



Gemeinde Reit im Winkl
LANDKREIS TRAUNSTEIN

Aufhebungssatzung zur Teilaufhebung des Bebauungsplans „Am Schweinsbichl“

Die Gemeinde Reit im Winkl erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4 und 8 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende Satzung über die Teilaufhebung des Bebauungsplan „Am Schweinsbichl“.

In der Fassung vom 25.02.2025,
als **Satzung vom 06.05.2025**

Gemeinde
Reit im Winkl
Rathausplatz 1
83242 Reit im Winkl

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

Teilaufhebung Bebauungsplan „Am Schweinsbichl“**INHALTSVERZEICHNIS**

A	Satzung	4
§ 1	Geltungsbereich	4
§ 2	Aufhebung	5
§ 3	Inkrafttreten der Aufhebungssatzung	5
B	Verfahrensvermerke	6
C	Begründung	7
C.1	Geltungsbereich	7
C.1.1	Lage und Größe	7
C.1.2	Städtebau, Orts und Landschaftsbild	7
C.2	Bebauungsplan „Am Schweinsbichl“	8
C.3	Bisherige Entwicklung des Geltungsbereichs der Teilaufhebung	9
C.4	Anlass und Ziel der Aufhebungssatzung	10
C.5	Planungsrechtliche Beurteilung bzw. Entwicklung nach der Aufhebung	11
C.5.1	Zukünftige planungsrechtliche Situation	11
C.5.2	Grünordnung	12
C.5.3	Schutzgebiete	12
C.5.4	Denkmäler	12
C.5.5	Immissionen	12
C.5.6	Erschließung und Infrastruktur	13
C.5.7	Innenentwicklung	13
C.5.8	Überschwemmungsgebiete/ Gewässer	13
C.6	Artenschutzrechtliche Belange	13
C.7	Raumordnerische Zielvorgaben	14
C.8	Notwendigkeit städtebauliche Satzung	15
C.9	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	15
D	Umweltbericht	16
D.1	Einleitung	16
D.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele der Aufhebungssatzung	16
D.1.2	Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden	17
D.1.3	Relevante gesetzliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne	17
D.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung	18
D.2.1	Schutzgut Lebensräume und Arten	19
D.2.2	Schutzgut Wasser	19
D.2.3	Schutzgut Boden	20
D.2.4	Schutzgut Klima /Luft	20
D.2.5	Schutzgut Fläche	21
D.2.6	Schutzgut Landschaftsbild	21
D.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	22
D.2.8	Schutzgut Mensch (Lärm und Erholungseignung)	22
D.3	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	23
D.4	Rahmenbedingungen in Hinblick auf den Klimawandel	23
D.5	Weitere Belange des Umweltschutzes	23
D.5.1	Abfälle	23
D.5.2	Abwasser	23
D.5.3	Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien	24
D.5.4	Schonender Umgang mit Grund und Boden	24

Gemeinde Reit im Winkl

D.5.5	Risiken für die menschliche Gesundheit [...]	24
D.6	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	24
D.7	Ökologische Maßnahmen	25
D.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	25
D.9	Alternative Planungsmöglichkeiten	26
D.10	Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken	26
D.11	Datengrundlage	26
D.12	Zusammenfassung	26
D.13	Quellenverzeichnis	27
E	Zusammenfassende Erklärung	28
F	Ausfertigung	28

Planer**WÜSTINGER RICKERT**

Architekten und Stadtplaner PartGmbB

Nußbaumstr. 3

83112 Frasdorf

Tel: 08052 9568070

info@wuestinger-rickert.de

Projektnummer 1411



§ 2 Aufhebung

Mit Inkrafttreten der Aufhebungssatzung tritt innerhalb deren Geltungsbereich, der seit dem 27.06.2007 rechtskräftige Bebauungsplan „Am Schweinsbichl“ in der Fassung vom 07.12.2006 außer Kraft.

§ 3 Inkrafttreten der Aufhebungssatzung

Die Aufhebungssatzung zur Teilaufhebung des Bebauungsplans „Am Schweinsbichl“ tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufhebungssatzungsbeschlusses in Kraft.

B Verfahrensvermerke

- (1) Der Gemeinderat Reit im Winkl hat mit Beschluss vom 23.08.2022 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB die Aufstellung einer Aufhebungssatzung für eine Teilaufhebung des Bebauungsplans „Am Schweinsbichl“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- (2) Der Vorentwurf der Aufhebungssatzung zur Teilaufhebung des Bebauungsplans „Am Schweinsbichl“ mit Begründung und Umweltbericht, wurde am 30.07.2024 durch den Gemeinderat Reit im Winkl gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, mit öffentlicher Darlegung des Vorentwurfs der Aufhebungssatzung in der Fassung vom 06.08.2024 fand im Zeitraum vom 09.08.2024 bis 09.09.2024 statt. Dies wurde am 09.08.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
- (3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der Aufhebungssatzung, in der Fassung vom 06.08.2024, hat mit dem Schreiben vom 09.08.2024 bis einschließlich 09.09.2024 stattgefunden.
- (4) Der Entwurf der Aufhebungssatzung zur Teilaufhebung des Bebauungsplans „Am Schweinsbichl“ mit Begründung und Umweltbericht, in der Fassung vom 25.02.2025, wurde am 25.02.2025 vom Gemeinderat Reit im Winkl gebilligt. Der Entwurf der Aufhebungssatzung in der Fassung vom 25.02.2025, wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.03.2025 bis 14.04.2025 im Internet veröffentlicht sowie öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 13.03.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
- (5) Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Entwurf der Aufhebungssatzung in der Fassung vom 25.02.2025 hat mit Schreiben vom 13.03.2025 bis einschließlich 14.04.2025 stattgefunden.
- (6) Die Aufhebungssatzung zur Teilaufhebung des Bebauungsplans „Am Schweinsbichl“ in der Fassung vom 25.02.2025 wurde durch den Gemeinderat Reit im Winkl am 06.05.2025 als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

(7) Reit im Winkl den 01.08.2025

 Matthias Schlechter, Erster Bürgermeister



(8) Die Aufhebungssatzung für die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Am Schweinsbichl“ wurde am 06.08.2025 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Aufhebungssatzung für die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Am Schweinsbichl“ tritt damit in Kraft.

Die Satzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Reit im Winkl zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, 44 Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Reit im Winkl den 06.08.2025

 Matthias Schlechter, Erster Bürgermeister



C Begründung

C.1 Geltungsbereich

C.1.1 Lage und Größe



Abbildung 1: Lage des Planungsgebiets (Geltungsbereich **rot**) - ohne Maßstab!

Das Planungsgebiet liegt östlich des Ortskerns von Reit im Winkl. Es ist im Norden durch Baumbestand und einen Fußweg begrenzt. Jenseits von diesem befinden sich landwirtschaftlich genutzte Grünflächen. Im Westen schließt ein Wohngebiet mit mehreren Wohngebäuden an. Östlich und südlich grenzt der Satzungsumgriff an landwirtschaftlich genutztes Grünland an.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 226/2, 226/7 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 226, 227/3 und 468 der Gemarkung Reit im Winkl. Der Bereich der Aufhebung des eigentlichen Bebauungsplans weist eine Größe von ca. 0,25 ha auf. Der Bereich der Ausgleichsfläche (Fl.StNr. 468) welcher ebenfalls aufgehoben wird umfasst ca. 0,09 ha.

C.1.2 Städtebau, Orts und Landschaftsbild

Planungsgebiet

Der Geltungsbereich wird heute überwiegend landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Im westlichen Bereich befindet sich ein Streifen mit Hochstaudenfluren und weniger intensiv genutzte Bereiche. Entlang der Nordgrenze des Geltungsbereichs befindet sich eine Baumreihe, deren Krone zum Teil in den Geltungsbereich ragen. Diese trennt den Bereich vom nördlich gelegenen Fuß- und Radweg.

Im südlichen Bereich ragen auch Bäume in den Geltungsbereich. Hier besteht auch eine rudimentäre Zufahrt von Süden von der Dorfstraße aus.

Der Geltungsbereich steigt von Süden nach Norden um etwa 10 m an.

Der Bereich der Ausgleichsfläche liegt in nördlicher Erweiterung einer Wiesenfläche. Die Fläche selbst ist stark verbuscht. Die Ausgleichsmaßnahmen aus dem Bebauungsplan wurden nicht umgesetzt.

Umgebung

Der Geltungsbereich ist Teil einer landwirtschaftlichen Grünfläche, welche eine Zäsur zwischen der Bebauung entlang des Rosenweges und entlang des Primelweges darstellt. Insbesondere durch die nach Norden ansteigende Topographie wirkt diese Zäsur auch in den südlich gelegenen Bereich entlang der Dorfstraße hinein.

Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich, in diesem Bereich von einer Allee gesäumt, ein Fußweg, der die Ortsmitte von Reit im Winkl mit dem Ortsteil Entfelden verbindet und in westlicher Richtung nach ca. 50 m in die Schwimmstraße einmündet. Nördlich dieses Weges befindet sich den Hang hinauf weiteres landwirtschaftlich genutztes Grünland.

Auch östlich grenzt weiteres landwirtschaftlich genutztes Grünland an. Ca. 100 m östlich wird dieser Bereich durch die kleinteilige Wohnbebauung entlang des Rosenweges begrenzt.

Nach Süden grenzt ebenfalls landwirtschaftlich genutztes Grünland an und verjüngt sich hier durch ein von Osten hineinragendes Gebäude. Ein Ausläufer verläuft jedoch in leichtem Gefälle bis zur Bundesstraße B 305 (Dorfstraße) und verbindet den Bereich somit mit den jenseits dieser befindlichen offenen, landwirtschaftlich genutzten Landschaftsräumen.

Westlich wird der Geltungsbereich durch eine Reihe von kleineren Wohngebäuden begrenzt. Es handelt sich um überwiegend zweigeschossige Gebäude mit Satteldach. Die Gebäude sind Teil eines Siedlungsteils mit jeweils einhüftiger Bebauung beidseits des Primelweges, welcher durch landwirtschaftliche Flächen vom übrigen Siedlungskörper von Reit im Winkl getrennt ist.

C.2 Bebauungsplan „Am Schweinsbichl“

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Schweinsbichl“ erreichte in der Fassung vom 07.12.2006 am 27.06.2007 Rechtskraft.

Im Rahmen 2017 fand die 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Schweinsbichl“ statt. Hierbei handelt es sich um eine Erweiterung im nördlichen Bereich. Diese hat keine räumlichen oder inhaltlichen Auswirkungen auf den hier gegenständlichen Geltungsbereich.

Für den rechtskräftigen Bebauungsplan ist die BauNVO 1990 zu Grunde zu legen.

Der Bebauungsplan umfasst neben den hier gegenständlichen Flächen noch die westlich angrenzenden Flächen beidseits des Primelweges. Im Rahmen der Änderung 2017 wurde der Geltungsbereich nach Norden und Nordwesten erweitert.

Der hier gegenständlichen Geltungsbereich ist im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Baugrundstücke, welche nicht im hier gegenständlichen Geltungsbereich enthalten sind, sind ebenfalls als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Rahmen der 1. Änderung kamen darüber hinaus noch umfängliche Flächen für die Landwirtschaft hinzu.

Der Primelweg ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die im hier gegenständlichen Geltungsbereich enthaltenen Flächen sind mit einer Fläche „Private Verkehrserschließung, bzw. öffentl. Fußweg“ nach Süden angebunden.

Auf den im Satzungsbereich liegenden Baugrundstücken ist GRZ von 0,2 festgesetzt. Zusätzlich ist jedoch folgende Einschränkung getroffen: „Für die beiden Grundstücke mit den Fl.Nrn. 226/2 und 226/7, [...] wird auf Grund der Ortsrandlage, als Obergrenze für die Hauptgebäude, eine überbaubare Fläche von 160 m² festgesetzt.“ Für die anderen Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Schweinsbichl“ gilt diese Einschränkung nicht.

Darüber hinaus sind diese Baugrundstücke nach Westen mit einer privaten Grünfläche und nach Osten mit einer „Privaten Grünfläche zur Ortsrandeingrünung“ abgegrenzt.

Auf jedem der beiden Baugrundstücke ist jeweils ein relativ kleiner Bauraum mit je einer Fläche für Nebenanlagen festgesetzt.



Abbildung 2: Ur-Bebauungsplan (Geltungsbereich Teilaufhebung) rot - ohne Maßstab!

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden für die neu hinzu gekommenen Bereiche notwendige Ausgleichsflächen ermittelt. Davon entfallen 300 m² auf die westliche Fläche am Priemelweg und 920 m² auf den nun gegenständlichen Aufhebungsbereich.

Die Ausgleichsflächen sind mittels eines externen Geltungsbereichs auf einer Teilfläche des Fl.-StNr. 468 als „Umgrenzung von Flächen nach §1a Abs. 3 BauGB: Ausgleichsflächen“ festgesetzt.

C.3 Bisherige Entwicklung des Geltungsbereichs der Teilaufhebung

Seit der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Schweinsbichl“ hat sich im Geltungsbereich der Teilaufhebung nichts geändert. Die Fläche wird weit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Lediglich im westlichen Bereich wird ein Streifen nur eingeschränkt genutzt.

Auch im Bereich der vorgesehenen Ausgleichsflächen wurden diese bisher nicht umgesetzt und die Flächen unterliegen der natürlichen Sukzession.

C.4 Anlass und Ziel der Aufhebungssatzung

Es bestehen mehrere Gründe warum der hier gegenständliche Teil des Bebauungsplans „Am Schweinsbichl“ aufgehoben werden soll. Dies sind insbesondere eine fehlerhafte Festsetzung zum Maß der Nutzung und die somit zu unterstellende Unwirksamkeit des Bebauungsplans, die mangelnde Erschließung, das sensible Landschaftsbild sowie die bisherige Verfehlung des wesentlichen Planungsziels der Schaffung von Bauland für Einheimische. Die vorgenannten städtebaulichen Gründe rechtfertigen jeder für sich, aber insbesondere insgesamt die Aufhebung des Bebauungsplans im hier gegenständlichen Teil des Geltungsbereichs.

Fehlerhafte Maßfestsetzung

Bei den satzungsgegenständlichen Grundstücken Flur Nr. 226/2 und 226/7 ist neben einer Grundflächenzahl von 0,2 eine weitere, die bauliche Nutzung einschränkende, Festsetzung getroffen. „Für die beiden Grundstücke mit den Fl.Nrn. 226/2 und 226/7, [...] wird auf Grund der Ortsrandlage, als Obergrenze für die Hauptgebäude, eine überbaubare Fläche von 160 m² festgesetzt.“ Diese Festsetzung ist in mehrerlei Hinsicht so nicht zulässig. Es erfolgt dort eine auf Hauptgebäude bezogene Festsetzung einer absoluten Grundfläche, die mit den rechtlichen Vorgaben des § 19 BauNVO nicht zu vereinbaren ist. Darüber hinaus handelt es sich bei dem Begriff „Hauptgebäude“ um einen unbestimmten Rechtsbegriff, welcher die Festsetzung nicht eindeutig vollziehbar macht. Weiter ergibt sich eine Größe der Baugrundstücke von ca. 711 m² im Süden und ca. 563 m² im Norden. Die übrigen Flächen der Baugrundstücke sind als private Grünflächen bzw. „Private Grünflächen zur Ortsrandeingrünung“ festgesetzt und somit nicht teil des Baugrundstücks. Somit würde sich bei einer zulässigen GRZ von 0,2 eine zulässige Grundfläche von ca. 142 m² bzw. ca. 112 m² ergeben. Somit liefe die Einschränkung zu den „Hauptgebäuden“ zusätzlich ohnehin ins Leere und wäre funktionslos.

Mangelnde Erschließung

Die Erschließung der gegenständlichen Baugrundstücke soll laut Bebauungsplan über eine private Verkehrsfläche von Süden von der Dorfstraße aus erfolgen. Zwar grenzt diese Fläche auch im Norden an den hier verlaufenden Fußweg an, jedoch ist hier keine Durchfahrt möglich.

Da die Flächen ca. 120 – 180 m von der Dorfstraße entfernt liegen, muss diese Erschließung eine Zufahrt mit den Fahrzeugen der Feuerwehr ermöglichen, um den Anforderungen des Art. 5 Abs. 1 BayBO zu genügen. Dies ist gewährleistet, wenn die Zufahrt der Richtlinie für die Flächen für die Feuerwehr entspricht. Die im Bebauungsplan festgesetzte private Verkehrsfläche genügt der Richtlinie hinsichtlich der vorgeschriebenen Abmessungen in Kurvenbereichen nicht. Auch die Zuwegung von Süden zur im Bebauungsplan festgesetzten Fläche (außerhalb des Geltungsbereichs) genügt den Anforderungen insbesondere in den Kurven- sowie im Einfahrtsbereich nicht.

Darüber hinaus wird ab einer Länge von 50 m entsprechend der RAST (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) eine Wendeanlage empfohlen. Die bisher im Bebauungsplan vorgesehene Erschließung weist von der Dorfstraße aus eine Länge von ca. 150 m auf. Im Bebauungsplanentwurf ist in diesem Bereich zwar eine Aufweitung der privaten Verkehrsfläche vorgesehen, jedoch ermöglicht diese lediglich das Wenden mit PKW, nicht jedoch mit Müllfahrzeugen oder den Fahrzeugen der Feuerwehr.

Somit ist der Bereich im Rahmen der Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans nicht ausreichend erschlossen.

Sensibles Landschaftsbild

Der gegenständliche Bereich liegt innerhalb einer Grünzäsur zwischen den Bebauungsbereichen am Primelweg sowie am Rosenweg. Dieser Bereich stellt eine wichtige landschaftsräumliche Verbindung zwischen den weiter nördlich gelegenen Hangbereichen und den südlich der Bundesstraße befindlichen, offenen Landschaftsbereichen dar. Diese Durchblicke und landschaftlichen Verbindungen prägen das Ortsbild zwischen dem Ortsteil Entfelden und dem Bereich des Hauptortes. Eine Bebauung im gegenständlichen Bereich würde dieses Landschaftsbild empfindlich stören. Dies war zwar grundsätzlich auch zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans im 2006 der Fall, jedoch hat für die Gemeinde nun der Schutz des Landschaftsbilds und unverbauter Flächen einen wesentlich höheren Stellenwert. Dies findet insbesondere auch im Rahmen des BauGB § 1 und § 1a BauGB seine Entsprechung.

Wohnraum für Einheimische

Ausweislich 3. der Begründung des Bebauungsplans aus dem Jahr 2006 sollte der hier gegenständliche Bebauungsplan im „Einheimischenmodell“ gesichert und somit das Ziel der Schaffung von bezahlbarem Bauland für Einheimische verfolgt werden. Dieses Ziel lässt sich auf den Grundstücken inzwischen nicht mehr sinnvoll erreichen. Deshalb wurden an anderen Stellen, zuletzt im Bereich des Bebauungsplanes „Nördlich der Tiroler Straße“, Siedlungsansätze geschaffen. Nicht zuletzt vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll deshalb hier das Baurecht zurückgenommen werden.

Ausgleichsfläche

Der im Geltungsbereich der Aufhebungssatzung befindliche Teil der Ausgleichsflächen sollte den Eingriff im Teil des Geltungsbereichs welcher nun durch die Aufhebungssatzung erfasst ist kompensieren. Da in diesem Bereich nach Rechtskraft der Aufhebungssatzung kein Baurecht mehr besteht und somit keine Eingriffe zu erwarten sind, ist auch kein Ausgleich dieser mehr möglich. Da die Ausgleichsflächen bis heute nicht realisiert wurden, kann deren Bindung als solche entfallen. Der für den realisierten Teil des Bebauungsplans „Am Schweinsbichl“ notwendige Teil der Ausgleichsflächen bleibt von der Aufhebung in diesem Bereich unberührt und ist weiterhin zu entwickeln.

C.5 Planungsrechtliche Beurteilung bzw. Entwicklung nach der Aufhebung

Die im Rahmen dieser Begründung getroffene Einordnung der planungsrechtlichen Situation im Umgriff der Aufhebungssatzung dient der Abschätzung der möglichen Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplans.

Eine rechtsverbindliche Wirkung, insbesondere hinsichtlich der nach § 34 bzw. § 35 BauGB zu beurteilenden Flächen, ist damit jedoch nicht verbunden. Diese erfolgt im jeweiligen Fall durch die zuständige Genehmigungsbehörde.

C.5.1 Zukünftige planungsrechtliche Situation

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Aufhebungsbereich richtet sich in Zukunft nicht mehr nach § 30 BauGB. Der Bereich wird nach Aufhebung des Bebauungsplans in diesem Bereich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen sein. Aufgrund der Entfernung der Bebauung am Rosenweg von ca. 120 m und den nach Norden direkt angrenzenden Außenbereichsflächen ergibt sich keine Baulücke welche eine Einordnung nach § 34 BauGB begründen würde. Durch den relativ geraden Siedlungsrand Richtung Westen ergibt sich auch kleinteilig kein entsprechendes Baurecht nach § 34.

C.5.2 Grünordnung

Die hier gegenständliche Fläche wird durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans auch planungsrechtlich wieder zur landwirtschaftlichen Fläche. Dieses entspricht der heutigen Nutzung des Gebiets. Somit ist voraussichtlich mit keiner Veränderung hinsichtlich der heutigen tatsächlichen Nutzung zu rechnen.

Der Bereich welcher für Ausgleichsflächen vorgesehen war, unterliegt in Zukunft keine Restriktionen der Bauleitplanung mehr. Es ist voraussichtlich nicht mit einer Veränderung hinsichtlich der heutigen Nutzung zu rechnen.

C.5.3 Schutzgebiete

Im Satzungsgebiet selbst sind weder kartierte Biotop noch sonstige naturschutzrechtlich relevante Schutzgebiete vorhanden (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.) (Stand: Januar 2025). Die umliegenden Biotop und entsprechenden Schutzgebiete sind jeweils durch die umliegenden bebauten Bereiche räumlich und funktional vom Aufhebungsbereich getrennt. Relevante Wechselwirkungen mit der Aufhebung der Teilaufhebung des Bebauungsplans sind nicht zu erwarten.

Nördlich an den Bereich der im Bebauungsplan vorgesehenen Ausgleichsflächen grenzt das Biotop A8341-0004-001 „Felsbereiche und Bergmischwälder an der Weißlofer westlich des Reitberges“ an. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans in diesem Bereich ergeben sich keine negativen Entwicklungen für das Biotop.

C.5.4 Denkmäler

Im Satzungsgebiet selbst und dessen relevanter Umgebung sind nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand: Januar 2025) keine Bau- oder Bodendenkmäler oder geschützten Ensemble verzeichnet. Somit sind durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans keine relevanten Wechselwirkungen mit Bau- oder Bodendenkmälern zu erwarten.

C.5.5 Immissionen

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Am Schweinsbichl“ fällt das Baurecht auf der gegenständlichen Fläche weg. Somit ist diese Fläche nicht immissionsempfindlich und bedarf keinem Schutzes. Im Bereich der Satzung sind auch keine für andere Flächen relevanten Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen (z.B. Lärmschutzwälle o. Ä.) vorgesehen. Somit ergibt sich auch für die umgebenden Flächen keine relevante Veränderung.

Landwirtschaft

Im Rahmen der zukünftigen planungsrechtlichen Situation ist dauerhaft mit einer landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Flächen zu rechnen. Durch diese kann es zu Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen kommen. Wenn es Wetterlage und Erntezeit erfordern, können diese Immissionen auch in den Abendstunden sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten. Soweit diese das übliche (zulässige) Maß nicht überschreiten, sind keine unzulässigen Beeinträchtigungen der angrenzenden Nutzungen zu erwarten. Dies gilt insbesondere, da die Fläche auch bisher faktisch landwirtschaftlich genutzt wurde.

C.5.6 Erschließung und Infrastruktur

Die zukünftige landwirtschaftliche Fläche kann, wie heute auch, durch die im Westen des Gebietes liegende landwirtschaftliche Fläche mitbewirtschaftet werden. Eine ausreichende Erschließung ist gewährleistet.

Da es sich bei den im Bereich der Teilaufhebung befindlichen Verkehrsflächen um private Verkehrsflächen handelte, welche ausschließlich diesen Bereich erschlossen, ist durch deren Wegfall keine Erschließung von Flächen außerhalb der Aufhebungssatzung bzw. eine übergeordnete Wegebeziehung betroffen.

C.5.7 Innenentwicklung

Im Rahmen der Teilaufhebung des Bebauungsplans „Am Schweinsbichl“ fällt Baurecht auf heute unbebauten, landwirtschaftlich genutzten Flächen weg. Somit ist durch die hier gegenständliche Teilaufhebung dem Vorrang der Innenentwicklung nach §1 Abs. 5 BauGB genüge getan.

C.5.8 Überschwemmungsgebiete/ Gewässer

Im Geltungsbereich selbst und in dessen direkter Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden, auch ist der Bereich nicht als Überschwemmungsgebiet HQ100 festgesetzt oder als Hochwassergefahrenfläche HQextrem bzw. „Wassersensibler Bereich“ kartiert (Umweltatlas Bayern, Januar 2025). Somit entstehen durch die Teilaufhebung keine negativen Wechselwirkungen mit diesen.

Starkregenereignisse

Im voralpinen Bereich können Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) besonders heftig auftreten und werden durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Dabei können Gebiete flächig überflutet werden bzw. kann es zu hohen Oberflächenabflüssen kommen. Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans ist durch das Ausbleiben weiterer Versiegelungen und dem Erhalt der Sickerfähigkeit mit keinem zusätzlichen Oberflächenabfluss zu rechnen. Auch ist mit keiner Verschärfung der Abflusssituation auf benachbarte Flächen zu rechnen.

C.6 Artenschutzrechtliche Belange

Im Bebauungsplan „Am Schweinsbichl“ sind keine besonderen Maßnahmen im Hinblick auf den speziellen Artenschutz festgesetzt.

Das Vorkommen geschützter Arten im Bereich der Teilaufhebung kann jedoch nicht sicher ausgeschlossen werden. Da der Bereich im Rahmen des hier gegenständlichen Verfahrens wieder dem Außenbereich nach § 35 BauGB zufällt und somit voraussichtlich die heutige landwirtschaftliche Nutzung weitergeführt wird, ergeben sich durch die Teilaufhebung keine veränderten Erhaltungsbedingungen für ggf. vorkommende Arten.

Ggf. vorkommende geschützte Arten sind durch § 44 BNatSchG geschützt. An diesem Schutz ändert sich auch durch die Aufhebung des Bebauungsplans in diesem Bereich nichts.

C.7 Raumordnerische Zielvorgaben

Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan

Die Gemeinde Reit im Winkl ist nach dem LEP im Süden der Region 18, Südostoberbayern, gelegen und im allgemeinen ländlichen Raum verzeichnet. Darüber hinaus ist Reit im Winkl als Einzelgemeinde mit besonderem Handlungsbedarf gekennzeichnet. Der gegenständliche Bereich befindet sich in Zone A des Alpenplans.

Die Gemeinde Reit im Winkl befindet sich gemäß dem gültigen Regionalplan für die Region Südostoberbayern (18) im allgemeinen ländlichen Raum und ist als Grundzentrum verzeichnet. Sie ist als Teil des Alpenraums sowie als Raum mit besonderem Handlungsbedarf markiert.

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans sind aufgrund der begrenzten Größe, der zukünftigen planungsrechtlichen Zuordnung zum Außenbereich nach § 35 und der damit verbundenen zu erwartenden Weiterführung der heutigen landwirtschaftlichen Nutzung, keine negativen bzw. auf Ebene des Landesentwicklungsplan und Regionalplans relevanten Auswirkungen zu erwarten.

Flächennutzungsplan

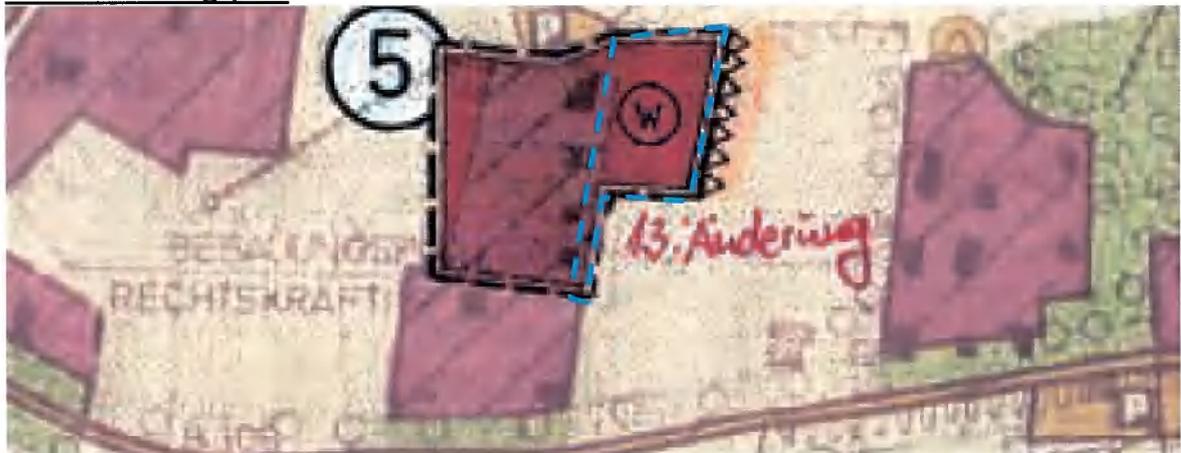


Abbildung 3: Darstellung des Planungsgebiets mit (Geltungsbereich blau) im Flächennutzungsplan - ohne Maßstab!

Es gilt der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1983 mit der Änderung im Jahr 2007. Hier ist im Geltungsbereich der Aufhebungssatzung ein allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Im Süden und im Osten sind „Sonstige Grünflächen wie Ortsrandgrün und ortsbildprägende Grün- und Freiflächen“ dargestellt.

Westlich des Geltungsbereichs der Teilaufhebung sind weitere Flächen als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Nördlich, südlich und östlich sind laut Flächennutzungsplan „Landwirtschaftsflächen“ vorgesehen.

Der Flächennutzungsplan bildet somit die bisherige planungsrechtliche Festsetzung des Bebauungsplans „Am Schweinsbichl“ ab, nicht jedoch die bisherige Situation vor Ort.

Nach Teilaufhebung des Bebauungsplans in diesem Bereich orientiert sich das Baurecht hier nach § 35 BauGB.

Um die neue planungsrechtliche Situation auch auf Ebene des Flächennutzungsplans korrekt abzubilden wird der Flächennutzungsplan parallel mit der hier gegenständlichen Teilaufhebung des Bebauungsplans „Am Schweinsbichl“ geändert.

C.8 Notwendigkeit städtebauliche Satzung

Im Rahmen der hier gegenständlichen Aufhebungssatzung zur Teilaufhebung des Bebauungsplans „Am Schweinsbichl“ wird dieser teilweise aufgehoben. Wie oben beschreiben richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben zukünftig nach § 35 BauGB.

Wie die Ausführungen zu den einzelnen Themenfeldern zeigen, ist auch ohne eine konkrete Bauleitplanung die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht gefährdet. Ein Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB besteht innerhalb des Bereichs der Teilaufhebung akut nicht mehr. Eine Entwicklung von Wohnbauflächen an dieser Stelle ist nun nicht mehr länger Planungsziel der Gemeinde.

Da das im Geltungsbereich der Aufhebung befindliche Wohnbaurecht sehr lange nicht realisiert wurde, wurde bereits an anderer Stelle notwendiges Wohnbaurecht geschaffen. Somit ist auch in dieser Hinsicht die Aufrechterhaltung der Festsetzung der Flächen als allgemeines Wohngebiet nicht erforderlich.

Im Hinblick auf den Bereich der im Bebauungsplan vorgesehenen Ausgleichsfläche bedarf es in Zukunft keiner planungsrechtlichen Sicherung mehr. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wurden bisher noch nicht durchgeführt. Da nun kein Eingriff mehr zu erwarten ist, sind auch die Ausgleichsmaßnahmen für den aufzuhebenden Bereich nichtmehr erforderlich. Der Bereich der Ausgleichsflächen welcher den Eingriff westlich des Primelweges kompensieren soll, bleibt erhalten und ist von der hier gegenständlichen Aufhebung nicht erfasst.

C.9 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Nach der Teilaufhebung ist das Baurecht in diesem Bereich nach § 35 BauGB zu bewerten. Nach § 18 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besteht für Vorhaben im Rahmen des § 35 BauGB Ausgleichserfordernis laut §§ 14 bis 17 BNatSchG. Dies erfolgt vorhabenbezogen nach Bayerischer Kompensationsverordnung und ist im Baugenehmigungsverfahren integriert. Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Am Schweinsbichl“ selbst entsteht kein Ausgleichserfordernis.

Die bisher im Bebauungsplan „Am Schweinsbichl“ festgesetzte Ausgleichsfläche ist somit für den Geltungsbereich der hier gegenständlichen Aufhebung nichtmehr erforderlich. Dies betrifft einen Teilbereich von 920 m² der im Bebauungsplan festgesetzten „Umgrenzung von Flächen nach §1a Abs. 3 BauGB: Ausgleichsflächen“. Die übrigen 300 m² dieser Fläche entfallen auf einen Teil des Bebauungsplans östlich des Primelweges welcher nicht von der Aufhebung betroffen ist. Somit bleibt auch dieser Teil der Ausgleichsflächenfestsetzung unverändert erhalten.

D Umweltbericht

D.1 Einleitung

Der hier planungsgegenständliche Teil des Bebauungsplans „Am Schweinsbichl“ wurde bisher nicht umgesetzt. Aufgrund mehrerer Gründe (fehlerhafte Maßfestsetzung, mangelnde Erschließung, sensibles Landschaftsbild und nicht mehr Umsetzbarkeit des vormaligen Planungsziels der Schaffung von Wohnraum für Einheimische) soll dieser nun aufgehoben werden. Auch die für den Aufzuhebenden Bereich notwendigen Ausgleichsflächen wurden bisher nicht umgesetzt. Dem folgend wird auch hier der Bebauungsplan aufgehoben.

Dem folgend soll der Bebauungsplan „Am Schweinsbichl“ im Rahmen der hier gegenständlichen Aufhebungssatzung in seinen östlichen Teilbereichen aufgehoben werden.

Bei der Bauleitplanung und somit auch bei der Aufhebung bzw. Teilaufhebung von Bebauungsplänen 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 Umweltprüfung notwendig. Die Einhaltung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 25. Juni 2005, geändert am 29.07.2017, gibt die Erstellung eines Umweltberichtes vor. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in das Abwägungsergebnis 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.

Grundlage des Umweltberichts nach § 2a BauGB ist der vorliegende Entwurf für die Aufhebungssatzung für die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Am Schweinsbichl“. Gesonderte Fachgutachten wurden nicht erstellt.

D.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Aufhebungssatzung

Lage und Nutzung

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung liegt östlich des Ortskerns von Reit im Winkl. Er ist im Norden durch Baumbestand und einen Fußweg begrenzt. Jenseits von diesem befinden sich landwirtschaftlich genutzte Grünflächen. Im Westen schließt ein Wohngebiet mit mehreren Wohngebäuden an. Östlich und südlich grenzt der Satzungsumgriff an landwirtschaftlich genutztes Grünland an.

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung umfasst das Flurstücke Nr. 226/2, 226/7 sowie Teilflächen der Flurstücks Nrn. 226 und 227/3 der Gemarkung Reit im Winkl. Er weist eine Größe von ca. 0,25 ha und ist heute weit überwiegend landwirtschaftlich als Grünland genutzt. In den westlichen Randbereichen befinden sich vereinzelt Hochstaudenfluren und weniger intensiv genutzte Bereiche.

Der Bereich der Ausgleichsflächen liegt ca. 1,6 km östlich des eigentlichen Aufhebungsbereichs auf Teilflächen des Flurstücks Nr. 468. Der Bereich liegt am nördlichen Rand einer Wiesenfläche und ist heute stark verbuscht. Die Ausgleichsflächen wurden bisher nicht umgesetzt.

Ziele der Aufhebungssatzung

Der hier planungsgegenständliche Teil des Bebauungsplans „Am Schweinsbichl“ wurde bisher nicht umgesetzt. Aufgrund mehrerer Gründe (fehlerhafte Maßfestsetzung, mangelnde Erschließung, sensibles Landschaftsbild und nicht mehr Umsetzbarkeit des vormaligen Planungsziels der Schaffung von Wohnraum für Einheimische) soll dieser nun aufgehoben werden.

Dem folgend soll der Bebauungsplan „Am Schweinsbichl“ im Rahmen der hier gegenständlichen Aufhebungssatzung in seinen östlichen Teilbereichen aufgehoben werden. Auch der für diesen Bereich notwendige Teil der Ausgleichsflächenfestsetzung wird aufgehoben.

D.1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden

Im Rahmen der Teilaufhebung des Bebauungsplans „Am Schweinsbichl“ wird ein vormals planungsrechtlich primär als allgemeines Wohngebiet vorgesehener Bereich auch wieder planungsrechtlich seiner heutigen faktischen landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt. Auch die Festsetzung der Ausgleichsfläche wird zurückgenommen. Somit folgt aus der Aufhebungssatzung kein neuer Bedarf an Grund und Boden. Vielmehr wird der mögliche diesbezügliche Eingriff zurückgenommen.

D.1.3 Relevante gesetzliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne

Allgemeine rechtliche Grundlagen:

- BauGB von 2022 (zuletzt geändert 2023)
- 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)
- Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme

Landesentwicklungsprogramm Bayern (2023) und Regionalplan

Die Gemeinde Reit im Winkl ist nach dem LEP im Süden der Region 18, Südostoberbayern, gelegen und im allgemeinen ländlichen Raum verzeichnet. Darüber hinaus ist Reit im Winkl als Einzelgemeinde mit besonderem Handlungsbedarf gekennzeichnet. Der gegenständliche Bereich befindet sich in Zone A des Alpenplans.

Die Gemeinde Reit im Winkl befindet sich gemäß dem gültigen Regionalplan für die Region Südostoberbayern (18) im allgemeinen ländlichen Raum und ist als Grundzentrum verzeichnet. Sie ist als Teil des Alpenraums sowie als Raum mit besonderem Handlungsbedarf markiert.

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans sind keine negativen bzw. auf Ebene des Landesentwicklungsplans und Regionalplans relevanten Auswirkungen zu erwarten.

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Es gilt der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1983 mit der Änderung im Jahr 2007. Hier ist im Geltungsbereich der Aufhebungssatzung ein allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Im Süden und im Osten sind „Sonstige Grünflächen wie Ortsrandgrün und ortsbildprägende Grün- und Freiflächen“ dargestellt.

Westlich des Geltungsbereichs der Teilaufhebung sind weitere Flächen als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Nördlich, südlich und östlich sind laut Flächennutzungsplan „Landwirtschaftsflächen“ vorgesehen.

Nach Teilaufhebung des Bebauungsplans in diesem Bereich orientiert sich das Baurecht hier nach § 35 BauGB.

Um die neue planungsrechtliche Situation auch auf Ebene des Flächennutzungsplans korrekt abzubilden wird der Flächennutzungsplan parallel mit der hier gegenständlichen Teilaufhebung des Bebauungsplans „Am Schweinsbichl“ geändert.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Der Planungsbereich liegt in keinem durch das ABSP als besonders zu schützen definiertem Bereich. Die allgemeinen Ziele gelten dennoch unverändert.

Biotopschutzkartierung, FFH und Vogelschutzgebiete

Im Planungsgebiet selbst und dessen unmittelbarer Umgebung sind keine kartierten Biotop-, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete oder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete, etc.) vorhanden.

Nördlich angrenzend an den Bereich der Ausgleichsflächen befindet sich das Biotop A8341-0004-001 „Felsbereiche und Bergmischwälder an der Weißlofer westlich des Reitberges“.

D.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Am Schweinsbichl“ ist ggf. mit Eingriffen in die Natur und das Landschaftsbild verbunden.

Im Rahmen der Umweltprüfung wird der zukünftig zu erwartende Zustand mit dem vormals planungsrechtlich Möglichen verglichen. Eine Bewertung gegenüber dem heute vorhandenen Bestand erfolgt jedoch nicht, da der heutige Bestand als landwirtschaftliche Fläche bereits den zukünftig zu erwartenden Zustand abbildet und sich insofern keine Veränderungen ergeben.

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 eine Prognose über die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter dargelegt. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Hierbei wird eine vierstufige Bewertung zu Grunde 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, wie die dauerhaften anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen.

D.2.1 Schutzgut Lebensräume und Arten

Bestand

Der Bereich ist heute landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Im westlichen Bereich befinden sich weniger intensiv genutzte Flächen, zum Teil auch Hochstaudenbereiche.

Im Rahmen des Bebauungsplans war eine Bebauung im Rahmen eines Wohngebiets mit Eingrünungsflächen und einzelnen Baumpflanzungen vorgesehen.

Der vormals für Ausgleichsflächen vorgesehene Bereich ist heute stark verbuscht. Im Rahmen des Bebauungsplans war eine Entwicklung bzw. ein Erhalt als Wiese mittels einschüriger Mahd vorgesehen.

Auswirkungen

Die bestehenden Lebensräume, Mähwiesen und Hochstaudenfluren werden durch die Aufhebung des Bebauungsplans nicht negativ beeinträchtigt und werden voraussichtlich dauerhaft erhalten.

Mit dem Verlust von essenziellen Lebensräumen ist somit nicht zu rechnen.

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans werden keine Eingrünungsflächen mit Sträuchern sowie keine Baumpflanzungen erfolgen. Eine entsprechende Diversifizierung der Habitatstrukturen erfolgt nicht.

Im Bereich der Ausgleichsfläche wird der südlich angrenzende Wiesenlebensraum in der Ausgleichsfläche nicht erhalten bzw. entwickelt. Es ist mit einer Verstetigung der heutigen Vegetation mit Sträuchern und aufkommenden Bäumen zu rechnen.

Artenschutzrechtliche Belange

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans ist mit keiner Verwirklichung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu rechnen. Gegenüber der vormals zulässigen Nutzung als Wohngebiet wird sich der Erhaltungszustand für geschützte Arten im Gebiet voraussichtlich nicht verschlechtern. Entsprechende Strukturen wie Eingrünung und Wohnungsgärten mit Gehölzen bestehen in der Umgebung bereits.

Ergebnis

Für das Schutzgut Lebensraum und Arten ist durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Am Schweinsbichl“ mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

D.2.2 Schutzgut Wasser

Bestand

Im Planungsgebiet selbst oder der direkten Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer. Aufgrund der Hanglage ist mit keinem oberflächennahem Grundwasser zu rechnen. Schichtwasserhorizonte sind jedoch nicht auszuschließen.

Der Bereich liegt in keinem Überschwemmungsgebiet HQ100 oder Hochwassergefahrenbereich HQextrem. Auch ist er nicht als „Wassersensibler Bereich“ gekennzeichnet.

Aufgrund der Bodenverhältnisse ist mit einer Versickerung von Niederschlagswässern zu rechnen.

Auswirkungen

Durch die Rücknahme des Baurechts kommt es zu keiner Versiegelung von Flächen. Somit wird mit keiner Verschärfung des Oberflächenabflusses gerechnet. Die Fläche bleibt vollumfänglich für die Versickerung von Niederschlagswasser und zur Grundwasserneubildung erhalten.

Durch den Verzicht auf Bebauung kommt es zu einer Verringerung von Gefahren durch wild abfließendes Oberflächenwasser im Rahmen von Starkregenereignissen.

Ergebnis

Für das Schutzgut Wasser ist mit keinen negativen Auswirkungen zu rechnen.

D.2.3 Schutzgut Boden

Bestand

Nach digitaler ingenieurgeologischer Karte von Bayern (1:25.000) ist im Satzungsbereich der Bodentyp wie folgt beschrieben: Bindige Lockergesteine wechselnd mit nichtbindigen Lockergestein.

Der Boden wird heute weit überwiegend landwirtschaftlich als Grünland und somit landwirtschaftlicher Produktionsfaktor genutzt.

Auswirkungen

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Am Schweinsbichl“ wird einer Versiegelung von Böden vorgebeugt. Weiter wird der Boden somit voraussichtlich auch weiterhin als landwirtschaftlicher Produktionsfaktor erhalten.

Ergebnis

Für das Schutzgut Boden ist mit keinen negativen Auswirkungen zu rechnen.

D.2.4 Schutzgut Klima /Luft

Bestand

Aufgrund der insgesamt lockeren Bebauung und landwirtschaftlichen Prägung der Umgebung ist der Bereich nicht als Frischluftschneise oder Ähnliches erforderlich. Durch die Nutzung als Dauergrünland weist der Bereich keine besondere Funktion als Frischluftentstehungszone auf. Auch als Klimasenke ist er aufgrund der offenen Umgebung nicht relevant.

Im Rahmen der Nutzung als allgemeines Wohngebiet würde es zu einer Bebauung mit Gebäuden kommen, welche potenziell zu einer geringfügigen Erwärmung des Bereichs und Barrieren im Luftaustausch führen würden. Dies erscheint jedoch in Zusammenhang mit den umgebenden Strukturen nur von geringer Bedeutung. In diesem Zusammenhang ist jedoch mit der Pflanzung von klimaaktiveren Gehölzen zu rechnen. Jedoch würde dies wohl lediglich zur Reduzierung der vorgenannten Effekte führen.

Auswirkungen

Durch den Verzicht auf die Entwicklung von Wohnbebauung würde die Fläche auch weiterhin für die Durchlüftung und Kaltluftentstehung zur Verfügung stehen. Es würden weniger Gehölze gepflanzt. Dies erscheint jedoch durch den Erhalt des Grünlandes kompensiert.

Ergebnis

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

D.2.5 Schutzgut Fläche

Bestand

Der Bereich wird heute landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Im Rahmen der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Schweinsbichl“ werden ca. 0,25 ha heute landwirtschaftlicher Flächen einer baulichen Nutzung zugeführt.

Auf ca. 920 m² wurde die Entwicklung einer Ausgleichsfläche als Wiesenfläche angeordnet.

Auswirkungen

Im Rahmen der Teilaufhebung des Bereichs bleibt der Bereich entsprechend der heutigen faktischen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft erhalten.

Durch den Wegfall der Flächen werden (bzw. wurden) an anderer Stelle Flächen für Wohnungsbau benötigt. Da es sich im gegenständlichen Fall jedoch um eine sehr lockere Bebauung handelt, welche eine nur einseitig genutzte Erschließung vorsieht, besteht an anderer Stelle die Möglichkeit einer effizienteren Flächennutzung.

Die für Ausgleichsflächen vorgesehenen Flächen wurden bisher nicht entsprechend entwickelt. Die Flächen verbleiben somit in ihrem heutigen Zustand.

Ergebnis

Für das Schutzgut Flächen ist mit keinen negativen Auswirkungen zu rechnen.

D.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Bestand

Der planungsgegenständliche Bereich liegt heute in einem durchgängigen Grünbereich zwischen den bebauten Bereichen am Rosenweg im Osten und am Primelweg im Westen, welcher den Talbereich jenseits der Bundesstraße mit den nördlich gelegenen Hangbereichen verbindet und die Siedlungseinheiten trennt. Durch die Topographie ist der Bereich insbesondere von Süden gut einsehbar.

Im Rahmen der im Bebauungsplan vorgesehenen Wohnbebauung würde dieser Grünbereich eingeschränkt. In Zusammenwirken mit einer südlich bereits bestehenden Einengung auf Seiten des Rosenweges wäre die Durchsicht und somit die wirksame Trennung zwischen den Siedlungsbereichen beeinträchtigt.

Auswirkungen

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans bliebe die heutige schützenswerte landschaftliche Situation erhalten. Insbesondere würde die wahrnehmbare Zäsur zwischen den angrenzenden Siedlungsbereichen langfristig erhalten.

Ergebnis

Insgesamt sind für das Schutzgut Landschaftsbild keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

D.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

Im Bereich des Planungsgebiets und in dessen Umgebung befinden sich nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand: Januar 2025) keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler oder sonstige schützenswerten Ensemble.

Auswirkungen

Da im Wirkungsbereich der Aufhebungssatzung keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter vorhanden sind, ist mit keinen Auswirkungen auf das Schutzgut zu rechnen.

Ergebnis

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind keine Auswirkungen zu erwarten.

D.2.8 Schutzgut Mensch (Lärm und Erholungseignung)

Bestand

Das Planungsgebiet wird heute landwirtschaftlich genutzt.

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es zu Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen kommen.

Durch die im Rahmen des Bebauungsplans vorgesehenen Wohnnutzung mit ihrer Erschließung ist von minimalen Verkehrslärmemissionen auf die umgebenden Nutzungen auszugehen. Auch Anlagenlärmemissionen, insbesondere im Rahmen einer im allgemeinen Wohngebiet möglichen gewerblichen Nutzung, sind nicht ausgeschlossen. Es kann jedoch von einer wohnadäquaten Belastung ausgegangen werden.

Der Satzungsbereich an sich hat heute keine besondere Erholungsfunktion. Auch im Rahmen des im Bebauungsplan vorgesehenen allgemeinen Wohngebiets ist mit keiner entsprechenden Erholungseignung zu rechnen.

Auswirkungen

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans sind keine Verkehrslärmemissionen und auch keine Anlagenlärmemissionen auf benachbarte Nutzungen zu erwarten. Der Geltungsbereich der Satzung selbst ist als zukünftige Fläche für die Landwirtschaft nicht schutzbedürftig.

Eine Veränderung der benachbarten Nutzung ergibt sich lediglich aus dem planungsrechtlichen Heranrücken der landwirtschaftlichen Flächen deren Bewirtschaftung mit Emissionen verbunden ist. Dies spiegelt jedoch die tatsächliche heutige Nutzung wieder und es ist mit keinen relevanten negativen Auswirkungen zu rechnen.

Im Hinblick auf die Erholungseignung ergeben sich keine Auswirkungen da der Bereich bereits heute keine besondere Erholungsfunktion aufweist.

Ergebnis

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch (Lärm) ist mit Auswirkungen gering Erheblichkeit zu rechnen. Bezogen auf das Schutzgut Mensch (Erholungseignung) ist mit keinen Auswirkungen zu rechnen.

D.3 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um die Wirkungen, die durch gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen.

Wechselwirkung Fläche – Boden – Fläche – Wasser – Lebensräume und Arten

Da durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans mit keiner Neuinanspruchnahme von heute „natürlichen“ bzw. landwirtschaftlichen Flächen zu rechnen ist, ergeben sich auch keine bzw. geringe Auswirkungen für die Schutzgüter Boden, Fläche sowie Lebensräume und Arten. Auch die Auswirkungen auf die meisten anderen Schutzgüter sind durch diesen Umstand wesentlich reduziert. Insbesondere bleibt der Bereich für die Versickerung erhalten.

D.4 Rahmenbedingungen in Hinblick auf den Klimawandel

Die hier enthaltenen Ausführungen zum Thema Klimawandel ergänzen die Ausführungen zum Schutzgut Klima / Luft thematisch.

Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimawandel

Durch die teilweise Aufhebung des Bebauungsplans „Am Schweinsbichl“ bleiben unberührte Flächen für die Vegetation erhalten. Somit ist mit keinen negativen Auswirkungen auf den Klimawandel zu rechnen.

Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans und somit die Reduzierung der Bauflächen führt zu einer Reduzierung für die Folgen des Klimawandels. Es bestehen weniger Gebäude im durch Starkregenereignisse gefährdeten Bereichen (Oberflächenabfluss) und es stehen mehr Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung.

Auswirkungen der Planung auf die Ziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes

Im Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) sind Ziele für die Reduktion von schädlichen Treibhausgasemissionen bezogen auf einzelne Sektoren (vgl. Anlage 1 zu §§ 4 und 5 KSG) festgelegt. Nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) müssen alle Träger öffentlicher Aufgaben und somit auch die Gemeinde Reit im Winkl bei ihren Planungen und Entscheidungen die Ziele dieses Gesetzes berücksichtigen. Dabei ist die Fragestellung zu beleuchten, ob und inwieweit die Planungen Einfluss auf die Treibhausgasemissionen haben und die Erreichung der Klimaziele gefährden können. Da durch die Aufhebung keine Veränderung des heute faktischen Zustands mehr möglich ist, ergeben sich keine negativen Wechselwirkungen mit den Zielen des KSG.

D.5 Weitere Belange des Umweltschutzes

(gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB)

D.5.1 Abfälle

Durch die teilweise Aufhebung des Bebauungsplans und die daraus folgende Änderung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen ist mit keinem besonderen Aufkommen von Abfällen zu rechnen.

D.5.2 Abwasser

Durch die teilweise Aufhebung des Bebauungsplans ist mit keinem zusätzlichen Aufkommen an Abwässern zu rechnen was bei Umsetzung der Planung zu erwarten gewesen wäre.

D.5.3 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien

Durch die teilweise Aufhebung des Bebauungsplans ist mit keinen Veränderungen hinsichtlich der planungsrechtlich zulässigen Bebauung zu rechnen da ein Baurecht in dem entsprechenden Bereich entfällt. Die Möglichkeiten zur Nutzung erneuerbarer Energien auf Dächern entfällt.

D.5.4 Schonender Umgang mit Grund und Boden

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans reduziert die zulässige Inanspruchnahme von Grund und Boden. Somit ist, auch in gesamtgemeindlichem Kontext mit einem schonenden Umgang mit Grund und Boden, zu rechnen.

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

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung (Teilaufhebung des Bebauungsplans) keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen.

D.6 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Im Rahmen dieser Betrachtung wird davon abgesehen, dass der bestehende Bebauungsplans „Am Schweinsbichl“ umgesetzt wird. Es wird die Entwicklung des Umweltzustandes auf Grundlage der Festsetzungen von diesem bewertet.

Schutzgut Lebensräume und Arten

Es gehen Grünland und Hochstaudenfluren als Lebensraum verloren. Wobei gleichartige Strukturen in direkter Nachbarschaft auch weiterhin umfänglich zur Verfügung stehen. Im Rahmen der Eingrünung und Nutzergärten ist mit der Entwicklung von diversifizierteren Lebensräumen im Rahmen von Gehölzpflanzungen zu rechnen. Durch den zu erwartenden Nutzungsdruck sind diese jedoch voraussichtlich von geringerer Attraktivität für Arten.

Schutzgut Wasser

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans würde es zu einer Versiegelung von Flächen kommen. Somit würde, insbesondere im Starkregenfall, zusätzlicher Oberflächenabfluss entstehen. Darüber hinaus wäre die Bebauung durch entsprechende Abflüsse von weiter oben liegenden Bereichen bedroht. Auch wäre mit einer kleinräumigen Veränderung der Versickerung zu rechnen. Durch die kleine Flächengröße würden dies jedoch relativiert.

Schutzgut Boden

Die Umsetzung des bisher gültigen Bebauungsplans würde zu einem Verlust von ca. 0,25 ha Boden als landwirtschaftlicher Produktionsfaktor führen. Weiter wäre durch Keller etc. Eingriffe in das Bodengefüge zu erwarten.

Schutzgut Klima /Luft

Es würden geringfügig Flächen für die Frischluftentstehung verloren gehen. Dies würde voraussichtlich durch Gehölzpflanzungen weitgehend relativiert. Darüber hinaus ist durch die Flächenversiegelung und Bebauung mit einer stärkeren Aufheizung des Bereichs zu rechnen. Insgesamt sind diese Bereiche aufgrund der ländlichen Umgebung und kleinen Flächengröße von geringer Bedeutung.

Schutzgut Fläche

Es würden ca. 0,25 ha heutige Fläche für die Landwirtschaft verloren gehen. Entsprechende Ersatzflächen für den Wohnungsbau wurden bereits ausgewiesen.

Schutzgut Landschaftsbild

Es würde zu einer Verschmälerung der Grünzäsur kommen. Die landschaftliche Verbindung zwischen den offenen Talflächen im Süden und den offenen Hängen im Norden würde beeinträchtigt.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Da innerhalb des Plangebietes und dessen Umgebung keine schützenswerten Objekte bestehen, kommt es zu keinen Beeinträchtigungen.

Schutzgut Mensch (Lärm und Erholungseignung)

Im Rahmen einer Nutzung des Bereichs als allgemeines Wohngebiet würde es zu geringfügigen Verkehrslärmemissionen kommen. Auch Anlagenlärmemissionen, insbesondere in Zusammenhang mit gewerblichen Nutzungen wären zu erwarten. Es ist jedoch nur mit Emissionen zu rechnen, welche mit der heutigen Umgebung vereinbar wären.

Relevante Veränderungen im Hinblick auf die nur in einem gesamtgemeindlichen Sinne vorhandene Erholungsfunktion wären nicht zu erwarten.

D.7 Ökologische Maßnahmen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Da es sich um die Aufhebung eines Bebauungsplans handelt, werden keine Maßnahmen zur Verringerung und Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen festgesetzt.

Ausgleich

Da durch die Aufhebungssatzung keine neuen, im Rahmen der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes ausgleichsrelevanten Eingriffe zu erwarten sind, ist auch kein Ausgleich erforderlich.

Die als Ausgleichsfläche vorgesehene Fläche wurde bisher nicht umgesetzt. Eine Umsetzung ist im durch den Geltungsbereich der Aufhebungssatzung erfassten Bereich dieser aufgrund des nun nichtmehr zu erwartenden Eingriffs auch nicht notwendig. Dem folgend wird auch die Ausgleichsflächenfestsetzung aufgehoben.

D.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da nach der Teilaufhebung des Bebauungsplans im gegenständlichen Bebauungsplan regelmäßig keine Bebauung (mit Ausnahme privilegierter Nutzungen nach § 35 BauGB) mehr möglich ist, bedarf es auch keiner Maßnahmen zur Überwachung.

D.9 Alternative Planungsmöglichkeiten

Anstelle einer Aufhebung des Bebauungsplans wäre auch eine Anpassung der Erschließungssituation der Maßfestsetzung sowie eine Anpassung der Planung in Richtung einer Befriedigung der Wohnbedürfnisse der ansässigen Wohnbevölkerung möglich gewesen. Der Bebauungsplan hätte entsprechend geändert werden müssen.

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

D.10 Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Im Rahmen der Aufstellung der hier gegenständlichen Aufhebungssatzung kam es defacto zu keinen baulichen Veränderungen innerhalb des Plangebietes gegenüber dem heutigen Istzustand der Fläche als Grünland. Dem folgend wurde zwischen einer möglichen zukünftigen Bebauung und einer Beibehaltung des Status Quo verglichen.

Grundlage für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes waren der Regionalplan, der Flächennutzungsplan (Landschaftsplan), Luftbilder, das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Traunstein, mehrere Ortsbegehungen sowie Angaben von Fachbehörden (insbesondere Informationssysteme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt).

Aufbauend auf einer, auf dieser Grundlage erarbeiteten, Nutzungs- und Strukturuntersuchung erfolgte die Beurteilung der Umweltauswirkungen verbal argumentativ. Dabei werden vier Stufen unterschieden: keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

D.11 Datengrundlage

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

Es wurden keine externen Gutachten verwendet.

D.12 Zusammenfassung

Die Gemeinde hebt mit der hier gegenständlichen Aufhebungssatzung den Bebauungsplan „Am Schweinsbichl“ in seinem östlichen Bereich teilweise auf. Die Zulässigkeit von Nutzungen bzw. Vorhaben in diesem Bereich richtet sich somit zukünftig nach § 35 BauGB.

Durch die Aufhebungssatzung ist entsprechend des heutigen Zustands vor Ort auch weiterhin mit einer landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland zu rechnen.

Da durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans auf eine Bebauung des Bereichs verzichtet und die heutige landwirtschaftliche Nutzung fortgeführt wird, ergeben sich für die Schutzgüter Wasser, Boden, Fläche und Landschaftsbild keine oder ausschließlich positive Auswirkungen.

Auch für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ergeben sich keine Auswirkungen, da keine entsprechenden Bau- und Bodendenkmäler bzw. geschützte Ensemble vorhanden sind.

Für das Schutzgut Lebensraum und Arten ist aufgrund der nun anderen zu erwartenden Habitatausstattung mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

Für das Schutzgut Klima und Luft ist mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

Für das Schutzgut Mensch ist insbesondere durch das (planungsrechtliche) Heranrücken der landwirtschaftlichen Nutzung an die bestehende Wohnbebauung mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

Durch die hier gegenständliche Aufhebungssatzung kommt es zu keinen Eingriffen im Sinne der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes, somit entsteht auch kein Ausgleichserfordernis. Die vormals für den Bereich der Aufhebungssatzung festgesetzte Ausgleichsfläche wird dem folgend ebenso aufgehoben.

Schutzgut	Erheblichkeit	Erheblichkeit	Erheblichkeit	Ergebnis
	baubedingter	anlagenbedingter	betriebsbedingter	
	Auswirkungen	Auswirkungen	Auswirkungen	
Lebensräume und Arten	keine	gering	gering	gering
Wasser	keine	keine	keine	keine
Boden	keine	keine	keine	keine
Klima / Luft	gering	gering	gering	gering
Fläche	keine	keine	keine	keine
Landschaftsbild	keine	keine	keine	keine
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine	keine
Mensch (Lärm / Erholungseignung)	keine	keine	gering	gering

D.13 Quellenverzeichnis

- Baugesetzbuch, in der derzeit gültigen Fassung
- BNatSchG, in der derzeit gültigen Fassung
- BayNatSchG, in der derzeit gültigen Fassung
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege: Bayernviewer-Denkmal (Denkmalatlas), Stand: Januar 2025
- Bayer. Landesamt für Umwelt, Artenschutzkartierung (ASK),
- Bayer. Landesamt für Umwelt: Biotopkartierung, Digit. Fassung, Stand: FIN-Web-Abfrage Januar 2025
- Bayer. Landesamt für Umwelt: Geologie, Digit. Fassung, Stand: Januar 2025
- Bayer. Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP),
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Reit im Winkl,
- Regionalplan Region Südostoberbayern (18)

E Zusammenfassende Erklärung

Die Zusammenfassende Erklärung wird nach Abschluss des Verfahrens ergänzt.

F Ausfertigung

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 06.05.2025 wurde die Teilaufhebung des Bebauungsplan „Am Schweinsbichl“ in der Fassung vom 25.02.2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Reit im Winkl, den 01.08.2025



.....
Matthias Schlechter, Erster Bürgermeister

