

## **Gemeinde Reit im Winkl**



### **Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Bauhof“ 2. Änderung**

#### **Begründung**

##### **A. Anlass und Erfordernis der Planung**

Der Gemeinderat Reit im Winkl hat in seiner Sitzung vom 08.04.2025 beschlossen, den Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Bauhof“ für die Flur-Nr. 121/134 zu ändern.

Der Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes beruht auf der konkreten Absicht eines ortsansässigen Betriebs, sich auf dem Grundstück der Flur-Nr. 121/134 niederzulassen.

Für die Realisierung des Bauvorhabens ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich, da es nicht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans entspricht.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst Flächen der Flur-Nr. 121/134 und Teilflächen der Flur-Nr. 121/133 der Gemarkung Forst Reit im Winkl. Er weist eine Größe von ca. 1.212 m<sup>2</sup> auf.

Mit der Ausarbeitung der Bebauungsplanänderung wurde das Büro

MW Architekten  
Stadtplatz 49, 84489 Burghausen

beauftragt.

##### **B. Planungsrechtliche Situation**

###### **Ziele der Raumordnung**

###### **Landesentwicklungsprogramm Bayern**

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern, Stand: 01.06.2023, ist die Gemeinde Reit im Winkl als Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Einzelgemeinde) eingestuft. Damit soll die Gemeinde Reit im Winkl vom Vorrangprinzip (vgl. LEP 2.2.4), welches bei Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie bei der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte und Fördermaßnahmen gilt, profitieren. <sup>[1]</sup>

Das LEP führt u.a. folgende Ziele zur Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums auf (vgl. LEP 2.2.5): Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird und seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann. <sup>[1]</sup>

Die Gemeinde Reit im Winkl gehört zum Alpengebiet. Der Bereich der Bebauungsplanänderung befindet sich in der Zone A des Alpenplans (vgl. LEP, Anhang 3 – Blatt 3). Die Entwicklungsgrundsätze und Ziele des Alpengebiets werden durch die Planung nicht berührt. <sup>[1]</sup>

### Regionalplanung

Die Gemeinde Reit im Winkl ist raumordnerisch der Region 18 Südostoberbayern zugeordnet. Laut Regionalplan Südostoberbayern sollen für den Planungsbereich u.a. folgende Ziele und Grundsätze verfolgt werden:

Maßstab der regionalen Entwicklung Südostoberbayerns ist die nachhaltige Raumentwicklung. In diesem Sinne soll diese Region so weiterentwickelt werden, dass sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung erhalten bleibt. (vgl. RP 18 A I 1 G).

Die Region soll in ihrer Eigenständigkeit gestärkt werden. Die Wirtschaftskraft und die Wettbewerbsfähigkeit sollen insgesamt gesichert und in einzelnen Teilräumen gestärkt sowie die Wirtschaftsstruktur in allen Regionsteilen weiter diversifiziert werden. (vgl. RP 18 A I 2.4 G)

Es soll angestrebt werden, die Wirtschaftskraft und das Arbeitsplatzangebot zu erhalten und weiter zu stärken. Angebote zur Sicherung der Daseinsvorsorge sollen erhalten und ausgebaut werden. (vgl. RP 18 A II 1.1 G)

Um die Leistungsfähigkeit der Wirtschaft zu erhalten und zu verbessern und um günstigere Voraussetzungen für die Ansiedlung von Unternehmen zu schaffen, ist die Ausweisung von Gewerbegebieten erforderlich. (vgl. RP 18 B V 3G) <sup>[2]</sup>

Die Bebauungsplanänderung entspricht damit den Zielen der Raumordnung.

### **Flächennutzungsplan**

Die Änderung steht im Einklang mit dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Reit im Winkl. Die überplante Fläche ist als Gewerbegebiet dargestellt.

Der Flächennutzungsplan stellt außerhalb des Geltungsbereichs des Gewerbegebiets im Osten und Süden Forst- und sonstige Waldfläche, im Norden ein allgemeines Wohngebiet und Gemeinbedarfsflächen dar, im Westen befinden sich Landwirtschaftsflächen.

### **Verfahren**

Das Verfahren wird gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Da durch die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gewerbegebiet am Bauhof“ die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung angewendet werden.

Gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wurde durch die geplante Änderung die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Anlage 1 zum Gesetz über die UVP unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter bestehen nicht (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wurde im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

## **C. Erschließung**

Das Plangebiet wird über das bestehende Straßennetz erschlossen. Die Gemeindestraße „Loferaustraße“ mündet in die Weitseestraße und verbindet somit das Gewerbegebiet mit dem Ortskern.

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist für das Grundstück im Geltungsbereich durch den Anschluss an die örtliche Wasserversorgung sichergestellt. Das Schmutzwasser wird über die zentrale Kanalisation entsorgt, das Grundstück ist an die gemeindliche Kanalisation angeschlossen.

Das Gebiet gilt bereits als erschlossen.

## **D. Städtebauliche Konzeption und geplante bauliche Nutzung**

### Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Die Stadt bedient sich gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO der darin vorgesehenen Steuerungsmöglichkeiten, indem die städtebaulich nicht erwünschten Anlagen nicht zugelassen werden. Hierunter fallen Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten), da diese in der Gemeinde Reit im Winkl bereits an anderer Stelle in ausreichender Zahl vorhanden sind.

Zulässig sind Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter [...]). Hierdurch wird gewährleistet, dass einheimischen Gewerbetreibenden die benötigten Flächen zur Verfügung stehen.

### Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Wandhöhe als Höchstmaß bestimmt.

Auf dem Grundstück wird mittels Baugrenzen ein Baufenster für Hauptgebäude ausgewiesen. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619), sind einzuhalten.

Zudem sind die Satzungen und örtlichen Bauvorschriften in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich.

Die Festsetzungen zur Ausbildung der Einfriedungen sollen für ein stimmiges Bild im Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung sorgen.

## **E. Gestalterische Ziele der Grünordnung**

Die grünordnerischen Festsetzungen zielen darauf ab, die bestehenden Grünstrukturen zu erhalten bzw. zu ergänzen.

Folgende Festsetzungen und Hinweise geben den grünordnerischen Rahmen vor:

- Pflanzung von Einzelbäumen zur Ergänzung der bestehenden Grünstrukturen
- Auswahl standortheimischer Gehölzarten und Festlegung der Güteanforderung
- Freiflächengestaltungsplan

## **F. Umweltbericht**

Wie bereits unter Punkt B erläutert, erfolgt die Aufstellung der Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, sie kann ohne Durchführung einer Umweltprüfung angewendet werden. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich, da die Zulässigkeit von Vorhaben, die selbst UVP-pflichtig sind, weder vorbereitet noch begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung in Bezug auf die FFH- und die Vogelschutzrichtlinie bestehen.

## **G. Immissionsschutz**

### Lärmimmissionsschutz

Anlass für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans ist die geplante Niederlassung eines ortsansässigen Betriebs. Auf dem Grundstück soll eine Lagerhalle mit Betriebsleiterwohnung errichtet werden. Die Halle soll hauptsächlich Unterstellmöglichkeiten für Kleinbusse, Baumaschinen und Anbaugeräte bieten, untergeordnet soll auch die Lagerung von Baumaterialien möglich sein. Durch die Unterstellung der verschiedenen Fahrzeuge und Geräte entstehen saisonal bedingte Lärmemissionen.

Die Maschinen und Anbaugeräte werden nur an wenigen Tagen im Jahr, sowie ausschließlich von Frühjahr bis Herbst benötigt. Sie treten also sehr selten bzw. in Ausnahmefällen auf und sind daher für die Beurteilung der Lärmemissionen nicht heranzuziehen.

Die wesentlichen Lärmemissionen entstehend durch die An- und Abfahrten der Kleinbusse. Diese fahren in der Früh zwischen 7:00 Uhr und 9:00 Uhr von der Halle weg und kehren zwischen 16:00 Uhr und 17:00 Uhr wieder zurück. Zur Mittagszeit, sowie in den nächtlichen Ruhephasen zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr finden keinerlei Fahrzeugbewegungen statt. Die Kleinbusse fahren zu Sammelhaltestellen im Ort und von dort aus weiter zu umliegenden Wandermöglichkeiten. Für den Großteil des Jahres, von April bis einschließlich November, sind nur 2 Busse regelmäßig im Einsatz, was 2 Abfahrten in der Früh und 2 Ankünfte am Nachmittag bedeutet. In der Hauptsaison von Dezember bis einschließlich März erhöhen sich Abfahrten und Ankünfte täglich auf durchschnittlich maximal 5. Somit kommt es nur an 4 Monaten im Jahr zu geringfügig erhöhtem Verkehrsaufkommen in den Stoßzeiten von An- und Abfahrten der Fahrzeuge.


Durch die isolierte Lage des Gewerbegebietes treten nur geringe Auswirkungen für Wohngebiete auf (Zu- und Abfahrtsverkehr). Auch durch die Randlage des Grundstücks innerhalb des Gewerbegebietes entstehen kaum Lärmimmissionen für die anderen Gewerbebetriebe. Zum Schutz der angrenzenden Parzellen wird festgesetzt, dass nachtaktive Betriebe unzulässig sind.

Auf Grund des in der Betriebsbeschreibung (Anhang 1 dieser Begründung) und weiter oben beschriebenen Nutzungsverhaltens, sowie der Lage der geplanten Bebauung kann von Maßnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen abgesehen werden.

## H. Auswirkungen

Es ist zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet oder in den angrenzenden Gebieten wohnenden und arbeitenden Menschen nicht wesentlich beeinträchtigen wird.

Reit im Winkl, den 08.04.2025

  
.....  
Franziska Deiringer  
Architektin M.A.

### Grundlagen / Zitierte Unterlagen

- [1] Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.06.2023
- [2] Regionalplan Südostbayern (18) mit abgeschlossenen Fortschreibungen, Stand 20.09.2023

### Anhang

Anhang 1: Betriebsbeschreibung Fa. Dirnhofer

## **Betriebsbeschreibung**

Fuhrbetrieb Günter Dirnhofer GmbH, 83242 Reit im Winkl

Neubau einer Lagerhalle mit Betriebsleiterwohnung zur Unterstellung von Kleinbussen, Maschinen und Anbaugeräten sowie untergeordnet zur Lagerung von Baumaterialien.

Flur-Nr. 121/134 Gemarkung Forst Reit im Winkl, Loferaustraße, 83242 Reit im Winkl

### Antragsteller

Günter Dirnhofer  
Waldbahnstraße 7a  
83242 Reit im Winkl

### Betrieb

Fuhrbetrieb Günter Dirnhofer GmbH  
Waldbahnstraße 7a  
83242 Reit im Winkl

### Grundstücksnutzung

Das Grundstück ist bisher ungenutzt, zur Erschließung wird eine Zufahrt von der Loferaustraße erstellt. Straßenseitig soll die Lagerhalle errichtet werden, hier werden die Fahrzeuge und Maschinen untergestellt. Rückseitig wird eine Betriebsleiterwohnung angegliedert.

### Maschinen und Geräte

Es kommen Kleinbusse, verschiedene Baumaschinen sowie Anbaugeräte zum Einsatz.

### Betriebszeit und Verkehr

Baumaschinen und Anbaugeräte kommen nur an wenigen Tagen im Jahr, von Frühjahr bis Herbst zum Einsatz.

Im Regelbetrieb fahren zwei Kleinbusse zwischen 7:00 Uhr und 9:00 Uhr ab und kehren zwischen 16:00 Uhr und 17:00 Uhr zurück.

Von Dezember bis März fahren durchschnittlich 5 Kleinbusse in der Früh ab und kehren am Nachmittag zurück.

Die Kleinbusse fahren von der Lagerhalle zu Sammelhaltestellen im Ort und weiter zu umliegenden Wandermöglichkeiten.

## **Fuhrbetrieb**

Reit im Winkl  
Günter Dirnhofer GmbH  
Waldbahnstraße 7 a  
83242 Reit im Winkl

Günter Dirnhofer  
fuhrbetrieb.dirnhofer@onlinehome.de