



Gemeinde Reit im Winkl
LANDKREIS TRAUNSTEIN

Entwurf
Stand 25.02.2025

37. Änderung des Flächennutzungsplans

im Parallelverfahren mit der Teilaufhebung des Bebauungsplans
„Am Schweinsbichl“ nach § 8 Abs. 3 BauGB

in der Fassung vom

Gemeinde Reit im Winkl

Rathausplatz 1
83242 Reit im Winkl

Telefon: 08640 8000

E-Mail: gemeinde@reitimwinkl.bayern.de

INHALTSVERZEICHNIS

A	Begründung	3
A.1	Anlass der Planung	3
A.2	Innenentwicklung	3
A.3	Lage und Größe der Änderung	4
A.4	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	4
A.5	Bestandsaufnahme und Bewertung	5
A.5.1	Städtebau, Orts- und Landschaftsbild	5
A.5.2	Erschließung und technische Infrastruktur	6
A.5.3	Denkmalschutz	6
A.5.4	Schutzgebiete und Biotopfunktion	6
A.5.5	Boden	7
A.5.6	Oberflächengewässer und Niederschläge	7
A.5.7	Altlasten	7
A.5.8	Immissionen	8
B	Planungsbericht - Ziele der Planung	9
B.1	Ziele der Planung	9
B.2	Planungskonzept	9
B.2.1	Städtebauliches Konzept	9
B.2.2	Erschließungskonzept	9
B.2.3	Beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan	9
B.3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	9
B.4	Wesentliche Auswirkungen der Planung	10
C	Umweltbericht	11
C.1	Einleitung	11
C.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele der Aufhebungssatzung	11
C.1.2	Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden	12
C.1.3	Relevante gesetzliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne	12
C.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung	13
C.2.1	Schutzgut Lebensräume und Arten	13
C.2.2	Schutzgut Wasser	14
C.2.3	Schutzgut Boden	14
C.2.4	Schutzgut Klima /Luft	15
C.2.5	Schutzgut Fläche	15
C.2.6	Schutzgut Landschaftsbild	15
C.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	16
C.2.8	Schutzgut Mensch (Lärm und Erholungseignung)	16
C.3	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	17
C.4	Rahmenbedingungen in Hinblick auf den Klimawandel	17
C.5	Weitere Belange des Umweltschutzes	18
C.5.1	Abfälle	18
C.5.2	Abwasser	18
C.5.3	Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien	18
C.5.4	Schonender Umgang mit Grund und Boden	18
C.5.5	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen	18
C.6	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	18
C.7	Ökologische Maßnahmen	19
C.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	20
C.9	Alternative Planungsmöglichkeiten	20
C.10	Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken	20
C.11	Datengrundlage	20
C.12	Zusammenfassung	20
C.13	Quellenverzeichnis	21
D	Zusammenfassende Erklärung	22
E	Ausfertigung	22

Bauleitplanung

WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbH

Nußbaumstr. 3

83112 Frasdorf

Tel: 08052-9568070

info@wuestinger-rickert.de

Projektnummer 1411

A Begründung

A.1 Anlass der Planung

Im Rahmen der Teilaufhebung des Bebauungsplans „Am Schweinsbichl“ wird im hier gegenständlichen Änderungsbereich die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets zurückgenommen. Unter Abwägung aller Belange will die Gemeinde hier keine Wohnbauentwicklung mehr zulassen. Dem folgend soll auch der Flächennutzungsplan mit der Zielsetzung einer zukünftigen Darstellung entsprechend der heutigen faktischen Nutzung als Landwirtschaftsfläche geändert werden.

Dem folgend hat der Gemeinderat Reit im Winkl am die Durchführung der 37. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Die 37. Änderung wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit der Teilaufhebung des Bebauungsplans „Am Schweinsbichl“ durchgeführt.

A.2 Innenentwicklung

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hat die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen. Dies ist ebenfalls in den Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms Bayerns (LEP) und dem Regionalplan 18 (RP18) verankert.

Durch die geplante Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan von Allgemeinem Wohngebiet zu Landwirtschaftsflächen wird die zukünftige bauliche Entwicklung verstärkt auf den bereits bestehenden Siedlungskörper gelenkt. Somit trägt dies direkt dem Vorrang der Innenentwicklung Rechnung.

Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald zu begründen. Im hier gegenständlichen Änderungsverfahren werden jedoch Wohnbauflächen in Landwirtschaftsflächen umgewandelt.

A.3 Lage und Größe der Änderung

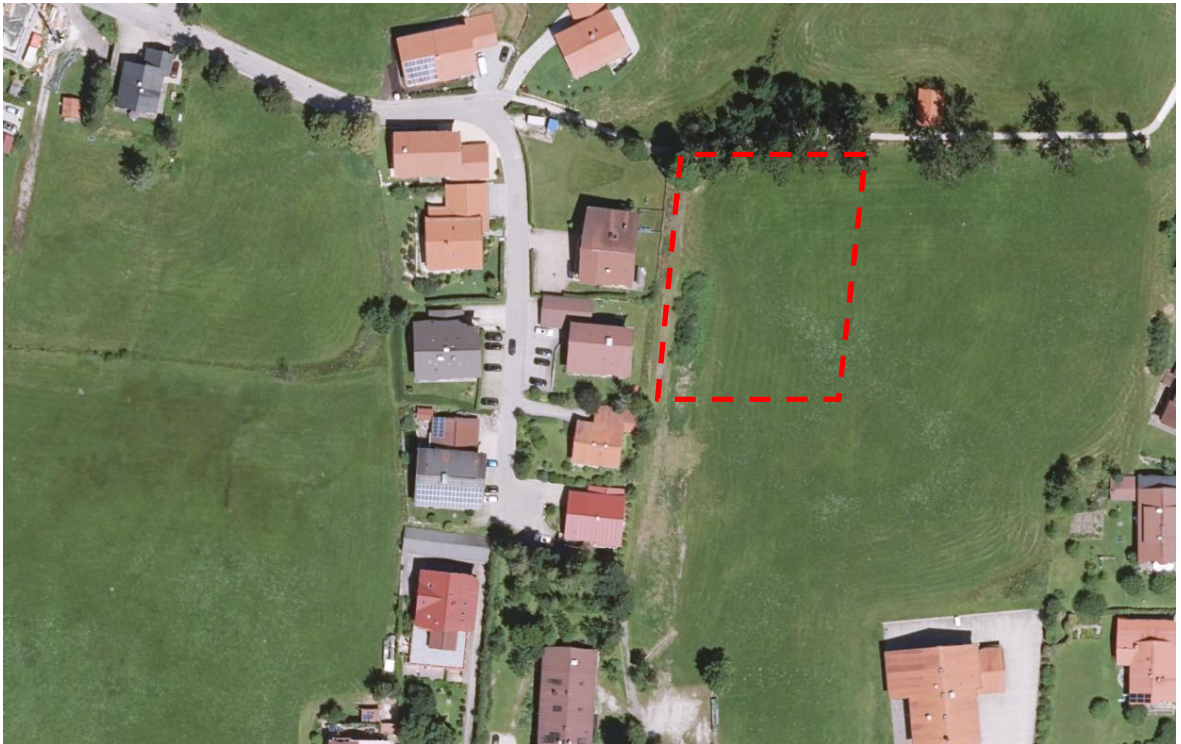


Abbildung 1: Lage des Änderungsbereichs - rot - Ohne Maßstab

Der Änderungsbereich 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 Änderungsbereich an landwirtschaftlich genutztes Grünland an.

Der Änderungsbereich umfasst das Flurstücke Nr. 226/2, 226/7 sowie Teilflächen der Flurstücks Nrn. 226 und 267 der Gemarkung Reit im Winkl. Er weist eine Größe von ca. 0,24 ha.

A.4 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und Regionalplan 18

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 Größe und die zukünftige Darstellung des Bereichs als Landwirtschaftsfläche und der damit verbundenen zu erwartenden Weiterführung der heutigen landwirtschaftlichen Nutzung sind keine negativen bzw. auf Ebene des Landesentwicklungsplan und Regionalplans relevanten Auswirkungen zu erwarten.

Flächennutzungsplan



Abbildung 2: Flächennutzungsplan im Planungsgebiet (blau) – ohne Maßstab

Es gilt der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1983 mit der Änderung im Jahr 2007. Hier ist im hier gegenständlichen Änderungsbereich ein allgemeines Wohngebiet dargestellt.

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

Westlich des Änderungsbereichs 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 Abschluss der parallel in Durchführung befindlichen Teilaufhebung des Bebauungsplans „Am Schweinsbichl“ ist in diesem Bereich mit einer Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft zu rechnen.

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

A.5 Bestandsaufnahme und Bewertung

A.5.1 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

Änderungsbereich

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

Der Änderungsbereich steigt von Süden nach Norden um etwa 5 m an.

Umgebung

Der Änderung 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 Änderungsbereichs 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 genutzte 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 hinein ragendes 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 Änderungsbereich 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.

A.5.2 Erschließung und technische Infrastruktur

Erschließung

Der Bereich ist heute nicht erschlossen. Lediglich im Norden führt ein Fußweg am Änderungsbereich vorbei.

Sonstige Infrastruktur

Aufgrund der westlich an den Änderungsbereich angrenzenden Bebauung ist die notwendige Infrastruktur (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation) grundsätzlich im weiteren Planungsraum enthalten. Im Änderungsbereich selbst liegt jedoch keine entsprechende Leitungsinfrastruktur vor.

A.5.3 Denkmalschutz

Im Änderungsbereich 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 Änderung des Flächennutzungsplans keine relevanten Wechselwirkungen mit Bau- oder Bodendenkmälern zu erwarten.

A.5.4 Schutzgebiete und Biotopfunktion

Schutzgebiete

Im Änderungsbereich 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 Änderungsbereich getrennt. Relevante Wechselwirkungen mit der Änderung des Flächennutzungsplans sind nicht zu erwarten.

Geschützte Arten

Das Vorkommen geschützter Arten im Änderungsbereich kann nicht sicher ausgeschlossen werden. Da der Bereich im Rahmen der hier gegenständlichen Änderung jedoch entsprechend seiner heutigen faktischen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden soll, werden durch die Änderung keine Veränderten Erhaltungsbedingungen für ggf. vorkommende Arten bedingt..

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

A.5.5 Boden

Nach digitaler Ingenieurgeologischer Karte von Bayern (1:25.000) ist im Änderungsbereich 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.

Da im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans die Flächendarstellung wieder an die tatsächliche heutige Nutzung als landwirtschaftliche Fläche angepasst werden soll, kann davon ausgegangen das diese Nutzung mit den bestehenden Bodenbedingungen vereinbar ist.

Grundwasser und Sickerfähigkeit

Aufgrund des zu erwartenden Bodenaufbaus und der Hanglage im Änderungsbereich ist mit relativ großen Grundwasserflurabständen zu rechnen. Schichtwasserhorizonte können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Der Boden ist voraussichtlich sickerfähig.

Da durch die Änderung des Flächennutzungsplans die heutige, landwirtschaftliche Nutzung wieder dargestellt und somit dauerhaft gesichert wird, ist mit keinen Wechselwirkungen mit Grundwasser zu rechnen. Der Bereich bleibt weiterhin sickerfähig.

A.5.6 Oberflächengewässer und Niederschläge

Im Änderungsbereich 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 Änderung des Flächennutzungsplan keine negativen Wechselwirkungen mit diesen.

Starkregenereignisse

Im alpinen 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 Änderung des Flächennutzungsplans ist durch das Ausbleiben weiterer Versiegelungen und den Erhalt der Sickerfähigkeit mit keinem zusätzlichen Oberflächenabfluss zu rechnen. Auch ist mit keiner Verschärfung der Abflusssituation auf benachbarte Flächen zu rechnen.

A.5.7 Altlasten

Im Änderungsbereich sind aktuell keine Altlasten bekannt. Aufgrund der bisherigen Nutzung des Gebietes als landwirtschaftliche Grünfläche ist nicht von einer besonderen Wahrscheinlichkeit des Auftretens großflächiger Altlasten auszugehen.

A.5.8 Immissionen

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans wird zukünftig keine Bebauung der Fläche mehr vorbereitet. Somit ist diese Fläche in Zukunft nicht immissionsempfindlich und bedarf keinem Schutz.

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, ist keinen unzulässigen Beeinträchtigungen der angrenzenden Nutzungen zu erwarten. Dies gilt insbesondere, da die Fläche auch bisher faktisch landwirtschaftlich genutzt wurde.

B Planungsbericht - Ziele der Planung

B.1 Ziele der Planung

Ziel der 37. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Zurücknahme der heutigen Wohnbauflächen in diesem Bereich, da dieser einen hohen Wert für das Landschaftsbild aufweist und nicht erschlossen ist.

Es soll auch weiterhin auf Ebene des Flächennutzungsplans eine angemessene Eingrünung der westlich gelegenen Flächen vorgesehen werden.

B.2 Planungskonzept

B.2.1 Städtebauliches Konzept

Die Fläche wird entsprechend ihrer heutigen faktischen Nutzung auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Somit bleibt die landschaftliche Zäsur erhalten.

Entsprechende Wohnbauflächen, um den Bedarf zu decken, wurden inzwischen bereits an anderer Stelle ausgewiesen, so dass die hier gegenständliche Fläche für eine angemessene und gesunde Entwicklung der Gemeinde Reit im Winkl nicht zwingend erforderlich ist.

Die bisher auf der Ostseite der Fläche zur Eingrünung der Fläche vorgesehene Struktur soll am bestehenden Ortsrand entwickelt werden.

B.2.2 Erschließungskonzept

Die zukünftige Landwirtschaftsfläche kann wie heute bereits praktiziert im Kontinuum mit dem östlich und südlich angrenzenden Grünland bewirtschaftet werden.

B.2.3 Beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich soll entsprechend der heutigen tatsächlichen Nutzung zukünftig wieder als Landwirtschaftsfläche dargestellt werden. Im Randbereich wird, der Logik der nördlich und südlich angrenzenden Flächendarstellungen folgend ein „für das Orts- und Landschaftsbild bedeutsame Grün- und Freifläche“ dargestellt werden. Durch diese wird das Ziel einer angemessenen Ortsrandeingrünung dokumentiert.

B.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 BNatSchG) sind die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante Darstellung des Flächennutzungsplanes zu beurteilen sowie Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zu Ausgleichsmaßnahmen zu entwickeln.

Da durch die Änderung des Flächennutzungsplans in Zukunft keine Eingriffe in Natur und Landschaft mehr vorbereitet werden, besteht auch keine Notwendigkeit eines naturschutzrechtlichen Ausgleichs.

B.4 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Zurücknahme von ca. 0,2 ha Allgemeines Wohngebiet
- Langfristiger Erhalt der Grünzäsur zwischen den Siedlungsteilen entlang des Primelweges und des Rosenweges
- Langfristiger Erhalt der heutigen Flächennutzung als Fläche für die Landwirtschaft.

C Umweltbericht

C.1 Einleitung

Im Rahmend der Teilaufhebung des Bebauungsplans „Am Schweinsbichl“ wird die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets im hier gegenständlichen Änderungsbereich zurückgenommen.

Dem folgend soll auch die Darstellung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich mit der Zielsetzung einer zukünftigen Darstellung entsprechend der heutigen faktischen Nutzung als landwirtschaftlich genutzte Fläche geändert werde.

Bei der Bauleitplanung und somit auch bei der Änderung des Flächennutzungsplans 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.

Parallel zur hier gegenständlichen 37. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Aufhebungssatzung zur Teilaufhebung des Bebauungsplans „Am Schweinsbichl“ inkl. eines vollumfänglichen Umweltberichts betrieben. Dem folgend beschränkt sich der Umweltbericht bzw. die Umweltprüfung zur 37. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß §2 Abs. 4 Satz 5 BauGB auf die zusätzlichen und anderen Umweltauswirkungen dieser Planung. Ggf. kann es aus Gründen der Gesamtverständlichkeit dennoch zu einer Dopplung der Belange in beiden Planungsebenen kommen.

C.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Aufhebungssatzung

Lage und Nutzung

Änderungsbereich 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 Änderungsbereich an landwirtschaftlich genutztes Grünland an.

Es sind folgende Flurstücks Nrn. betroffen: Nr. 226/2, 226/7, 226 und 267 der Gemarkung Reit im Winkl.

Er weist eine Größe von ca. 0,24 ha auf und ist heute weit überwiegend landwirtschaftlich als Grünland genutzt. In den westlichen Randbereichen befinden sich vereinzelt Hochstaudenfluren und weniger intensiv genutzte Bereiche.

Ziele der Aufhebungssatzung

Das zentrale Ziel der 37. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Anpassung der Darstellungen im Flächennutzungsplan an die Ergebnisse der Aufhebungssatzung zur Teilaufhebung des Bebauungsplans „Am Schweinsbichl“ und somit die Rücknahme der vormaligen Darstellung eines allgemeinen Wohngebiets.

Dem folgend wird in Zukunft im Bereich der Flächennutzungsplanänderung Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

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

Im Rahmen der Teilaufhebung der Änderung des Flächennutzungsplans wird ein vormals als allgemeines Wohngebiet dargestellter Bereich wieder entsprechend seiner heutigen faktischen landwirtschaftlichen Nutzung dargestellt. Somit wird durch die Flächennutzungsplanänderung keine neue Inanspruchnahme von Grund und Boden vorbereitet. Vielmehr wird der mögliche diesbezügliche Eingriff zurückgenommen.

C.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 Änderung des Flächennutzungsplans 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 Änderungsbereich ein allgemeines Wohngebiet dargestellt.

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

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

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

C.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung

Die 37. Änderung des Flächennutzungsplans 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.

C.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.

Bisher war der Bereich im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Auswirkungen

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

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

Artenschutzrechtliche Belange

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans werden keine Nutzungen vorbereitet bei deren Realisierung mit der Verwirklichung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu rechnen ist. Gegenüber der vormals vorbereiteten Wohnnutzung wird sich der Erhaltungszustand für geschützte Arten im Gebiet voraussichtlich nicht verschlechtern. Entsprechende Strukturen wie sie mit einer Wohnnutzung einher gegangen wären (z.B. Eingrünung und Wohnungsgärten mit Gehölzen) bestehen in der Umgebung bereits.

Ergebnis

Für das Schutzgut Lebensraum und Arten ist durch 37. Änderung des Flächennutzungsplans mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

C.2.2 Schutzgut Wasser

Bestand

Änderungsbereich 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 der für eine Bebauung vorgesehenen Fläche 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.

C.2.3 Schutzgut Boden

Bestand

Nach digitaler ingenieurgeologischer Karte von Bayern (1:25.000) ist Änderungsbereich 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 37. Änderung des Flächennutzungsplan 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.

C.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 voraussichtlich weniger Gehölze gepflanzt. Dies erscheint jedoch durch den Erhalt des Grünlandes kompensiert.

Ergebnis

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

C.2.5 Schutzgut Fläche

Bestand

Der Bereich wird heute landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Im Rahmen der bisherigen Darstellung des Flächennutzungsplans wird die bauliche Nutzung von ca. 0,24 heute landwirtschaftlicher Flächen vorbereitet.

Auswirkungen

Im Rahmen der 37. Änderung des Flächennutzungsplans 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 im gegenständlichen Fall jedoch mit einer sehr lockeren Bebauung zu rechnen wäre, welche voraussichtlich eine nur einseitig genutzte Erschließung bedingt, besteht an anderer Stelle die Möglichkeit einer effizienteren Flächennutzung.

Ergebnis

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

C.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 Flächennutzungsplan bisher 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 37. Änderung des Flächennutzungsplans 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.

C.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

Im Änderungsbereich 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 37. Änderung des Flächennutzungsplans 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.

C.2.8 Schutzgut Mensch (Lärm und Erholungseignung)

Bestand

Der Änderungsbereich wird heute landwirtschaftlich genutzt.

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

Durch die im Rahmen der bisher durch den Flächennutzungsplan vorbereiteten Wohnnutzung 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 Änderungsbereich an sich hat heute keine besondere Erholungsfunktion. Auch im Rahmen der bisher im Flächennutzungsplan vorgesehenen Wohnnutzung ist mit keiner entsprechenden Erholungseignung zu rechnen.

Auswirkungen

Durch die 37. Änderung des Flächennutzungsplans sind keine Verkehrslärmemissionen und auch keine Anlagenlärmemissionen auf benachbarte Nutzungen zu erwarten. Der Änderungsbereich 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 wider und ist mit keinen relevanten negativen Auswirkungen verbunden.

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.

C.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 37. Änderung des Flächennutzungsplan keine Neuinanspruchnahme von heute „natürlichen“ bzw. landwirtschaftlichen Flächen vorbereitet wird, 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.

C.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 37. Änderung des Flächennutzungsplans 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 37. Änderung des Flächennutzungsplans 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 Änderung des Flächennutzungsplans keine Veränderung des heute faktischen Zustands mehr vorbereitet werden, ergeben sich keine negativen Wechselwirkungen mit den Zielen des KSG.

C.5 Weitere Belange des Umweltschutzes

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

C.5.1 Abfälle

Durch die 37. Änderung des Flächennutzungsplans und die daraus folgende Änderung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen ist mit keinem besonderen Aufkommen von Abfällen zu rechnen.

C.5.2 Abwasser

Durch die 37. Änderung des Flächennutzungsplans ist mit keinem zusätzlichen Aufkommen an Abwässern zu rechnen was bei Umsetzung der bisher vorgesehenen Wohnnutzung zu erwarten gewesen wäre.

C.5.3 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien

Durch die 37. Änderung des Flächennutzungsplans ist im Änderungsbereich nichtmehr mit einer Bebauung zu rechnen. Dachflächen für die Nutzung von Photovoltaik entfallen.

C.5.4 Schonender Umgang mit Grund und Boden

Die 37. Änderung reduziert die vorbereitet Inanspruchnahme von Grund und Boden. Somit ist, auch in gesamtgemeindlichem Kontext mit einem schonenden Umgang mit Grund und Boden, zu rechnen.

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

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung (Verzicht auf Wohnbebauung im Rahmen der 37. Änderung des Flächennutzungsplans) keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen.

C.6 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Im Rahmen dieser wird davon ausgegangen, dass die Änderung nicht umgesetzt wird. Somit wird eine Umsetzung einer Wohnbebauung unterstellt.

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 Realisierung von Wohnbebauung 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 der bisher vorbereiteten Wohnbebauung würde zu einem Verlust von ca. 0,24 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. 0,24 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 Änderungsbereichs 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.

C.7 Ökologische Maßnahmen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Da im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung Bauflächen zurückgenommen werden, werden keine Maßnahmen zur Verringerung und Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen vorgesehen.

Ausgleich

Da durch die 37. Änderung des Flächennutzungsplans keine neuen, im Rahmen der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes ausgleichsrelevanten Eingriffe vorbereitet werden, ist auch kein Ausgleich erforderlich bzw. in weiteren Planungsebenen zu erwarten.

C.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da im Rahmen der Änderung keine Bebauung vorbereitet wird (mit Ausnahme privilegierter Nutzungen nach § 35 BauGB) bedarf es auch keiner Maßnahmen zur Überwachung.

C.9 Alternative Planungsmöglichkeiten

Es wäre auch ein Verzicht auf die 37. Änderung des Flächennutzungsplans möglich gewesen und auf der Fläche würde weiterhin eine Wohnbebauung vorbereitet.

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.

C.10 Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Im Rahmen der 37. Änderung des Flächennutzungsplans 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.

C.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.

C.12 Zusammenfassung

Die Gemeinde nimmt im Rahmen der 37. Änderung des Flächennutzungsplans Wohnbaufläche zu Gunsten Landwirtschaftlicher Flächen zurück.

Durch die 37. Änderung des Flächennutzungsplans ist entsprechend des heutigen Zustands vor Ort auch weiterhin mit einer landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland zu rechnen.

Da durch die 37. Änderung des Flächennutzungsplans auf die Vorbereitung einer 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 37. Änderung des Flächennutzungsplans werden keine Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes vorbereitet. Somit entsteht auch kein Ausgleichserfordernis.

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

C.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)

D Zusammenfassende Erklärung

Die zusammenfassende Erklärung ist nach Abschluss des Verfahrens zu ergänzen.

E Ausfertigung

Mit Beschluss des Gemeinderates Reit im Winkl vom wurde die 37. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom festgestellt.

Reit im Winkl, den

(Siegel)

.....
Matthias Schlechter, Erster Bürgermeister