

Gemeinde Reit im Winkl

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Ortskern - östlicher Teil“ 8. Änderung (Erweiterung)



Begründung

A. Anlass und Erfordernis der Planung

Der Gemeinderat Reit im Winkl hat in seiner Sitzung vom 23.02.2021 beschlossen, den Bebauungsplan „Ortskern - östlicher Teil“ für die Flur-Nrn. 233, 233/14 und 233/6/T zu ändern.

Die Änderungsplanung dient der Ausweisung zusätzlicher Bauflächen entlang der Straße „Am Hauchen“ sowie nördlich der Bestandsbebauung an der Dorfstraße.

Für die Realisierung der Bauvorhaben ist eine Bebauungsplanänderung / -erweiterung erforderlich, da die betreffenden Flächen nicht Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans sind.

Mit der Änderung wurde das Büro

Mißberger + Wiesbauer Architekten
84508 Burgkirchen / 84529 Tittmoning

beauftragt.

B. Planungsrechtliche Situation

Ziele der Raumordnung

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Gemäß der Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern vom 21.02.2018 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), das bei Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie bei der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte und Fördermaßnahmen gilt, profitieren.

Die Gemeinde Reit im Winkl gehört zum Alpengebiet. Die Entwicklungsgrundsätze und Ziele des Alpengebiets werden durch die Planung nicht berührt.

Das LEP nennt u.a. den Grundsatz, dass historische Ortskerne unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden sollen

(vgl. LEP 8.4.1 G). Außerdem sollen die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft erhalten und verbessert werden (vgl. LEP 5.1 G) sowie die Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig genutzt werden (vgl. LEP 3.2 Z).^{[1][2]}

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:^[3]

- Die Region Südostoberbayern ist in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig zu entwickeln, so dass sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung erhalten bleibt. Die landschaftliche Schönheit und Vielfalt soll erhalten und die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert, ggf. wiederhergestellt werden. Das reiche Kulturerbe soll bewahrt und das Heimatbewusstsein erhalten werden (vgl. RP 18 A I 1 G).
- Die Einwohnerentwicklung soll sich in einem eng gezogenen organischen Rahmen vollziehen. Dem Bauen für Einheimische kommt Vorrang zu. Die Entstehung von überwiegend eigengenutzten Freizeitwohngelegenheiten soll verhindert werden (vgl. RP 18 A I 6.3 Z).
- Gliedernde Grünflächen und Freiräume im Ortsbereich und zwischen den Siedlungseinheiten sollen erhalten, entwickelt und erweitert werden. Sie sollen untereinander und mit der freien Landschaft verbunden werden (vgl. RP 18 B I 2.1 Z).

Die Bebauungsplanung 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 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, z.T. als sonstige Grünfläche dargestellt.

Im Norden und Süden des Änderungsbereichs schließen Allgemeine Wohngebiete an, im Westen ein Sondergebiet (Kureinrichtung) sowie eine Gemeinbedarfsfläche (Hallenbad), im Osten sonstige Grünflächen.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

C. Beschreibung des Planungsgebiets

Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

Räumliche Situation

Entsprechend der naturräumlichen Gliederung nach Meynen – Schmidhüsen liegt Reit im Winkl am südlichen Rand der Haupteinheit 027 „Chiemgauer Alpen“ am Ostende des Naturraums „Schwäbisch-Oberbayerische Voralpen“ auf knapp 700 m Höhe. Geologisch gehört Reit im Winkl zu den Nördlichen Kalkalpen. Das Planungsgebiet liegt am Rand des östlichen Ortskerns in einer Lücke zwischen bestehenden Gebäuden entlang der Dorfstraße und der Straße Am Hauchen.



Abb. 1 Lage des Planungsgebiets

Die Einstufung des Zustands des Plangebiets nach den Bedeutungen der Schutzgüter erfolgt nach Maßgabe des Bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“^[4] und basiert auf einer Ortseinsicht am 14.10.2020. Etwa ein Drittel des Geltungsbereichs soll nach Aussage der Gemeinde nicht bebaut werden und als private Grünfläche (Kinder-Skiübungshang) unverändert erhalten bleiben, einige Flächen sind bereits versiegelt (Zufahrt von Süden mit Verbindung zur Dorfstraße, Skihütte der Kinderskischule auf Parzelle 5) und werden ebenfalls nicht verändert. In die Eingriffsfläche wird daher nur derjenige Teil des Geltungsbereichs einbezogen und hier bewertet, der für die neue Wohnbebauung ausgewiesen werden soll (Darstellung der Eingriffsfläche Anhang 1).

Schutzgut ARTEN UND LEBENSÄRÄUME

Die Fläche der geplanten Bebauung wird intensiv als Grünland genutzt. Kraut- oder Strauchsäume fehlen. Geschützte Biotopie sowie Arten der Roten Listen wurden nicht kartiert.

-> Zuordnung zu Kategorie I/oberer Wert (geringe Bedeutung für Arten und Lebensräume)

Schutzgut BODEN

Die zu bebauende Fläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt (Grünland). Es handelt sich damit um anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen

-> Zuordnung zu Kategorie II /unterer Wert (mittlere Bedeutung für Boden)

Schutzgut WASSER

Oberflächengewässer sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Genaue Kenntnisse über den Grundwasserstand bestehen nicht. Etwa 130 m südwestlich des Planungsbereichs wurde bei Bohrarbeiten Grundwasser in 8,9 m unter Geländeoberkante erkundet (s. Stellungnahme WWA vom 10.06.2021). Wegen der örtlichen Nähe und der eiszeitlichen Überprägung des Gebiets mit kiesigem Untergrund ist auch im Planungsbereich von einem hohen Flurabstand auszugehen, weshalb Einwaschungen von Nähr- und Schadstoffen ins Grundwasser nicht zu erwarten sind.

-> Zuordnung zu Kategorie I /oberer Wert (geringe Bedeutung für Wasser)

Schutzgut KLIMA/LUFT

Der Geltungsbereich ist von Süden, Westen und Norden von bestehender Bebauung umschlossen. Durch die geplante Bebauung sind keine für die Durchlüftung des Gebiets wichtigen Luftaustauschbahnen betroffen.

-> Zuordnung zu Kategorie I /oberer Wert (geringe Bedeutung für Klima /Luft)

Schutzgut LANDSCHAFTSBILD

Das Landschaftsbild im Planungsgebiet ist geprägt durch überwiegende Wohnbebauung bzw. Beherbergungsbetriebe am bereits locker bebauten Ortsrand. Im Osten schließt sich Grünland bis zur Bebauung an Schwimmbadstraße und Primelweg an. Nördlich grenzen Wiesenhänge mit einzelnen Gehölz- und Heckenstrukturen und bewaldete Berghänge des nördlich liegenden Wolfszagerlückens und Walmburgs an.

-> Zuordnung zu Kategorie I /unterer Wert (geringe Bedeutung für das Landschaftsbild)

Gesamtbewertung

Aufgrund der Zustandserfassung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter wird das Gebiet der geplanten Bebauung der Kategorie I, geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zugeordnet.

Im Sinne der „Abschichtung“ wird auf eine ausführliche Beschreibung der umweltbezogenen Standortbedingungen im Umweltbericht (s. Punkt G) verwiesen.

D. Erschließung

Das Planungsgebiet wird über das bestehende Straßennetz erschlossen. Die Erschließung des Hinterliegergrundstückes mit der Parzellenummer 2 ist durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts auf dem Grundstück Flur-Nr. 233 gewährleistet. Hiermit ist die Anbindung der Parzelle 2 an die westlich vorbeiführende Straße „Am Hauchen“ gesichert. Die Parzelle 1 steht in einem betrieblichen Zusammenhang mit dem Gästehaus auf der Flur-Nr. 233/6 und wird über eine Zufahrt auf dieser Flur-Nr. in südlicher Richtung an die Dorfstraße (Bundesstraße B 305) angebunden.

Vom Gebäude der Kinder-Skischule (Am Hauchen 4, Parzelle 5) führt nördlich der Parzellen 1 und 2 ein Fußweg zu den Lifтанlagen bzw. der Übungswiese.

Die Wasserversorgung und die zentrale Abwasserentsorgung werden durch die Gemeinde Reit im Winkl gewährleistet. Für die Stromversorgung ist die Bayernwerk AG zuständig.

E. Ziele des Bebauungsplanes

Im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll ortansässigen jungen Familien die Errichtung von Wohngebäuden ermöglicht werden, um einer Abwanderung entgegenzuwirken. Gleichzeitig werden weitere Nutzungen zugelassen, die die touristischen Funktionen innerhalb des Gemeindegebietes stärken sollen. Insbesondere ist hierbei an die Errichtung von kleineren Beherbergungsbetrieben gedacht. Die Entstehung von überwiegend eigengenutzten Freizeitwohneinheiten soll verhindert werden. Dazu wird im städtebaulichen Vertrag vereinbart, dass Wohnen nur im Erstwohnsitz und darüber hinaus touristische Vermietung möglich ist.

F. Städtebauliche Konzeption und geplante bauliche Nutzung

Das Planungsgebiet ist bisher durch die umliegende Bebauung (Wohnhäuser, Beherbergungsbetriebe, Hallenbad) sowie die Nutzung seitens der Kinder-Skischule geprägt. Mittels zweier Baukörper entlang der Straße „Am Hauchen“ erfolgt ein Lückenschluss, wobei der Wechsel von trauf- und giebelständiger Bebauung dem vorhandenen Straßencharakter entspricht. Die im rückwärtigen Bereich geplanten Baukörper tragen zur Gesamtarrondierung des Gebietes bei, indem das bisher isoliert stehende Gebäude der Kinder-Skischule eingebunden wird.

Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauN-VO festgesetzt. Er umfasst Flächen bzw. Teilflächen der Flur-Nrn. 233, 233/14, 233/ 6 und 235/2 der Gemarkung Reit im Winkl und weist eine Größe von 7.845 m² (incl. Straße „Am Hauchen“ und Sichtdreieck „Dorfstraße“) auf.

Die Gemeinde bedient sich gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO der darin vorgesehenen Steuerungsmöglichkeiten, indem die städtebaulich nicht erwünschten Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zugelassen bzw. auf den Parzellen 1 bis 4 die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen) als allgemein zulässig festgesetzt werden. Dies geschieht in Hinblick auf die Wahrung des Gebietscharakters.

Dem Erhalt der Skischule wird seitens der Gemeinde Reit im Winkl eine große Bedeutung beigemessen. Deshalb wird aus städtebaulichen Gründen auf der Parzelle 5 als besonderer Nutzungszweck die Skischule festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die maximale zulässige Grundfläche (GF) sowie die Wandhöhe als Höchstmaß bestimmt. Die Festsetzung der Höhenlage von Hauptgebäuden, Garagen und Nebengebäuden erfolgt für jede Parzelle separat als Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss mit Angabe als Höchstmaß in Metern über NN.

Neben dem Gebäude der Kinder-Skischule (Parzelle 5) werden mittels Baugrenzen vier weitere Baufenster für Hauptgebäude ausgewiesen, wobei bei den Parzellen 1 und 2 vorrangig an die Errichtung von Wohngebäuden für ortsansässige junge Familien gedacht ist. Für die verkehrstechnisch günstig gelegenen Bauflächen auf den Parzellen 3 und 4 ist auch die Errichtung von kleineren Beherbergungsbetrieben etc. denkbar.

Abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663), sind die Abstandsflächen gemäß der gemeindlichen Satzung geregelt.

Gestaltungsvorschriften

Zur Dach- und Fassadengestaltung sowie für Einfriedungen gilt die gemeindliche Baugestaltungssatzung in der jeweils gültigen Fassung. Dadurch wird bereits ein verbindlicher Rahmen für die Gebäude-, Dach- und Fassadengestaltung vorgegeben, u.a. für Dachneigung, Dachform, Fassadenanstrich oder die Form der Einfriedung.

G. Gestalterische Ziele der Grünordnung

Laut dem Regionalplan (vgl. RP 18 B I 2.1 Z) sollen im Ortsbereich gliedernde Grünflächen und Freiräume erhalten, entwickelt und erweitert werden. Sie sollen untereinander und mit der freien Landschaft verbunden werden. ^[3]

Die grünordnerischen Festsetzungen zielen darauf ab, die neuen Wohngebäude optisch in das Ortsbild einzubinden sowie ausreichende Freiflächen und Durchgrünung des Gebietes zu sichern.

Folgende Festsetzungen geben den grünordnerischen Rahmen vor:

- Pflanzung eines Laub- bzw. Obstbaumes pro 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche
- Gärtnerische Anlage der privaten Grünflächen (kein Kies, keine Felsbrocken)
- Ostseitige Eingrünung der höheren Bebauung Am Hauchen durch eine zweireihige gemischte Hecke mit Sträuchern und Laubbäumen
- Auswahl standortheimischer Gehölzarten
- Baumfällungen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar zulässig
- Ersatz ausgefallener Gehölze spätestens in der nächsten Vegetationsperiode

H. Umweltbericht

Der Umweltbericht wurde nach dem Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung „Der Umweltbericht in der Praxis“ erarbeitet. ^[5]

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Wie oben dargestellt, soll die neue Bauleitplanung vorrangig den Neubau von Wohngebäuden ermöglichen. Umfang und Art der Bebauung ist den oben dargestellten Beschreibungen zu entnehmen.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, den Wassergesetzen und der Immissionsschutz-Gesetzgebung mit den entsprechenden Verordnungen wurden die fachplanerischen Aussagen des Regionalplans 18 Südostoberbayern berücksichtigt.

2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beschreibung des Bestandes erfolgt schutzgutbezogen. Die Beurteilung der bau-, anlage-, und betriebsbedingten Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ, wobei nach geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit unterschieden wird.

2.1 Schutzgut BODEN



Abb. 2 Ausschnitt digitale Geologische Karte von Bayern M 1:25.000
Quelle: Umweltatlas von Bayern, letzter Zugriff 11.12.2020

Beschreibung

Der Untergrund im Baufeld ist gemäß den Darstellungen der digitalen Geologischen Karte M 1:25.000 durchwegs geprägt durch Flussschotter aus der spätwürzeitlichen bis holozänen Vergletscherung der Alpen. Daraus haben sich Kiese mit wechselnd sandigen, steinigen, zum Teil schwach schluffigen Anteilen entwickelt (Abb. 2)

Laut der Bodenkarte von Bayern (Abb. 3) herrschen im Bereich der geplanten Bebauung Braunerden aus kiesführendem Lehm über Schluff bis Lehm Kies vor. Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs, der nicht überbaut werden soll, haben sich Braunerde-Pseudogley und Pseudogley aus Lehmsanden entwickelt. Mit Ausnahme der bereits versiegelten Flächen besteht im Geltungsbereich ein natürlicher Bodenaufbau mit natürlichen Bodenfunktionen.



Abb. 3 Ausschnitt Übersichtsbodenkarte von Bayern M 1:25.000
Quelle: Umweltatlas von Bayern, letzter Zugriff 11.12.2020

Auswirkungen

Die Baumaßnahmen betreffen nur den westlichen und südlichen Geltungsbereich (Eingriffsfläche), das Grünland im Nordosten bleibt als Grünland (im Winter Skiübungswiese) erhalten. Baubedingt wird auf der Eingriffsfläche Oberboden abgetragen und der natürliche Bodenaufbau verändert. Anlagebedingt werden durch den Bau von Gebäuden (GRZ max. 0,4) sowie Zufahrts- und Stellflächen ca. 50 % der Eingriffsfläche dauerhaft versiegelt. Hier können die Auswirkungen durch die Festsetzung sickerfähiger Beläge minimiert werden. Durch die geplante Nutzung sind betriebsbedingt keine nennenswerten Belastungen für das Schutzgut Boden zu erwarten.

Ergebnis

Für das Schutzgut Boden ergeben sich nach Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen Umweltauswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
hoch	mittel - hoch	gering	mittel

Tabelle Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

2.2 Schutzgut WASSER

Beschreibung: Im Untersuchungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Laut dem Umweltatlas von Bayern sind von der Planung weder Trinkwasserschutzgebiete noch wassersensible Bereiche berührt. Ebenso liegt der Geltungsbereich nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.^[7] Genaue Kenntnisse über den Grundwasserstand bestehen nicht. Etwa 130 m südwestlich des Planungsbereichs wurde bei Bohrarbeiten Grundwasser in 8,9 m unter Geländeoberkante erkundet (s. Stellungnahme WWA vom 10.06.2021). Wegen der örtlichen Nähe und der eiszeitlichen Überprägung des Gebiets mit kiesigem Untergrund ist auch im Planungsbereich von einem hohen Flurabstand auszugehen.

Auswirkungen: Eine baubedingte Gefährdung des Grundwassers durch Einwaschungen von Nähr- und Schadstoffen ist nicht zu erwarten. Anlagebedingt wird durch Überbauung der Oberflächenabfluss vermehrt, das Rückhaltevolumen des belebten Bodens und die Grundwasserneubildungsrate werden vermindert. Bei Starkregenereignissen muss mit schnell fließendem Oberflächenwasser gerechnet werden. Durch die Festsetzung sickerfähiger Beläge werden die Auswirkungen wirksam vermindert. Betriebsbedingt ist bei ordnungsgemäßer Nutzung von keinen nennenswerten Belastungen auszugehen.

Ergebnis: Für das Schutzgut Wasser ergeben sich bau- und betriebsbedingt Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit, anlagebedingt werden die Umweltauswirkungen nach Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen als mittel erheblich eingestuft.

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
gering	mittel	gering	gering

Tabelle Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

2.3 Schutzgut KLIMA/LUFT

Beschreibung: Das Planungsgebiet weist ein gemäßigt warmes Klima mit ausgeprägter kalter Jahreszeit und großen Schneemengen auf. Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt bei 7,5 °C. Die Jahresniederschläge betragen 1070 mm mit Spitzen während der Monate Juni bis August, also in der Vegetationszeit. (Klimadaten aus^[8]). Vorherrschende Hauptwindrichtung ist Nordwest. Das Grünland hat Funktionen bezüglich Sauerstoffbildung und Kaltluftbildung.

Auswirkungen: Während der Bauzeit ist temporär mit Belastungen durch Staub zu rechnen, der hinsichtlich des Kleinklimas und der Lufthygiene kurzfristig zu einer mittleren Belastung für die Anwohner führen kann. Die neue Bebauung hat auf die Belüftung der umliegenden Flächen geringen Einfluss. Zu pflanzende Gehölze (s. Begründung Punkt G. Grünordnung) tragen zur Verbesserung von Sauerstoffbildung und Lufthygiene (Filterwirkung) bei und minimieren den Eingriff. Betriebsbedingt ist mit keiner Änderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu rechnen.

Ergebnis: Im Hinblick auf das Schutzgut Klima/Luft sind baubedingt geringe bis mittlere Umweltauswirkungen zu erwarten. Anlage- und betriebsbedingt ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen.

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
gering bis mittel	gering	gering	gering

Tabelle Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft

2.4 Schutzgut TIERE UND PFLANZEN

Beschreibung: Die Fläche der geplanten Bebauung wird landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzt, Kraut- oder Strauchsäume fehlen. Im Geltungsbereich befinden sich keine naturschutzfachlich hochwertigen Flächen. Schutzgebiete gemäß BNatSchG sind hier wie auch im näheren Umfeld nicht betroffen. Arten der Roten Listen sind auf der Fläche nicht kartiert und aufgrund der Vornutzung auch nicht zu erwarten.

Auswirkungen: Baubedingt ergeben sich temporäre Störungen durch Baufahrzeuge und Bautätigkeit. Anlagebedingt kommt es auf der Eingriffsfläche zur Zerstörung von potentiell Lebensraum, wegen der intensiven Vornutzung der Fläche und der Lage im bebauten Umfeld werden die Auswirkungen jedoch als gering erheblich eingestuft. Für die potentiell vorkommenden Tierarten bleiben in der Umgebung genügend Ausweichmöglichkeiten als Nahrungshabitat und Lebensraum. Zum Schutz von brütenden Vögeln sind Rodungen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zulässig. Im Rahmen der Pflanzgebote zur Grünordnung (Punkt G) sind standortheimische Laubbäume sowie Obstbäume (Hochstämme in regionaltypischen Sorten) zu pflanzen, sodass insgesamt Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten sind. Betriebsbedingt ergeben sich gering erhebliche Auswirkungen.

Ergebnis: Baubedingt werden die Auswirkungen wegen der engen zeitlichen Befristung als gering erheblich bewertet. Nach Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen werden anlagebedingt geringe, betriebsbedingt ebenfalls geringe Umweltauswirkungen erwartet. Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind nach Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen insgesamt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
gering	gering	gering	gering

Tabelle Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

2.5 Schutzgut MENSCH/ERHOLUNG

Beschreibung: Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand von Reit im Winkl. Während der Wintermonate besteht im Geltungsbereich eine touristische Vornutzung durch die zur Kinder-Skischule gehörende Skihütte auf Parzelle 5, die durch einen Fußweg entlang der Nordgrenze der Parzellen 1 und 2 mit dem östlich an das Planungsgebiet angrenzenden Übungshang verbunden ist. Ausgewiesene Rad- und Wanderwege sind durch die Planung nicht betroffen.

Auswirkungen: Baubedingt ist mit zeitlich begrenzten Störungen durch Lärm von Baufahrzeugen und Bautätigkeit zu rechnen. Die Beeinträchtigungen sind temporär befristet und werden daher als mittel erheblich bewertet. Durch den Bau von wenigen Wohngebäuden wird weder die Erholungsfunktion noch die Tourismusfunktion im Planungsgebiet beeinträchtigt, da die Kinderskihütte mit Übungshang erhalten bleibt. Anlage- und betriebsbedingt gehen keine Flächen für die Erholung verloren.

Ergebnis: Durch die Planung sind keine negativen Auswirkungen auf die örtliche Erholungsqualität zu erwarten.

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
mittel	gering	gering	gering

Tabelle Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch/Erholung

2.6 Schutzgut MENSCH/LÄRM

Beschreibung: Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und ist durch den Verkehrslärm der Bundesstraße B 305 (Dorfstraße) vorbelastet. Die Grundstücke in der Umgebung sind vorwiegend durch Beherbergungsbetriebe, Wohnen und nicht störendes Gewerbe geprägt. Diese Nutzungen entsprechen dem Gebietscharakter, sodass die Nachbarverträglichkeit gegeben ist. Im Westen des Planungsbereichs befindet sich das Hallenbad, dessen Freifläche nach Süden nur gering frequentiert ist, da im Sommer vorwiegend das Freibad nördlich der Schwimmbadstraße besucht wird. Die Zufahrt zum im Osten des Hallenbades befindlichen Parkplatz befindet sich in einem Abstand von ca. 55 m zum Baufenster auf Parzelle 3. Der Abstand des am nächsten gelegenen Stellplatzes beträgt 30 m. Der Parkplatz ist gering frequentiert und als mögliche Lärmquelle nicht relevant, zumal die Nutzung ausschließlich zur Tagzeit erfolgt. Die Tennisplätze nördlich des Hallenbades existieren bereits seit Jahren nicht mehr. Die Geräusentwicklung im Rahmen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung war bisher von geringer Bedeutung.

Auswirkungen: Baubedingt ist mit zeitlich begrenzten Störungen durch Lärm von Baufahrzeugen und Bautätigkeit zu rechnen, die als mittel erheblich zu bewerten sind.

Für die in ca. 55 m südlich der geplanten Wohngebäude auf den Parzellen 1 und 2 verlaufende Bundesstraße B 305 ergab die Straßenverkehrszählung 2015 eine durchschnittliche Verkehrsstärke von 3.621 Fahrzeugen in 24 Stunden (Zählstelle Nr. 82409147). Der maßgebliche Lkw-Anteil tags betrug 4,2 %, nachts 7,7 %. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt innerhalb der geschlossenen Ortschaft 50 km/h. Um festzustellen, ob durch die Verkehrsemissionen schädliche Einwirkungen auf den Änderungs-/ Erweiterungsbereich zu erwarten sind, wurde eine vereinfachte Ermittlung des Beurteilungspiegels durchgeführt. Neben der Berechnung mittels Formeln - unter Berücksichtigung von Diagrammen und Tabellen gemäß der 16. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz - erfolgte eine Ermittlung auf der Grundlage eines dB-Onlinerechners. Beide Berechnungsmethoden führten zu dem Ergebnis, dass die tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) sowie nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) in einem Allgemeinen Wohngebiet anzustrebenden Orientierungswerte $OW_{WA,Tag} = 55 \text{ dB(A)}$ bzw. $OW_{WA,Nacht} = 45 \text{ dB(A)}$ eingehalten bzw. knapp überschritten werden. Dies gilt auch für den Fall eines angenommenen Verkehrszuwachses von 1,1 % pro Jahr bis ins Jahr 2025 (durchschnittliche Verkehrsstärke von 4.040 Fahrzeugen in 24 Stunden).

Der Beurteilungspegel nachts liegt bei der prognostizierten Verkehrsstärke für das Jahr 2025 bei 46 dB. Da schon ab Lärmbelastungen von mehr als 45 dB(A) ein gesunder und ungestörter Schlaf bei gekippten Fenstern nicht mehr gewährleistet werden kann, wird empfohlen, in den Schlafräumen mit Außenwandöffnungen in den Südwestfassaden der Wohngebäude auf den Parzellen 1 und 2 schallgedämmte automatische Belüftungssysteme einzubauen.

Hierzu wird folgender textlicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

„6. Alle dem Schlafen dienende Aufenthaltsräume, die durch Außenwandöffnungen (z. B. Fenster, Türen) in der Südwestfassaden auf den Parzellen 1 und 2 belüftet werden müssen, sollen zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/systemen/ anlagen ausgestattet werden. Deren Betrieb darf in einem Meter Abstand Eigengeräuschpegel $L_{AFeq} \sim 20$ dB(A) nicht überschreiten und muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.“

Aufgrund der beschriebenen Nutzungen sowie der Verkehrsbelastung auf der Dorfstraße (Bundesstraße B 305) ist die Nachbarverträglichkeit gegeben. Bei Beachtung des Hinweises Nr. 6 sowie der Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume gemäß der DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau – Teil 1, können unzumutbare Beeinträchtigungen vermieden werden.

Ergebnis: Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind baubedingt mittlere Auswirkungen zu erwarten. Anlagebedingt ergeben sich geringe, betriebsbedingt geringe bis mittlere Auswirkungen.

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
mittel	gering	gering bis mittel	gering bis mittel

Tabelle Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch/Lärm

2.7 Schutzgut LANDSCHAFTSBILD

Beschreibung: Die Bauparzellen für die geplanten Wohngebäude grenzen an bestehende Bebauung entlang der Dorfstraße an bzw. schließen eine Lücke an der Straße Am Hauchen. Innerhalb des Baufelds steigt das Gelände nach Norden um ca. 2 m an. Großräumig wird das Landschaftsbild durch die bewaldeten Bergflanken des Wolfzagerlückens im Norden und des Walmberts im Nordosten geprägt.

Auswirkungen: Während der Bauzeit kommt es zu visuellen Beeinträchtigungen durch Baumaschinen, Materiallager und -transporte. Der direkte Anschluss an bestehende Bebauung sowie die verdichtete Bauweise wirken sich landschaftsschonend aus. Die Gestaltung der Gebäude orientiert sich an der gemeindliche Baugestaltungssatzung und entspricht der ortsüblichen Bauweise. Dadurch werden die Auswirkungen auf das Ortsbild minimiert.

Ergebnis: Für das Schutzgut Landschaft werden die baubedingten Auswirkungen wegen der zeitlichen Begrenzung als gering eingestuft. Nach Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen werden anlagebedingt und betriebsbedingt geringe Auswirkungen erwartet.

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
gering	gering	gering	gering

Tabelle Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

2.8 Schutzgut KULTUR- UND SACHGÜTER

Baudenkmäler

Beschreibung: Laut Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege^[9] sind im Planungsgebiet keine Baudenkmäler vorhanden. Sichtachsen zu Baudenkmälern in der näheren Umgebung sind nicht betroffen.

Auswirkungen: Durch die neue Bebauung sind keine Auswirkungen zu erwarten

Ergebnis: Es sind keine Baudenkmäler betroffen.

Bodendenkmäler

Beschreibung: Nach derzeitigem Kenntnisstand sind auf der überplanten Fläche keine Bodendenkmäler bekannt^[9].

Auswirkungen: Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Ergebnis: Bodendenkmäler, die bei den Bauarbeiten eines Bauvorhabens zutage treten, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.

	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Baudenkmäler	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Bodendenkmäler	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Tabelle Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

2.9 Wechselwirkungen

Grundsätzlich bestehen zwischen den Schutzgütern Wasser und Boden enge Wechselwirkungen. Der Versiegelungsgrad des Bodens wirkt sich auf die Sickerfähigkeit und somit auf die Grundwasserneubildung aus.

Außerdem beeinflussen sich die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild sowie Mensch/Erholung. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass die beschriebenen Wechselwirkungen zu zusätzlichen bzw. sich gegenseitig verstärkenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter führen werden.

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung („Null-Variante“)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Eingriffsfläche wie bisher als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt würde. Eine Änderung des Arteninventars, z.B. in der Art einer natürlichen Sukzession, oder eine Erhöhung der Artenvielfalt, wären daher nicht zu erwarten.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Der aktuelle Eingriff lässt sich durch auf die örtliche Situation abgestimmte Maßnahmen zum Teil minimieren, zum Teil vermeiden.

Schutzgüter BODEN und WASSER:

- Sparsamer Umgang mit Boden
- Unterstützung des natürlichen Wasserkreislaufs durch Festsetzung sickerfähiger Beläge auf Verkehrsflächen und Stellplätzen

Schutzgut TIERE UND PFLANZEN:

- Auswahl eines Planungsgebiets mit nur geringer Bedeutung für den Naturhaushalt (Arten und Lebensräume). Hochwertige oder gesetzlich geschützte Biotope sind nicht betroffen.
- Pflanzung von Obstbäumen (Hochstamm) in alten standortgemäßen Sorten
- Pflanzung heimischer und standortgerechter Laubgehölze als Lebensraumerweiterung für Vögel und Insekten.
- Gehölzfällungen nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig zum Schutz der Brutvögel (gemäß § 39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG).
- Sockellose Ausbildung von Grundstücksabgrenzungen

Schutzgut LANDSCHAFT:

- Optische Einbindung der neuen Gebäude in die Landschaft durch Pflanzung von heimischen Laub- und regionaltypischen Obstbäumen (Hochstamm) im privaten Grün
- Eingrünung des Wohngebiets nach Nordosten zum offenen Grünland durch Anlage einer freiwachsenden gemischten Laubhecke mit einzelnen Bäumen
- Bauliche Gestaltung (Wandhöhe, Dachneigung,...) entspricht der gemeindliche Baugestaltungssatzung und der ortsüblichen Bauweise

4.2 Eingriffsbilanzierung

Der Bebauungsplan setzt eine GRZ von 0,4 fest, weshalb das Gebiet dem **Typ A** (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) zuzuordnen ist.

Festlegung der Kompensationsfaktoren

Die Gesamtbewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild (siehe Punkt C) ergab eine Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild). Der erforderliche Kompensationsfaktor liegt somit bei 0,3 bis 0,6.

Aufgrund der unter 4.1 im Umweltbericht dargestellten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird ein Kompensationsfaktor von 0,3 angesetzt.

Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsfläche:

Die bereits überbauten/versiegelten Flächen (Skihütte auf Parzelle 5, Zufahrt von der Dorfstraße) sowie die nicht überplante Wiesenfläche im Nordwestbereich des Geltungsbereichs werden nicht in die Eingriffsfläche einbezogen. Die Abgrenzung der **Eingriffsfläche** ist aus Anhang 1 ersichtlich und ergibt **3.377 m²**.

Eingriffsfläche 3.377 m² x 0,3 (Kompensationsfaktor) = 1.013 m²

Daraus ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von **1.013 m²**.

4.3 Ausgleich

Dem Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan liegt ein Ausgleichskonzept unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Teil D „Geeignete Ausgleichsmaßnahmen auf Waldflächen“ zugrunde ^[4]. Die Maßnahmen zum Ausgleich wurden in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde bei einer gemeinsamen Ortseinsicht mit dem Vertreter der Forstverwaltung am 16.06.2021 erarbeitet.

Der erforderliche Ausgleich erfolgt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf einer Teilfläche von Flur-Nr. 1305 „Seewiese“ der Gemarkung Forst Reit im Winkl (siehe Anhang B-Plan - Teil 2). Die Ausgleichsfläche liegt - wie die Eingriffsfläche - am südlichen Rand der Haupteinheit 027 „Chiemgauer Alpen“ am Ostende des Naturraums „Schwäbisch-Oberbayerische Voralpen“ auf ca. 800 m Höhe. Das Gebiet liegt innerhalb des Schutzgebietsnetzes NATURA 2000 (FFH-Gebiet (ID 8241-372) und Vogelschutzgebiet (ID 8241-401) „Östliche Chiemgauer Alpen“).

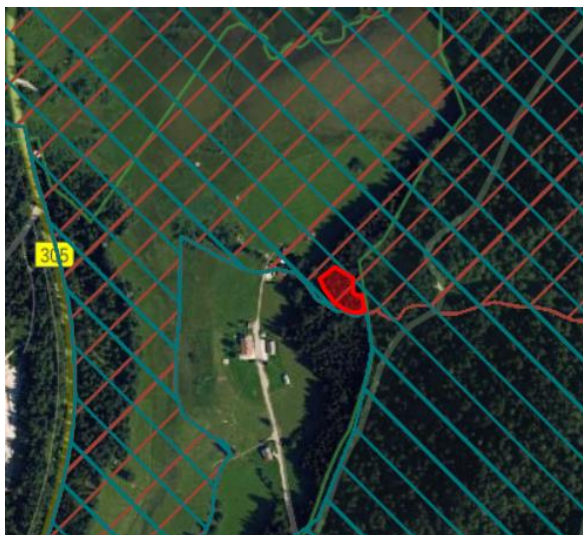


Abb.4 Lage der Ausgleichsfläche im Natura 2000-Schutzgebiet
(Quelle: Bayernatlas, Datenzugriff 21.06.2021)
Rote Schraffur: Flora-Fauna-Habitat-Gebiet
Blaue Schraffur: Vogelschutzgebiet

Auf dem östlichen Teilbereich des Flurstücks stockt ein künstlich eingebrachter ca. 60 Jahre alter Fichtenbestand mit stellenweise Laubmisch-Naturverjüngung im Unterwuchs, im Osten schließt Staatswald an. Westlich des Waldrands befindet sich eine als Kälberweide extensiv genutzte Grünlandfläche, das Landschaftsbild ist geprägt vom südlichen Ausläufer des Weitsees mit Flachmooren und Streuwiesen. Am Waldrand ist ein Streifen von ca. 10 m Breite ins Waldinnere ausgezäunt als Unterstand für die Kälber und Zugang zum Wasser im Salzmaiergraben.

Ziel der Ausgleichsmaßnahme ist die Erhöhung der biologischen Vielfalt des Waldökosystems durch die Entwicklung eines standortheimischen Mischbestandes entsprechend der natürlichen Waldgesellschaft („Carbonat-Bergmischwald“). Dafür wird eine den naturschutzfachlichen Zielen entsprechende Steigerung des Laubmischholzanteils und der Weißtanne angestrebt, Bestockungsziel 50 % Laubmischarten (vorherrschend Rotbuche und Bergahorn), 30 % Tanne und 20 % Fichte.

Folgende **Maßnahmen** werden festgesetzt, um den Standort für den Arten- und Biotopschutz aufzuwerten:

Vorzeitiger Umbau des Bestands durch femelartige Verjüngung in zwei bis drei Durchgängen. Dabei sollen im ersten Eingriff ca. 50 % und im zweiten Eingriff ca. 30 % des Fichten-Altbestands entnommen werden. Durch die Verjüngung unter Schirm mit der nachfolgend verbesserten Belichtung des Waldbodens soll vor allem die Naturverjüngung von Buche, Ahorn und Tanne gefördert werden. Nachpflanzungen sind im fachlich notwendigen Maße durchzuführen.

Gegen Vertritt- und Verbisschäden durch Weidevieh muss die Verjüngungsfläche in der bestehenden Form ausgezäunt bleiben.

In die **Kompensationsbilanz** kann nur die (gedachte) Teilfläche eingestellt werden, in der das Mehr an Laubholz eingebracht wird. Als Ausgleichsfläche wird aber die gesamte Verjüngungsfläche festgesetzt, da es sich um ökologische Verbesserungen innerhalb eines Gesamtbestands handelt.

Die festgesetzte Ausgleichsfläche liegt am südlichen Ende des Flurstücks und wird dort durch den Salzmaiergraben begrenzt. Die Grenze im Osten verläuft auf der Flurstücksgrenze, die nordwestliche Grenze wird durch den Zaunverlauf im Bestand markiert und die nordöstliche Grenze spart eine bestehende Altholzinsel aus. Die Ausgleichsfläche wird mit einer Größe von 2.100 m² festgesetzt. Mit dem oben dargestellten Bestockungsziel und der in Teilen bereits vorhandenen Naturverjüngung mit standortgerechten Gehölzarten kann die Fläche mit dem Faktor

0,5 angerechnet werden. Somit kann der in Punkt 4.2 berechnete Ausgleichsflächenbedarf von **1.013 m²** hier vollständig erbracht werden.

Die beschriebenen Maßnahmen stehen im Einklang mit dem Bayerischen Waldgesetz, gehen über die für den Privatwald vorgeschriebene sachgemäße Bewirtschaftung hinaus und dienen der dauerhaften Aufwertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Die Maßnahmen sind so schnell wie möglich umzusetzen. Die Herstellung ist von einer forstwirtschaftlichen Fachkraft zu begleiten und der Unteren Naturschutzbehörde in Form eines Protokolls nachzuweisen.

Die künftige Bewirtschaftung hat die ökologische Zweckbindung zu beachten.

5 Alternative Bauleitplanungsmöglichkeiten

Es wurden keine alternativen Bauleitplanungsmöglichkeiten untersucht, da es sich um die Erweiterung und Arrondierung einer bereits bestehenden Bebauung handelt. Teilweise ist ein räumlicher und funktionaler Zusammenhang zu bereits vorhandenen Nutzungen gegeben. Die Planung steht nicht im Widerspruch zu raumordnerischen Belangen.

6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter sowie der umweltrelevanten Auswirkungen erfolgte verbal-argumentativ in drei Stufen der Erheblichkeit. Für die Bearbeitung des Umweltberichts wurden Informationen aus dem Umweltatlas und eigene Beobachtungen bei einer Ortseinsicht am 14.10.2020 herangezogen. Kenntnisse über den Grundwasserstand bestehen nicht. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde entsprechend dem Bayerischen Leitfadens zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung durchgeführt.

7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Im Zusammenhang mit der Siedlungserweiterung ergibt sich keine Notwendigkeit zum Monitoring, da die geplanten Darstellungen im Bebauungsplan keine unmittelbaren Umweltauswirkungen haben.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für die geplanten neuen Wohngebäude wurde ein Baugrund gewählt, der an bestehende Bebauung anschließt und eine Lücke in der vorhandenen Bebauung Am Hauchen und nördlich der Bebauung entlang der Dorfstraße schließt. Die Planung gewährleistet somit sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie Schonung naturschutzfachlich wertvoller Flächen. Die baulichen und grünordnerischen Festsetzungen zielen auf eine harmonische Einbindung der neuen Baukörper in das Ortsbild ab. Weder für ein einzelnes Schutzgut noch im Zusammenwirken werden erhebliche negative Umweltauswirkungen ausgelöst. Der Eingriff wird außerhalb des Geltungsbereichs nach Maßgabe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ausgeglichen. Auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 1305 Gemarkung Forst Reit im Winkl soll in einem Fichtenbestand ein standortgemäßer Mischbestand entsprechend der natürlichen Waldgesellschaft („Carbonat-Bergmischwald“) entwickelt werden.

Dieser Umweltbericht stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB dar.

In der nachstehenden Tabelle wird die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter zusammengefasst:

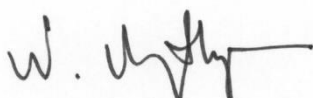
Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	hoch	mittel - hoch	gering	mittel
Wasser	gering	mittel	gering	gering
Klima/Luft	gering bis mittel	gering	gering	gering
Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering	gering
Mensch(Erholung)	mittel	gering	gering	gering
Mensch (Lärm)	mittel	gering	gering bis mittel	gering - mittel
Landschaftsbild	gering	gering	gering	gering
Kultur- u. Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

H. Auswirkungen

Die Ergänzung der vorhandenen Bebauung entspricht den städtebaulichen Zielsetzungen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

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 20.07.2021



Norbert Mißberger
Dipl.Ing., Architekt, Stadtplaner



Elisabeth Simmet

Dipl.Ing. Landespflege

Grundlagen / Zitierte Unterlagen

- [1] Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 1. September 2013
- [2] Teilfortschreibung des Landentwicklungsprogramms Bayern vom 21.02.2018
- [3] Regionalplan Südostbayern (18) mit abgeschlossenen Fortschreibungen
- [4] Bayerischer Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen. München, 2. erweiterte Auflage 2003
- [5] Bayerischer Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“, Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern. München, 2. ergänzte Auflage 2007
- [6] Umweltatlas von Bayern (online-Informationssdienst)
- [7] Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete, Bayernatlas LfU online.de
- [8] climate-data.org
- [9] https://geoservices.bayern.de/wms/v1/ogc_denkmal.cgi Bayer. Landesamt für Denkmalpflege: Denkmalliste.
- [10] DIN 4109-1, Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen, Januar 2018

Anhänge

- Anhang 1: Eingriffsfläche
- B-Plan Teil 2 - Ausgleichsfläche