ gering einzustufen. Spuren einer Besiedelung durch Fledermäuse konnten im Rahmen der Gebietsbegehung nicht festgestellt werden. Allenfalls ist dort von Einzeltieren auszugehen. Winterquartiere können ausgeschlossen werden.

Da das Gebäude Nr. 47 erhalten werden soll, wird es an dieser Stelle nicht weiter betrachtet. Grundsätzlich wäre auch dort im Falle eines Eingriffs eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

Einige Fledermausarten könnten das Plangebiet als Jagdhabitat nutzen, aufgrund von Größe und Ausstattung dürfte es aber für Fledermäuse kein essenzielles Jagdhabitat darstellen.

Weitere saP-relevante Arten aus anderen Gruppen sind aus biogeografischen Gründen oder wegen des Fehlens geeigneter Biotope nicht zu erwarten bzw. sind von der Eingriffsplanung nicht betroffen.

B.3.8 Vorbelastungen

Altlasten

Im Änderungsbereich sind aktuell keine Altlasten bekannt. Aufgrund der Wohnbebauung des Gebietes, ist nicht von einer besonderen Wahrscheinlichkeit des Auftretens großflächiger Altlasten auszugehen.

Immissionen

Landwirtschaft

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es zu Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, kommen.

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit Lärm- und Staubbelastrungen, auch an Wochenenden und in den Abendstunden, zu rechnen. Soweit diese die gesetzlichen Rahmenbedingungen einhalten, ist nicht mit rechtlich relevanten Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen zu rechnen. Im näheren Umfeld des Planungsgebiets bestehen keine landwirtschaftlichen Betriebsstellen. Somit treten keine relevanten Geruchsbeeinträchtigungen durch Tierhaltung auf.

Anlagenlärm

In der Umgebung sind keine Nutzungen vorhanden oder zulässig, von welchen relevante Immissionsbelastungen auf das Planungsgebiet ausgehen können.

Verkehrslärm

Im Einwirkungsbereich des Änderungsbereichs befindet sich nordwestlich die Tiroler Straße. Dort ist die Geschwindigkeit auf 50 km/h begrenzt. Die Verkehrsmengenangaben der Tiroler Straße wurden dem Bayerischen Straßeninformationssystem (BAYSIS) [29] entnommen. Ausgehend von den Schallemissionen wurden die Schallimmissionen durch Ausbreitungsberechnung für den Straßenverkehr nach RLS-19 [10] berechnet. Das Plangebiet unterliegt maßgeblichen Verkehrslärmimmissionen. Die höchsten Beurteilungspegel im Plangebiet sind entlang der unmittelbar an die Tiroler Straße angrenzenden Nordfassade des nördlichen Plangebäudes zu erwarten. Dort werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB(A) tags/nachts bei Beurteilungspegeln von bis zu 65/58 dB(A) tags/nachts um bis zu 10/13 dB(A) tags/nachts überschritten. Die Orientierungswerte werden an der West- und Ostfassade des nördlichen Plangebäudes bei Beurteilungspegeln von bis zu 61/54 dB(A) tags/nachts um bis zu 6/9 dB(A) tags/nachts überschritten. Die Orientierungswerte werden an der Südfassade des nördlichen Plangebäudes eingehalten.

An der Nordfassade des südlichen Plangebäudes kommt es bei Beurteilungspegeln von bis zu 55/48 dB(A) tags/nachts zu Überschreitungen der Orientierungswerte von bis zu 3 dB(A) nachts. An der Ostfassade können Überschreitungen von bis zu 2 dB(A) nachts auftreten und an der Westfassade können Überschreitungen von bis zu 1 dB(A) nachts nicht ausgeschlossen werden. Tagsüber werden die Orientierungswerte am gesamten südlichen Plangebäude eingehalten. An

der Südfassade des südlichen Plangebäudes werden die Orientierungswerte tags und nachts an allen Fassaden eingehalten.

Pegel mit Überschreitungen der grundrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle (> 70/60 dB(A) tags/nachts) treten nicht auf. (siehe schalltechnische Untersuchung als Anlage)

Emissionen

Die Flächen des Änderungsbereichs sind heute bereits mit zwei Wohngebäuden bebaut. Somit bestehen heute schon Auswirkungen durch Verkehrs- oder Anlagenlärm auf die Nachbarschaft. Durch die weiterhin geplanten Wohnnutzungen ist mit keinen erhöhten Emissionen auf die Nachbarschaft, mit den nächsten Immissionsorten mit höherer Schutzbedürftigkeit im nördlich angrenzenden Wohngebiet, zu rechnen. Auch hinsichtlich der Größe der Änderung sind keine erhöhten Verkehrslärmemissionen durch die Verkehrszunahme zu befürchten.

C Räumlich übergeordnete Belange

C.1 Innenentwicklung

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

In der Gemeinde Reit im Winkl besteht ein zunehmender Bedarf an Wohnraum, insbesondere für Beschäftigte der örtlichen Betriebe. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung sind jedoch aufgrund der siedlungsstrukturellen und topographischen Rahmenbedingungen nur eingeschränkt vorhanden. Verfügbare Flächenpotenziale innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges stehen nur in begrenztem Umfang zur Verfügung.

Der Änderungsbereich eignet sich aufgrund seiner Lage unmittelbar angrenzend an bestehende Wohnbauflächen und der vorhandenen infrastrukturellen Erschließung besonders für eine maßvolle bauliche Entwicklung. Der Bereich ist bereits durch die angrenzende Bebauung entlang der Tiroler Straße vorgeprägt und stellt keine isolierte Siedlungsentwicklung im Außenbereich dar.

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung soll die Grundlage für die Schaffung von Wohnraum sowie von Personalwohnungen für Beschäftigte der örtlichen Betriebe geschaffen werden. Gleichzeitig wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter sinnvoller Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur ermöglicht.

C.2 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu begründen.

Die grundsätzliche Erforderlichkeit der geplanten Siedlungsentwicklung wurde bereits unter Kapitel C.1 dargelegt. Der Änderungsbereich wird derzeit teilweise landwirtschaftlich genutzt, ist jedoch bereits durch die bestehende Bebauung entlang der Tiroler Straße sowie die angrenzenden Siedlungsflächen geprägt. Die Fläche stellt keine unberührte Freiraumfläche dar, sondern bildet einen Übergangsbereich zwischen bestehender Siedlungsstruktur und den angrenzenden Freiflächen.

Die Inanspruchnahme der Fläche erfolgt nur in begrenztem Umfang und dient der Deckung eines konkreten örtlichen Wohnraumbedarfs. Insbesondere soll Wohnraum für Beschäftigte der in der Gemeinde ansässigen Betriebe geschaffen werden, um die bestehende Wohnraumsituation zu

entlasten und die Funktionsfähigkeit des Wohn- und Arbeitsstandorts Reit im Winkl langfristig zu sichern.

Waldflächen sind von der Planung nicht betroffen.

Das Planungsgebiet befindet sich in einem Gebiet mit geringer Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung. Der Bereich wird bereits baulich genutzt. Gemäß Umweltatlas des Bayerischen Landesamts für Umwelt sind von der Planung Böden mittlerer (Spanne Bodenschätzung 28-40) Wertigkeit hinsichtlich der natürlichen Ertragsfähigkeit betroffen.

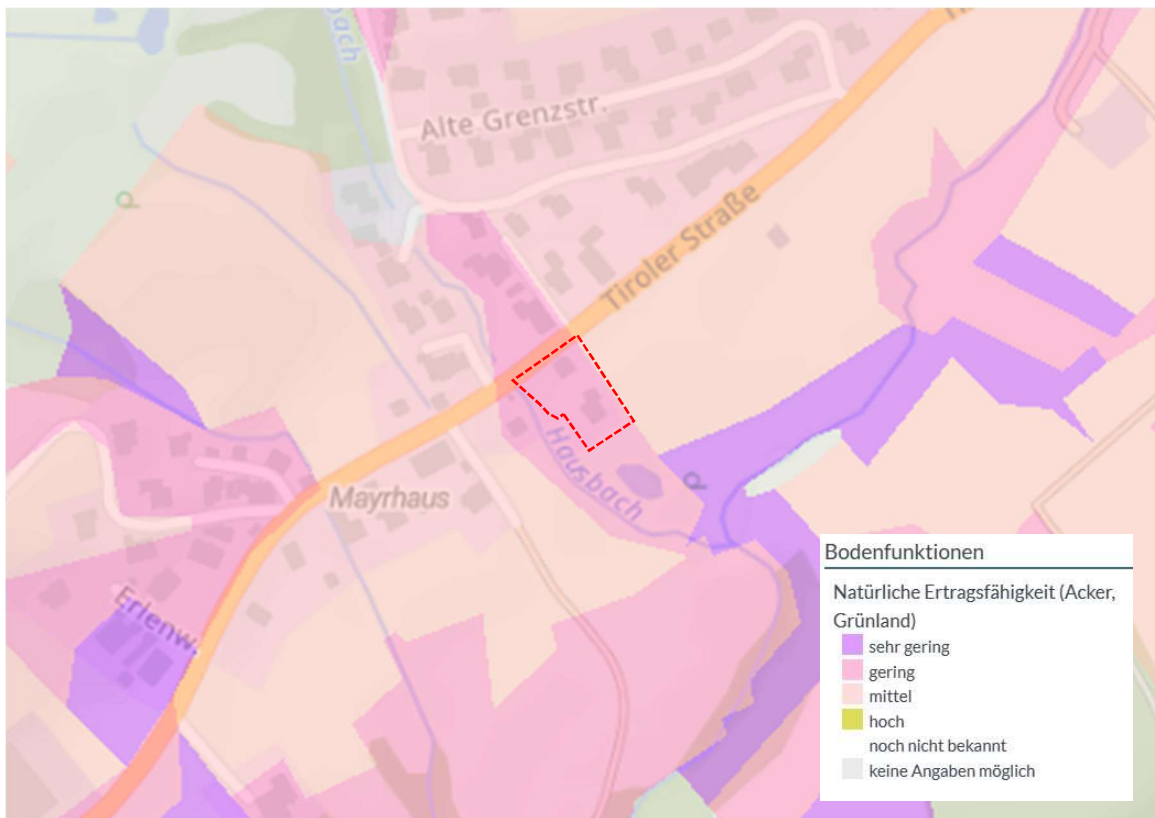


Abb. 4: Bodenfunktion natürliche Ertragsfähigkeit (Acker, Grünland)

Quelle: Bayer. Landesamt für Umwelt (LfU) - Umweltatlas

Im Rahmen der Schutzgüterabwägung wird der Schaffung dringend benötigten Wohnraums gegenüber der vergleichsweise geringen Bedeutung der Fläche für die landwirtschaftliche Nutzung der Vorrang eingeräumt. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass der Änderungsbereich bereits baulich vorgeprägt ist und unmittelbar an bestehende Siedlungsflächen anschließt.

Die geplante Entwicklung dient der Deckung eines konkreten örtlichen Bedarfs an Wohnraum, insbesondere für Beschäftigte der in der Gemeinde ansässigen Betriebe. Gleichzeitig erfolgt die Siedlungsentwicklung in räumlicher Anbindung an vorhandene Infrastruktur und bestehende Wohnbauflächen, wodurch eine geordnete und flächensparende städtebauliche Entwicklung unterstützt wird.

Vor diesem Hintergrund kann die Umwandlung der bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche in eine Wohnbaufläche beziehungsweise ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Personalwohnen“ städtebaulich und fachlich begründet werden.

Waldflächen sind von der Planung nicht betroffen.

D Planungsbericht - Ziele der Planung

D.1 Ziele der Planung

Ziel des Flächennutzungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Bebauungsplans „Tiroler Straße 45, 47“. Teile der heute als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellten Flächen sind bereits bebaut und gärtnerisch genutzt. Die Fläche soll als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Personalwohnen“ und als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Zudem sollen die Flächen durch qualitätvolle Eingrünungsmaßnahmen naturnah eingebunden werden

D.2 Planungskonzept

D.2.1 Städtebauliches Konzept

Der Änderungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan derzeit überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Zuge der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sollen künftig ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Personalwohnen“ sowie ein allgemeines Wohngebiet dargestellt werden.

Mit der Darstellung des Sondergebiets sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung von Wohnraum für Mitarbeiter ortsansässiger Betriebe geschaffen werden. Gleichzeitig soll durch die Darstellung eines allgemeinen Wohngebiets die bestehende Wohnnutzung im südlichen Teilbereich planungsrechtlich gesichert und entsprechend der vorhandenen Siedlungsstruktur fortentwickelt werden.

Die geplante Siedlungsentwicklung erfolgt in Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen und berücksichtigt die topographischen Gegebenheiten des Gebiets. Ziel der Planung ist eine flächensparende und geordnete Entwicklung des Bereichs unter Berücksichtigung des bestehenden Orts- und Landschaftsbildes.

Bestehende Gehölz- und Vegetationsstrukturen sollen, soweit möglich, erhalten und in die zukünftige Entwicklung integriert werden. Zur Einbindung der geplanten Bauflächen in das Landschaftsbild sind darüber hinaus Grün- und Eingrünungsstrukturen vorgesehen. Der westlich angrenzende Biotopbereich wird durch eine entsprechende räumliche Rücksichtnahme berücksichtigt.

Insgesamt dient die Flächennutzungsplanänderung der Vorbereitung einer bedarfsgerechten Wohnraumentwicklung sowie der städtebaulichen Ordnung des Bereichs.

D.2.2 Erschließungskonzept

Die Flächen des Änderungsbereiches sind heute bereits durch die Staatsstraße ST2364 im Norden erschlossen. Hinsichtlich der Schaffung neuen Wohnraums in moderatem Umfang ist mit einer geringfügigen Zunahme des Verkehrs zu rechnen. Der zu erwartende Verkehr kann jedoch über die bestehenden Verkehrsflächen aufgenommen werden. Es ist ein leistungsfähiger Anschluss an das regionale Verkehrsnetz sichergestellt. Somit gilt der Änderungsbereich als ausreichend erschlossen.

D.2.3 Beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan

Den Zielen der Flächennutzungsplanänderung folgend wird der Änderungsteilbereich nun als Sondergebiet nach § 1 Abs. 2 Nr. 12 Bau NVO der Zweckbestimmung „Personalwohnen“ und als allgemeines Wohngebiet nach § 1 Abs. 2 Nr. 3 Bau NVO dargestellt.

Im vorliegenden Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan sind an Stellen, an welchen geplante Baugebiete an die offene Landschaft grenzen, keine gesonderten Flächendarstellungen im Hinblick auf die Ortseingrünung dargestellt. Die Ortsrandeingrünung ist als immanenter Bestandteil der jeweiligen Baugebietsdarstellung auf Ebene der konkreten Bauleitplanung zu entwickeln.

Im Rahmen einer Stringenz des Flächennutzungsplans als Ganzes folgt auch die hier gegenständliche Änderung dieser Logik und stellt keine gesonderten Eingrünungsflächen dar. Diese können sowohl aus der Flächendarstellung als Sondergebiet als auch der bisherigen Flächendarstellung als Fläche für die Landwirtschaft entwickelt werden.

D.3 Immissionsschutz

Auf das Änderungsgebiet wirken Verkehrslärmimmissionen der nordwestlich angrenzenden Tiroler Straße ein. Im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplans wurde hierzu eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Die Untersuchung zeigt, dass insbesondere im nördlichen Bereich des Änderungsgebiets Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete auftreten können. Überschreitungen der grundrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle von 70/60 dB(A) tags/nachts treten jedoch nicht auf.

Da die Flächen bereits bebaut sind und an bestehende Siedlungsstrukturen anschließen, wird die grundsätzliche Eignung der Flächen für die geplanten Wohnnutzungen weiterhin als gegeben angesehen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können durch geeignete bauliche und passive Schallschutzmaßnahmen gewährleistet werden.

Die konkrete Ausgestaltung erforderlicher Schallschutzmaßnahmen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Durch die geplanten Nutzungen sind keine erheblichen zusätzlichen Lärmimmissionen für die umliegende Bebauung zu erwarten.

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es zudem zu zeitweiligen Immissionen in Form von Lärm, Staub und Gerüchen kommen. Erhebliche Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen sind hierdurch nicht zu erwarten.

D.4 Artenschutzrechtliche Belange

Zur Prüfung artenschutzrechtlicher Belange wurde für das Planungsgebiet im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplans eine Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) durchgeführt (Steil Landschaftsplanung, Berg, 04.06.2025).

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass innerhalb des Wirkraums des Vorhabens keine saP-relevanten Brutvogelarten nachgewiesen wurden. Das Plangebiet weist lediglich eine allgemeine Bedeutung als potenzielles Habitat für verbreitete Vogelarten sowie Fledermäuse auf. Hinweise auf essenzielle Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten wurden nicht festgestellt.

Weitere saP-relevante Arten aus anderen Artengruppen sind aufgrund der Habitatstruktur beziehungsweise aus biogeografischen Gründen nicht zu erwarten.

Unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere hinsichtlich Gehölzfällungen und möglicher Gebäudeabbrüche außerhalb sensibler Zeiten, können Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Die erforderlichen Maßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

D.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen

Gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen, soweit diese nicht vermieden werden können.

Die Änderungsflächen sind bereits mit Wohngebäuden, Nebengebäuden und Zufahrten bebaut und weisen schon heute einen hohen Versiegelungsgrad auf. Die Flächen werden trotz ihrer bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan nicht landwirtschaftlich genutzt.

Mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans wird im Wesentlichen eine bestehende Siedlungs- und Nutzungssituation nachvollzogen und städtebaulich geordnet. Ökologisch besonders wertvolle Flächen werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen.

Da die maßgeblichen Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind und durch die Planung keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten sind, entsteht voraussichtlich kein zusätzliches Ausgleichserfordernis.

Die konkrete naturschutzrechtliche Bewertung erfolgt im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplans.

D.6 Klimaschutz und Klimaadaptation

Klimaschutz (Mitigation)

Mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans werden die Voraussetzungen für eine Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs geschaffen. Die geplante Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets sowie eines Sondergebiets „Personalwohnen“ erfolgt auf bereits bebauten und erschlossenen Flächen. Dadurch kann zusätzlicher Flächenverbrauch im Außenbereich vermieden werden.

Durch die Nutzung bestehender Erschließungs- und Infrastruktureinrichtungen wird ein Beitrag zu einer flächensparenden und nachhaltigen Siedlungsentwicklung geleistet. Zudem ermöglicht die Schaffung von Wohnraum für Beschäftigte ortsansässiger Betriebe kurze Wege zwischen Wohnen und Arbeitsstätte und kann dadurch verkehrsbedingte Emissionen reduzieren.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können weitere Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz sowie zur Nutzung erneuerbarer Energien berücksichtigt werden.

Anpassung an den Klimawandel (Klimaadaptation)

Die Planung betrifft bereits bebaute Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs. Größere klimatisch wirksame Freiflächen oder Kaltluftentstehungsgebiete werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Im Rahmen der weiteren Planung können Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Begrenzung zusätzlicher Versiegelung berücksichtigt werden. Dadurch können kleinklimatische Belastungen reduziert und die Anpassungsfähigkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels gestärkt werden.

Wechselwirkungen mit dem Bundes-Klimaschutzgesetz

Gemäß § 13 Abs. 1 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) sind bei Planungen und Entscheidungen die Ziele des Klimaschutzes zu berücksichtigen. Die gegenständliche Flächennutzungsplanänderung dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung innerhalb eines bereits bestehenden Siedlungsbereichs.

Aufgrund des vergleichsweise kleinen Planungsumgriffs sind unmittelbare Auswirkungen auf die bundesweiten Klimaschutzziele insgesamt als gering einzustufen. Die Planung trägt jedoch durch die Nutzung bestehender Infrastruktur, die Vermeidung zusätzlicher Außenbereichsinanspruchnahmen sowie die Schaffung arbeitsplatznahen Wohnraums grundsätzlich zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung bei.

Insgesamt steht die Planung den Zielen des Bundes-Klimaschutzgesetzes nicht entgegen.

D.7 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend sind mit der Planung im Wesentlichen folgende Auswirkungen verbunden:

- Änderung der bisherigen Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft in ein allgemeines Wohngebiet sowie ein Sondergebiet „Personalwohnen“ auf einer bereits bebauten Fläche innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzlichen Wohnraum sowie für Wohnungen für Beschäftigte ortsansässiger Betriebe
- Stärkung der bestehenden Siedlungsstruktur durch Nachverdichtung und Nutzung bereits erschlossener Flächen
- Beitrag zur Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs und zur Sicherung des Arbeitskräfteangebots ortsansässiger Betriebe
- Keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, da die Flächen bereits bebaut und überwiegend versiegelt sind

E Umweltbericht

E.1 Einleitung

Der Änderungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan derzeit überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplans „Tiroler Straße 45, 47“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Personalwohnen“ sowie eines Allgemeinen Wohngebiets geschaffen werden.

Ziel der Planung ist die Deckung des bestehenden örtlichen Wohnraumbedarfs, insbesondere für Beschäftigte ortsansässiger Betriebe, sowie die städtebauliche Ordnung einer bereits baulich vorgeprägten Fläche am westlichen Ortsrand von Reit im Winkl.

Die 38. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Tiroler Straße 45, 47“.

Ein entsprechender Änderungsbeschluss wurde am durch den Gemeinderat Reit im Winkl gefasst.



Abb. U1: Lage des Änderungsbereich – rot – ohne Maßstab

Bei der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Um die Auswirkungen der gemeindlichen Planungsabsicht auf die einzelnen Schutzgüter abschätzen zu können, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig. Die Einhaltung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18. März 2021, geändert am 22. März 2023, gibt die Erstellung eines Umweltberichts vor. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in das Abwägungsergebnis zum Plankonzept eingeflossen und im vorliegenden Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der Begründung zusammengefasst. Mit der Novellierung des BauGB 2004

ist auch die Abarbeitung des Folgenbewältigungsprogramms der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in die Umweltprüfung inhaltlich integriert.

Parallel zur hier gegenständlichen 38. Änderung des Flächennutzungsplans: Der Bebauungsplan „Tiroler Straße“ inkl. eines vollumfänglichen Umweltberichts wird aufgestellt. Dem folgend beschränkt sich der Umweltbericht bzw. die Umweltprüfung zur 38. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB auf die zusätzlichen und anderen Umweltauswirkungen dieser Planung. Ggf. kann es aus Gründen der Gesamtverständlichkeit dennoch zu einer Dopplung der Belange in beiden Planungsebenen kommen.

E.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Flächennutzungsplans

Lage und Nutzung

Das Planungsgebiet befindet sich im südwestlichen Bereich von Reit im Winkl an der Tiroler Straße und umfasst eine Fläche von ca. 1.485 m².

Der Änderungsbereich ist bereits mit zwei Wohngebäuden bebaut und wird im Umfeld überwiegend gärtnerisch genutzt. Westlich verläuft der Hausbach, südlich schließen Waldflächen an. Östlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Freiflächen, westlich angrenzend liegt das bestehende Wohngebiet „Reit im Winkl West“.

Das Gelände fällt von Norden nach Süden um etwa 4,5 m ab.

Ziele des Bebauungsplans und dessen Festsetzungen

Ziel der 38. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Bebauungsplans „Tiroler Straße 45, 47“.

Es wird ein Sondergebiet „Personalwohnen“ gem. § 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO sowie ein allgemeines Wohngebiet gem. § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO dargestellt.

E.1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Im Rahmen der 38. Änderung des Flächennutzungsplans werden bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Bereiche überplant. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,15 ha und soll künftig überwiegend als allgemeines Wohngebiet sowie als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Personalwohnen“ dargestellt werden.

Die Flächen sind bereits teilweise mit Wohngebäuden bebaut und gärtnerisch genutzt, sodass kein unberührter Freiraum in Anspruch genommen wird. Vielmehr handelt es sich um einen bereits baulich vorgeprägten und erschlossenen Bereich am südwestlichen Siedlungsrand von Reit im Winkl.

Durch die geplante Darstellung kann eine geordnete städtebauliche Entwicklung im direkten Anschluss an bestehende Siedlungsstrukturen erfolgen. Der zusätzliche Bedarf an Grund und Boden beschränkt sich auf eine maßvolle Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs.

Durch die Lage an bereits vorhandenen Erschließungsanlagen sowie die Einbindung in die bestehende Bebauung wird ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB gewährleistet. Weitere Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich werden dadurch vermieden.

E.1.3 Relevante gesetzliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne

Allgemeine rechtliche Grundlagen

- BauGB vom 03.11.2017 (zuletzt geändert 2025)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (zuletzt geändert 2024)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (zuletzt geändert 2024)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (zuletzt geändert 2021)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (zuletzt geändert 2024)
- Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) vom 12.12.2019 (zuletzt geändert 2024)
- Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27.06.2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern ist die Gemeinde Reit im Winkl als Einzelgemeinde dargestellt.

Aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern sind für die hier gegenständliche Planung insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Belang:

(Die jeweilige Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplans ist den einzelnen Zielen und Grundsätzen in grau und kursiv dargestellt.)

- 1.1.1 (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln.
-> Bereitstellung von ausreichendem Wohnraum entsprechend der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung
- 1.1.1 (G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.
-> Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum
- 1.1.3 (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
-> Verdichtete Bauweise in Anbindung an bestehende Erschließung
- 1.3.2 (G) Die räumlichen Auswirkungen von KlimaPlanungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.
-> Berücksichtigung von Abflusskorridoren und Retentionsflächen, Ermöglichung einer hochwasserangepassten Bauweise
- 2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, (...)
-> Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum
- 3.1.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner

Folgen, der Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

-> *Verdichtete Bauweise an bestehender Erschließung, im Kontext des Hauptortes*

- 3.1.1 (G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

-> *Verdichtete Bauweise in Abwägung mit dem ländlichen Ortsbild*

- 3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

-> *Potenziale der Innenentwicklung stehen in Reit im Winkl nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung.*

- 3.3 (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

-> *Anbindung an bestehende Siedlungsflächen*

- 5.4.1 (G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

-> *es verbleiben umgebend ausreichend große Agrarflächen für eine angemessene Bewirtschaftung*

- 7.1.1 (G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

→ *Entwicklung einer angemessenen Eingrünung*

Regionalplan 18 (RP 18)

Laut dem gültigen Regionalplan für die Region 18 (Südostoberbayern) ist die Gemeinde Reit im Winkl das Grundzentrum im Nahbereich des allgemeinen ländlichen Raumes.

Die westliche, nördliche und östliche Umgebung ist ebenfalls als allgemeiner ländlicher Raum eingestuft.

Ferner sind insbesondere folgende Grundsätze (G) des Regionalplans von besonderem Belang:
(*Deren Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplans ist den einzelnen Zielen und Grundsätzen in grau und kursiv nachgestellt.*)

- A I 1 (G) Maßstab der regionalen Entwicklung Südostoberbayerns ist die nachhaltige Raumentwicklung. In diesem Sinne soll die Region Südostoberbayern so weiterentwickelt werden, dass

- sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung erhalten bleibt,

- die landschaftliche Schönheit und Vielfalt erhalten sowie die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und ggf. wiederhergestellt werden und

- das reiche Kulturerbe bewahrt und das Heimatbewusstsein erhalten wird. (...)

→ *Schaffung von Wohnraum für Angestellte örtlicher Betriebe unter Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes*

- A I 2.1 (G) (...) Die Entwicklung der Siedlungsflächen soll sich auf bestehende Siedlungsbereiche konzentrieren und Freiräume erhalten.

→ Entwicklung von Wohnbauflächen im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen

- B I 2.1 (G) (...) Auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft, die Bereitstellung der dafür notwendigen Mindestflächen und auf die Erhaltung bestehender Obstgehölzpflanzungen soll geachtet werden. Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten und die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden. (...) An Ortsrändern und in der Nähe von relevanten Grünbeständen sollen aus Gründen des Artenschutzes Beleuchtungseinrichtungen an Straßen und Gebäuden auf das notwendige Maß beschränkt werden.

→ Festsetzung von Flächen zur Eingrünung; Wahrung der vorhandenen Grünstruktur; Beschränkung der Versiegelung auf ein Mindestmaß; wo möglich Festsetzung versickerungsfähiger Beläge

- B II 1 (G) Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen

- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden
- die Innenentwicklung bevorzugt werden und
- die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.

→ Kompakte Bebauung in Anbindung an bestehende Erschließung, Überplanung von bereits bebautem Gebiet

- B II 2 (G) Die Siedlungstätigkeit in der Region soll an der charakteristischen Siedlungsstruktur und der baulichen Tradition der Teilräume der Region ausgerichtet sein.

→ An die Umgebung angepasste Bauweise

- B III 2.1 (G) Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen durch raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen soll sich auf den unbedingt notwendigen Umfang beschränken und möglichst auf Böden niedriger Bonität gelenkt werden.

→ Moderate Siedlungserweiterung, mit möglichst dichter Baustruktur, in Abrundung der bestehenden Siedlungsstruktur, bereits bebaute Fläche

Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) stellt in dem hier gegenständlichen Änderungsbereich „Flächen für die Landwirtschaft“ dar.

Angrenzende Flächen im Süden, Osten und Westen sind ebenfalls als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Im Norden ist ein allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Artenschutzkartierung

Innerhalb des Änderungsbereichs sind gemäß Artenschutzkartierung keine relevanten Nachweise besonders oder streng geschützter Arten vorhanden.

Im näheren Umfeld des Änderungsbereichs liegen Nachweise verschiedener artenschutzrechtlich relevanter Arten vor. Aufgrund der bestehenden Siedlungsnähe, der bereits vorhandenen Bebauung sowie der gärtnerischen Nutzung innerhalb des Änderungsbereichs ist jedoch von einer insgesamt untergeordneten Habitatfunktion des Plangebiets auszugehen.

Westlich angrenzend verläuft der Hausbach mit begleitenden Gehölz- und Feuchtstrukturen, die grundsätzlich Lebensraumpotenzial insbesondere für Vogelarten sowie Fledermäuse aufweisen können. Hinweise auf Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten innerhalb des Änderungsbereichs selbst liegen derzeit nicht vor.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird auf den Erhalt angrenzender Gehölz- und Grünstrukturen Rücksicht genommen. Potenzielle Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich relevanter Arten können durch geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen weiter reduziert werden.

Hinsichtlich der Ergebnisse des Artenschutzbeitrags wird auf die Ausführungen zum Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt verwiesen.

Biotope

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.

Direkt westlich angrenzend liegt das amtlich kartierte Biotop „Hausbach mit Uferhochstauden und Gehölzsäumen südöstlich Reit im Winkl“ (Biotopnummer A8340-0062). Das Biotop umfasst insbesondere Gewässerbegleitgehölze, Hochstaudenfluren sowie weitere feuchtegeprägte Lebensraumstrukturen.

Durch die gegenständliche Planung erfolgen keine Eingriffe in das kartierte Biotop. Zwischen den geplanten Bauflächen und den wertgebenden Strukturen verbleiben ausreichende Abstandszonen. Zudem wird durch die geplante Eingrünung sowie die Begrenzung zusätzlicher Versiegelungen auf einen möglichst geringen Umfang Rücksicht auf die angrenzenden Biotopstrukturen genommen.

Erhebliche Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion des Biotops sind daher nicht zu erwarten.

Ökoflächenkataster

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich keine Flächen des Ökoflächenkatasters.

Im weiteren Umfeld des Änderungsbereichs liegen nordwestlich in ca. 350 m Entfernung sowie südwestlich in ca. 250 m Entfernung mehrere Ausgleichs- und Ersatzflächen. Beeinträchtigungen dieser Flächen durch die gegenständliche Planung sind aufgrund der Entfernung sowie der bestehenden Siedlungs- und Vegetationsstrukturen nicht zu erwarten.

Natura 2000-Gebiet

Natura 2000-Gebiete werden durch die Planung nicht berührt. FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Änderungsbereichs noch im unmittelbar angrenzenden Umfeld.

Aufgrund der geringen Flächengröße, der bestehenden baulichen Vorprägung sowie der Entfernung zu europäischen Schutzgebieten sind erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von Natura-2000-Gebieten ausgeschlossen.

Sonstige Schutzgebiete und geschützte Strukturen

Sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile befinden sich innerhalb des Änderungsbereichs nicht.

Südlich des Änderungsbereichs schließen Waldflächen an, die zur landschaftlichen Einbindung des Siedlungsrandes beitragen. Zudem besitzt der westlich verlaufende Hausbach mit seinen begleitenden Gehölzstrukturen eine lokale Bedeutung für den Biotopverbund und das Landschaftsbild.

Durch die geplante maßvolle Entwicklung im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen sowie die vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen sind erhebliche Beeinträchtigungen geschützter Landschaftsstrukturen nicht zu erwarten.

E.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung

Die im Rahmen des 38. Änderung des Flächennutzungsplans: Bauplanungsrechtlich vorbereitete Maßnahmen sind grundsätzlich mit Eingriffen in die Natur und das Landschaftsbild verbunden.

Im Folgenden werden die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Grundwasser und Oberflächenwasser, Boden, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Mensch (Lärm und Erholungseignung) und Fläche einzeln in ihrem Bestand beschrieben und bewertet. Darauf aufbauend wird unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen eine Prognose über die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter dargelegt. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Hierbei wird eine vierstufige Bewertung zugrunde gelegt: keine Auswirkungen, geringe Auswirkungen, mittlere Auswirkungen, hohe Auswirkungen auf den Umweltzustand.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen werden sowohl bau- als auch anlagen- und betriebsbedingte Wirkungsfaktoren berücksichtigt. Aufgrund ihrer zeitlichen Beschränkung sind hier baubedingte Auswirkungen weniger stark zu gewichten als die dauerhaften anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen.

E.2.1 Schutzgut Lebensräume und Arten

Bestand

Der Änderungsbereich ist bereits teilweise mit Wohngebäuden bebaut und wird im Übrigen überwiegend gärtnerisch genutzt. Naturnahe oder besonders hochwertige Lebensraumstrukturen innerhalb des Plangebiets sind nicht vorhanden. Aufgrund der bestehenden Nutzung sowie der Lage im unmittelbaren Anschluss an bestehende Siedlungsflächen ist der Bereich hinsichtlich seiner Funktion als Lebensraum bereits anthropogen vorgeprägt.

Westlich angrenzend verläuft der Hausbach mit begleitenden Gehölz- und Hochstaudenstrukturen. Diese besitzen eine erhöhte Bedeutung für den lokalen Biotopverbund sowie als potenzieller Lebensraum, insbesondere für Vogelarten und Fledermäuse. Direkt westlich des Änderungsbereichs liegt zudem das amtlich kartierte Biotop „Hausbach mit Uferhochstauden und Gehölzsäumen südöstlich Reit im Winkl“ (Biotopnummer A8340-0062).

Im Rahmen einer Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurden innerhalb des Untersuchungsbereichs sowie im Umkreis von 1 km keine saP-relevanten Brutvogelarten festgestellt. Die saP-relevanten Vogelarten wurden lediglich als Nahrungsgäste, Überflieger oder rastende Durchzügler eingeschätzt. Hinweise auf Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten innerhalb des Änderungsbereichs liegen derzeit nicht vor.

Der vorhandene Gehölzbestand besitzt grundsätzlich Potenzial als Bruthabitat für häufige freibrütende Vogelarten. Darüber hinaus können potenzielle Ruhe- und Fortpflanzungsstätten für Fledermäuse an bestehenden Gebäuden nicht vollständig ausgeschlossen werden. Das Habitatpotenzial wird insgesamt jedoch als gering bewertet. Hinweise auf eine Besiedelung oder Winterquartiere ergaben sich im Rahmen der Bestandserhebung nicht.

Auswirkungen

Durch die geplante Darstellung eines Sondergebiets „Personalwohnen“ sowie eines allgemeinen Wohngebiets werden teilweise bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Bereiche künftig einer baulichen Nutzung zugeführt. Da die Flächen bereits teilweise bebaut und gärtnerisch genutzt werden, erfolgt jedoch keine Inanspruchnahme ungestörter oder hochwertiger Lebensräume.

Baubedingt kann es zeitweise zu Störungen durch Lärm, Erschütterungen und Bewegungsunruhe kommen. Anlagebedingt entstehen zusätzliche versiegelte Flächen sowie Veränderungen bestehender Vegetationsstrukturen. Aufgrund der geringen Flächengröße, der vorhandenen Vorbelastungen sowie der unmittelbaren Anbindung an bestehende Siedlungsflächen sind die Auswirkungen auf Lebensräume und Arten insgesamt begrenzt.

Beeinträchtigungen des westlich angrenzenden Biotops werden durch die Planung vermieden. Eingriffe in die Gehölz- und Feuchtstrukturen des Hausbachs sind nicht vorgesehen. Zudem tragen die geplanten Eingrünungsmaßnahmen sowie die Begrenzung zusätzlicher Versiegelungen dazu bei, die Auswirkungen auf das Schutzgut zu minimieren.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind notwendige Gehölzentfernungen außerhalb der Vogelbrutzeit, d. h. zwischen dem 1. Oktober und dem 29. Februar, durchzuführen. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht zu erwarten.

Ergebnis

Für das Schutzgut Lebensräume und Arten ist insgesamt mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

E.2.2 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

Bestand

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich keine Oberflächengewässer. Westlich angrenzend verläuft jedoch der Hausbach, der mit seinen begleitenden Gehölz- und Feuchtstrukturen eine Bedeutung für den lokalen Wasserhaushalt sowie den Biotopverbund besitzt.

Der Änderungsbereich ist bereits teilweise bebaut und gärtnerisch genutzt. Die unversiegelten Flächen übernehmen derzeit Funktionen für die Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser. Hinweise auf oberflächennahe Grundwasserstände oder besondere hydrogeologische Empfindlichkeiten liegen derzeit nicht vor.

Wasserschutzgebiete oder festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Auswirkungen

Durch die geplante Entwicklung als Sondergebiet „Personalwohnen“ sowie als allgemeines Wohngebiet kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung bislang teilversickerungsfähiger Flächen. Dadurch wird die natürliche Versickerungsfähigkeit des Bodens eingeschränkt und der Oberflächenabfluss geringfügig erhöht.

Aufgrund der vergleichsweise kleinen Flächengröße sowie der bereits bestehenden baulichen Vorprägung sind die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt insgesamt begrenzt. Zudem erfolgt

die Entwicklung im unmittelbaren Anschluss an bestehende Siedlungs- und Erschließungsstrukturen.

Beeinträchtigungen des westlich angrenzenden Hausbachs sind durch die Planung nicht zu erwarten, da keine Eingriffe in das Gewässer oder dessen unmittelbare Uferbereiche vorgesehen sind. Durch die Begrenzung zusätzlicher Versiegelungen sowie die geplanten Grün- und Freiflächen können negative Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt minimiert werden.

Unter Berücksichtigung einer ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbewirtschaftung sowie eines sachgerechten Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen sind erhebliche Auswirkungen auf Grund- und Oberflächenwasser nicht zu erwarten.

Ergebnis

Für das Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser ist insgesamt mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

E.2.3 Schutzgut Fläche

Bestand

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,15 ha am südwestlichen Ortsrand von Reit im Winkl. Die Flächen sind bereits teilweise mit Wohngebäuden bebaut und werden im Übrigen überwiegend gärtnerisch genutzt. Es handelt sich somit nicht um einen unberührten Freiraum, sondern um einen bereits anthropogen geprägten Bereich innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich derzeit überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Fläche schließt unmittelbar an bestehende Wohnbebauung sowie vorhandene Erschließungsanlagen an.

Auswirkungen

Durch die 38. Änderung des Flächennutzungsplans werden bislang überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Bereiche künftig als Sondergebiet „Personalwohnen“ sowie als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Hierdurch erfolgt eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke.

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und Nutzung sowie der geringen Größe des Änderungsbereichs ist die zusätzliche Flächeninanspruchnahme jedoch begrenzt. Die Planung dient überwiegend der geordneten städtebaulichen Entwicklung und Nachverdichtung eines bereits vorgeprägten Bereichs innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges.

Die Entwicklung erfolgt in direkter Anbindung an vorhandene Siedlungs- und Erschließungsstrukturen. Zusätzliche Zerschneidungen von Freiräumen oder die Entstehung isolierter Siedlungsflächen werden dadurch vermieden. Der Bedarf an neuer Infrastruktur kann auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Insgesamt wird dem Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

Ergebnis

Für das Schutzgut Fläche ist insgesamt mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

E.2.4 Schutzgut Boden

Bestand

Der Änderungsbereich ist bereits teilweise mit Wohngebäuden bebaut und im Übrigen überwiegend gärtnerisch genutzt. Die natürlichen Bodenfunktionen sind daher im Bereich bestehender Bebauung und befestigter Flächen bereits eingeschränkt beziehungsweise überprägt.

Die unversiegelten Bereiche übernehmen weiterhin Funktionen als Standort für Vegetation sowie für die Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser. Hinweise auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder besondere geologische Empfindlichkeiten liegen derzeit nicht vor.

Aufgrund der Lage im bestehenden Siedlungszusammenhang sowie der bereits vorhandenen anthropogenen Überprägung besitzt der Änderungsbereich insgesamt eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut Boden.

Auswirkungen

Durch die geplante Darstellung eines Sondergebiets „Personalwohnen“ sowie eines allgemeinen Wohngebiets werden zusätzliche Bodenversiegelungen vorbereitet. Hierdurch gehen natürliche Bodenfunktionen, insbesondere hinsichtlich Wasseraufnahme, Filter- und Pufferfunktion sowie Lebensraumfunktion, teilweise verloren.

Baubedingt kann es darüber hinaus zu Bodenverdichtungen und Umlagerungen kommen. Aufgrund der geringen Flächengröße sowie der bereits bestehenden baulichen Vorprägung sind die Auswirkungen jedoch insgesamt begrenzt.

Die Entwicklung erfolgt im unmittelbaren Anschluss an bestehende Siedlungs- und Erschließungsflächen, wodurch zusätzliche Eingriffe in bislang ungestörte Böden minimiert werden. Zudem tragen die Begrenzung der Versiegelung auf das erforderliche Maß sowie die vorgesehenen Grün- und Freiflächen dazu bei, die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu reduzieren.

Erhebliche Beeinträchtigungen besonderer Bodenfunktionen oder seltene beziehungsweise schutzwürdige Böden sind nicht zu erwarten.

Ergebnis

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

E.2.5 Schutzgut Klima / Luft

Bestand

Der Änderungsbereich liegt am südwestlichen Ortsrand von Reit im Winkl und ist bereits teilweise mit Wohngebäuden bebaut sowie im Übrigen gärtnerisch genutzt. Aufgrund der vorhandenen Vegetationsstrukturen übernehmen die unversiegelten Flächen Funktionen für die kleinräumige Kaltluftproduktion sowie für den Luftaustausch im direkten Umfeld.

Der Bereich ist aufgrund seiner Lage am Siedlungsrand grundsätzlich noch in das örtliche Kaltluftgeschehen eingebunden, weist jedoch aufgrund der bestehenden Bebauung und der angrenzenden Siedlungsstrukturen bereits eine gewisse Vorbelastung auf. Regionale Luftaustauschbahnen oder klimatisch bedeutsame Frischluftleitstrukturen werden durch den Änderungsbereich nicht berührt.

Auswirkungen

Durch die geplante Darstellung eines Sondergebiets „Personalwohnen“ sowie eines allgemeinen Wohngebiets kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung sowie zu einer geringfügigen Reduzierung vegetationsbedeckter Flächen. Dadurch kann die lokale Kaltluftproduktion im Plangebiet geringfügig reduziert werden.

Aufgrund der geringen Flächengröße sowie der bestehenden baulichen Vorprägung sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das örtliche Klima oder den Luftaustausch zu erwarten. Die klimatische Funktion des Umfelds bleibt im Wesentlichen erhalten.

Durch die angrenzenden Grün- und Freiflächen sowie den westlich verlaufenden Hausbach mit begleitender Vegetation bestehen weiterhin ausreichend Strukturen für den lokalen Luftaustausch. Zudem trägt die geplante Eingrünung dazu bei, kleinklimatische Auswirkungen zu minimieren.

Eine erhebliche Verschlechterung der Luftqualität ist durch die Planung nicht zu erwarten.

Ergebnis

Für das Schutzgut Klima / Luft sind insgesamt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

E.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Bestand

Der Änderungsbereich liegt am südwestlichen Ortsrand von Reit im Winkl und ist bereits teilweise mit Wohngebäuden bebaut sowie im Übrigen gärtnerisch genutzt. Das Gebiet stellt sich somit als bereits anthropogen geprägter Siedlungsrandbereich dar.

Die Umgebung ist durch eine Mischung aus Wohnbebauung, gärtnerisch genutzten Flächen sowie angrenzenden Landschaftsstrukturen geprägt. Westlich verläuft der Hausbach mit begleitenden Gehölz- und Uferstrukturen, südlich schließen Waldflächen an. Diese Strukturen tragen wesentlich zur landschaftlichen Einbindung des Siedlungsrandes bei.

Insgesamt weist der Änderungsbereich aufgrund der bestehenden Bebauung und der angrenzenden Siedlungs- und Landschaftsstrukturen eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild auf, wobei eine gewisse Vorbelastung durch die vorhandene Bebauung bereits gegeben ist.

Auswirkungen

Durch die geplante Darstellung eines Sondergebiets „Personalwohnen“ sowie eines allgemeinen Wohngebiets wird eine bauliche Verdichtung innerhalb eines bereits vorgeprägten Siedlungsrandbereichs ermöglicht. Hierdurch kommt es zu einer weiteren Überprägung des Ortsrandes in Richtung der angrenzenden Freiraum- und Landschaftsstrukturen.

Aufgrund der geringen Flächengröße sowie der direkten Anbindung an bestehende Bebauung erfolgt jedoch keine weitreichende Neugestaltung des Landschaftsbildes. Die städtebauliche Entwicklung bleibt im Zusammenhang des vorhandenen Siedlungsgefüges eingebettet.

Durch die geplanten Eingrünungsmaßnahmen sowie die Begrenzung der baulichen Höhenentwicklung wird eine verträgliche Einbindung der künftigen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild angestrebt. Beeinträchtigungen der angrenzenden Landschaftsstrukturen werden dadurch reduziert.

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind insgesamt nicht zu erwarten.

Ergebnis

Für das Schutzgut Landschaftsbild ist insgesamt mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

E.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

Innerhalb des Änderungsbereichs sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- oder Bodendenkmäler sowie keine sonstigen schutzwürdigen Kultur- und Sachgüter vorhanden. Der Bereich ist bereits teilweise mit Wohngebäuden bebaut und im Übrigen gärtnerisch genutzt.

In der näheren Umgebung befindet sich jedoch westlich in ca. 50 m Entfernung ein eingetragenes Baudenkmal (ehemaliges Bauernhaus mit zugehörigem Getreidekasten, Aktennummer D-1-89-139-33). Es handelt sich hierbei um eine barocke Einfirstanlage mit ortsbildprägendem Charakter.

Auswirkungen

Durch die geplante Darstellung eines Sondergebiets „Personalwohnen“ sowie eines allgemeinen Wohngebiets ergeben sich keine direkten Eingriffe in bekannte Bau- oder Bodendenkmäler. Eine Flächeninanspruchnahme von Kultur- oder Sachgütern erfolgt nicht.

Das westlich gelegene Baudenkmal bleibt von der Planung unberührt. Aufgrund der bestehenden Vegetationsstrukturen sowie der Einbindung in die vorhandene Siedlungs- und Bebauungsstruktur ist bereits derzeit nur eine eingeschränkte visuelle Wahrnehmbarkeit gegeben. Durch die Planung kann es im Zuge einer möglichen baulichen Weiterentwicklung zu einer geringfügigen Veränderung der Blickbeziehungen kommen.

Durch eine maßvolle Baukörpergestaltung sowie eine landschafts- und ortsbildangepasste Einbindung der künftigen Bebauung werden Beeinträchtigungen des Erscheinungsbildes des Denkmals jedoch minimiert. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Denkmaleigenschaft oder der Wahrnehmung des Baudenkmals ist nicht zu erwarten.

Ergebnis

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist insgesamt mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

E.2.8 Schutzgut Mensch

Bestand

Der Änderungsbereich liegt am südwestlichen Ortsrand von Reit im Winkl und ist bereits teilweise mit Wohngebäuden bebaut sowie im Übrigen gärtnerisch genutzt. Damit übernimmt der Bereich derzeit insbesondere eine Wohn- und wohnumfeldbezogene Funktion.

Die Umgebung ist durch Wohnnutzungen sowie angrenzende Landschaftsstrukturen geprägt. Westlich verläuft der Hausbach mit begleitender Vegetation, südlich schließen Waldflächen an. Diese Strukturen besitzen grundsätzlich Bedeutung für die wohnortnahe Erholungsnutzung im Umfeld.

Vorbelastungen durch Verkehrslärm ergeben sich insbesondere durch die angrenzende Tiroler Straße sowie die vorhandene Siedlungsnutzung im Umfeld.

Auswirkungen

Durch die geplante Darstellung eines Sondergebiets „Personalwohnen“ sowie eines allgemeinen Wohngebiets wird die bestehende Wohnnutzung planungsrechtlich gesichert und ergänzt. Damit ist insgesamt mit einer Zunahme wohnbezogener Nutzungen innerhalb des Änderungsbereichs zu rechnen.

Baubedingt kann es vorübergehend zu Lärm- und Staubemissionen sowie zu Störungen durch Bauverkehr kommen. Diese Auswirkungen sind jedoch zeitlich begrenzt.

Anlage- und betriebsbedingt ist aufgrund der vorgesehenen Wohnnutzung nicht mit erheblichen zusätzlichen Lärmbelastungen zu rechnen. Vielmehr entspricht die Nutzung der vorhandenen Wohnumgebung.

Die Erholungsfunktion der angrenzenden Landschaftsbereiche bleibt im Wesentlichen erhalten. Der westlich verlaufende Hausbach sowie die südlich anschließenden Waldflächen stehen weiterhin für die wohnortnahe landschaftsbezogene Erholung zur Verfügung. Durch die geplante Eingrünung des Plangebiets wird zudem eine landschaftliche Einbindung des Siedlungsrandes unterstützt.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die Erholungsfunktion oder die Wohnqualität sind insgesamt nicht zu erwarten.

Ergebnis

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

E.3 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen sind die funktionalen und räumlichen Beziehungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu berücksichtigen, da diese in einem engen Wirkungsgefüge zueinanderstehen.

Im vorliegenden Fall der 38. Änderung des Flächennutzungsplans sind aufgrund der geringen Flächengröße, der bestehenden baulichen Vorprägung sowie der Lage im unmittelbaren Siedlungszusammenhang insgesamt nur geringfügige Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu erwarten. Entsprechend sind auch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern nur in untergeordnetem Umfang relevant.

Durch die mit der Planung vorbereitete zusätzliche Versiegelung kommt es zu einer geringfügigen Reduzierung der Versickerungsleistung des Bodens. Dies wirkt sich zugleich in geringem Maße auf den Wasserhaushalt aus, insbesondere hinsichtlich der Oberflächenabflussbildung und der lokalen Retention. Aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme bleiben diese Wechselwirkungen jedoch ohne erhebliche Auswirkungen.

Zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser und Lebensräume besteht grundsätzlich ein enger funktionaler Zusammenhang. Die teilweise Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Garten- und Freiflächen führt zu einer leichten Reduzierung von Habitatstrukturen sowie von Versickerungsflächen. Aufgrund der bestehenden anthropogenen Vorprägung sind diese Veränderungen jedoch als gering einzustufen.

Das Schutzgut Landschaftsbild steht in Wechselwirkung mit dem Schutzgut Mensch, insbesondere im Hinblick auf die Wohn- und Erholungsfunktion. Durch die maßvolle Nachverdichtung eines bereits vorgeprägten Siedlungsrandbereichs sowie die vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen werden diese Wechselwirkungen jedoch verträglich gestaltet.

Positive Wechselwirkungen ergeben sich insbesondere durch die planungsrechtliche Bündelung der Siedlungsentwicklung im Anschluss an bestehende Strukturen. Hierdurch werden zusätzliche Zersiedelungseffekte vermieden, was sich insgesamt günstig auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Landschaftsbild sowie Lebensräume und Arten auswirkt.

Insgesamt sind keine erheblichen nachteiligen kumulativen Wirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.

E.4 Rahmenbedingungen in Hinblick auf den Klimawandel

Die nachfolgenden Ausführungen zum Klimawandel ergänzen die Darstellungen zum Schutzgut Klima / Luft und berücksichtigen sowohl die Auswirkungen der Planung auf das Klima als auch die Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber klimawandelbedingten Veränderungen.

E.4.1 Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimawandel

Durch die 38. Änderung des Flächennutzungsplans wird die planungsrechtliche Grundlage für eine zusätzliche bauliche Entwicklung in Form eines Sondergebiets „Personalwohnen“ sowie eines Allgemeinen Wohngebiets geschaffen. Damit ist eine geringfügige zusätzliche Flächenversiegelung verbunden, die zu einer lokalen Erhöhung der Treibhausgasemissionen insbesondere im Zusammenhang mit Bau- und Gebäudebetrieb führen kann.

Gleichzeitig erfolgt die Entwicklung jedoch innerhalb eines bereits baulich vorgeprägten Siedlungsbereichs, wodurch zusätzliche Inanspruchnahmen unzerschnittener Landschaftsräume vermieden werden. Durch die kompakte Siedlungsentwicklung im Anschluss an bestehende Strukturen wird eine flächensparende und ressourcenschonende Nutzung gefördert.

Die geplante Durchgrünung und Eingrünung des Gebiets kann sich positiv auf das Mikroklima auswirken, insbesondere durch Verschattung, Verdunstung und Staubbindung.

E.4.2 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Der Änderungsbereich ist aufgrund seiner Lage am Siedlungsrand und der vorhandenen Topografie grundsätzlich potenziellen Auswirkungen des Klimawandels ausgesetzt, insbesondere im Hinblick auf Starkregenereignisse und sommerliche Hitzeperioden.

Durch die zusätzliche Versiegelung kann es lokal zu einer erhöhten Oberflächenabflussbildung kommen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind daher Maßnahmen zur geordneten Niederschlagswasserbewirtschaftung zu berücksichtigen, um negative Auswirkungen bei Starkregenereignissen zu minimieren.

Die geplanten Grün- und Freiflächen sowie die Einbindung in bestehende Vegetationsstrukturen wirken sich hingegen positiv auf das Mikroklima aus und können Hitzebelastungen im unmittelbaren Umfeld reduzieren. Insgesamt ist das Vorhaben aufgrund seiner geringen Flächengröße und der bestehenden Siedlungsstruktur nur in geringem Maße anfällig gegenüber den Folgen des Klimawandels.

E.4.3 Auswirkungen der Planung auf die Ziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes

Die 38. Änderung des Flächennutzungsplans führt aufgrund ihrer räumlichen Dimension und ihres lokal begrenzten Charakters nur zu geringen direkten Auswirkungen auf die nationalen Klimaschutzziele.

Im Hinblick auf den Sektor „Gebäude“ des Bundes-Klimaschutzgesetzes können durch die Neubebauung zusätzliche Emissionen im Zusammenhang mit Errichtung und Betrieb entstehen.

Gleichzeitig besteht durch zeitgemäße Bauweisen und energetische Standards auf Ebene der nachfolgenden Planung die Möglichkeit, diese Emissionen zu begrenzen.

Für den Sektor „Landnutzung, Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft“ ergibt sich eine geringfügige Umwandlung bisher gärtnerisch bzw. teilweise unversiegelter Flächen in Siedlungsfläche. Waldflächen oder klimarelevante großräumige Kohlenstoffspeicher sind von der Planung nicht betroffen.

Auswirkungen auf die übrigen Sektoren des Bundes-Klimaschutzgesetzes (Industrie, Verkehr, Abfallwirtschaft sowie Energiewirtschaft) sind durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung nicht unmittelbar gegeben.

Insgesamt steht die Planung den Zielen des Bundes-Klimaschutzgesetzes nicht entgegen.

E.5 Weitere Belange des Umweltschutzes (gem. §1, Abs. 6 Nr. 7 und §1a BauGB)

E.5.1 Abfälle

Die Art und Menge der im Änderungsbereich anfallenden Abfälle wird durch die geplante Nutzung als Sondergebiet „Personalwohnen“ sowie als allgemeines Wohngebiet im Vergleich zur bisherigen Nutzung nur geringfügig verändert. Es ist im Wesentlichen von haushaltsüblichen Abfällen auszugehen.

Die Entsorgung und Verwertung der Abfälle erfolgt entsprechend den geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen über die kommunalen Entsorgungssysteme.

E.5.2 Abwasser

Durch die geplante Wohnnutzung entsteht häusliches Abwasser, das über die bestehenden bzw. zu ergänzenden Abwasserentsorgungssysteme fachgerecht abgeleitet und behandelt wird.

Das anfallende Niederschlagswasser ist im Rahmen der nachfolgenden Planung möglichst ortsnahe zu versickern bzw. schadlos abzuleiten. Aufgrund der geringen Flächengröße und der bestehenden Siedlungsanbindung sind grundsätzlich keine besonderen abwassertechnischen Probleme zu erwarten.

E.5.3 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien

Die Flächennutzungsplanänderung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Wohnbaunutzung im Anschluss an bestehende Siedlungsstrukturen. Im Rahmen der nachfolgenden Objektplanung besteht die Möglichkeit, energieeffiziente Bauweisen sowie den Einsatz erneuerbarer Energien (z. B. Solarthermie oder Photovoltaik auf Gebäuden) umzusetzen.

Durch die kompakte Siedlungsentwicklung und die Nutzung vorhandener Infrastruktur wird zudem ein Beitrag zu einer flächensparenden und ressourcenschonenden Entwicklung geleistet.

E.5.4 Schonender Umgang mit Grund und Boden

Der Änderungsbereich umfasst bereits teilweise bebaute und gärtnerisch genutzte Flächen im unmittelbaren Siedlungszusammenhang. Durch die Planung erfolgt keine erstmalige Inanspruchnahme unzerschnittener Freiflächen im Außenbereich, sondern eine bauliche Weiterentwicklung eines vorgeprägten Bereichs.

Die zusätzliche Flächeninanspruchnahme wird auf das für die geplante Nutzung erforderliche Maß beschränkt. Durch die Anbindung an bestehende Erschließungsstrukturen wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB unterstützt.

E.5.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind durch die geplante Wohnnutzung keine besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen zu erwarten.

Die geplante Nutzung weist keine erhöhten Gefährdungspotenziale auf. Eine besondere Störfallrelevanz besteht nicht.

E.6 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Änderungsbereich voraussichtlich weiterhin in seiner bisherigen Nutzung als teilweise bebaute und gärtnerisch genutzte Fläche verbleiben. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung entsprechend der angestrebten Wohnnutzung wäre nicht möglich.

Der bestehende Wohnraumbedarf, insbesondere für ortsnahe Beschäftigte, müsste anderweitig gedeckt werden. Dies könnte zu einer Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen an anderer Stelle führen.

E.7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

E.7.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung werden keine konkreten Festsetzungen zu Vermeidungsmaßnahmen getroffen. Die Planung erfolgt jedoch innerhalb eines bereits baulich vorgeprägten Siedlungsbereichs und nutzt vorhandene Erschließungsstrukturen.

Hierdurch werden erhebliche Eingriffe in unzerschnittene Freiräume sowie in hochwertige Natur- und Landschaftsbereiche vermieden. Weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren.

E.7.2 Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgt gemäß den Vorgaben des § 1a BauGB i. V. m. dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2021).

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitend ermöglicht. Eine detaillierte Bilanzierung kann auf dieser Planungsebene jedoch nur überschlägig erfolgen.

Der Änderungsbereich ist bereits teilweise bebaut und gärtnerisch genutzt. Die verbleibenden unbebauten Flächen sind überwiegend als Hausgärten zu bewerten. Insgesamt handelt es sich um einen bereits deutlich anthropogen vorgeprägten Standort.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist davon auszugehen, dass der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich grundsätzlich im Rahmen des vereinfachten Vorgehens oder durch Maßnahmen innerhalb bzw. im direkten Umfeld des Plangebiets erbracht werden kann.

Konkrete Festlegungen erfolgen im Bebauungsplanverfahren.

E.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung werden keine konkreten Vorhaben mit unmittelbaren Umweltauswirkungen festgesetzt. Daher ergeben sich auf dieser Planungsebene keine eigenständigen Maßnahmen zur Umweltüberwachung.

Die Überwachung möglicher Umweltauswirkungen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowie der dort festgesetzten Maßnahmen.

E.9 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternativen zur vorliegenden Planung bestehen grundsätzlich im Verzicht auf die Darstellung als Wohnbaufläche bzw. Sondergebiet „Personalwohnen“. In diesem Fall wäre eine geordnete Entwicklung des bestehenden Wohnraumbedarfs an dieser Stelle nicht möglich.

Da der Standort bereits baulich vorgeprägt ist und sich im Anschluss an bestehende Siedlungsstrukturen befindet, stellt die gewählte Fläche eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung dar.

E.10 Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Ermittlung und Bewertung des Umweltzustands erfolgte auf Grundlage des Flächennutzungsplans, des Regionalplans, Luftbildern, einschlägiger Fachinformationssysteme (insbesondere des Bayerischen Landesamtes für Umwelt), sowie einer Ortsbegehung.

Darüber hinaus wurden die Ergebnisse einer Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) berücksichtigt.

Die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal-argumentativ anhand einer vierstufigen Skala (keine, geringe, mittlere, hohe Erheblichkeit).

Die Datengrundlage wird insgesamt als ausreichend angesehen, um die Umweltauswirkungen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sachgerecht beurteilen zu können.

Immissionsschutzfachliche Gutachten (z. B. Lärm) liegen nicht vor. Aufgrund der vorgesehenen Wohnnutzung und der Lage im bestehenden Siedlungsgebiet wird jedoch nicht von erheblichen immissionsschutzrechtlichen Konflikten ausgegangen.

Kenntnislücken mit entscheidungserheblicher Relevanz sind derzeit nicht erkennbar.

E.11 Datengrundlage

Die Datengrundlage für die Umweltprüfung bzw. für den hier vorliegenden Umweltbericht war für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausreichend. Sowohl die Analyse als auch die Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ.

Es wurde folgendes externes Gutachten erstellt, das für die Umweltprüfung verwendet werden konnten:

- Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP); Steil Landschaftsplanung; 04.06.2025

- Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Tiroler Straße 45, 47“ der Gemeinde Reit im Winkl
Möhler+Partner Ingenieure; April 2025; 46 Seiten

E.12 Zusammenfassung

Die Gemeinde Reit im Winkl ändert den Flächennutzungsplan im Bereich eines ca. 0,15 ha großen Gebietes am südwestlichen Ortsrand. Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Sondergebiets „Personalwohnen“ sowie eines Allgemeinen Wohngebiets im Anschluss an bestehende Siedlungsstrukturen.

Die Planung dient insbesondere der Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs und der geordneten städtebaulichen Weiterentwicklung eines bereits baulich vorgeprägten Bereichs.

Der Änderungsbereich ist derzeit bereits teilweise mit Wohngebäuden bebaut und wird im Übrigen gärtnerisch genutzt. Es handelt sich somit nicht um einen unberührten Landschaftsraum, sondern um einen anthropogen geprägten Siedlungsrandbereich.

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich keine amtlich kartierten Biotope oder Schutzgebiete. Westlich angrenzend liegt das Biotop „Hausbach mit Uferhochstauden und Gehölzsäumen südöstlich Reit im Winkl“ (Biotopnummer A8340-0062). Eingriffe in dieses Biotop sind durch die Planung nicht vorgesehen.

Für das Schutzgut **Lebensräume und Arten** ist insgesamt mit Auswirkungen **geringer** Erheblichkeit zu rechnen. Aufgrund der bestehenden Vorprägung sowie der geringen Flächengröße sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt zu erwarten.

Für das Schutzgut **Grundwasser und Oberflächenwasser** sind ebenfalls Auswirkungen **geringer** Erheblichkeit zu erwarten. Durch die zusätzliche Versiegelung kommt es zu einer geringfügigen Veränderung der Versickerungsverhältnisse, erhebliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind jedoch nicht zu erwarten.

Das Schutzgut **Fläche** ist durch die zusätzliche Inanspruchnahme bislang überwiegend als Landwirtschafts- bzw. Gartenfläche dargestellter Bereiche betroffen. Aufgrund der geringen Flächengröße und der Lage im Siedlungszusammenhang sind die Auswirkungen insgesamt als **gering bis gering-mittel** einzustufen.

Für das Schutzgut **Boden** sind aufgrund der teilweisen Versiegelung und Überprägung bisher unversiegelter Flächen Auswirkungen **geringer** Erheblichkeit zu erwarten.

Das Schutzgut **Klima / Luft** wird durch die Planung nur geringfügig beeinflusst. Aufgrund der geringen Flächengröße und der bestehenden Vegetationsstrukturen sind **keine** erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das lokale Klima zu erwarten.

Für das Schutzgut **Landschaftsbild** sind aufgrund der Lage am Siedlungsrand und der zusätzlichen baulichen Entwicklung Auswirkungen **geringer bis mittlerer** Erheblichkeit zu erwarten. Diese werden durch die Einbindung in die bestehende Bebauung sowie durch geplante Eingrünungsmaßnahmen gemindert.

Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen. Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich keine bekannten Bau- oder Bodendenkmäler. Das westlich gelegene Baudenkmal wird durch die Planung **nicht beeinträchtigt**.

Für das Schutzgut **Mensch** sind insgesamt Auswirkungen **geringer** Erheblichkeit zu erwarten. Die Planung fügt sich in die bestehende Wohnnutzung ein und führt zu keiner erheblichen zusätzlichen Belastung der Umgebung.

Insgesamt sind durch die 38. Flächennutzungsplanänderung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Planung stellt eine maßvolle, flächensparende Siedlungsentwicklung innerhalb eines bereits vorgeprägten Bereichs dar.

E.13 Quellenverzeichnis

- Baugesetzbuch, in der bei Aufstellung gültigen Fassung
- BNatSchG, in der bei Aufstellung gültigen Fassung
- BayNatSchG, in der bei Aufstellung gültigen Fassung
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege: Bayernviewer-Denkmal (Denkmalatlas)
- Bayer. Landesamt für Umwelt (LfU), Artenschutzkartierung (ASK)
- LfU: Biotopkartierung, Digit. Fassung 05/2026
- LfU: Geologie, Digit. Fassung, Online-Abfrage 05/2026
- LfU: Potenziell natürliche Vegetation in Bayern, Digit. Fassung, Online-Abfrage 05/2026
- LfU: www.lfu.wasser/kartendienst/index.html, Online-Abfrage 05/2026
- LfU: Übersichtsbodenkarte, Online-Abfrage 05/2026
- Bayer. Staatsregierung: Bayernatlas, Geoportal Bayern; Online-Abfrage 05/2026
- Bayer. Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Reit im Winkl
- Oberste Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern und des Bayer. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Leitfaden "Der Umweltbericht in der Praxis", 2. Auflagen, München 2007
- Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU): Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung", München 2021
- Regionalplan Region Südostoberbayern (18)
- Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung; Steil Landschaftsplanung 04.06.2025
- Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Tiroler Straße“ der Gemeinde Reit im Winkl Möhler+Partner Ingenieure; April 2025

F Zusammenfassende Erklärung

Die Zusammenfassende Erklärung zur 38. Änderung des Flächennutzungsplans wird mit Abschluss des Verfahrens ergänzt.

G Ausfertigung

Mit Beschluss des Gemeinderates vom wurde die 38. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom Festgestellt.

Reit im Winkl, den

.....
Matthias Schlechter, Erster Bürgermeister