



Gemeinde Reit im Winkl
LANDKREIS TRAUNSTEIN

Vorentwurf

Stand: 24.07.2026

Bebauungsplan „Prachweg“

im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Die Gemeinde Reit im Winkl erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan

in der Fassung vom

als Satzung vom



**Gemeinde
Reit im Winkl**

Rathausplatz 1
83242 Reit im Winkl
Tel. 08640 - 8000

INHALTSVERZEICHNIS

A	Begründung	3
A.1	Anlass der Planung	3
A.2	Verfahrensart	3
A.3	Innenentwicklung	4
A.4	Lage und Größe des Planungsgebietes	4
A.5	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	5
A.6	Bestandsaufnahme und Bewertung	6
A.6.1	Städtebau, Orts- und Landschaftsbild	6
A.6.2	Erschließung und Infrastruktur	7
A.6.3	Brandbekämpfung	7
A.6.4	Boden	7
A.6.5	Denkmalschutz	8
A.6.6	Wasser	8
A.6.7	Schutzgebiete und Schutzprogramme	10
A.6.8	Vorbelastungen	10
B	Planungsbericht – Ziele der Planung	12
B.1	Ziele der Planung	12
B.2	Bebauungsplankonzept	12
B.2.1	Städtebauliches Konzept	12
B.2.2	Art der baulichen Nutzung	12
B.2.3	Überbaubare Grundstücksfläche	13
B.2.4	Maß der baulichen Nutzung	14
B.2.5	Höhenentwicklung	15
B.2.6	Abstandsflächen	16
B.2.7	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	17
B.2.8	Ortsgestaltungssatzung	17
B.3	Grünordnung	18
B.4	Erschließung und Infrastruktur	19
B.5	Brandbekämpfung	19
B.6	Versickerung und Entwässerung	20
B.7	Wohnbedürfnisse der insbesondere auch örtlichen Bevölkerung	22
B.8	Klimaschutz und Klimaadaptation	22
B.9	Wesentliche Auswirkungen der Planung	24
B.10	Flächenbilanz	24
C	Umweltbelange	25
C.1	Umweltbericht	25
C.2	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	25
C.3	Artenschutzrechtliche Belange	25
D	Ausfertigung	25

Bauleitplanung**WÜSTINGER RICKERT**

Architekten und Stadtplaner PartGmbH

Nußbaumstr. 3

83112 Frasdorf

Tel.: 08052-9568070

info@wuestinger-rickert.de

Projektnummer 1476

A Begründung

A.1 Anlass der Planung

In Reit im Winkl besteht ein zunehmender Bedarf an Wohnraum. Um dieser Nachfrage gerecht zu werden, ohne neue Siedlungsflächen im bislang unberührten Außenbereich auszuweisen, ist primär die Nutzung vorhandener Potenziale innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur gefragt.

Das gegenständliche Planungsgebiet liegt im Südosten von Reit im Winkl und ist bereits durch eine Bebauung vorstrukturiert. Somit stellt die Fläche eine geeignete Nutzungsintensivierung dar. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Prachweg“ verfolgt das Ziel einer Nutzungsintensivierung einer bereits bebauten Fläche durch Anbau und Aufstockung der bestehenden Gebäudestruktur. Vor dem Hintergrund der Innenentwicklung und um dem Gebot des Flächensparens Rechnung zu tragen, wird in Abwägung mit der angrenzenden Bebauung eine etwas höhere Bebauung auf der gegenständlichen Fläche des Geltungsbereichs geschaffen. Hierdurch wird weiterer dringend benötigter Wohnraum entwickelt.

Gleichzeitig soll die Maßnahme einen Beitrag zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung leisten und die bestehende Siedlungsstruktur sinnvoll ergänzen.

Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Prachweg“ wurde durch den Gemeinderat Reit im Winkl am gefasst.

A.2 Verfahrensart

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Prachweg“ dient der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für eine intensivere Nutzung auf einer bereits bebauten Fläche.

Im Rahmen der Überplanung kommt es zu einer moderaten Anpassung der Bebauungsmöglichkeiten und Ausschöpfung von Innenentwicklungs- sowie Nachverdichtungspotenzialen im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB in einem bereits bebauten Siedlungsbereich. Dementsprechend erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Auch sind die übrigen Bedingungen für die Aufstellung des Bebauungsplans „Prachweg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfüllt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche liegt weit unter den nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB maximal zulässigen 20.000 m². Der Geltungsbereich umfasst inklusive der anliegenden Straßenverkehrsflächen ca. 1.155 m². Durch die Planung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura-2000-Gebiete). Weiter wird § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu schweren Unfällen durch die Bebauungsplanänderung nicht einschlägig.

Dem folgend wird entsprechend § 13a Abs. 4 BauGB der hier gegenständliche Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Somit wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

A.3 Innenentwicklung

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hat die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen. Dies ist ebenfalls in den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans 18 verankert. Bei dem hier gegenständlichen Bebauungsplan handelt es sich, wie bereits unter A.2 beschrieben, um bebaute und baulich genutzte Flächen, die überplant werden. Unter Abwägung mit dem Orts- und Landschaftsbild wird nur bedingt neues Baurecht geschaffen, welches eine etwas intensivere Nutzung der Flächen zulässt. Demnach wird der Bebauungsplan im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Somit ist auch den Anforderungen des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB Genüge getan.

Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald zu begründen. Im Rahmen der Aufstellung des hier gegenständlichen Bebauungsplans sind weder Flächen für die Landwirtschaft noch Waldflächen berührt. Die grundsätzliche Notwendigkeit der Baulandausweisung ist in den vorherigen Absätzen begründet.

A.4 Lage und Größe des Planungsgebietes



Abbildung 1: Lage des Planungsgebiets im Südosten des Ortsteil Entfelden (Geltungsbereich **rot**) - ohne Maßstab

Das Planungsgebiet befindet sich ca. 1,5 km östlich von Reit im Winkl, im Südosten des Ortsteils Entfelden. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 390/6 sowie Teilflächen des Flurstücks Nr. 390/4 (Prachweg). Diese liegen in der Gemarkung Reit im Winkl. Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,12 ha. Die Ausdehnung der Planung beträgt im Mittel in Nord-Süd-Richtung sowie in Ost-West-Richtung jeweils ca. 35 m.

Die Flächen sind heute baulich zu Wohnzwecken und gärtnerisch genutzt. Das Planungsgebiet grenzt im Westen an ein erschlossenes Wohngebiet. Südlich, nördlich und östlich befinden sich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen.

A.5 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

Flächennutzungsplan

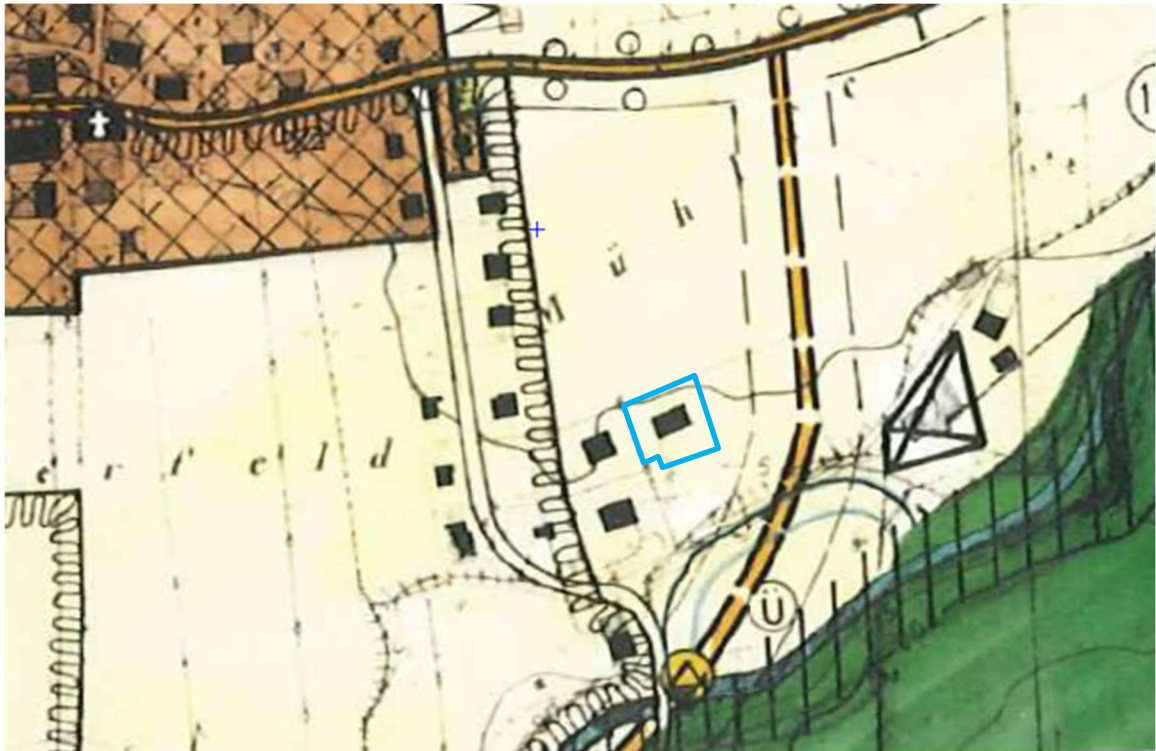


Abbildung 2: Ausschnitt des Flächennutzungsplans (Geltungsbereich gegenständlicher BP blau) - ohne Maßstab

Für das Planungsgebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Reit im Winkl Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Auch die angrenzenden Flächen sind als Flächen für Landwirtschaft dargestellt.

Im Südosten sind Flächen für „Forst- und sonstige Waldflächen“ und weiter nordwestlich Flächen als „Dorfgebiet“ dargestellt. Weiterhin sind im Osten eine Signatur einer geplanten Hauptverkehrsstraße sowie im Westen die Signatur eines Wasserschutzgebiets dargestellt.

Die hier gegenständliche Planung sieht die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO vor. Die Zielsetzungen der Planung machen jedoch keine inhaltliche Änderung der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans erforderlich, sondern lediglich eine zeichnerische Ergänzung.

Nach § 5 Abs. 2 BauGB können die Darstellungen des Flächennutzungsplans insbesondere die Art der Bodennutzung nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung umfassen. Dabei ist es zulässig, im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplans, die im Flächennutzungsplan enthaltenen Darstellungen weiter zu konkretisieren. Eine eigenständige inhaltliche Änderung des Flächennutzungsplans im Sinne des § 8 Abs. 3 BauGB ist nur dann erforderlich, wenn die Grundzüge der Planung berührt werden oder eine Abweichung von den Darstellungen erfolgt. Im vorliegenden Fall wird die bestehende Darstellung der Flächen für Landwirtschaft nicht inhaltlich geändert, sondern um die Darstellung eines Allgemeinen Wohngebiets zeichnerisch ergänzt. Diese Konkretisierung ist von der Ermächtigung des § 5 Abs. 2 BauGB gedeckt und steht mit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB in Einklang.

Ein Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB ist daher nicht erforderlich, da keine abweichende Darstellung im Flächennutzungsplan getroffen wird, sondern lediglich eine ergänzende zeichnerische Präzisierung erfolgt, die die planerische Grundkonzeption des Flächennutzungsplans unangetastet lässt.

Bestehendes Baurecht

Die betroffenen Flächen sind derzeit durch keinen Bebauungsplan überplant, aber bereits bebaut. Die Zulässigkeit von geplanten Vorhaben innerhalb dieses Bereiches richtet sich derzeit nach § 34 BauGB.

Gemeindliche Satzungen

Für den Bebauungsplan sind besonders folgende gemeindliche Satzungen in der jeweils aktuell gültigen Fassung relevant:

- Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe
- Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung)
- Satzung zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion nach § 22 BauGB (Fremdenverkehrssatzung)
- Baugestaltungssatzung

A.6 Bestandsaufnahme und Bewertung

A.6.1 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

Planungsgebiet

Das Planungsgebiet ist mit einem frei stehenden Einzelhaus bebaut und wird auf den umgebenden Freiflächen intensiv gärtnerisch genutzt. Die westlich angrenzende Garage ist eine Grenzbebauung und mit dem Nebengebäude auf dem Nachbargrundstück verbunden.

Im Süden mündet die Verkehrsfläche des Prachweg in das Planungsgebiet.

Das Gelände im Planungsbereich fällt von Norden nach Süden von ca. 700,0 m ü. NHN auf ca. 696,0 m ü. NHN (DHHN 2016) um ca. 4,0 m ab. In Ost-West-Richtung fällt das Gelände ebenfalls um ca. 1,0 m von ca. 698,0 m ü. NHN auf 697,0 m ü. NHN ab.

Umgebung

Im Westen grenzt ein bereits bestehender Siedlungsbereich an, in welchen auch der Planungsbereich eingebunden ist. Hier befinden sich großteils, ähnlich zum Planungsbereich, frei stehende Wohngebäude. Es besteht eine heterogene Bebauungsstruktur, hinsichtlich Größe und Höhenentwicklung, wobei die Gebäude sämtlich eine tradierte Erscheinung mit Satteldach aufweisen. Die Höhenentwicklung variiert zwischen ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden mit oder ohne ausgebautes Dachgeschoss. Die Bereiche um die Wohngebäude sind als Privatgärten genutzt.

Im Osten, in ca. 100 m Entfernung, befindet sich eine (ehemalige) landwirtschaftliche Hofstelle.

Die weitere Umgebung ist geprägt durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Grün- und Ackerflächen. Im Süden, in ca. 90 m Entfernung, verläuft der Bachlauf des Weißlofer. Südöstlich des Bachlaufs befindet sich eine Waldfläche, welche in einer Hanglage liegt.

A.6.2 Erschließung und Infrastruktur

Verkehrliche Erschließung

Im Süden führt der „Prachweg“ als Stichstraße in das Planungsgebiet. Dieser führt südlich in die Straße „Am Hutterberg“, die wiederum unmittelbar im Westen in die „Entfeldener Straße“ mündet. Ca. 250 m weiter nördlich führt die „Entfeldener Straße“ auf die „Chiemseestraße“. In Richtung Süden, in ca. 330 m führt die „Entfeldener Straße“ auf die „Alpenstraße“. Die „Chiemseestraße“ sowie die „Alpenstraße“ sind als Bundesstraße B305 kategorisiert. Die beiden Straßen stellen somit übergeordnete Straßenverkehrsflächen dar, mit Verbindungen nach Unterwössen, Marquartstein und Grassau in Richtung Norden sowie nach Ruhpolding in Richtung Osten. Zudem verbindet die Bundesstraße die östlichen Ortsteile mit dem Ortskern von Reit im Winkl.

Durch die bestehenden Verkehrsflächen ist eine ausreichende Erschließung sichergestellt und durch deren Anbindung an die übergeordneten Straßenverkehrsflächen ist eine angemessene Anbindung des Planungsgebietes an das regionale Verkehrsnetz gegeben.

ÖPNV

Entlang der beiden Bundesstraßen befinden sich mehrere Bushaltestellen. Die nächste befindet sich ca. 300 m nordwestlich des Planungsgebiets an der „Chiemseestraße“. Die Bushaltestelle „Entfelden Gasthaus Blaserwirt, Reit im Winkl“ hat Anbindungen nach Prien am Chiemsee, Inzell, Ruhpolding 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 bereits bestehende Bebauung liegen die notwendigen technischen Infrastrukturen schon vor, bzw. ist ein Ausbau der notwendigen Medien, wie Kanalisation, Strom, Wasser, Telekommunikation mittels Glasfasernetz etc., mit vertretbarem Aufwand möglich. Es sind ausreichend Kapazitäten vorhanden, um die Bedarfe des Planungsgebiets abzubilden.

A.6.3 Brandbekämpfung

Die Anfahrt der Feuerwehr für das Planungsgebiet erfolgt über den „Prachweg“. Die Flächen des Planungsumgriffs liegen in keinem Bereich weiter als 50 m von den bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen entfernt. Somit sind nach Art. 5 Abs. 1 BayBO nicht zwangsläufig weitere, zusätzliche Feuerwehrezufahrten auf den Grundstücken erforderlich. Im Rahmen der heute vorliegenden Höhenentwicklung kann die Personenrettung voraussichtlich über Steckleitern erfolgen. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauungsstruktur kann die erforderliche Löschwasserversorgung grundsätzlich über das vorhandene Leitungsnetz und die vorhandenen Hydranten sichergestellt werden.

A.6.4 Boden

Bodenaufbau

Laut Übersichtsbodenkarte von Bayern (1:25.000) handelt es sich bei dem Boden im Planungsgebiet um fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über tiefem Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand Juli 2026).

Laut digitaler Ingenieurgeologischer Karte von Bayern 1:25.000 (diGK25) wird der Baugrund im Änderungsbereich wie folgt charakterisiert (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand Juli 2026):

Baugrundtyp: Nichtbindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert
Beispiele für Gesteine: Kies, Sand: Fluss-/Schmelzwasserablagerungen, Flusssande, nichtbindige Moränenablagerungen, sandig/kiesige Tertiärablagerungen
Mittlere Tragfähigkeit: mittel bis hoch
Allg. Baugrundhinweis: lokal z. T. mäßig frostempfindlich

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. Ein Bodengutachten liegt nicht vor. 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.

Sickerfähigkeit

Aufgrund der Bestandsnutzung innerhalb und um den Planungsumgriff ist davon auszugehen, dass das anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich vor Ort entwässert werden kann.

Aus den bodenphysikalischen Begebenheiten ergibt sich, dass der anfallende Niederschlag grundsätzlich gut versickern kann. Ggf. sind einfache technische Maßnahmen vorzusehen, um die Versickerung dauerhaft zu gewährleisten. Insgesamt ist jedoch davon auszugehen, dass eine ortsnahe Niederschlagswasserbewirtschaftung möglich ist (z.B. über Mulden- oder Rigolenversickerung).

A.6.5 Denkmalschutz

Nach der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand Juli 2026) ist im Geltungsbereich weder ein Bau- oder Bodendenkmal sowie geschütztes Ensemble noch ein landschaftsprägendes Denkmal verzeichnet.

Ca. 250 m nordwestlich des Planungsgebiets befindet sich an der Chiemseestraße ein als Baudenkmal verzeichnetes Bauernhaus, mit der Aktennummer D-1-89-139-23. Zudem befindet sich hier ein weiteres Baudenkmal einer Katholischen Kapelle, mit der Aktennummer D-1-89-139-25. Aufgrund der Entfernung besteht jedoch keine Wechselwirkung zum Planungsgebiet.

A.6.6 Wasser

Grundwasser

Konkrete Angaben zum Grundwasserstand oder möglichen Schichtwasserhorizonten können aufgrund fehlender Messstellen, Bodenuntersuchungen oder Bohrungen im Planungsumgriff sowie in der näheren Umgebung nicht gemacht werden.

Laut der Hinweiskarte „Hohe Grundwasserstände“ im Umweltatlas Bayern liegt das Planungsgebiet im Randbereich zu den dargestellten Flächen mit hohen Grundwasserständen (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand Juli 2026).

Aufgrund der Hanglage im Planungsgebiet können Schichtwasserhorizonte nicht ausgeschlossen werden.

Oberflächengewässer und Hochwassergefahren

Im Planungsumgriff befinden sich keine Oberflächengewässer. Im Süden, in ca. 90 m Entfernung, verläuft jedoch die Weißlofer. Der Wasserlauf ist als Wildbachausbaustrecke (Wildbach-Nr. 414010) kategorisiert. Der offene Bachlauf ist gegenüber den angrenzenden Flächen abgebösch und im Süden durch Gehölzstrukturen eingefasst. Die Unterkante der Böschung liegt ca. 9,1 m tiefer als das Bestandsgebäude im Planungsumgriff.

Die gegenständlichen Flächen liegen nach Kartenmaterial des Bayerischen Landesamtes für Umwelt weder in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet HQ100 noch innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche HQextrem. Ebenso befinden sich die Flächen nicht innerhalb eines wassersensiblen Bereichs (Stand Juli 2026). Im Süden langen die Darstellungen von Hochwassergefahrenflächen HQ100 sowie von wassersensiblen Bereichen, beruhend auf dem Wasserlauf der Weißlofer, bis an die Straße „Am Hutterberg“ heran (nach Kartenmaterial des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Stand Juli 2026).

Starkregenereignisse

Im voralpinen Bereich können Starkregenereignisse mit Gewitter, Hagel etc. besonders heftig auftreten und werden durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Dabei können im Rahmen extremer oder lang anhaltender Starkregenereignisse Straßen und Privatgrundstücke flächig überflutet werden. Zudem kann es zu Wassereintritten im Erdgeschoss sowie in Garagen- oder Kellerflächen kommen. Auch im Planungsgebiet kann dies nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß dem Kartendienst „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ im Umweltatlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand Juli 2026) befindet sich innerhalb des Planungsumgriffs ein potenzieller Fließweg bei Starkregen mit der Kategorie „starker Abfluss“. Das wild abfließende Niederschlagswasser kommt aus Richtung Norden über die Landwirtschaftsflächen, fließt über die gegenständlichen Flächen und weiter über die Verkehrsflächen des Prachtweg in Richtung Süden ab, in den Wasserlauf der Weißlofer. Auch östlich des Planungsumgriffs ist auf den Landwirtschaftsflächen ein potenzieller Fließweg mit der Kategorie „starker Abfluss“ dargestellt.

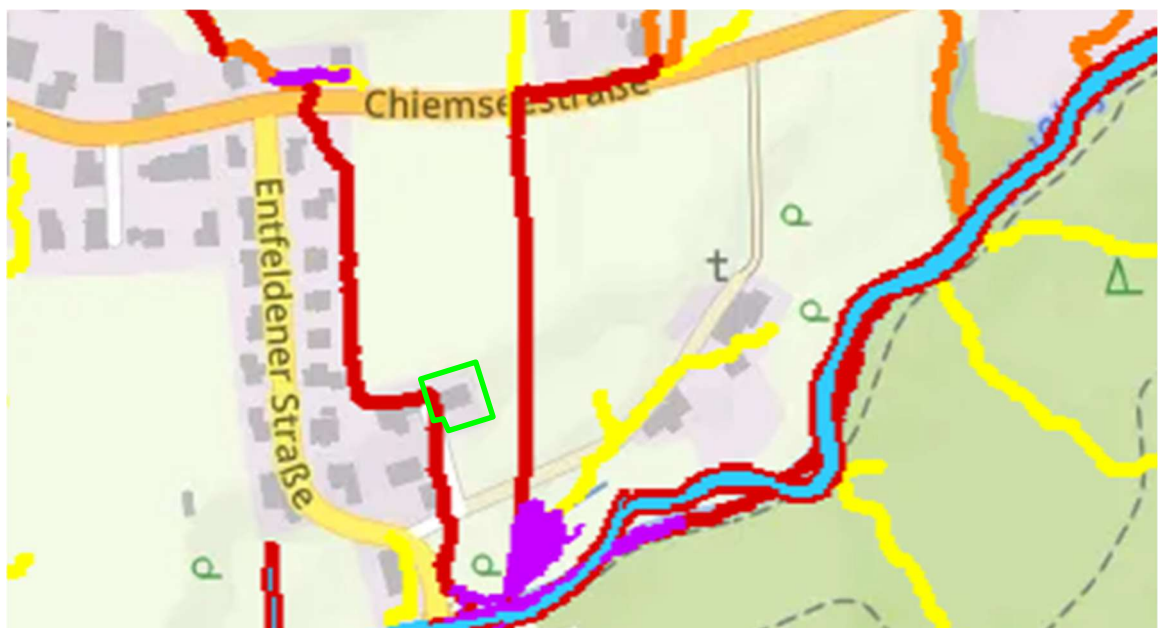


Abbildung 3: Ausschnitt des Umwelt-Atlas mit Karteninhalt „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ mit Darstellung „Potentielle Fließwege bei Starkregen: „mäßiger Abfluss“ (gelb), „starker Abfluss“ (rot) und potenzieller Aufstaubereich (lila) in und um den Geltungsbereich (grün) – ohne Maßstab

Unter Beachtung der Bestandssituation, der topografischen Gegebenheiten, und der grafischen Darstellungen der Fachbehörden sind Gefährdungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser bzw. Sturzfluten nicht auszuschließen. Dahingehend sind bei der baulichen Ausführung die mögliche Gefahr in der Umgebung zu berücksichtigen und eine entsprechend hochwasserangepasste Bauweise zu wählen.

A.6.7 Schutzgebiete und Schutzprogramme

Biotopflächen und Schutzgebiete

Im Geltungsbereich selbst sind keine kartierten Biotope oder weitere naturschutzrechtliche Schutzgebiete (FFH-Gebiet, Natura-2000-Gebiet etc.) vorhanden (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand Juli 2026).

Im Osten, in ca. 40 m Entfernung zum Geltungsbereich, befindet sich das nächstgelegene kartierte Biotop (Alpen) Nr. A8340-0068-001 mit der Bezeichnung „Extensivwiese im "Mühlfeld" südöstlich Entfelden“. Dabei handelt es sich in diesem Bereich um artenreiches Extensivgrünland (100%). Zudem befindet sich im Süden, in ca. 90 m Entfernung, das kartierte Biotop (Alpen) Nr. A8340-0065-001 mit der Bezeichnung „Weißlofer mit Gewässerbegleitgehölz“. Das Biotop umfasst das unverbaute Fließgewässer (55%) sowie Gewässer-Begleitgehölze (40%) und Auwälder (5%) (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand Juli 2026).

Aufgrund der dazwischenliegenden Flächennutzungen und der nicht weiter heranrückenden Bebauung (Sicherung durch gegenständliche Planung) ist mit keinen direkten Wechselwirkungen zwischen Planungsumgriff und der kartierten Biotopflächen zu rechnen, welche zu negativen Beeinträchtigungen führen könnten.

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.

A.6.8 Vorbelastungen

Altlasten

Im Planungsgebiet sind aktuell keine Altlasten bekannt. Zudem lässt die bisherige Flächennutzung als Wohnbaufläche nicht auf eine erhöhte Altlastenwahrscheinlichkeit schließen.

Immissionen

Aufgrund der umgebenden Nutzungen und Gegebenheiten kann insgesamt von gesunden Wohnverhältnissen im Planungsumgriff ausgegangen werden.

Landwirtschaft

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit entsprechenden Emissionen (Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen) zu rechnen. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, wenn die Wetterlage während der Erntezeit diese Arbeiten erfordert.

Die bestehende Wohnbebauung reicht durch die gegenständliche Planung nicht weiter an die Hofstelle im Osten heran. Somit ergeben sich durch die Planung keine Änderungen hinsichtlich einzuhaltender Emissionen.

Anlagenlärm

Innerhalb des Planungsumgriffs sowie direkt angrenzend befinden sich lediglich Wohnbebauungen. Von diesen ist mit keinen relevanten Lärmimmissionen auszugehen.

Verkehrslärm

Die Verkehrsflächen der Straßen „Prachweg“ und „Am Huttenberg“ sind von stark untergeordneter Bedeutung. Diese dienen lediglich der Erschließung der anliegenden Wohnnutzungen. Aufgrund des untergeordneten Charakters ist mit keinen relevanten Verkehrslärmimmissionen zu rechnen.

Von übergeordneten Straßen ist aufgrund des Abstands (ca. 150 m nördlich: B305, Chiemseestraße) mit keinen relevanten Immissionen zu rechnen.

Emissionen

Die Fläche des Planungsumgriffs ist heute bereits bebaut. Durch die weiterhin bestehende Wohnnutzung ist mit keinen relevanten neuen Emissionen auf die Nachbarschaft zu rechnen.

B Planungsbericht – Ziele der Planung

B.1 Ziele der Planung

Die städtebaulichen, ortsplanerischen sowie grünordnerischen Zielsetzungen sind:

- Schaffung von neuem Wohnraum im Zuge der Innenentwicklung
- Sicherstellung einer der Umgebung angepassten Bauweise
- Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen
- Sicherung von bestehenden Grünstrukturen

B.2 Bebauungskonzept

B.2.1 Städtebauliches Konzept

Östlich des Hauptortes Reit im Winkl, am Rand des Ortsteils Entfelden, soll auf einer bereits mit einer Wohnbebauung bebauten Fläche durch eine Nutzungsintensivierung und unter der Prämisse eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden weiterer Wohnraum entstehen. Eine entsprechende Umsetzung erfolgt im Rahmen einer moderaten Aufstockung des Hauptgebäudes sowie durch einen Anbau.

Angesichts der topografischen Lage sowie der orts- und landschaftsbildprägenden Wirkung des Grundstücks ist in Bezug auf eine künftige Bebauung ein sensibler Umgang, insbesondere in Bezug auf die Höhenlage und Höhenentwicklung und die Bebauungsdichte, notwendig. Durch gezielte Festlegungen der maximal zulässigen Oberkante der Wandhöhe erfolgt eine exakte Definition der Gebäudehöhe hinsichtlich der prägenden städtebaulichen Erscheinung. Eine angemessene Baudichte, welche eine verträgliche Nachverdichtung zulässt, wird durch die Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung sichergestellt.

Unter Beachtung der gemeindlichen Baugestaltungssatzung soll auch hinsichtlich der konkreten Architektur weiterhin eine gewisse ländliche Prägung erhalten bleiben.

Durch die Berücksichtigung grünordnerischer Maßnahmen werden die bestehenden Grünstrukturen geschützt, eine angemessene Eingrünung des Baugrundstücks gesichert sowie wird die Bebauung gegenüber der freien angrenzenden Landschaft natürlich eingebunden.

Die Erschließung ist weiterhin über den südlich in das Planungsgebiet führenden Prachweg gewährleistet.

B.2.2 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung bekräftigt zum einen die Überplanung der bereits bestehenden Wohnbebauung. Zudem trägt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes dem Ziel der Schaffung von neuem Wohnraum bei. Auch lässt ein Allgemeines Wohngebiet neben der vorgesehenen Wohnnutzung Spielraum für eine Unterbringung von anderen nicht störenden und ergänzenden Nutzungen, wie z.B. Kleinstgewerbe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO). Diese Nutzungen sind üblich für den ländlichen Raum und sollen auch weiterhin zulässig sein.

Die Umgebung des Planungsgebiets ist, abgesehen von vereinzelten gewerblichen Nutzungen (Ferienwohnungen), durch Wohnnutzungen geprägt. In diese Gesamtsituation fügt sich auch das nun festgesetzte Allgemeine Wohngebiet ein.

Die bestehenden Nutzungsstrukturen, Flächengrößen sowie die Erschließung und Gebäudestrukturen im und um den Planungsumgriff sind nicht mit den nach § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetrieben und Tankstellen kompatibel, weshalb diese generell unzulässig sind.

Des Weiteren ist die zulässige Wohnnutzung durch eine Festsetzung auf eine Wohnnutzung von Personen beschränkt, die ihren Lebensmittelpunkt in Reit im Winkl haben. Die getroffene Festsetzung verfolgt das Ziel, den zunehmenden Anteil an Zweit- und Ferienwohnsitzen einzudämmen und eine nachhaltige Ortsentwicklung zu sichern. In den vergangenen Jahren ist in Reit im Winkl eine verstärkte Nachfrage nach Zweitwohnsitzen zu beobachten, was zu einer Verknappung des Wohnraums für Einheimische und dauerhaft Ansässige geführt hat. Durch die Begrenzung auf Hauptwohnsitze wird einer strukturellen Entmischung entgegengewirkt, das soziale Gefüge gestärkt sowie die dauerhafte Auslastung der gemeindlichen Infrastruktur gewährleistet. Diese Festlegung unterstützt zudem die Zielsetzung, den Ort und die Gemeinde Reit im Winkl als lebens- und arbeitsnahen Wohnstandort zu erhalten und die demografische Entwicklung positiv zu beeinflussen.

B.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche durch die Hauptbaukörper und weitere, größere bauliche Anlagen wird durch die Festsetzung von Baugrenzen geregelt. Die Festsetzungen der Baugrenzen orientieren sich am bestehenden Baugrundstück und der Bestandsbebauung. Durch die nun etwas größer gefasste Baugrenze wird im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung eine etwas intensivere Nutzung des Grundstücks ermöglicht. Zudem ist die durch die Baugrenzen definierte mögliche Überbaubarkeit etwas größer als die maximal zulässige Grundfläche gefasst, wodurch eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der tatsächlichen Überbauung ermöglicht wird.

Im Planungsbereich schafft der ausgewiesene Bauraum die planungsrechtliche Grundlage für einen Anbau im Norden. Dieser Bereich ist heute bereits im Westen, in geringerer Dimension mit einem Nebengebäude bebaut, welches durch den Anbau überbaut wird. Insgesamt fügt sich auch die geänderte Konfiguration des Bauraums aufgrund der Grundstücksgröße sowie der Hanglage in die Umgebungsbebauung ein.

Der Bauraum kann an jeder Stelle, wenn auch nicht an jeder Stelle gleichzeitig, unter Berücksichtigung der „Satzung der Gemeinde Reit im Winkl über abweichende Maße der Abstandsflächen“ bebaut werden. Durch die Anordnung der Geltung der Abstandsflächen entsprechend der Satzung (über die BayBO hinausgehend) sind auch im Rahmen des neuen Bauraums gesunde Wohnverhältnisse, eine ausreichende Belichtung und ein ausreichender Schutz nachbarschaftlicher Interessen, innerhalb des Planungsbereichs und gegenüber den umliegenden Grundstücken gewahrt. Die Abstandsanforderungen des Brandschutzes werden ebenfalls sicher eingehalten.

Überschreitungen der Bauräume

Um im Rahmen der Bebauung wohnwertsteigernde Balkone am Hauptgebäude zuzulassen, werden separate Baugrenzen für Balkone festgesetzt. Einer Überschreitung der Baugrenzen für die Hauptgebäude kann dahingehend aus städtebaulicher Sicht zugestimmt werden, da Balkone für die städtebauliche Erscheinung und Anmutung der Gebäude weniger prägend sind und sich aufgrund ihrer Bauart dem Gebäude unterordnen. Die Flächen für Balkone sind dabei lediglich als Erweiterung der Baugrenze vorgesehen. Deren Ausrichtung und Größe berücksichtigen weiterhin eine gewisse Unterordnung in deren Ausdehnung sowie gewisse Abstände zu den Grundstücksgrenzen, um Privatheitsansprüchen zu genügen.

Hinsichtlich der Überschreitungsmöglichkeiten von Baugrenzen durch anderweitige Gebäudeteile, die mit dem Hauptgebäude verbunden sind und sich diesem unterordnen, wird auf § 23 Abs. 3 BauNVO verwiesen, wonach eine Überschreitung der Baugrenzen in geringfügigem Maß zugelassen werden kann. Dabei sind Gebäudeteile in der Regel als untergeordnet zu betrachten, wenn sie die Vorgaben des Art. 6 Abs. 6 Nr. 2 BayBO einhalten. Hierbei bedarf es jedoch jeweils einer Betrachtung der Überschreitungen im Einzelfall. Dies ist im Rahmen des Bauvollzuges durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde zu bewerten.

B.2.4 Maß der baulichen Nutzung

Insgesamt soll durch die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine moderate Erhöhung der Bebaubarkeit, unter Berücksichtigung der Bezüge zur Nachbarschaft, ermöglicht werden. Um eine entsprechende Überbauung der Grundstücke sicherzustellen, wird das Maß der baulichen Nutzung durch eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) sowie einer gestaffelten maximal zulässigen Überschreitung der GRZ durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO sowie baulich genutzten Flächen definiert. Durch die Festsetzung einer relativen Flächenzahl in Abhängigkeit von der Größe des Baugrundstücks, wird die Flexibilität und eine angemessene Bebaubarkeit der Grundstücke sichergestellt.

Maximal zulässige Grundfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche, welche durch den prägenden Hauptbaukörper überdeckt werden darf, wird explizit durch eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Der Hauptbaukörper hat eine wesentliche städtebauliche Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild. Abgeleitet aus der Bestandsbebauung und den bestehenden Grundstücksverhältnissen wird vor dem Hintergrund der Innenentwicklung und der Prämisse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine maximal zulässige GRZ gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von 0,31 festgesetzt.

Die Festsetzung berücksichtigt die Lage am Ortsrand, im Übergang zur freien Landschaft und die übrigen baulichen Strukturen in der weiteren Umgebung. In Verbindung mit den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) werden so neben flexiblen Überbaumöglichkeiten auch die vorgesehenen Nachverdichtungspotentiale in der Bestandssituation geschaffen. Die festgelegte Baudichte trägt auch weiterhin zum Erhalt der bestehenden Freiraum- und Grünstrukturen sowie zur Wahrung des Ortsbildes bei.

Die festgesetzte GRZ liegt unter dem Orientierungswert nach § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebieten mit einer GRZ von 0,40. In Bezug auf das Ortsbild und die Lage sowie Größe der Grundstücke ist diese festgesetzte Grundflächenzahl städtebaulich vertretbar.

Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl sowie durch die getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung wird das städtebauliche Erscheinungsbild der Gebäude klar definiert. Somit kann auf die Festsetzung einer separaten Geschossfläche verzichtet werden.

Zulässige Überschreitungen der Grundfläche

Im Hinblick auf eine möglichst effiziente Nutzung der bereits baulich genutzten Flächen und einen hohen Wohnwert, werden entsprechende Überschreitungen der Grundfläche zugelassen. Wie bereits erwähnt, wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl lediglich der eigentliche, städtebaulich prägende Hauptbaukörper zugrunde gelegt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche wird gestaffelt festgesetzt, um die räumliche Anmutung der Bebauung am Ortsrand möglichst präzise steuern zu können. Demnach bleiben Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 – 3 BauNVO (Nebenanlagen, Garagen, Zufahrten etc.) sowie Stellplätze und Zuwegungen bei der quantitativen Festlegung zunächst unberücksichtigt.

Diese baulichen Anlagen besitzen insgesamt eine gegenüber dem Hauptgebäude untergeordnete Wirkung auf das städtebauliche Erscheinungsbild. Um jedoch eine bestimmungsgerechte Nutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen, sind diese Anlagen in erheblichem Maße erforderlich.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO), Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (§ 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO) und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO), um bis zu 50% überschritten werden. Diese allgemein zulässige Überschreitungsregelung ist jedoch für eine funktionale und bestimmungsgemäße Nutzung der hier gegenständlichen Flächen nicht ausreichend. Dies ergibt sich insbesondere aus der beschränkten Grundflächenfestsetzung, der bereits bestehenden Überbauung und dem bei einer ländlichen Bebauung in Relation bestehenden hohen Stellplatzbedarf. Dem folgend wird nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine abweichende Regelung getroffen.

Um die Auswirkungen auf das Ortsbild und mögliche Vegetations- und Versickerungsflächen möglichst gering zu halten, wird dabei weiter zwischen Anlagen mit einer dritten Dimension (Nebenanlagen, Garagen und Carports) und anderen Anlagen wie Zufahrten, Stellplätzen oder Zuwegungen unterschieden.

Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO haben durch ihre Höhenentwicklung eine gewisse städtebauliche Wirkung auf das Ortsbild, weshalb sie auf ein verträgliches Maß beschränkt werden. Somit wird auch weiterhin ein offenes, ländliches Erscheinungsbild sichergestellt, ohne hermetisch wirkende Nebengebäudeagglomerationen. Mit einer maximal zulässigen GRZ von 0,40 (inklusive des Hauptgebäudes) sind auf dem Grundstück angemessene Konfigurationen von Garagen oder Carports möglich. Auch werden im Rahmen der Festsetzung Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Unterkellerungen, Garagen/Nebenanlagen, eingefasst in die Hanglage), berücksichtigt. Somit wird zudem ein weiterer Eingriff in den Boden eingeschränkt. Zudem besitzen auch die Anlagen, die in die Hangsituation eingefasst sind, eine gewisse städtebauliche Wirkung.

Offene Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten, ohne eine ersichtliche Höhenentwicklung, sind weniger raumprägend und essenziell für eine angemessene Erschließung. Somit kann durch diese Anlagen eine weitere Überschreitung erfolgen. Mit einer maximal zulässigen GRZ von 0,55 (inklusive des Hauptgebäudes sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen) verbleiben insgesamt ausreichend Flächen für Vegetation und entsprechende Eingrünungen. Zudem erscheint eine höhere Flächeninanspruchnahme, bedingt durch den hohen Pkw-Bestand und damit einhergehenden hohen Bedarf an Stellplätzen im ländlichen Raum, vertretbar.

Da bereits eine detaillierte, abweichende Regelung getroffen ist, sind weitere Überschreitungen der GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig.

B.2.5 Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung wird durch die Festsetzung einer absoluten Oberkante der Wandhöhe, differenziert nach Bauräumen und Flächen für Nebenanlagen, Carports und Garagen, definiert.

Auf die Festsetzung von maximal zulässigen Vollgeschossen wurde verzichtet. Diese sind für die tatsächlich städtebaulich relevante Erscheinung nur von untergeordneter Relevanz. Zudem wird die städtebauliche Wirksamkeit des Gebäudes unabhängig von der Anzahl der Vollgeschosse und deren Höhe über der Oberkante der Wandhöhe ausreichend definiert ist.

Maximale Oberkante der Wandhöhe

Die Oberkante der Wandhöhe (OK_{WH}) wird als absolutes Maß in Metern über Normalhöhennull (DHHN 2016) festgesetzt. Somit ist die Höhenentwicklung unveränderlich und eindeutig festgesetzt. Die Werte der Höhenentwicklung orientieren sich an der Bestandsbebauung sowie den topografischen Gegebenheiten im Planungsgebiet und der Lage am Ortsrand.

Die Höhe ist für die städtebauliche Erscheinung eines Gebäudes ausschlaggebend. Die Oberkante der Wandhöhe definiert die städtebauliche Wirkung der Gebäude hinsichtlich der Höhenentwicklung exakt und entspricht den aktuellen Anforderungen aus der Rechtsprechung. Diese ist nach § 18 BauNVO auch ausreichend bestimmt. Die absoluten Maße tragen auch zu einer wesentlich leichteren Handhabung des Bebauungsplans bei.

Die maximale Oberkante der Wandhöhe ist bei geneigten Dächern der gedachte Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Ebene der Außenseite der Außenwand an der Traufseite der Dächer. Bei Flachdächern ist der obere Bezugspunkt die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika.

Die städtebauliche Struktur in Reit im Winkl ist vorwiegend durch die im ländlichen Raum typischen Einfamilien- und Doppelhäuser charakterisiert. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden strebt die Gemeinde Reit im Winkl jedoch auch punktuell die Errichtung von Mehrfamilienhäusern an. Um hier eine effiziente Lösung zu finden, ist dementsprechend eine etwas höhere Bebauung geplant.

Für den Bauraum ist eine abgestaffelte Höhenentwicklung festgesetzt. Hierbei ist für den Großteil des Bauraums eine maximale Oberkante der Wandhöhe von 707,0 m ü NHN festgesetzt. Dies entspricht einer Wandhöhe bergseitig von ca. 7,5 m und talseitig von ca. 10 m über dem bestehenden Gelände. Für den nordwestlichen Teilbereich des Bauraums ist eine niedrigere, maximale Oberkante der Wandhöhe von 706,0 m ü NHN festgesetzt. Dies entspricht einer Wandhöhe von ca. 9,0 m talseitig über dem bestehenden Gelände. Durch die stark abfallende Topografie ergibt sich im nördlichen Bereich lediglich eine Wandhöhe von ca. 6,0 m.

Insgesamt fügt sich die mögliche maximale Höhenentwicklung gut in das Orts- und Landschaftsbild ein, da eine freie Sicht auf die Fläche eher aus Richtung Norden erfolgt und hier die niedrigeren Wandhöhen zum Liegen kommen. Somit ist im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild durch die abfallende Topografie und die Einhaltung der Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen hin mit keinen negativen Auswirkungen zu rechnen.

Höhe Nebenanlagen

Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Oberkante der Wandhöhe für die Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports wird sichergestellt, dass sich diese Anlagen den Hauptgebäuden deutlich unterordnen und keine unerwünschte hermetische Situation entsteht.

B.2.6 Abstandsflächen

Im Rahmen des Bebauungsplans wird kein Gebrauch von den in Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO ermöglichten abweichenden Regelungen zu Abstandsflächentiefen gemacht.

Für die Flächen des Geltungsbereichs gilt die „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ der Gemeinde Reit im Winkl in der jeweils aktuellen Fassung. Eine Verkürzung der Abstandsflächentiefen durch die Baugrenze findet explizit nicht statt. Die Satzung der Gemeinde Reit im Winkl setzt über die Regelung des Art. 6 BayBO hinausgehende Abstandsflächentiefen fest.

Sollte die Satzung aufgehoben werden oder anderweitig ihre Gültigkeit verlieren, gelten die allgemeinen Regelungen der BayBO. Durch die generell gegenüber der Satzung kürzeren Abstandsflächen im Rahmen der BayBO wäre auch in diesem Fall eine Ausnutzung der Bauräume möglich.

Unter Einhaltung der Regelungen der gemeindlichen Satzung sowie der Vorgaben des Art. 6 BayBO ist an jeder Stelle der festgesetzten Baugrenzen (wenn auch nicht an allen Stellen gleichzeitig) aufgrund der gewährten Ausnahmen (16-m-Privileg) eine Ausnutzung der maximalen Höhenentwicklung möglich.

Insgesamt sind durch die Einhaltung der gemeindlichen Satzung sowie der Vorgaben des Art. 6 BayBO eine bestimmungsgemäße Umsetzung des Baurechts und gleichzeitig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Auch ausreichende Abstände hinsichtlich des Brand- und Nachbarschutzes können sichergestellt werden.

B.2.7 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Um möglichst funktionsfähige Grünräume und eine geordnete bauliche Entwicklung zu gewährleisten sowie störenden Gebäudeagglomerationen vorzubeugen, sind im Planungsumgriff Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, mit einer Grundfläche über 10 m², nur innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports sowie der Baugrenze zulässig. Die expliziten Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports sind dabei als Erweiterungen zur Baugrenze vorgesehen. Somit werden die größeren Nebenanlagen auf die Bereiche innerhalb der Baugrenze sowie südlich und westlich des Bauraums konzentriert. Durch die flächenmäßige Festsetzung wird die städtebauliche Struktur nicht durch zu viele, kleinere Nebenanlagen beeinträchtigt, die auf dem jeweiligen Baugrundstück verteilt liegen.

Nebenanlagen mit einer Grundfläche unter 10 m² sind städtebaulich weniger relevant und haben auf das Ortsbild geringere Auswirkungen, ebenso auf die Durchgängigkeit von Grünräumen. Somit sind diese auch außerhalb der Baugrenze und der Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports zulässig. Aufgrund der Größe, der begrenzten Höhe, ihrer Funktionalität sowie Wahrnehmbarkeit können offene Stellplätze, offene, nicht überdachte Sitzbereiche (z.B. Terrassen), nicht überdachte Fahrradstellplätze, Stützmauern, Einfriedungen, Zufahrten und Zuwegungen ebenfalls unter Abwägung mit deren Funktionsansprüchen auf dem gesamten Baugrundstück zugelassen werden. Hier ist mit keiner relevanten negativen Auswirkung hinsichtlich der Durchgängigkeit von Grünräumen und auf das Ortsbild zu rechnen. Zudem lassen sich diese baulichen Anlagen aufgrund ihrer geringen Grundfläche einfacher auf dem Baugrundstück integrieren.

Um ortsbildschädlichen Situationen vorzubeugen, sind Mülltonnenstellplätze in Haupt- oder Nebenanlagen zu integrieren.

B.2.8 Ortsgestaltungssatzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Reit im Winkl. In dieser Satzung sind gestalterische Festsetzungen u.a. zu Dachformen und Eindeckungsmaterialien, zur Anbringung von Photovoltaikanlagen, zur Ausgestaltung von Einfriedungen sowie zu Aufschüttungen und Abgrabungen enthalten. Da diese Aspekte bereits umfassend durch die Ortsgestaltungssatzung geregelt sind, bedarf es im vorliegenden Bebauungsplan keiner zusätzlichen Festsetzungen hierzu. Die Ausführung der genannten Punkte hat sich daher ausschließlich nach den Regelungen der gültigen Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Reit im Winkl zu richten.

Ebenso wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Dächer von größeren Nebenanlagen und Garagen mit der identischen Dachdeckung, wie die dazugehörigen Hauptgebäude zu versehen sind. Somit wird weiterhin eine einheitliche und ruhige Gestaltung des Ortsbildes erhalten.

Zudem wird eine Ausnahme bzgl. der Dacheindeckung bei Nebenanlagen oder Garagen getroffen, insofern diese in das bestehende, bewegte Gelände integriert werden und teilweise unterhalb des geplanten Geländes zum Liegen kommen. Hier ist eine Ausführung der Dachfläche als Gründach oder als Terrasse möglich. Somit soll gewährleistet werden, dass sich die baulichen Anlagen bestmöglich in das Gelände integrieren, ohne künstliche Barrieren zu schaffen oder negative Beeinträchtigungen auf das Ortsbild hervorrufen.

B.3 Grünordnung

Ziel des Grünordnungskonzeptes ist es, eine angemessene und qualitätsvolle Durchgrünung und Eingrünung des Planungsgebietes langfristig zu sichern sowie bestehende Grünstrukturen zu erhalten.

Im Nordosten des Baugrundstücks besteht heute bereits ein großer Baum, welcher aufgrund seiner Größe und der Lage zum Ortsrand bzw. im Übergang zu den freien Landschaftsräumen eine gewisse Prägung auf das Orts- und Landschaftsbild besitzt. Dieser Baum wird im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplans als zu erhalten festgesetzt.

Um eine gewisse Grünqualität sicherzustellen, insbesondere vor dem Hintergrund des Erhalts eines angemessenen Wohnklimas auf den einzelnen Baugrundstücken, ist je 300 m² angefangener Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen oder zu erhalten. Damit soll insbesondere auch vor dem Hintergrund des Klimawandels und der Außenbereiche der Wohnungen ein angemessenes Mikroklima gesichert werden (Verschattung, Verdunstung). Der gleichen Intention folgend sind im Norden und Osten zusätzliche Gehölzpflanzungen festgelegt. Durch diese wird zudem ein naturnaher Übergang zu den angrenzenden Landschaftsräumen erzeugt.

Durch die festgelegten Mindestpflanzqualitäten ist sichergestellt, dass eine qualitätsvolle und rasche Entwicklung der Bäume erfolgt und diese auch die gewünschte Wirkung auf das Ortsbild entfalten können. Die Kennzahl ist dabei so gewählt, dass bei der Ausschöpfung der maximalen Versiegelung (GRZ) ausreichend Flächen für die jeweilige Baumpflanzung verbleiben, um eine angemessene Entwicklung und lange Lebensdauer zu gewährleisten.

Um im Rahmen des heimischen Artenspektrums eine möglichst große Flexibilität auch hinsichtlich klimaresilienter Arten zu erhalten, wurde auf die Festsetzung bestimmter Arten verzichtet. Durch die Verwendung von heimischen und standortgerechten Pflanzenarten wird eine hohe Artenvielfalt für Flora und Fauna ermöglicht. Auch prägen diese das hergebrachte regionaltypische Orts- und Landschaftsbild. Um eine gewisse ortsbildprägende Wirkung der Laubbäume zu gewährleisten, sind Arten zu wählen, welche eine Endwuchshöhe von mindestens 10 m aufweisen.

Um auch dauerhaft eine angemessene Grünausstattung auf dem Baugrundstück sicherzustellen, sind bestehende oder neu gepflanzte Bäume dauerhaft zu erhalten. Sie dürfen nur aus Gründen der Verkehrssicherheit und nach dem vollständigen Absterben entfernt werden. Zur dauerhaften Aufrechterhaltung der Grünausstattung sind Bäume bei Entfall entsprechend der festgesetzten Mindestqualität in der nächsten Pflanzperiode zu kompensieren.

Gemäß den Art. 47 bis 51 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) müssen Baumpflanzungen einen Mindestabstand von 2,0 m zur Grundstücksgrenze und 4,0 m zu landwirtschaftlichen Flächen einhalten. Insbesondere wird auch auf die Regelungen zu Strauchpflanzungen im AGBGB hingewiesen.

Um den Oberflächenabfluss zu reduzieren, sind auf allen befestigten Flächen, mit Ausnahme der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, nur wasserdurchlässige Beläge zulässig.

B.4 Erschließung und Infrastruktur

Verkehrliche Erschließung

Die Flächen des Planungsgebietes sind heute bereits erschlossen. Die Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt weiterhin über den südlich in das Grundstück führenden Prachweg.

Aufgrund des geringen Umfangs der möglichen Nachverdichtung auf dem Grundstück ist, wenn überhaupt, lediglich mit einer sehr moderaten Zunahme des Verkehrs zu rechnen. Diese Verkehrszunahme kann von den bestehenden Straßen aufgenommen werden.

Stellplätze

Die Gemeinde Reit im Winkl verfügt über eine Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung). Diese berücksichtigt dabei die Regelungen der BayBO in Verbindung mit der GaStellV. Dem folgend sind ein Stellplatz je Wohneinheit bis 80 m² Wohnfläche und zwei Stellplätze je Wohneinheit ab 80 m² Wohnfläche notwendig. Die benötigten Stellplätze müssen auf dem jeweiligen Baugrundstück oder in dessen Nähe unterkommen.

Technische Infrastruktur

Das Planungsgebiet unterliegt bereits heute einer baulichen Nutzung. Die erforderlichen Anschlüsse für Medien, Strom, Telekommunikation, Frischwasser und Abwasser liegen somit bereits vor.

Im Rahmen des Bauvollzuges kann das Planungsgebiet somit mit angemessenem Aufwand erschlossen werden.

B.5 Brandbekämpfung

Der Feuerwehrangegriff kann über die bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen erfolgen. Der Geltungsbereich liegt in keinem Bereich weiter als 50 m von den bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen entfernt. Somit sind nach Art. 5 Abs. 1 BayBO nicht zwangsläufig Feuerwehrezufahrten auf den Grundstücken erforderlich.

Aufgrund der festgesetzten maximalen Oberkante der Wandhöhe kann die Personenrettung voraussichtlich mit Steckleitern erfolgen. Somit sind voraussichtlich keine Feuerwehrezufahrten oder -Aufstellflächen auf dem Baugrundstück erforderlich.

Löschwasser kann über die bestehende Wasserversorgung zur Verfügung gestellt werden. Die nächstgelegenen Hydranten liegen in den bestehenden Straßenverkehrsflächen. Gegebenenfalls ist hier eine Erweiterung des Hydrantennetzes notwendig.

Somit sind auf Ebene der Bauleitplanung die Belange der Brandbekämpfung ausreichend berücksichtigt. Der konkrete Nachweis des Brandschutzes erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens des Einzelvorhabens bzw. des Bauvollzuges.

B.6 Versickerung und Entwässerung

Versickerung und Niederschlagswasserableitung

Grundsätzlich ist eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers sinnvoll, um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst wenig zu beeinflussen. So ist das Niederschlagswasser von befestigten Flächen des Baugrundstücks und den Dachflächen, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, direkt auf dem Grundstück zu versickern. Dabei ist als primäre Lösung eine ortsnahe, flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht anzustreben. Ist eine Flächenversickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige, unterirdische Versickerung über (Mulden-)Rigolen anzulegen. Ziel ist eine möglichst naturnahe Versickerung über alle Bodenschichten, um die Funktion des Bodens als Klimapuffer und Wasserspeicher aufrechtzuerhalten.

Hinsichtlich der Versickerung sind die allgemeingültigen gesetzlichen Rahmenbedingungen zu beachten und die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.

Das Durchstoßen grundwasserschützender Deckschichten ist nicht zulässig. Es ist durch den Bauherrn bzw. die von ihm beauftragten Planenden im Rahmen des Bauvollzuges und der zugehörigen Entwässerungsplanung eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Wassereinleitung vorliegt.

Alternativ ist, wenn die allgemeingültigen Regelungen nicht eingehalten werden können, eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Traunstein zu beantragen.

Um den natürlichen Wasserkreislauf zu begünstigen und die abzuleitenden Niederschlagswässer zu reduzieren, wird zudem festgesetzt, dass befestigte Flächen (mit Ausnahme der öffentlichen Straßenverkehrsflächen) mit versickerungsfähigen bzw. wasserdurchlässigen Belägen herzustellen sind. Aufgrund der baulichen Rahmenbedingungen sowie der erwartbaren höheren Belastung sind diese Flächen von dieser Regelung ausgenommen. Zudem verbleiben aufgrund der festgelegten Maximalversiegelung mindestens 45% unversiegelte Flächen, wodurch ausreichend Flächen für die Versickerung gegeben sind.

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

Starkregenereignisse und wild abfließendes Oberflächenwasser

Im voralpinen Bereich ist vermehrt mit Starkregenereignissen zu rechnen. Deren Häufigkeit und Intensität wird durch den Klimawandel künftig weiter zunehmen. In deren Folge kann es verstärkt zu wild abfließendem oder anstehendem Oberflächenwasser im Bereich der Bebauung kommen. Dies geben auch nochmals die grafischen Darstellungen zu „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ aus dem Umweltatlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt wieder (siehe A.6.6).

Gerade bei länger anhaltenden Starkregenereignissen ist auch bereits bei unveränderter Geländesituation ein nicht zu vernachlässigender Oberflächenabfluss zu erwarten. Dessen Fließrichtung wird entsprechend der topografischen Gegebenheiten grob von Norden nach Süden verlaufen. Insgesamt ist das „Einzugsgebiet“ des Oberflächenabflusses aus Starkregenereignissen auf das gegenständliche Planungsgebiet auf die nördlich und östlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen bzw. den Hang begrenzt. Da das natürliche Gelände im Süden, auch außerhalb des Geltungsbereichs, weiterhin abfällt, ist innerhalb des Planungsumgriffs nicht mit großflächigen, länger anhaltenden Überschwemmungen zu rechnen. Dennoch ist die Gefahr durch eindringendes Wasser im Rahmen extremer oder länger anhaltender Starkregenereignisse gegeben.

Dementsprechend wird im Rahmen der Überplanung, auch hinsichtlich zukünftiger Neu- und Anbauten, auf die Umsetzung einer entsprechend hochwassersicheren Bauweise hingewiesen, um möglichen Schäden im Zuge von Starkregenereignissen und daraus resultierenden wild abfließenden Oberflächenwässern vorzubeugen. Dabei wird die Einhaltung gewisser baulicher Rahmenbedingungen zum Schutz vor eindringendem Wasser empfohlen.

Hierbei handelt es sich lediglich um Hinweise, welche es im Rahmen des Bauvollzuges an die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort anzupassen gilt. Bei Hanglagen sind je nach konkreter Situation entsprechend angepasste Maßnahmen umzusetzen. Ziel ist auch hier der Abfluss von Oberflächenwasser ohne Beeinträchtigung der Gebäude und das Eindringen von Wasser in die Gebäude zu verhindern.

Um bei wild abfließendem oder aufgestautem Niederschlagswasser Beeinträchtigungen auf bauliche Anlagen und das Eindringen von Wasser in die Gebäude möglichst zu verhindern, sind deren Öffnungen, wie Eingänge, Garageneinfahrten, Kellerlichtschächte oder Zugänge zu baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Keller), durch entsprechend angepasste bauliche Maßnahmen zu schützen. Dies kann z.B. die Ausführung einer ausreichenden Überhöhung gegenüber der angrenzenden wasserführenden Fläche darstellen.

Zudem wird empfohlen, vorrangig bei zukünftigen Neu- oder Anbauten, dass die Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses mindestens 25 cm über dem umliegenden Gelände bzw. der wasserführenden Fläche liegen sollte, um einen Wasserabfluss ohne Schäden an den Gebäuden zu gewährleisten. Die Festsetzungen zur Höhenentwicklung berücksichtigen bereits eine entsprechende Ausführung in Anlehnung an das bestehende natürliche Gelände. Auch wird empfohlen, dass Gebäude an der Stelle, wo sie in das Gelände einschneiden, bis mindestens 25 cm über Oberkante des anstehenden Geländes wasserdicht zu errichten sind. Es ist auch im Hinblick auf Schichtwasser bzw. Staunässe eine Auftriebssicherheit des Gebäudes zu prüfen.

Eine Festsetzung fixer Oberkanten für den Fertigfußboden erscheint in Abwägung mit dem bestehenden Gelände nicht sinnvoll, da der Schutz gegen wild abfließendes Oberflächenwasser auch durch eine wasserdichte Ausführung der Wände oberhalb des Bodens oder anderweitige Maßnahmen gewährleistet wird. Dies gilt insbesondere an der dem Hang zugewandten Seite. Zudem ist das Baugrundstück heute bereits bebaut, weshalb eine entsprechende bauliche Umsetzung am Bestandsbaukörper mit enormen Kosten und aufwendigen Bautätigkeiten verbunden wäre.

Hinsichtlich der Starkregenrisiken wird ausdrücklich auf die Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ sowie die Empfehlung „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ für ein klimaangepasstes Regenwassermanagement hingewiesen.

Aufgrund der Darstellungen bzgl. wild abfließendem Oberflächenwasser und der bestehenden topografischen Gegebenheiten kommt auch dem § 37 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) besondere Bedeutung zu. Demnach sind nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauungen und Grundstücke durch Baumaßnahmen nicht zulässig. Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, welche wild abfließendes Wasser mit negativen Auswirkungen für Nachbargrundstücke, einschließlich Straßenverkehrsflächen, aufstauen oder umlenken können.

B.7 Wohnbedürfnisse der insbesondere auch örtlichen Bevölkerung

Im Rahmen des Bebauungsplans wird ein Beitrag zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse der insbesondere auch örtlichen Bevölkerung (§§ 1 Abs. 5, 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) geleistet. Dieses öffentliche Interesse ergibt sich auch aus den Zielen der Landesentwicklung und der Regionalplanung, nach denen die ansässige Bevölkerung bei der Bereitstellung von Bauland und der Verbesserung der Wohnversorgung vorrangig berücksichtigt werden soll (Baugebietsausweisung für den örtlichen Bedarf).

Neben der hier gegenständlichen Intensivierung des Baurechts wird dieses für die „Örtliche Bevölkerung“ außerhalb des Bauleitplanverfahren durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Gegebenenfalls sind weitere Voraussetzungen wie z.B. Einkommensgrenzen, Kinder etc. zu berücksichtigen.

Auch wird zum Zwecke der Sicherung des örtlichen Bedarfs die ausschließliche Nutzung als Hauptwohnsitz durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit gesichert.

Entsprechende Regelungen direkt im Bebauungsplan sind in Ermangelung einer entsprechenden Ermächtigungsgrundlage nicht möglich.

B.8 Klimaschutz und Klimaadaptation

Maßnahmen, die dem Klimawandel Rechnung tragen

Durch die Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen (soweit möglich) wird der Oberflächenabfluss gerade bei Starkregenereignissen minimiert und die klimaregulierende Wirkung des Bodens unterstützt.

Festgesetzte Baumpflanzungen führen durch Verschattung und Verdunstung zu einer Verbesserung des Mikroklimas, auch bei Hitzeereignissen.

Die Höhenfestsetzungen lassen ausreichend Spielraum für eine im Sinne des vermehrt zu erwartenden Oberflächenabflusses hochwasserangepasste Bauweise.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Durch die Nutzungsintensivierung einer bereits überbauten Fläche im Rahmen der Nachverdichtung, wird der Versiegelung neuer, heute natürlicher (bzw. landwirtschaftlicher) Flächen in der freien Landschaft vorgebeugt. Auch wird so kein neuer Erschließungsaufwand notwendig, da die bereits bestehende Erschließung weiterhin genutzt werden kann.

Wechselwirkungen mit dem Bundes-Klimaschutzgesetz

Gemäß § 13 Abs. 1 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) müssen die Träger öffentlicher Aufgaben und daher die Gemeinde Reit im Winkl bei ihren Planungen und Entscheidungen den Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels, die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben (vgl. § 1 KSG) berücksichtigen.

Um diese Ziele, insbesondere den Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur auf deutlich unter 2 Grad Celsius und möglichst unter 1,5 Grad Celsius gegenüber dem vorindustriellen Niveau, zu begrenzen, sind im KSG die Reduktionsziele bzw. absoluten Ziele für den Ausstoß von Treibhausgasen für unterschiedliche Bereiche festgesetzt (vgl. § 3 und § 3a KSG).

Im Rahmen der Bauleitplanung ist daher die Fragestellung zu beleuchten, ob und inwieweit die Planung Einfluss auf die Treibhausgasemissionen hat und die Erreichung der Klimaziele gefährden kann.

Eine Ermittlung der Auswirkungen kann, da es sich um einen Bebauungsplan handelt und somit nur ein baulicher Rahmen vorgegeben wird, nur qualitativ und nicht quantitativ erfolgen. Die genaue quantitative Bezifferung des Treibhausgasaufkommens kann erst auf Ebene des tatsächlichen Bauvollzuges und des Betriebes erfolgen. Aufgrund der Größe des Planungsumgriffs ist eine direkte Auswirkung auf die bundesweiten Ziele des KSG weitgehend ausgeschlossen.

Durch die Möglichkeit zur Nutzung von Solarenergie ist den Reduktionszielen des Sektors 1 „Energiewirtschaft“ durch den Bebauungsplan Rechnung getragen.

Da es sich bei der Schaffung neuen Wohnraums um einen relativ geringen Umgriff handelt, sind minimale Auswirkungen auf den Sektor 2 „Industrie“ relevant. Der Bau des Anbaus und die Aufstockung sind mit dem Ausstoß von Treibhausgasen verbunden.

Der Sektor 3 „Gebäude“ bezieht sich auf den Betrieb von Gebäuden. Durch den Bau neuer Baukörper für Wohnnutzungen kommt es zu zusätzlichen Emissionen. Aufgrund der verdichteten Bauweise in Abwägung mit der ländlichen Umgebung stehen die geplanten Baukörper der Erreichung der Ziele des Sektors 3 „Gebäude“ nicht entgegen.

Durch die neue Wohnbebauung ist mit einer moderaten Erhöhung des Verkehrs durch Anwohner und Anlieger gegenüber der heutigen Nutzung zu rechnen. Die neuen Wohnflächen liegen unmittelbar an einer bestehenden, funktionsfähigen Erschließung an. Durch die Ortsnähe sind unter Berücksichtigung der insgesamt ländlichen Lage auch die Voraussetzungen für die Nutzung des Umweltverbundes gegeben. Somit steht die Planung der Erreichung der Ziele des Sektors 4 „Verkehr“ nicht entgegen.

Im Hinblick auf die Sektoren 5 „Landwirtschaft“ und 6 „Abfallwirtschaft und Sonstiges“ ergeben sich durch die Planung keine bis geringe Auswirkungen, da es sich um eine Überplanung von bereits bebauten Flächen im Randbereich in moderatem Umfang handelt.

Hinsichtlich einer Überplanung als Bauland sind im Planungsumgriff im Rahmen der Bauleitplanung bereits bebaute Flächen betroffen. Somit steht die Planung auch den Zielen des KSG für den Sektor 7 „Landnutzung, Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft“ nicht entgegen.

Insgesamt kann somit die Planung unter Abwägung des generellen Planungserfordernisses auch vor dem Hintergrund der Ziele des KSG umgesetzt werden.

B.9 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Schaffung neuen Wohnraums, moderate Nutzungsintensivierung
- Sicherstellung einer ortsüblichen, ländlichen Gestaltung

B.10 Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Fläche ca.	Anteil an der Gesamtfläche ca.
Nettobauland (maßgebliche Baugrundstücke)	1.100 m ²	95 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	56 m ²	5 %
Bruttobauland (Planungsgebiet)	1.156 m²	100 %

Kleinere Abweichungen bei den Flächengrößen und prozentualen Angaben entstehen durch Rundung der Werte.

C Umweltbelange

C.1 Umweltbericht

Die hier gegenständliche Aufstellung des Bebauungsplans „Prachweg“ wird im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt. Somit wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht, der Angabe verfügbarer Arten umweltbezogener Informationen und einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

C.2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der Bebauungsplan „Prachweg“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. In diesem Rahmen zu erwartende Eingriffe gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als bereits im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Somit entsteht kein weiteres Ausgleichserfordernis.

C.3 Artenschutzrechtliche Belange

Durch den hier gegenständlichen Bebauungsplan kommt es nicht zu wesentlich intensiveren Eingriffen in den Boden sowie den Vegetationsbestand. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird lediglich der Bestand überplant sowie kleinere Nachverdichtungspotentiale geschaffen. Die bestehende Vegetation im Planungsgebiet, gerade die größeren Baumbestände, lässt ein Vorkommen geschützter Arten nicht gänzlich ausschließen. Jedoch erfolgen hier keine Eingriffe. Deren Erhalt wird festgesetzt sowie empfohlen.

Es wird im Zusammenhang mit sämtlichen Eingriffen auf die in § 44 BNatSchG verankerten Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten hingewiesen. Demnach ist es unter anderem verboten, geschützte Arten zu stören, zu verletzen, zu töten, zu beschädigen oder zu zerstören. Im Rahmen der konkreten Bauausführung ist sicherzustellen, dass das Bauvorhaben weder durch die Errichtung noch durch den späteren Bestand den Regelungen des § 44 BNatSchG zuwiderhandelt. Dies ist besonders im Hinblick auf Baumfällungen, Gehölzentfernungen sowie bei Abriss- bzw. Umbauarbeiten am jeweiligen Gebäude und deren Zeitpunkt zu beachten.

Bzgl. Rodungsarbeiten (Baumfällungen, Gehölzentfernungen) ist darauf zu achten, dass diese nur außerhalb der im § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel und somit nur im Zeitraum zwischen 01.10. bis 28./29.02. durchzuführen sind.

Um mögliche Beeinträchtigungen durch Außenbeleuchtungseinrichtungen zu minimieren oder weitestgehend zu vermeiden, sind die Ausführungen des Art. 11a BayNatSchG zu beachten.

D Ausfertigung

Mit Beschluss des Gemeinderates vom wurde der Bebauungsplan „Prachweg“ in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Reit im Winkl, den

(Siegel)

.....
Matthias Schlechter, Erster Bürgermeister