



## **Bebauungsplan „Birnbach“**

### 1. Änderung

im Verfahren nach § 13a BauGB

### **Begründung**

einschließlich artenschutzrechtlicher Betrachtung

Entwurf

Bearbeitung:

**plg** | Planungsgruppe  
Strasser

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner  
Lisa Heigenhauser, M.Sc. Geografie

Datum: 31.03.2025

Projekt: 24002

Marienstr. 3  
83278 Traunstein  
Tel. +49/(0)861/98987-0  
info@plg-strasser.de  
www.plg-strasser.de

---

## **Inhaltsverzeichnis**

Inhaltsverzeichnis.....	I
1 Anlass und Erforderlichkeit .....	1
2 Verfahren.....	1
3 Geltungsbereich und Lage im Raum.....	1
4 Ausgangssituation .....	3
4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	3
4.2 Erschließung und naturräumliche Gegebenheiten.....	3
5 Begründung der Festsetzungen .....	5
6 Auswirkungen der Planung .....	6
7 Artenschutzrecht.....	7
Anlage .....	9

## **1 Anlass und Erforderlichkeit**

Für den Ortsteil Birnbach wurde im Jahr 2016 ein Bebauungsplan aufgestellt. Dieser gliedert den Geltungsbereich in zwei Teile. Für ein geplantes Baugebiet (Teilbereich B) wurde ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt, für die übrigen bereits bebauten Bereiche (Teilbereich A) wurde ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt, der lediglich die Art der Nutzung regelt.

Auf einer Baulücke im Teilbereich B ist als Maßnahme der Nachverdichtung die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes geplant. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wird der Bebauungsplan geändert.

Die geplante Änderung dient der Schaffung von Wohnraum, einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und entspricht den planerischen Vorstellungen der Gemeinde sowie den Zielen der Landesentwicklung.

## **2 Verfahren**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert, da es sich beim geplanten Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Darüber hinaus liegen die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB ebenfalls vor:

- die Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>,
- durch den Bebauungsplan wird kein Vorhaben begründet, das UVP pflichtig ist,
- es besteht kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung von Natura2000 Gebieten,
- es besteht kein Anhaltspunkt dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Mit dieser Bebauungsplanänderung besteht lediglich ein geringfügiger zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft. Nachdem es sich i.S. der Nachverdichtung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, ist kein Ausgleich erforderlich. Die natur- und artenschutzrechtlichen Belange sind dennoch zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung ist nicht erforderlich.

## **3 Geltungsbereich und Lage im Raum**

Das Planungsgebiet befindet sich nördlich des Hauptorts Reit im Winkl im Ortsteil Birnbach. Im Norden und Süden grenzt Grundstücke an den bebauten Siedlungszusammenhang. Im Westen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Osten Wald.



Abb. 1 Übersichtslageplan mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (rot)

Quelle: BayernAtlas © 2025 StMFH; Geobasisdaten © 2022 Bay. Vermessungsverwaltung, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Der Geltungsbereich umfasst das ca. 600 m<sup>2</sup> große Grundstück Flur Nr. 970/1, Gmkg. Reit im Winkl. Aktuell wird das Grundstück als erweiterte Gartenfläche für das südlich angrenzende Anwesen Haus Nr. 32a genutzt. Dort ist ein Freisitz errichtet. Im Osten der Fläche befindet sich ein Stellplatz.



Abb. 2 Übersicht Geltungsbereich (schwarz)

Kartengrundlage: DFK © 2025 Gemeinde Reit im Winkl

## 4 Ausgangssituation

### 4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Birnbach“ aus dem Jahr 2016. Dieser sieht für das überplante Grundstück kein Baufenster vor. Festgesetzt ist ein allgemeines Wohngebiet. Das Maß der baulichen Nutzung wird für jedes Baufenster individuell festgelegt.



Abb. 3 Auszug aus dem Bebauungsplan „Birnbach“ (2016) mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs (rot)

Quelle: BPlan © 2016 Gemeinde Reit im Winkl

### 4.2 Erschließung und naturräumliche Gegebenheiten

#### Topografie

Die topografische Situation ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt. Beim überplanten Bereich handelt es sich um ein Hanggrundstück. Das Gelände fällt in Nord-Südrichtung um ca. 2,30 m. In Ost-West-Richtung beträgt der Geländeunterschied ca. 1,30 m.





Abb. 4 Topographische Situation: Höhenlinien (0,5 m) in m. ü.NHN mit Darstellung des Geltungsbereichs (schwarz umrandet)  
Kartengrundlage: DFK © 2025 Gemeinde Reit im Winkl, DGM © 2025 Bayr. Vermessungsverwaltung

### Erschließung und technische Infrastruktur

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über die östlich angrenzende Birnbacher Straße. Es handelt sich um eine private Zufahrtsstraße auf der benachbarten Flur Nr. 970. Eine Dienstbarkeit über die notwendigen Geh- und Fahrrechte zugunsten des überplanten Grundstücks liegt vor.

Die technische Infrastruktur kann über die bestehenden Anschlüsse der Birnbacherstraße hergestellt werden. Diese bieten ausreichend Kapazitäten für das geplante Vorhaben.

### Denkmale

Entsprechend der Denkmalliste des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege BLfD sind im Planungsgebiet keine Bau- und Bodendenkmale verzeichnet (Bayerischer Denkmal-Atlas, Online-Abfrage vom 16.01.2025).

Die nächstgelegenen Baudenkmale (D-1-89-139-30) sind mind. 650 m entfernt. Bodendenkmale (D1-8340-0002) sind in über 1,4 km Entfernung verzeichnet. Aufgrund der Entfernung ist keine Beeinträchtigung zu erwarten.

### Schutzgebiete und Biotope

Weder innerhalb noch im erweiterten Umfeld des Planungsgebiets (> 4,5 km entfernt) sind nationale oder internationale Schutzgebiete zu finden.

Etwa 350 m nordöstlich ist ein 3,1 ha großer Naturwald verzeichnet.

Die nächstgelegenen Biotopfläche befindet sich ca. 20 m östlich des Änderungsbereichs. Dabei handelt es sich um Schneeheide-Kiefernwälder nördl. Reit im Winkl (Nr. A8340-0032)

### Fließgewässer und Hochwasser

Das nächstgelegene Fließgewässer ist der Lederergraben (Wildbach) der ca. 120 m westlich Richtung Tal fließt. Der Bach liegt unterhalb einer markanten Geländekante, sodass das überplante Grundstück von möglichen Überschwemmungen nicht betroffen ist.

Laut Umweltatlas befindet sich der Änderungsbereich nicht in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. Hochwassergefahrenflächen oder wasser-sensible Bereiche sind für den Bereich nicht verzeichnet.

### Umgang mit Niederschlagswasser

Der Boden gilt als ausreichend sickerfähig für das anfallende Niederschlagswasser. In den bebauten Bereichen in der Umgebung sind keine Fälle von hoch anstehendem Grundwasser bekannt. Das anfallende Niederschlagswasser kann vor Ort versickert werden.

Angaben zu wild abfließendem Oberflächenwasser liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Die Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut des Bayerischen Landesamts für Umwelt verzeichnet auf der angrenzenden Straße einen potenziellen Fließweg bei Starkregen. Da aufgrund der Hanglage auch auf dem Grundstück selbst wild abfließendes Oberflächenwasser nicht ausgeschlossen werden kann, sind eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen vor wild abfließendem Oberflächenwasser zu treffen. Geländeänderungen, die wildabfließendes Wasser negativ beeinflussen, sind untersagt.

## **5 Begründung der Festsetzungen**

Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich den Planteil des rechtskräftigen Bebauungsplans. Sofern die Änderung keine abweichenden Festsetzungen trifft, gelten die Festsetzungen durch Text des rechtskräftigen Bebauungsplans auch für diese Änderung.

Im Folgenden werden ausschließlich neue und geänderte Festsetzungen erläutert.

Gemäß der vorhandenen Prägung des Gebiets und analog zur Festsetzung um rechtskräftigen Bebauungsplan handelt es sich um ein Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO.

Wohngebäude sind gem. § 1 Abs. 9 BauNVO ausschließlich als Dauerwohnsitz zu nutzen. Die entspricht dem gemeindlichen Ziel, langfristig Wohnraum für die ansässige Bevölkerung zu sichern und einer Zweckentfremdung durch temporäre Nutzungen (Zweitwohnsitze) zu verhindern.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl GRZ und der seitlichen Wandhöhe ausreichend definiert. Eine ergänzende Festsetzung der Grundflächen ist nicht erforderlich.

Die festgesetzte GRZ entspricht dem baulichen Umfeld und ermöglicht eine gute Nutzung des Grundstücks. Dabei liegt sie unter dem Orientierungswerte zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO für Dorfgebiete. Da auf dem überplanten Grundstück ein zusätzlicher Stellplatz für das südlich gelegene Anwesen errichtet werden soll, darf die maximal zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen geringfügig überschritten werden.

Das zulässige Maß für die seitliche Wandhöhe entspricht einer zweigeschossigen Bebauung und sichert eine gute Einbindung eines Neubaus in das bestehende Siedlungsgefüge (s. Abbildung 5).

Die seitliche Wandhöhe wird gemessen von der Fußbodenhöhe im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Höhenlage für OK.FFB.EG wurde in Bezug auf die vorhandene Topografie und unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung in m ü.NHN festgelegt.

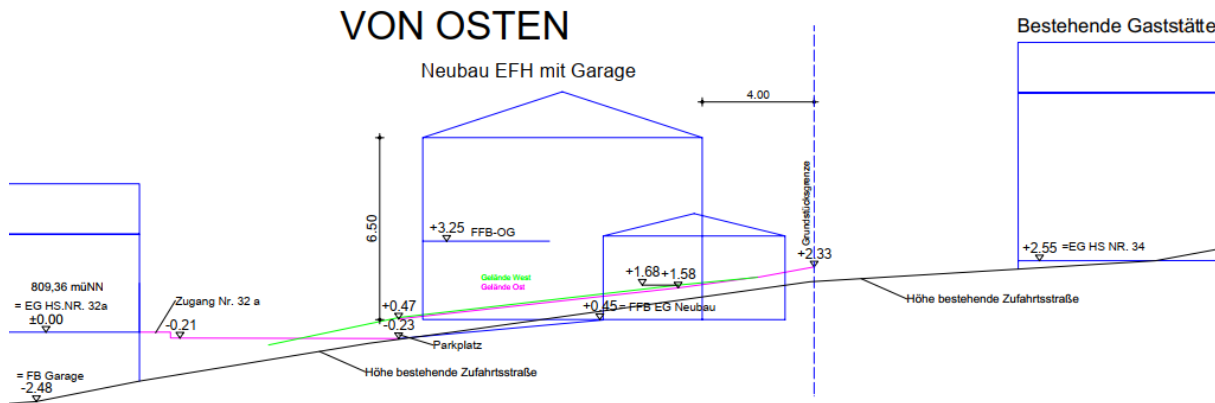


Abb. 5 Höhenlage und Schnitt des geplanten Neubaus  
Quelle: Schnitt © 2025 Zimmerei Bauplanung Willers Michael

Die Spielräume der überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Zur nördlichen Grundstücksgrenze ist ein ausreichender Abstand zur angrenzenden Gastwirtschaft einzuhalten. Im Übrigen werden die Abstandsflächen durch die gemeindliche Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe bestimmt und sind einzuhalten.

Für eine zweckdienliche Nutzung ist eine Überschreitung der Baugrenze durch Terrassen in begrenztem Ausmaß zulässig.

Die festgesetzte Firstrichtung folgt der vorhandenen Topografie und sichert eine harmonische Einbindung in die umgebende Hauslandschaft.

Die Erschließung ist über die im Planteil dargestellte private Verkehrsfläche gesichert. Die Geh- und Fahrrechte zugunsten des überplanten Grundstücks sind durch eine dingliche Sicherung im Grundbuch gewährleistet.

Nicht überdachte Stellplätze und Garagen sind auf dem gesamten Grundstück zulässig. Zur Unterstützung der natürlichen Bodenfunktionen sind nicht überdachte Stellplätze und Zufahrtsbereiche entsprechend der Festsetzung Ziff. II. 3.3 des Urbebauungsplans wasser-durchlässig herzustellen (z.B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge etc.).

Vorgaben zur Baugestaltung und zur Grünordnung sind in der Baugestaltungssatzung der Gemeinde Reit im Winkl und im Urbebauungsplan umfassend definiert. Um eine gute Einbindung in die Topografie zu gewährleisten, werden Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs in beschränktem Maße zugelassen. Zu diesem Zweck werden abweichend zur Gestaltungssatzung auch Stützmauern mit größeren Höhen erlaubt. Die gestalterischen Anforderungen an Stützmauern legt die Gestaltungssatzung fest. An die Höhe des Nachbargrundstücks ist in jedem Fall anzugleichen.

Da sich das überplante Grundstück im Einflussbereich der angrenzenden Gastwirtschaft befindet, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (s. Anlage). Mit dem festgesetzten Schalldämmmaß ist der Schutzbedürftigkeit des überplanten Grundstücks nach Einschätzung des Gutachtens genüge getan. Das Maß entspricht der DIN 4109-2 und wird in der Regel mit den heute gängigen Bauteilen erfüllt. Auf weitere Empfehlungen zum baulichen Schallschutz wird in der Bebauungsplanänderung hingewiesen.

Die Festsetzung zur Baufeldfreimachung stellt sicher, dass eine Beeinträchtigung eventuell vorkommender Tiere sicher ausgeschlossen werden kann (s. Kap. 7).

## 6 Auswirkungen der Planung

Mit der Bebauungsplanungsänderung werden im Sinne der Nachverdichtung im Innenbereich die Voraussetzungen für eine Bebauung einer vormals als Garten genutzte Baulücke im Ortsteil Birnbach geschaffen. Das ist städtebaulich angemessen und schon Grund und Boden im Außenbereich. Das Ortsbild wird sich durch das geplante Vorhaben zwar lokal



verändern. Der Eingriff wird den Naturhaushalt und das Ortsbild jedoch nicht nachhaltig beeinträchtigen. Vorgaben zur Geländemodellierung und Festsetzungen zur Grünordnung stellen eine gute Einbindung in den Siedlungszusammenhang sicher.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung wird in die Belange von Natur und Landschaft eingegriffen. Dieser Eingriff wird in Bezug auf die vorhandene Nutzung als Hausgarten mit Gartenhaus und Parkplatzflächen nur geringfügig erhöht. Da es sich um eine Maßnahme der Innentwicklung handelt, ist gem. § 13a BauGB kein Ausgleich erforderlich. Es sind keine Vorhaben zulässig, für die nach dem Gesetz eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen wäre.

Direkte Beeinträchtigungen der umliegenden europäischen und nationalen Schutzgebiete und Biotope können aufgrund der vorherrschenden Bebauung und dem Abstand zum Planungsgebiet ausgeschlossen werden. Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind aufgrund der genannten Gründe ebenfalls nicht zu erwarten.

Eine Beeinträchtigung der umliegenden Denkmale im Umfeld des Planungsgebiets ist aufgrund der Entfernung und der dazwischenliegenden bebauten Bereiche nicht zu erwarten.

Es gibt keine Hinweise darauf, dass Gefahren durch Hochwasser auftreten. Der Boden ist als ausreichend sicherfähig einzustufen. Die Entwässerung des Grundstücks ist grundsätzlich sichergestellt. Da wild abfließendes Wasser aufgrund der Hanglage nicht ausgeschlossen werden kann, wird dennoch vorsorglich auf eine hochwassersichere Bauweise hingewiesen.

Zur Beurteilung möglicher Immissionskonflikte durch die angrenzende Gastwirtschaft wurde von ACCON GmbH am 26.04.2024 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (s. Anlage). Die durchgeführten Schallausbreitungsberechnungen ergaben, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für ein Dorfgebiet für das geplante Vorhaben im Änderungsbereich nicht überschritten werden. Hinsichtlich einzelner kurzzeitiger Geräuschspitzen wurde festgestellt, dass diese tagsüber zu keiner Überschreitung der Anforderungen führen. Da keine nächtliche Nutzung der betroffenen Stellplätze vorgesehen ist, sind fachlich gesehen keine Lärminderungsmaßnahmen erforderlich. Der Schutzbedürftigkeit der Bewohner wird durch Anwendung von passiven Schallschutzmaßnahmen mit der Festlegung der Mindestschalldämmmaße der Außenbauteile genüge getan. Zudem wird empfohlen, dass durch eine entsprechende Grundrissorientierung schutzbedürftige Aufenthaltsräume nicht in Richtung Gaststättenbetrieb weisen, bzw. eine natürliche Belüftung der Räumlichkeiten auch über die lärmabgewandten Fassadenseiten ermöglicht wird.

## **7 Artenschutzrecht**

Gem. § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes während der Planaufstellung zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, entgegenstehen

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

- 1) wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- 2) wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- 3) Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- 4) wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Erstellung eines Umweltberichts ist im Verfahren nach § 13a BauGB gesetzlich nicht erforderlich. Die Belange des Artenschutzes wurden dennoch ermittelt, bewertet und haben in die Planung Eingang gefunden.

Die Freiflächen im Geltungsbereich sind stark anthropogen überprägt. Im Norden und Osten wird das Grundstück durch eine Hecke aus immergrünem Laubgehölz eingefasst. Im Westen befinden sich weitere Gehölze und Heckenstrukturen. Im südlichen Grundstücksteil wurde ein Freisitz errichtet. Im Osten ist ein Parkplatz Bestandteil des überplanten Grundstücks.

Bei den vorhandenen Gehölzen handelt sich um Ziergehölzen mit Formschnitt und kleine Obstgehölze. Spaltenquartiere im Baumbestand können aufgrund des Alters ausgeschlossen werden. Zudem sind die Gehölze aufgrund ihrer Größe (< 2 m) für Prädatoren leicht erreichbar, sodass die Quartiersfunktion stark eingeschränkt bzw. nicht vorhanden ist. Vorsorglich wird auf die gesetzlichen Rodungszeiträume hingewiesen.

Der Freisitz besteht aus Holz und weist keine Spalten oder Öffnungen für Gebäudebrüter auf. Durch die offene Ausführung ist der Freisitz nicht als Winterquartier für Fledermäuse geeignet. Ein Tagesquartier wird aufgrund der intensiven Nutzung als unwahrscheinlich eingestuft. Durch den festgesetzten Abbruchzeitraum während der Wintermonate können Verbotstatbestände sicher ausgeschlossen werden.

Damit stehen der Bebauungsplanänderung keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen. Entsprechend den Hinweisen der Obersten Baubehörde (2008) kann auf einen detaillierten Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verzichtet werden.

Reit im Winkl, den .....

.....  
Matthias Schlechter  
Erster Bürgermeister

P:\24002\_BP Birnbach\02 B-Plan\02 Entwurf\02 Begründung-Umweltbericht\24002 Begründung 1. Ändrg. BPlan Birnbach.docx

---

**Anlage**

- Schalltechnische Untersuchung für das Bauvorhaben Neubau eines Einfamilienhauses in Birnbach, Gemeinde Reit im Winkl (Flurstücknummer 970/1), ACCON GMBH, Greifenberg, 26.04.2024.