



Gemeinde Reit im Winkl
LANDKREIS Traunstein

Aufhebungssatzung zur Teilaufhebung des Bebauungsplans „Am Schweinsbichl“

als Satzung vom 06.05.2025
in der Fassung vom 25.02.2025

Zusammenfassende Erklärung



Gemeinde
Reit im Winkl
Rathausplatz 1
83242 Reit im Winkl
Tel. 08640 - 8000
gemeinde@reitimwinkl.bayern.de

A Zusammenfassende Erklärung

A.1 Einleitung

Die nachfolgende zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB beschreibt die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- sowie Behördenbeteiligung im Rahmen des Verfahrens zur Teilaufhebung des Bebauungsplans „Am Schweinsbichl“ berücksichtigt wurden.

A.2 Ziel der Teilaufhebung

Ziel der Teilaufhebung des Bebauungsplans „Am Schweinsbichl“ ist es, städtebauliche und rechtliche Defizite im betroffenen Bereich zu beheben und den tatsächlichen Entwicklungszielen der Gemeinde Rechnung zu tragen. Die Teilaufhebung betrifft insbesondere Grundstücke, für die wesentliche Planungsziele nicht mehr erreichbar erscheinen und deren Erschließung sowie städtebauliche Einbindung problematisch sind.

Ausschlaggebend für die Aufhebung sind mehrere Gründe: Eine fehlerhafte und rechtlich unzulässige Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, insbesondere im Hinblick auf die überbaubare Fläche und die Verwendung unbestimmter Rechtsbegriffe, führt zur Unwirksamkeit des Plans in diesem Teilbereich. Darüber hinaus ist die geplante Erschließung über eine private Verkehrsfläche nicht ausreichend dimensioniert, um den Anforderungen an die Feuerwehrezufahrt sowie weiteren verkehrsplanerischen Standards zu genügen.

Zudem liegt der betroffene Bereich in einer landschaftlich sensiblen Übergangszone, deren Bebauung das Orts- und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen würde. Auch das ursprünglich verfolgte Ziel, hier Bauland für Einheimische zu schaffen, lässt sich nicht mehr sinnvoll umsetzen.

Die Aufhebung ermöglicht es der Gemeinde, städtebaulich nicht tragfähiges Planrecht zurückzunehmen, dem Schutz des Landschaftsbilds einen höheren Stellenwert einzuräumen und die Bodeninanspruchnahme auf sinnvollere Entwicklungsbereiche zu konzentrieren.

A.3 Verfahrensablauf

Am **23.08.2022** wurde durch den Gemeinderat Reit im Winkl der Aufstellungsbeschluss für die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Am Schweinsbichl“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **08.09.2022** ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf der Teilaufhebung des Bebauungsplans „Am Schweinsbichl“ wurde am **30.07.2024** durch den Gemeinderat Reit im Winkl gebilligt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der Teilaufhebung des Bebauungsplans in der Fassung vom **06.08.2024** fand in der Zeit vom **09.08.2024** bis **09.09.2024** statt. Die frühzeitige Beteiligung wurde am **09.08.2024** ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der Teilaufhebung des Bebauungsplans mit der Fassung vom **06.08.2024** mit Schreiben vom **09.08.2024** frühzeitig von der Planung unterrichtet und zur Äußerung bis einschließlich den **09.09.2024** aufgefordert.

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

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

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

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

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

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

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

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Am Schweinsbichl“ wurde am 28.08.2025 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

A.4 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange wurden im Rahmen des Verfahrens zur Teilaufhebung des Bebauungsplans „Am Schweinsbichl“ gemäß § 2 Abs. 4 BauGB geprüft. Die Ergebnisse dieser Prüfung wurden in der Begründung zur Teilaufhebung dargelegt. Durch die Aufhebung der bisherigen Bauleitplanung entfallen die mit einer baulichen Nutzung verbundenen Umweltauswirkungen vollständig.

Die Fläche wurde bislang nicht bebaut und diente teilweise als landwirtschaftlich genutzte Fläche. Im Zuge der Aufhebung bleibt der Bereich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zugeordnet, womit eine bauliche Entwicklung weitestgehend ausgeschlossen wird.

Die Rücknahme der Planungsabsicht wirkt sich positiv auf sämtliche Schutzgüter aus:

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

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

A.5 Berücksichtigung Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

A.5.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

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

A.5.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

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

Raumordnung und Regionalplanung

Von Seiten der Regierung von Oberbayern sowie des Regionalen Planungsverbands Südostoberbayern wurden keine Einwände gegen die Planung erhoben. Die beabsichtigte Rücknahme des allgemeinen Wohngebiets wird begrüßt, da sie den Grundsätzen der Innenentwicklung, des Flächensparens sowie des Erhalts von Freiräumen entspricht.

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

Naturschutz und Ausgleichsregelungen

Das Landratsamt Traunstein – Bereich Naturschutz und Waldrecht wies auf bestehende, bisher nicht umgesetzte Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des ursprünglichen Bebauungsplans hin.

Die Rückabwicklung dieser Maßnahmen sei notwendig, um die Flächen aus dem Ökoflächenkataster entnehmen zu können. Zudem wurde die fachgerechte Pflege der verbleibenden Ausgleichsfläche eingefordert.

Die Planung wurde entsprechend angepasst. Die Begründung enthält nun Angaben zur Rückabwicklung. Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung wurde zur Einbeziehung der nicht mehr erforderlichen Ausgleichsflächen erweitert.

Landwirtschaftliche Belange

Seitens der Forstabteilung des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein wurde angemerkt, dass nicht in Anspruch genommene Ausgleichsflächen dem Ökokonto zugeführt werden könnten.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Die Rückabwicklung der Flächen erfolgt im Zuge der Änderung.

Wasserrecht und Bodenschutz

Die Fachstelle Wasserrecht und Bodenschutz merkte an, dass bei künftigen Maßnahmen die Vorschriften zur Niederschlagswasserbeseitigung zu beachten seien.

Da es sich um eine Aufhebung eines Bebauungsplans handelt und keine baulichen Maßnahmen vorgesehen sind, war keine Anpassung der Planung erforderlich.

Sonstige Behörden

Vom Staatlichen Bauamt Traunstein, der Unteren Bauaufsichtsbehörde sowie der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landratsamts Traunstein wurden Stellungnahmen ohne Einwände abgegeben.

Die Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen.

A.6 Anderweitige 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.

