

Gemeinde Reit im Winkl
Landkreis Traunstein

2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integrierter Grünordnungsplanung **„Gut Steinbach“**

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

ENTWURF

Es wurden keine Änderungen im Vergleich zum Vorentwurf vorgenommen.

erstellt am: 26.09.2023

geändert am: 09.04.2024

AGL



Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH

Institut für ökologische Forschung

HRB 289685

Geschäftsführung: Prof. Dr. Dipl.-Ing. Ulrike Pröbstl-Haider

Stadtplanerin SRL, Freie Landschaftsarchitektin BDLA

Gehweg 1

82433 Bad Kohlgrub

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Belinda Reiser

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG	4
2	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	5
3	LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETS... 5	
4	PLANUNGSKONZEPTION..... 6	
4.1	Art der baulichen Nutzung	6
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen..... 6	
4.3	Gestaltungsvorschriften	9
4.4	Erschließung (Verkehr, Parkierung)..... 10	
4.5	Ver- und Entsorgung	10
4.6	Immissionsschutzrechtliche Belange	11
4.7	Grünordnung..... 11	
4.8	Artenschutzrechtliche Belange..... 12	
5	UMWELTBERICHT	13
5.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans..... 13	
5.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung	14
5.3	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands mit voraussichtlicher Entwicklung ohne Durchführung der Planung (Basisszenario) sowie Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	17
5.3.1	Schutzgut Fläche	19
5.3.2	Schutzgut Boden	20
5.3.3	Schutzgut Wasser.....	21
5.3.4	Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt	23
5.3.5	Schutzgut Klima / -wandel	25
5.3.6	Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit.....	26
5.3.7	Schutzgut Kulturelles Erbe.....	27
5.3.8	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	29
5.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich..... 29	
5.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	29
5.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich.....	30
5.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	38
5.6	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten..... 38	
5.7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)..... 38	

5.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	38
6	LITERATUR	41

1 ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG

Die vorliegende Planung fasst den ursprünglichen Bebauungsplan für den Hotelkomplex sowie erfolgte Änderungen und erforderliche Anpassungen zusammen. Für die Modernisierung, den Umbau und die Erweiterung des Hotels Gut Steinbach mit Chalets und Wellnessangeboten wurde im Jahr 2014 ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungs- sowie Vorhabens- und Erschließungsplan erstellt. Dieser wurde 2016 das erste Mal geändert, um anstelle einer bisher im Bereich 2 vorgesehenen Gastronomie ein zentrales Empfangsgebäude errichten zu können. Diese Änderung betraf damit ausschließlich eine Änderung der zulässigen Nutzung im Bereich 2. Entsprechend den Vorgaben im Plan und Durchführungsvertrag wurden die Chalets im Hoteldorf II sowie Teile des Hoteldorfs I verwirklicht und entsprechend betrieben. Die letzten Jahre haben gezeigt, dass der Bedarf nach individuellem Urlaub in den Chalets sehr gefragt ist, wobei der Schwerpunkt der Buchungen eindeutig auf den kleineren Chalets, wie sie bereits im Haustyp B angeboten werden, liegt. Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans sollen deshalb folgende wesentliche Ziele verfolgt werden:

- Im Hoteldorf I, Teilbereich 3(3) soll eine Anpassung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung erfolgen, um anstelle von zwei großen Chalets drei kleinere errichten zu können.
- Westlich davon, im Hoteldorf I, ist im Teilbereich 3(1) auf der Nr. 520/12 die Errichtung eines Wohngebäudes für dauerhafte Wohnzwecke vorgesehen. Es wird angestrebt, den ruhenden Verkehr in eine Tiefgarage unterzubringen, um eine direkte Anfahrt des Gebäudes sowie eine Parkierung vor Ort zu ermöglichen, gleichzeitig aber Flächen oberirdisch zu sparen. Die dazu erforderliche Erhöhung der zulässigen Grundfläche für die Errichtung der Tiefgarage mit Zufahrt wird durch den Verzicht auf die ursprünglich hier geplante, aber bisher nicht realisierte Ringerschließung ausgeglichen.
- Durch Erweiterung des Hotelareals nach Osten zur Errichtung von 5 weiteren Chalets des Haustyps B (kleine Chalets), soll der geänderten Nachfrage Rechnung getragen werden. Dazu ist auch eine Ergänzung der Erschließung durch eine neue Straße notwendig, die auch die bereits genehmigte neue Anlieferung von Norden anbindet. In diesem Zusammenhang ist auch eine Verlegung des öffentlichen Fußwegs notwendig. Dieser verlief bislang vom unteren Steinbachweg über den nördlichen Hang zum Gut Steinbach und weiter an Ostseite des Hotels vorbei nach Süden. Um Störungen und Belastungen des Erholungsbetriebs zu vermeiden, ist geplant den Weg jetzt entlang der neuen Erschließungsstraße zu führen. In diesem Bereich werden 2 Caravan-Stellplätze ergänzt.
- Errichtung eines Carports im Bereich des bestehenden Personalparkplatzes im Osten des Planungsgebiets
- Weiterhin ist eine redaktionelle Überarbeitung der Festsetzungen durch Planzeichen und Text erforderlich. Dies betrifft die inzwischen realisierte Ringerschließung des Hoteldorfs II. Diese war bisher nur über eine textliche Festsetzung zur zulässigen Grundfläche im Teilbereich 4 berücksichtigt. Weiterhin wurden die Ausgleichsmaßnahmen und weitere grünordnerische Festsetzungen ergänzt.

Die Grundzüge der Planung mit dem Ziel eines hochwertigen touristischen Ressorts werden durch die Planänderung jedoch nicht berührt oder geändert.

Der Geltungsbereich für die 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst den gesamten bisherigen Geltungsbereich mit einer Erweiterung nach Nordosten. Der bisher rechtskräftige Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan wird durch die 2. Änderung vollständig ersetzt.

2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Die Gemeinde Reit im Winkl besitzt einen rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1983, in dem der Bereich um das Hotel Gut Steinbach im Rahmen der 19. Änderung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel dargestellt wurde. In der Abgrenzung des Sondergebiets ist bereits die Fläche für die Erweiterung des Hoteldorfs enthalten, allerdings fehlen Teilflächen in den Randbereichen. Die Bebauungsplanänderung entwickelt sich damit nicht aus dem Flächennutzungsplan. Dieser wird im Parallelverfahren dahingehend geändert als dass der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans zukünftig als Sondergebiet dargestellt wird.

3 LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETS

Das Planungsgebiet befindet sich südöstlich vom Ortskern von Reit im Winkl zwischen der Bundesstraße B 305 (Weitseeestrasse) und dem Ortsteil Blindau. Es umfasst den gesamten bisherigen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gut Steinbach“ und erweitert diesen um eine Fläche von 1,67 ha nach Nordosten. Die Fläche wird derzeit grünlandwirtschaftlich genutzt.

Das Erweiterungsgebiet ist durch eine leicht nach Südwesten ansteigende landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche gekennzeichnet, auf der im nördlichen Teilbereich vor wenigen Jahren Obstbäume gepflanzt wurden. Im Osten ist die mit Einzelgehölzen bestockte Böschung entlang der öffentlichen Erschließungsstraße des Steinbachwegs im Planungsgebiet inkludiert.

Im Norden schließt lockerer Gehölzbestand entlang der Hangkante an, die das Planungsgebiet von der vorhandenen Wohnbebauung trennt.

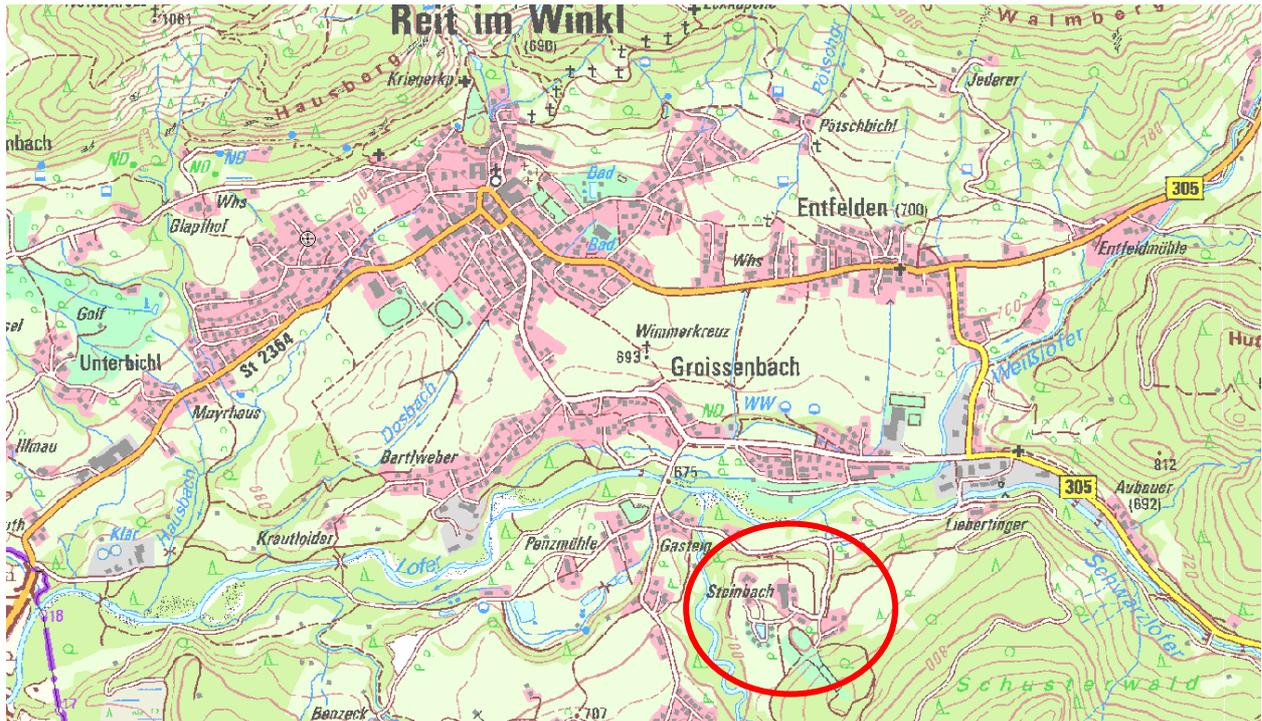


Abb. 1 Lage des Planungsgebiets (Quelle TK25: BayernAtlas, 2022)

4 PLANUNGSKONZEPTION

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Vorhaben Hoteldorf Gut Steinbach“ wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung nicht verändert.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Allgemeines

Aufgrund der geplanten Änderung der Gebäudetypen im Hoteldorf I wird eine Neunummerierung der Baufelder erforderlich. Das Planungsgebiet wird deshalb zukünftig in 5 Teilbereiche untergliedert, die mittels Nutzungsgrenzen („Knödelnlinien“) in Kombination mit den Verkehrsflächen in der Planzeichnung abgegrenzt sind.

Für jeden Teilbereich wird das zulässige Nutzungsmaß entsprechend der spezifischen Anforderungen festgesetzt, so dass die zulässigen Grundflächen den einzelnen Bereichen zuordnungsbar sind. Dabei werden entsprechend der geltenden Rechtsprechung Summenmaße für die zulässigen Grundflächen der 5 Teilbereiche festgesetzt, die bisher im Bebauungsplan nicht enthalten waren. Auch die zulässige Art der baulichen Nutzungen sind damit nachvollziehbar differenziert.

Weiterhin sind - anders als bisher festgesetzt -, auch wasserdurchlässig versiegelte Flächen zur zulässigen Grundfläche hinzuzuzählen, was ebenfalls redaktionell angepasst wird. Die Ausbildung der einzelnen Verkehrsflächen wird weiterhin in den Festsetzungen des vorhabenbezogenen

nen Bebauungsplans als auch im Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt.

Die im Hoteldorf II nun auch in der Planzeichnung aufgenommene Ringerschließung war in der Urfassung des Bebauungsplans nur in den Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche enthalten, in der Planzeichnung ging die Straße in der Grünfläche mit auf. In der Eingriffsregelung wurde die Straße bereits berücksichtigt, so dass die Aufnahme in die Planzeichnung auch hier nur redaktionellen Charakter hat.

Für das bereits genehmigte und fertiggestellte Gebäude für die Anlieferung (genehmigt 20.07.2021) wird im Teilbereich 1 ein eigenes Baufenster ergänzt und entsprechend der Nummerierung als Bereich 1(2) tituiert.

Mit der vorgesehenen, redaktionellen Neuordnung der Festsetzung ist keine Erhöhung des zulässigen Nutzungsmaßes für die einzelnen Teilbereiche verbunden.

Einzig im Erweiterungsgebiet kommt für die Erweiterung mit 5 weiteren Chalets inkl. der Erschließungswege hinzu.

Zulässige Grundflächen

Die zulässigen Grundflächen für die Hauptgebäude sind entsprechend der zulässigen Haustypen bzw. Hauptgebäude in den Festsetzungen bestimmt. Darüber hinaus werden für Terrassen, private Stellplätze, Zuwegungen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO entsprechende konkrete Vorgaben festgelegt.

Gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO sind für die Ermittlung der zulässigen Grundflächen die Flächen des Baugrundstücks maßgeblich, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegen. Die zulässigen Grundflächen beziehen sich damit hier entsprechend der BauNVO auf die Flächen hinter den Straßenbegrenzungslinien und umfassen nicht die Verkehrsflächen für die Haupterschließung der Hotelanlage.

Die privaten Zufahrten (zwischen Straßenbegrenzungslinie und Haus) und sonstige Wege werden dagegen über die festgesetzten Grundflächen erfasst.

Den Festsetzungen zu den zulässigen Grundflächen in den einzelnen Teilbereichen liegen damit folgenden bestehenden bzw. geplanten Nutzungen zu Grunde:

Teilbereich 1	
Gut Steinbach Hotel und Anlieferung	
Grundflächen	Zulässige / geplante Größe in m²
Hotel inkl. Terrassen	2.770
Anlieferungsgebäude	170
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO	20
Private Zuwegungen / Vorflächen zum Hotel	930
Summe	3.890

Tab. 1 Zulässige bzw. geplante Grundflächen in Teilbereich 1

Teilbereich 2 Empfangsbereich / Hotellounge sowie Umgriff des privaten Parkplatzes östlich des Baufelds nördlich der Schanzenanlage	
Grundflächen	Zulässige / geplante Größe in m²
Empfangsgebäude	750
Private Zuwegungen	60
Stellplätze (beidseitig der Erschließungsstraße nördlich des Empfangsgebäudes)	540
Privater Parkplatz östlich des Empfangsgebäudes (Personalparkplatz) inkl. Fläche für das geplante Carport	2.350
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO / Garagen (im Bereich des Privaten Parkplatzes)	450
Summe	4.150

Tab. 2 Zulässige bzw. geplante Grundflächen in Teilbereich 2

Teilbereich 3 Hoteldorf I	
Grundflächen	Zulässige / geplante Größe in m²
6 x Haustyp A „Chalet groß“ a 300m ²	1.800
6 x Terrassen am Haustyp A a 80m ²	480
3 x Haustyp B „Chalet klein“ a 200m ²	600
3 x Terrassen zum Haustyp B a 50m ²	150
1 x Haustyp C „Austragshaus“	180
1 x Terrasse zum Austragshaus a 50m ²	50
10 x Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO a 15m ²	150
Private Zuwegungen 3 x 50m ² , 7 x 100m ²	850
Grundfläche für eine Tiefgarage mit teilüberdachter Zufahrt auf der Fl.-Nr. 520/12, die über die Grundfläche des Hauptgebäudes hinausgeht*	200
Summe	4.460

Tab. 3 Zulässige bzw. geplante Grundflächen in Teilbereich 3

* Innerhalb des Baufensters auf der Fl.-Nr. 520/12 ist die Errichtung eines Chalets mit einer Grundfläche von max. 300m² sowie einer Terrasse von max. 80m² geplant. Zur Errichtung einer Tiefgarage mit teilüberdachter Zufahrt darf diese Grundfläche um insgesamt 200m² überschritten werden.

Die eingeschossige Tiefgaragenüberdachung ist mit einer Grundfläche von 26m² vorgesehen und liegt ebenso wie die Tiefgarage selbst vollständig innerhalb des Baufensters. Der Teil der Tiefgaragenzufahrt, der außerhalb des Baufensters zu liegen kommt, darf nicht überdacht werden, sondern ist als Rampe in das anstehende Gelände so einzubinden, dass die Außenwände vollständig mit Oberboden überdeckt und begrünt sind.

Teilbereich 4 Hoteldorf II	
Grundflächen	Zulässige / geplante Größe in m²
7 x Haustyp A „Chalet klein“ a 200m ²	1.400
7 x Terrassen für Haustyp A a 50m ²	350
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO insgesamt bis max. 25m ²	25
Private Zuwegungen 7 x 50m ²	350
Summe	2.125

Tab. 4 Zulässige bzw. geplante Grundflächen in Teilbereich 4

Teilbereich 5 Hoteldorf III	
Grundflächen	Zulässige / geplante Größe in m²
5 x Haustyp A „Chalet klein“ a 200m ²	1.000
5 x Terrassen für Haustyp A a 50m ²	250
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO insgesamt bis max. 25m ²	25
Private Zuwegungen 7 x 50m ²	350
Caravan-Stellplätze	250
verlegter öffentlicher Wander- / Fußweg öffentlich*	410
Fußwege privat (zwischen Chalets und Hotelhaupthaus)	200
Summe	2.485

Tab. 5 Zulässige bzw. geplante Grundflächen in Teilbereich 5

* Der auf dem Grundstück der Gemeinde im Norden verbleibenden Teil des bestehenden Fußwegs ist hier nicht inkludiert. Die zulässige Grundfläche dient der Verlegung der Fußwegeverbindung entlang der neuen Erschließungsstraße.

Baugrenzen

Die Baugrenzen im Erweiterungsbereich sind ähnlich wie im Hoteldorf II als länglicher Bauraum gehalten, in dem die 5 Chalets flexibel angeordnet werden können.

4.3 Gestaltungsvorschriften

Die Festsetzungen zur Gestaltung bleiben unverändert zur bisherigen Fassung des Bebauungsplans. Für die geänderten Bereiche wird durchweg der kleine Chalet-Typ gewählt, dessen Gestaltung über Ziffer 1.2.2.4 geregelt ist, die bereits in der ersten Fassung des Plans enthalten war. Durch die Beibehaltung des Gebäudetyps ist auch gewährleistet, dass die Anlage ein harmonisches Gesamtbild ergibt.

4.4 Erschließung (Verkehr, Parkierung)

Für die Bauphase in den Hoteldörfern I und II (Teilbereiche 3 und 4) wurde eine Baustraße angelegt. Anstelle eines Rückbaus soll dieser Bereich der Baustraße dauerhaft genutzt werden, um eine störungsarme Anlieferung zu gewährleisten und die neuen Chalets zu erschließen. Weiterhin kann durch die Verlegung des Wanderwegs einlag dieser Privatstraße zur Verkehrssicherheit beigetragen werden, da der Wanderweg bislang die Anlieferungsbereiche queren muss und durch den Hotelkomplex führt.

Um das Gebiet westlich des Haupthauses möglichst autofrei zu halten, sind am Hoteldorf II sowie im zentralen und östlichen Teil des Hoteldorfs I keine Parkplätze an den Unterkünften vorgesehen. Die Gäste parken auf den Stellplätzen vor dem Empfangsgebäude. Stellplätze am Haus sind nur in den Teilbereichen 3(1), wo auch die Betriebsleiterwohnungen vorhanden bzw. vorgesehen sind und im Hoteldorf III, welches durch die randliche Lage und Nähe zum Steinbachweg kaum Konfliktpotential bezüglich einer Ruhestörung aufweist, vorgesehen.

Personalparkplätze befinden sich auf dem großen Parkplatz im Osten des Planungsgebiets. Hier soll ein Teil der Stellplätze überdacht werden.

4.5 Ver- und Entsorgung

Die Stromversorgung kann auch für die erweiterten Gebiete über einen Anschluss an das Stromnetz der E.ON Bayern AG gewährleistet werden.

Die Trinkwasserversorgung wird über die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Reit im Winkl gesichert. Die Entsorgung der Abwässer kann über einen Anschluss an die gemeindlichen Leitungen gewährleistet werden. Die Versorgung mit Löschwasser erfolgt ebenfalls über die Gemeinde.

Es besteht auch weiterhin keine Erschließungspflicht der Gemeinde. Die Erschließung erfolgt über Privatkanäle bzw. Leitungen im Anschluss an bestehende Leitungen. Der Vorhabenträger hat für eine ausreichende rechtliche Sicherung zu sorgen, sofern Grundstücksteile mit Leitungsanlagen verkauft werden.

Das anfallende unverschmutzte Dach- und Niederschlagswasser ist vor Ort auf geeigneten Flächen zu versickern (möglichst flächenhafte Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Oberbodenzone oder Versickerung in offenen Gräben).

Die Versickerung des Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen der bestehenden Bebauung (Hotel "Gut Steinbach") erfolgt bereits über Sickerrigolen auf dem Grundstück. Aufgrund dieser Gegebenheit sowie aus den im Rahmen der in den vergangenen Jahren durchgeführten Erschließungsmaßnahmen (Sanierung Kanal, Erneuerung Wasserversorgung, Erschließung mit Fernwärme) gewonnenen Erkenntnissen hinsichtlich der zu erwartenden Bodenbeschaffenheit und Sickerfähigkeit des Untergrundes kann davon ausgegangen werden, dass eine naturnahe Versickerung des Niederschlagswassers auch auf der neuen Baufläche entsprechend den Anforderungen der ATV-Merkblätter A138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und M153 (Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser) realisiert werden kann.

Der Müll kann über das öffentliche Abfallentsorgungszentrum des Landkreises Traunstein entsorgt werden.

Als ganz wesentliche Entwicklungsidee ist anzusehen, dass das gesamte Baugebiet mit Fernwärme durch das Biomasseheizwerk der Naturwärme Reit im Winkl erschlossen wird. Die Fernwärmeerschließung wurde bereits 2012 realisiert und die bestehende Hotelanlage seither komplett mit regenerativer Fernwärme beheizt. Die Versorgung für die geplanten Erweiterungsmaßnahmen mit emissionsfreien Energieträgern ist ebenfalls sichergestellt.

4.6 Immissionsschutzrechtliche Belange

Die Situation im Hinblick auf den Immissionsschutz bleibt mit Ausnahme der Teilfläche für neue Chalets unverändert. Durch die Errichtung von 5 Ferienhäusern und zwei Caravan-Stellplätzen sind keine erheblichen zusätzlichen Emissionen zu erwarten. Der Ziel- und Quellverkehr wird sich voraussichtlich mit dem übrigen Verkehr auf dem Steinbachweg vermischen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sehr selten mehrere Gäste gleichzeitig ankommen oder abfahren, sondern in der Regel eine Verteilung über den Tag zu erwarten ist, die eine Belastung auf den Zufahrtsstraßen nicht erwarten lässt.

Zum Schutz der Hotelgäste werden die Anlieferungszeiten, die über die neue Straße erfolgen zeitlich begrenzt.

Die angrenzende Sprungschanzenanlage wird nur temporär, vor allem zum Training von Jugendlichen genutzt. Die Sprungschanzenanlage genießt im Rahmen der Genehmigung Bestandsschutz. Derzeit finden maximal bis zu 10 Veranstaltungen pro Jahr statt. Auch künftig werden an maximal 18 Kalendertagen eines Jahres Veranstaltungen und besondere Ereignisse stattfinden, bei denen nach der 18. BImSchV zulässige Überschreitungen der Immissionsrichtwerte auftreten.

4.7 Grünordnung

Der Bebauungsplan übernimmt die differenzierte Grünordnung, die wesentlich zu einer Einbindung in die Landschaft beiträgt und den gewünschten „Dorfcharakter“ unterstreicht. An dieser Ausrichtung wird durch die geplanten Anpassungen nichts geändert.

Wie im bestehenden Areal des Gut Steinbachs soll auch das Erweiterungsgebiet mit Obst- und Laubbäumen durchgrünt werden. Dazu sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan vorgesehen. Die Artenauswahl und Mindestqualität entspricht den bisherigen Festsetzungen.

Zwischen dem Hotel und den neuen Chalets soll eine Parkanlage mit einem Alpengarten angelegt werden, der hier als private Grünfläche festgesetzt wird.

Die geplanten Caravanplätze im Nordosten des Erweiterungsgebiets werden als begrünte Kiesflächen angelegt und mit Bäumen und Sträuchern umpflanzt, um eine gewisse Privatsphäre zu schaffen.

Die an den Hangkanten im Norden und Osten des Geltungsbereichs bestehenden Gehölzflächen werden anstelle von zu erhaltenden Einzelbäumen zukünftig als flächige Festsetzung „Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen,

Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ im Bestand gesichert. Neben Ergänzungspflanzungen werden diese Flächen der Weiterentwicklung durch Sukzession überlassen.

4.8 Artenschutzrechtliche Belange

Das Erweiterungsgebiet wird grünlandwirtschaftlich genutzt und hat keine Bedeutung als Lebensraum geschützter Tierarten. Fortpflanzungshabitate sind nicht betroffen. Die angrenzenden Gehölzstrukturen bieten einen potentiellen Lebensraum für diverse Artengruppen (Brutvögel, Kleinsäuger, Fledermausarten und Insekten), die die angrenzende Grünfläche temporär als Nahrungs- und Jagdhabitat nutzen. Durch den Verzicht auf Zäune und die aufwändige grünordnerische Gestaltung bleibt diese Nutzungsoption auch bei Errichtung von Chalets erhalten.

In Bezug auf die artenschutzrechtlichen Belange wurden nachfolgende Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan aufgenommen:

- Zur Beleuchtung der Außenbereiche ist "insektenfreundliches" Licht zu verwenden, welches aufgrund der gelben Lichtfrequenz keine Lockwirkung auf Insekten hat.
- Aktuelle Untersuchungen zeigten, dass durch nach oben abstrahlende Leuchtkörper der Vogelzug beeinträchtigt werden kann. Daher sind diese nicht zulässig.
- Um Vogelschlag zu vermeiden, sind großflächige Verglasungen zu vermeiden.

Diese entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplans zum Artenschutz dienen der Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen und Verbotstatbestände. Diese können unter diesen Voraussetzungen ausgeschlossen werden. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist damit nicht erforderlich.

5 UMWELTBERICHT

5.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gut Steinbach“ hat folgende Ziele:

- Im Hoteldorf I, Teilbereich 3(3) soll eine Anpassung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung erfolgen, um anstelle von zwei großen Chalets drei kleinere errichten zu können.
- Auf der Nr. 520/12 wird zur Errichtung einer Tiefgarage mit teilüberdachter Zufahrt die zulässige Grundfläche entsprechend erhöht, dafür aber auf einer Ringerschließung des Teilbereichs 3 verzichtet.
- Durch Erweiterung des Hotelareals nach Osten zur Errichtung von 5 weiteren Chalets des Haustyps B (kleine Chalets), soll der geänderten Nachfrage Rechnung getragen werden. Dazu ist auch eine Ergänzung der Erschließung durch eine neue Straße notwendig, die auch die bereits genehmigte neue Anlieferung von Norden anbindet. In diesem Zusammenhang ist auch eine Verlegung des öffentlichen Fußwegs notwendig. Dieser verlief bislang vom unteren Steinbachweg über den nördlichen Hang zum Gut Steinbach und weiter an Ostseite des Hotels vorbei nach Süden. Um Störungen und Belastungen des Erholungsbetriebs zu vermeiden, ist geplant den Weg jetzt entlang der neuen Erschließungsstraße zu führen. In diesem Bereich werden 2 Caravan-Stellplätze ergänzt.
- Ein Teil der bestehenden Personalparkplätze soll überdacht werden.
- Weiterhin ist eine redaktionelle Überarbeitung der Festsetzungen durch Planzeichen und Text erforderlich. Dies betrifft die inzwischen realisierte Ringerschließung des Hoteldorfs II. Diese war bisher nur über eine textliche Festsetzung zur zulässigen Grundfläche im Teilbereich 4 berücksichtigt. Weiterhin wurden die Ausgleichsmaßnahmen und weitere grünordnerische Festsetzungen ergänzt.

Gemäß Anlage 1 Abs. 2b zum § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB ist der Schwerpunkt der erforderlichen Untersuchungen im Umweltbericht auf die möglichen erheblichen Auswirkungen der geplanten Vorhaben einzugehen. Dies betrifft im vorliegenden Fall nur die die geplante Erweiterung des Betriebs um ein weiteres Hoteldorf östlich des Bestands.

Weitere Änderungen sind nicht zu betrachten, da die geplante Anpassung der zulässigen Haustypen im Teilbereich 3(3) keine Auswirkungen auf die zulässigen Grundflächen im Baufenster (bisher 2x300m² für 2 große Chalet, jetzt 3x200m² für 2 kleine Chalets) besitzt. Auch die Errichtung der Tiefgarage mit Überdachung kann nahezu vollständig durch den Verzicht auf die ursprünglich geplante Ringerschließung ausgeglichen werden (max. 125m² mehr Grundfläche). Die Festsetzungen zur Bezugshöhe für das neue Gebäude berücksichtigt eine gute Einbindung der Tiefgaragenabfahrt in das Gelände, so dass weder für das Schutzgut Landschaftsbild noch für die übrigen Schutzgüter erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind.

Das gesamte hier betroffene Areal wurde im Umweltbericht zur Neuaufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bereits als Eingriffsfläche angesetzt, so dass keine weitere Berücksichtigung in der Eingriffsregelung mehr erforderlich ist. Gleiches gilt für die nun im Hoteldorf II in der Planzeichnung mit aufgenommenen Ringstraße, für die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche für eine Vollversiegelung vorgesehen war und diese Flä-

che deshalb ebenfalls in der damaligen Eingriffsbilanzierung schon berücksichtigt wurde. Die geplante Teilüberdachung der Personalstellplätze betrifft bereits teilversiegelte Flächen und lässt somit für die Schutzgüter ebenfalls keine erheblichen Auswirkungen erwarten.

5.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung

Umweltrelevante Ziele der Fachgesetze

Gemäß § 1 (5) **BauGB** sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, soziale Bodennutzung gewährleisten.

In § 1 (6) verweist das BauGB auf das Anstreben einer angemessenen Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Weiterhin ist mit Grund- und Boden sparsam umzugehen (§ 1a). Zu berücksichtigen ist auch die Vorgabe der **Naturschutzgesetzgebung**, Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden und auszugleichen (BNatSchG).

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 2023

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern ist das landesplanerische Gesamtkonzept der Staatsregierung für die räumliche Entwicklung und Ordnung Bayerns. Das LEP enthält Ziele, die fachübergreifend die raumbedeutsamen öffentlichen Planungen und Maßnahmen koordinieren. Alle öffentlichen Stellen und auch private Planungsträger, die öffentliche Aufgaben wahrnehmen, sind bei ihren Planungen zwingend an die als Rechtsverordnung erlassenen Ziele gebunden. Kommunen haben ihre Bauleitplanung an diese Ziele anzupassen.

Die letzte Aktualisierung des LEP trat am 01.06.2023 in Kraft. Die nachfolgenden Ziele für die Gemeinde Reit im Winkl sind der nun rechtsgültigen Fassung entnommen:

Der LEP enthält in seinem Leitbild eine Vision „Bayern 2035“ mit folgenden allgemeinen Zielen:

- Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen
- Attraktive Lebens- und Arbeitsräume in allen Regionen
- Räumlich ausgewogene, polyzentrale Entwicklung
- Flächendeckend leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur
- Klimaschutz und –anpassungsmaßnahmen
- Nachhaltige und leistungsfähige Energieinfrastruktur
- Vielfältige Regionen, Städte, Dörfer und Landschaften
- Maßvolle Flächeninanspruchnahme

Raumstruktur

Gemäß der Strukturkarte zählt die Gemeinde Reit im Winkl zu einem „**Raum mit besonderem Handlungsbedarf**“. Gemäß Kapitel 2.2.3ff (Z) handelt es sich hierbei um Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist.

In der Begründung zum Ziel 2.2.3ff wird erläutert, dass in diesen Räumen lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Probleme oder infrastrukturelle Engpässe abgebaut werden müssen, um an einer positiven Entwicklung teilhaben und zur Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit des Landes beitragen zu können. Weiterhin stehen diese Gemeinden meist vor tiefgreifenden Herausforderungen, die sich durch den demographischen Wandel ergeben.

Weiterhin ist die Lage der Gemeinde Reit im Winkl im **Alpenraum** zu beachten. Gemäß den Grundsätzen des Kapitel 2.3 soll der Alpenraum so nachhaltig entwickelt, geordnet und gesichert werden, dass

- *„die Vielfalt, Eigenart und Schönheit seiner Landschaften sowie die natürliche Vielfalt seiner wildlebenden Tier- und Pflanzenarten durch Sicherung und Entwicklung ihrer Lebensräume und deren Vernetzung erhalten bleiben,*
- *seine Funktionen als länderübergreifender Lebens-, Erholungs-, Wirtschafts- und Verkehrsraum unter Wahrung seiner Bedeutung als Natur- und Kulturraum von europäischer Bedeutung wahrgenommen werden können und*
- *alpine Gefahrenpotenziale minimiert werden.“*

Die Wälder und ihre Schutzfunktionen sowie die Pflege der Kulturlandschaft sollen insbesondere durch die Land- und Forstwirtschaft gesichert werden. Erhaltenswürdige Almen und Alpen sollen saniert und – soweit ökologisch vertretbar – erschlossen werden (Kap. 2.3.2 (G)).

Zur Ordnung der touristischen und erholungsbezogenen bzw. verkehrstechnischen Erschließung im Alpenraum werden im **Alpenplan** Zonen bestimmt, die entsprechende Entwicklungen begünstigen (wie Zone A) oder einschränken (wie in Zone B und C).

- ⇒ Das Vorhaben soll das bestehende touristische Beherbergungsangebot dem Bedarf des Marktes entsprechend modifizieren und maßvoll erweitern. Dabei werden ausschließlich Flächen herangezogen, die für den Naturhaushalt von untergeordneter Bedeutung sind. Die Maßnahmen zur Grünordnung gewährleisten eine gute Einbindung in das Landschaftsbild. Das Vorhaben trägt zum landesplanerischen Ziel bei, die Wirtschaftskraft und die Wettbewerbsfähigkeit des Landes zu stärken ohne die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft zu beeinträchtigen.
- ⇒ Das Planungsgebiet liegt gemäß Anhang 3 des LEP (Alpenplan Blatt 3) in der Zone A, wo Verkehrsvorhaben allgemein zulässig sind. Auch wenn im Rahmen der Planung mit Ausnahme von privaten Erschließungswegen keine Verkehrsinfrastruktur vorgesehen ist, zeigt die Einordnung in die Zone 3 doch, dass die Planung in einem Raum mit geringer Empfindlichkeit gegenüber baulichen Erweiterungen erfolgt.

Anbindegebot

Gemäß Kap. 3.3 LEP ist eine Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden, neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. „Geeignete Siedlungseinheiten“ sind dazu in der Regel Ortsteile, die in Folge ihrer Flächengröße und Infrastruktur bereits eine gewisse Gewichtung aufweisen.

- ⇒ Das gesamte Planungsgebiet ist bereits im Flächennutzungsplan als Sondergebiet dargestellt. Es besteht seit 2014 ein Vorhabensbezogener Bebauungsplan für den westlichen und südlichen Teilbereich mit Hotel, Chalets sowie den zugeordneten Freiflächen und Infrastruk-

turen. Das Gut Steinbach befindet sich in Alleinlage auf dem Geländeplateau oberhalb des Steinbachwegs. Eine Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten mit einigem Gewicht bestand nie. Gemäß Kap. 3.3 Abs. 2 LEP sind Ausnahmen vom Anbindegebot u.a. dann zulässig, wenn „in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann“. Nachdem die Gemeinde Reit im Winkl von Fremdenverkehr geprägt ist und im Planungsgebiet bereits ein Beherbergungsangebot besteht, entspricht das Vorhaben den oben genannten Ausnahmevoraussetzungen des LEPs und ist auch ohne Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten zulässig.

Fachplanerische Aussagen im Regionalplan Südostoberbayern

In Karte 3 „Landschaft und Erholung“ (RP Südostoberbayern, Abb. 2) sind keine konkreten umweltrelevanten Ziele aus regionalplanerischer Sicht für das Planungsgebiet dargestellt. Es sind jedoch die allgemeinen Darlegungen zu berücksichtigen:

Überbeanspruchungen von Natur und Landschaft und Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts sollen vermieden, Verunreinigungen von Luft, Wasser und Boden und die Versiegelung des Bodens weitgehend minimiert werden (B I Fachliche Festlegungen Natur und Landschaft).

Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. (B II Fachliche Festlegungen, Siedlungswesen). Grundwasservorkommen und Oberflächengewässer sind vor Verunreinigung und Belastung zu bewahren (B IV Wasserwirtschaft).



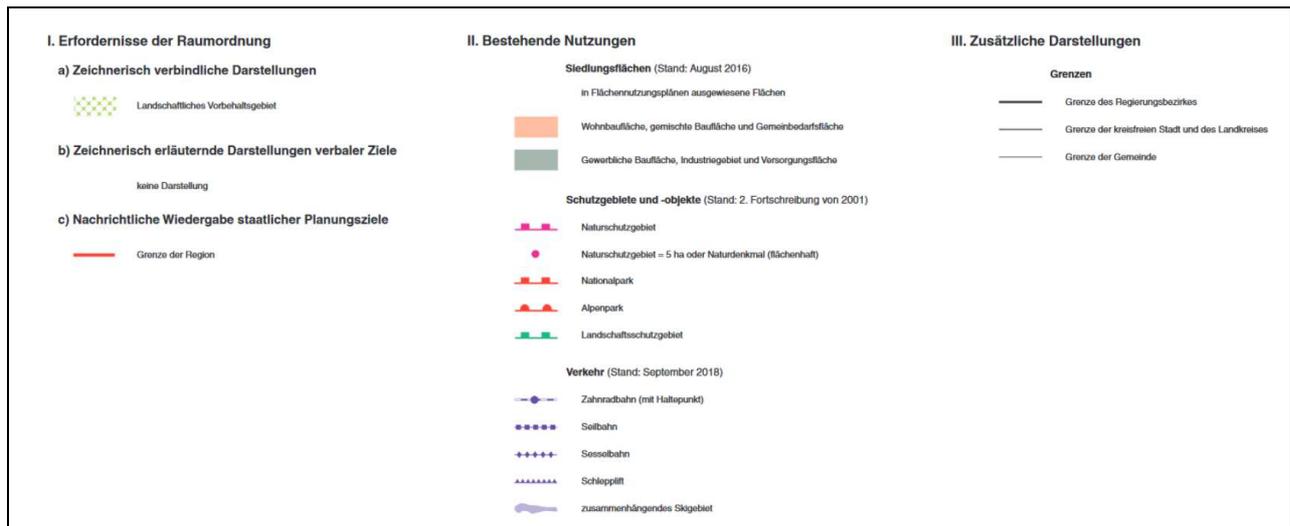


Abb. 2 Auszug aus der Karte 3 „Landschaft und Erholung“ des RP Südostoberbayern: grüne Kreuzschraffur: landschaftliches Vorbehaltsgebiet, Stand 2022

⇒ Auch den Zielen der Regionalplanung steht das Vorhaben nicht entgegen. Durch die direkte Anbindung an den Bestand kann eine Zersiedlung der Landschaft vermieden werden. Grund- und Oberflächengewässer oder Flächen mit hoher naturschutzfachlicher Wertigkeit sind nicht betroffen. Auch die Versiegelung des Bodens wird bei der geplanten kleinteiligen Bebauung nicht wesentlich erhöht.

5.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands mit voraussichtlicher Entwicklung ohne Durchführung der Planung (Basisszenario) sowie Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Gemäß Anlage 1 Abs. 2b zum § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB ist der Schwerpunkt der erforderlichen Untersuchungen im Umweltbericht auf die möglichen erheblichen Auswirkungen der geplanten Vorhaben einzugehen. In der nachfolgenden Tabelle wird dargestellt, wo unter Berücksichtigung der vorangegangenen Beschreibung des Vorhabens sowie des Eingriffsgebiets erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind. Die darauffolgende Prüfung im Hinblick auf die Entwicklung des Umweltzustands beschreibt die Auswirkungen und zeigt, welche Möglichkeiten zur Vermeidung und Verminderung erforderlich werden.

Die Beschreibung möglicher Auswirkungen erfolgt verbal-argumentativ und unterscheidet bau-, anlage- und betriebsbedingte Aspekte. Bei den anlagenbedingten Auswirkungen wird unter anderem auf die erforderlichen Prüfinhalte „nachhaltige Verfügbarkeit“ und „Inanspruchnahme“ eingegangen, die sich je nach Vorhaben deutlich unterscheiden können. Die Ergebnisse werden anschließend bezogen auf die einzelnen Schutzgüter erläutert.

Wirkungen		Schutzgüter		Fläche	Boden	Wasser	Biolog. Vielfalt		Klima/wandel	Menschl. Gesundheit	Kulturelles Erbe (Bau-, Bodendenkmäler, Landschaftsbild)	
		Tiere	Pflanzen									
Anlagebedingte Auswirkungen	Inanspruchnahme									+	Landschaftsbild	
	Nachhaltige Verfügbarkeit									+	Landschaftsbild	
Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen	Emissionen	Schadstoffe	bau.									
			betr.									
		Lärm	bau.					K			K	
			betr.									
		Erschütterung	bau.					K			K	
			betr.									
		Licht	bau.									
			betr.									
		Wärme	bau.									
			betr.									
	Strahlung	bau.										
		betr.										
	Belästigung, Störung	bau.					K			K		
		betr.										
	Risiken	Risiko von Unfällen u. Katastrophen	bau.									
			betr.									
	Abfall	Belastung durch Abfall einschl. Beseitigung u. Verwertung	bau.									
			betr.									
	Technik, Stoffe	Belastung durch eingesetzte Technik u. Stoffe	bau.									
			betr.									
Zusammenfassung						K			K	Landschaftsbild		

Legende:

	direkte oder indirekte Wirkungen hoher Erheblichkeit
	direkte oder indirekte Wirkungen mittlerer Erheblichkeit
	direkte oder indirekte Wirkungen geringer Erheblichkeit
	keine direkten oder indirekten Wirkungen

Hervorhebungen in den Feldern vermitteln ggf. folgende Zusatzinformationen:

S = sekundäre Wirkungen,
G = grenzüberschreitende Wirkungen,
K = nur kurzfristige, vorübergehenden Wirkungen,
L = langfristige Wirkungen,
+ = positive Wirkung

Abb. 3 Relevanzmatrix zur Ermittlung der Erheblichkeit möglicher Umweltauswirkungen

5.3.1 Schutzgut Fläche

Basisszenario

Aufgrund seiner topographischen Lage im vergleichsweise engen Talraum, der zahlreichen naturschutzfachlich wertvollen und damit nicht entwickelbaren Flächen sowie der freizuhaltenden Uferbereiche der Lofer mit ihren Zuflüssen, ist die Flächenverfügbarkeit für die Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Reit im Winkl begrenzt. Der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung liegt deshalb in der Nachverdichtung im Innenbereich sowie den Siedlungsändern des Hauptorts Reit im Winkl.

Das Planungsgebiet liegt auf einem terrassenartigen Plateau nordöstlich des Hotels Gut Steinbach. In den letzten Jahren wurde der ursprüngliche Gasthof um ein Chaletdorf sowie ein Empfangsgebäude ergänzt und die vorhandenen Einrichtungen modernisiert. Auf dem Hochplateau wurden dabei bereits erhebliche Teile der bisher landwirtschaftlich geprägten Flächen in Anspruch genommen. Die Verfügbarkeit freier Bauflächen ist somit bereits sehr begrenzt.

Auswirkungen

Die geplante Ergänzung des Hoteldorfs umfasst eine Fläche von ca. 1,1ha, wobei die geplanten Grünflächen hier inkludiert sind. Das eigentliche Baufenster, in dem die Chalets errichtet werden umfasst nur ca. 2.700m².

Die Flächeninanspruchnahme ist bei der geplanten kleinteiligen Bebauung im Vergleich zu einem kompakten Hotelbau deutlich größer. Das Erweiterungsgebiet wird im Norden durch die Hangleite und im Osten durch die Hauptzufahrt begrenzt. Im Süden und Westen schließt der vorhandene Gebäudebestand an. Optisch wird das Planungsgebiet somit von allen Seiten eingerahmt, so dass die Planung Flächen betrifft, die bereits jetzt optisch dem Hotel als Freiflächen zugeordnet sind, auch wenn sie bisher grünlandwirtschaftlich genutzt werden.

Eine flächenmäßige Ausdehnung der Bebauung in Richtung Süden zur freien Landschaft ist nicht gegeben. Durch die hier situierten Ausgleichsflächen ist zudem auch dauerhaft keine Ausdehnung in diese Richtung mehr zu erwarten. In Summe werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche deshalb noch **gering erheblich** eingestuft.

5.3.2 Schutzgut Boden

Basisszenario

Das Untersuchungsgebiet gründet auf dem geologischen Untergrund einer spätwürmzeitlichen Schotterterrasse mit kiesig-sandigen Merkmalen. Darauf stehen Parabraunerden unterschiedlicher Entwicklungsstadien an.

Das Gelände ist insgesamt leicht nach Nordosten abfallend (Geländeterrasse). Nur im Bereich der Hangkante und Böschung im Norden und Osten fällt das Gelände teilweise sehr stark ab.

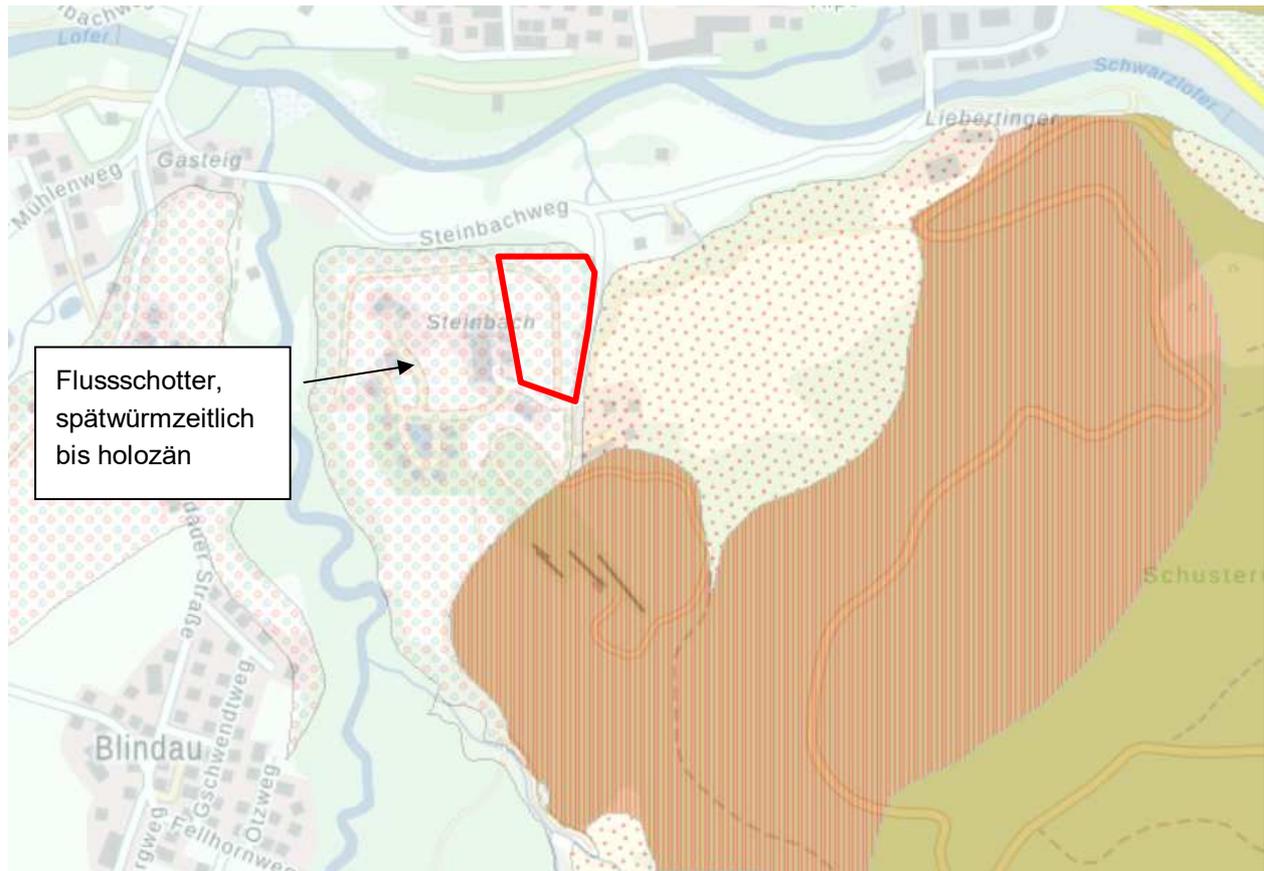


Abb. 4 Ausschnitt aus der Geologischen Karte Bayern 1 : 25.000 (Quelle: BayernAtlas); rot umrandet: UG

Auswirkungen

Die Baumaßnahmen betreffen ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Durch die Baumaßnahmen wird der im Bereich der Erschließungswege und Baufelder der anstehende Mutter- und Oberboden beseitigt, so dass die natürliche Bodenstruktur verloren geht. Eingriffe in tiefere Bodenschichten sind für Fundamente und Kellergeschosse zu erwarten. Aufgrund des flach abfallenden Geländes sind jedoch nur geringfügige Geländeangleichungen erforderlich. Die vorhandenen Hangböschungen im Osten und Norden sind von der baulichen Entwicklung nicht betroffen. In Folge des Maschineneinsatzes und der zwischenzeitlichen Lagerung von Material ist ggf. von Bodenverdichtungen auszugehen. Baubedingt sind aufgrund der meist kleinflächigen Eingriffe insgesamt **geringe Auswirkungen** zu erwarten.

Für die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ist vor allem die Veränderung des Versiegelungsgrads maßgeblich, da durch die dauerhafte Versiegelung die natürlichen Bodenfunktionen nachhaltig verändert bzw. in diesen Bereichen zerstört werden.

Im vorliegenden Fall verbleiben großflächige Teilflächen ohne Bebauung erhalten, die als Garten- oder Wiesenflächen angelegt werden. Die wasserdurchlässige Ausbildung von Fußwegen und Zugängen lässt auf diesen Flächen die Reaktivierung von Teilfunktionen erwarten. Dazu zählt z.B. die Sickerfunktion des Bodens. Seltene und besonders empfindlichen Bodenarten sind nicht betroffen. In Anbetracht des geringen Versiegelungsgrades und der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen werden die anlagebedingten Auswirkungen deshalb als **gering erheblich** bewertet.

Die Nutzung umfasst keinen Umgang mit wasser- oder bodengefährdenden Stoffen. Die Freiflächen werden vor allem für die Erholung genutzt. Daher ergeben sich für das Schutzgut Boden betriebsbedingt **keine erheblichen** Auswirkungen.

5.3.3 Schutzgut Wasser

Basisszenario

Oberflächengewässer

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Große Steinbach verläuft westlich des Geltungsbereichs eingetieft im Gelände und hat damit keine Wirkung auf den Geltungsbereich.

Grundwasser

Genauere Untersuchungen zum Grundwasser sind nicht vorhanden. Generell sind für das Planungsgebiet jedoch bislang keine Probleme mit hoch anstehendem Grundwasser bekannt. Hangwasservorkommen bzw. der Austritt von Schichtwasser ist insbesondere im nördlichen und teilweise östlichen Randbereichen des Planungsgebiets (hängige Bereiche) denkbar.

Gefährdungen durch Naturgefahren



Abb. 5 Auszug aus dem BayernAtlas, Thema Naturgefahren, Stand 2022; grün gefärbt. wassersensible Bereiche; orange schraffiert: Flächen mit Gefährdungen für flachgründige Hangrutschungen

Gemäß den Angaben im BayernAtlas liegt das Gut Steinbach in einem sogenannten wassersensiblen Gebiet.

„Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden.“ (Hsrg. Bayerisches Landesamt für Umwelt, BayernAtlas, www.geoportal.bayern.de)

Im vorliegenden Fall ergibt sich die Einstufung voraussichtlich durch die leichte Hanglage, die bedingt, dass bei Starkregen von den umliegenden Hangflächen Oberflächenwasser Richtung Steinbach und Lofer abfließt. Gefährdungen werden dabei vorrangig im Südwesten des Hotelareals gesehen.

Auch die Hangkanten im Norden und Süden sind vereinzelt als rutschgefährdet eingestuft. Die Erhaltung des dort stockenden Schutzwalds trägt dabei maßgeblich zur Minimierung des Risikos bei.

Auswirkungen

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Grundwasser

Bei Baumaßnahmen in tiefer liegenden Bodenschichten (z.B. Fundamente, Unterkellerung) sind ggf. Beeinträchtigungen wasserführender Schichten möglich. Dabei sind vor allem Stoffeinträge in grundwasserführende Schichten zu berücksichtigen (z.B. durch Bauwasserhaltung). Im Bereich der bestehenden Bebauung sind jedoch hinsichtlich dem Grundwasserstand keine Probleme bekannt. Baubedingt ergeben sich deshalb max. **geringe** Beeinträchtigungen für das Grundwasser.

Bezogen auf die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ist vor allem die Höhe des Versiegelungsgrads maßgeblich, da eine Reduzierung des Bodenversickerungspotentials Einfluss auf die Grundwasserneubildung hat. Wie bereits zum Schutzgut Boden erläutert, wird nur punktuell ein geringer Anstieg des Versiegelungsgrads erwartet. Dadurch verbleiben im Planungsgebiet ausreichend Flächen zur Versickerung. Eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate wird demnach **nicht** erwartet.

Da keine Nutzungen mit wasser- oder bodengefährdenden Stoffen durchgeführt werden, ergeben sich betriebsbedingt keine erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut Wasser.

Gefährdungen durch Naturgefahren

Das Erweiterungsgebiet liegt außerhalb des wassersensiblen Gebiets. Auch Eingriffe in die rutschgefährdeten Bereiche finden nicht statt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Bezugshöhen für die Situierung der neuen Gebäude in das Gelände ermöglicht es, die Fußbodenoberkante im Erdgeschoss etwas oberhalb des natürlichen Geländeverlaufs zu setzen. Dadurch kann eine Gefährdung durch schnell abfließendes Oberflächenwasser vermindert werden. Zudem sollten Kellergeschosse druckwasserdicht ausgeführt werden. Die Chalets werden allerdings in der Regel ohnehin ohne Keller gebaut.

5.3.4 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

Basisszenario

Der Großteil des Geltungsbereiches ist durch intensive Grünlandnutzung geprägt. An den Hängen entlang dem Steinbachweg befinden sich einzelne Bäume bis dichter Gehölz- und Strauchbewuchs. Die Gehölze in Hanglage nehmen eine wichtige Funktion als Schutzwald ein.

Für das Planungsgebiet wurde eine Vegetationskartierung im Sommer 2013 durchgeführt (vgl. Kartierung des Büros AVEGA vom 24.06.2013) und auf seine Gültigkeit im Sommer 2019 überprüft. Diese Untersuchung ergab, dass der Zustand von 2013 nahezu unverändert ist:

„Der Bereich östlich des Gut Steinbachs stellt nach wie vor eine Fettwiese dar. Die Artenzusammensetzung aus *Dactylis glomerata*, *Phleum pratense*, *Trisetum flavescens* und vereinzelt *Lolium perenne* in der dominanten Grasschicht deckt sich mit der der Erstkartierung. Die Krautschicht weist vereinzelte Arten magerer Wiesen, wie *Leontodon hispidus*, *Rumex acetosa*, *Centaurea jacea* auf. Diese waren 2013 ebenfalls zerstreut vorhanden. Zusätzlich kommen mit *Taraxacum* sect. Ruderalia, *Trifolium pratense*, *Ranunculus acris* typische Fettwiesenarten neben Feuchte- und Frischezeigern, wie *Cirsium oleraceum* und *Ranunculus repens* im Bestand vor.“



Abb. 6 Blick von Süden auf das Grünland östlich des Hotels (AVEGA 2019)

Im nördlichen Teilbereich des Untersuchungsgebiets wurden Obstbäume gepflanzt, die aufgrund ihres jungen Alters aber noch keine hohe Bedeutung als Lebensraum besitzen.

Durch das Untersuchungsgebiet führt aktuell noch eine Baustraße, die nach Abschluss der Bauphase im Hoteldorf I zuzubauen ist. In Folge der nun vorliegenden Planung werden aller-

dings Teile der Straße für die Erschließung des neuen Hoteldorfs III sowie der Anlieferung zum Hotel erhalten.

Das Gebiet hat insgesamt keine wesentliche Lebensraumfunktion. Sie ist maximal als Teil größerer Jagdhabitats von Brutvögeln und Fledermäusen zu bewerten.

Die Biologische Vielfalt ist bezogen auf das Untersuchungsgebiet relativ gering. Unter großräumiger Betrachtung stellt das Areal um das Hotel Gut Steinbach allerdings einen sehr strukturreichen Lebensraum aus Extensivwiesen, Obstbäumen, Garten- und Wasserflächen sowie großflächigen Wäldern dar.

Schutzgebiete oder amtlich kartierte Biotopflächen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Die Fläche zählt gemäß den Aussagen des Regionalplans Südostoberbayern auch nicht zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

Ohne die Planung würde die bestehende Nutzung weiter fortgeführt. Zur Aufwertung der Aufenthaltsqualität würden ggf. in den Randbereich des Planungsgebiets weitere Obstbäume gepflanzt.

Auswirkungen

Die Baumaßnahmen führen zu Eingriffen durch den Bau von Gebäuden und Wegen. Zudem kommen temporäre Belastungen durch Baustoff- und Materiallieferverkehr sowie durch Lagerflächen (Bodenverdichtungen) dazu. Von den Eingriffen sind jedoch ausschließlich Bereiche von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung betroffen (intensiv genutztes Grünland – Fettwiese ohne wertvolle Arten). Die im Norden gepflanzten Obstbäume sind jung genug, um sie noch umzupflanzen, so dass hier keine Verluste entstehen. Die vorhandenen Wald- und Gehölzflächen in Hanglage sind nicht betroffen und können im Rahmen der Grünordnung erhalten werden. Dadurch werden auch die baubedingten Beunruhigungen (Lärm, Staub und Lichteffekte) dortiger potentieller Bruthabitats der heimischen Avifauna gemindert. Die baubedingten Auswirkungen sind deshalb als **gering erheblich** einzustufen.

Durch die geplante Bebauung ist mäßig extensiv genutztes Grünland dauerhaft betroffen, welches noch immer vorrangig Arten der Fettwiese aufweist. Ggf. sind potentielle (Teil-) Lebensräume weit verbreiteter Vogel-, Insekten- und Kleinsäugerarten betroffen. Aufgrund der großflächig verbleibenden Freiflächen in der Umgebung ist davon auszugehen, dass diese Tiere in angrenzende Gebiete ausweichen. Da keine Zerschneidungseffekte entstehen, wird keine Beeinträchtigung der Funktionalität vorkommender Populationen erwartet.

Im Rahmen der Grünordnung ist eine Durch- und Eingrünung mit Gehölzen vorgesehen, die unter Berücksichtigung einer angepassten Artenauswahl, neue Lebensräume für siedlungsbegleitende Tierarten bilden können. Insgesamt kann im Untersuchungsgebiet dadurch eine Strukturanreicherung erreicht werden, die einen wichtigen Beitrag zur Erhöhung der Biologischen Vielfalt auf der Fläche leistet (vgl. dazu Kapitel 5.4.1). Anlagebedingt sind deshalb **gering erhebliche** Auswirkungen zu erwarten.

Angesichts der aktuellen Nutzung im Geltungsbereich durch die bestehende Hotelnutzung und die Freizeitaktivitäten (z.B. Sprungschanze, Langlaufloipe, Wandern) ist das Vorkommen von störungsempfindlichen Tierarten im Geltungsbereich und dessen direkter Umgebung eher unwahrscheinlich. Die geplante Wohnnutzung lässt zudem keine starken Geräuschemissionen

erwarten, die zu einer Beeinträchtigung angrenzender Lebensraumstrukturen führen könnte. Betriebsbedingt ist das Schutzgut damit nicht betroffen.

Prüfung des Speziellen Artenschutzes (saP)

Aufgrund dem weitgehenden Fehlen von entsprechenden Lebensraumpotentialen in baulichen Entwicklungsbereichen sind durch die Planung keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten. Eine gesonderte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist deshalb nicht erforderlich.

5.3.5 Schutzgut Klima / -wandel

Im Zusammenhang mit dem Klimawandel werden zum einen die Effekte betrachtet, die sich durch Folgeeffekte des Klimawandels auf die betrachtete Fläche auswirken können. Dazu gehören zum Beispiel zunehmende Effekte durch Starkregenereignisse und lokale Unwetter, Zunahme von Hitzeperioden u. ä.. Zum anderen werden hier die Beiträge der Planung im Hinblick auf den Klimawandel betrachtet. Ziel ist es, zu analysieren, ob und gegebenenfalls wie die Planung bzw. die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen negative Effekte auf das globale Klima reduzieren können. Dies ist zum Beispiel dann der Fall, wenn der Versiegelungsgrad und die Flächenaufheizung durch Dachbegrünungen, Übershirmung mit Großbäumen ganz oder teilweise kompensiert werden kann. Dazu kann auch eine multifunktionelle Flächennutzung beitragen, die temporär befahrbare bzw. erforderliche Flächen klimaneutral als Schotterrasen ausbildet.

Basisszenario

Die mittlere jährliche Niederschlagshöhe beträgt ca. 1.700 mm, wobei die höchsten monatlichen Niederschlagssummen im Juli anfallen. Als Jahresmitteltemperatur werden 6° bis 7°C angegeben. Jährlich gibt es 110 - 120 Frosttage. Die Freiflächen fungieren lokal als Kaltluftentstehungsgebiet. Die vorhanden Gehölze tragen in den Randbereichen insbesondere im Sommer durch Verdunstungskälte zu einem günstigen Klima bei.

Die lufthygienische Situation wird allgemein von den Schadstoffimmissionen und -emissionen des Umfeldes, sowie Staub- und Geruchsbelastungen und deren Kombination bestimmt. Aufgrund der derzeitigen Nutzung (Hotel und Grünland, Skispringen v.a. im Winter), ist im Geltungsbereich jedoch von keinen Vorbelastungen auszugehen.

Das Untersuchungsgebiet liegt auf einer Hochterrasse, die im Planungsgebiet leicht und nach Süden hin stärker ansteigt. Im Falle von Starkregenereignissen sind schnell abfließende Oberflächenwasser deshalb nicht auszuschließen (vgl. auch Erläuterungen zum Schutzgut Wasser). In Folge des Klimawandels ist mit einer Zunahme von Hitze- und Trockenperioden unterbrochen oder gefolgt von Starkregenereignissen zu rechnen. Für das Planungsgebiet stellt diesbezüglich der Bergwald im Süden und Südosten eine wichtige Schutzfunktion dar, der abflussmindernd wirkt und als Erosionsschutz dient. Trotzdem sind ggf. Beeinträchtigungen durch den Klimawandel nicht völlig auszuschließen.

Auswirkungen

Die Planung betrifft Flächen, die zwar als Kaltluftentstehungsgebiet von Bedeutung sind. Eine dadurch bedingte, spürbare Verminderung der Frischluftproduktion ist jedoch unter Berücksichtigung der verbleibenden angrenzenden Grünstrukturen nicht zu erwarten. Um die Wärmeab-

strahlung durch die versiegelten Flächen so gering wie möglich zu halten, werden Stellplätze wasserdurchlässig ausgebildet. Weiterhin sind bei der Freiraumgestaltung zahlreiche Baumpflanzungen vorgesehen, die nach einer gewissen Entwicklungsdauer ausgleichende Wirkungen für das Kleinklima haben. Nachdem auch keine wesentliche Erhöhung des Versiegelungsgrads vorgesehen ist, werden für das lokale Klima deshalb **keine erheblichen Auswirkungen** erwartet.

In Bezug auf den Klimawandel ergeben sich zwar keine unmittelbaren Auswirkungen durch die Planung. Langfristig ist baulich ein Schutz vor schnell abfließendem Oberflächenwasser empfehlenswert. Der Bebauungsplan enthält diesbezüglich einen entsprechenden Hinweis.

5.3.6 Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit

Basisszenario

Verkehrsbelastung und Lärm

Aufgrund der topographischen Lage und der umgebenden Gehölz- und Waldflächen, gibt es keine gravierenden Vorbelastungen durch Verkehr oder Gewerbelärm aus der näheren Umgebung. An der Sprungschanze findet 4-mal im Kalenderjahr, werktags der Reit-im-Winkel-Cup statt, ansonsten wird die Einrichtung sporadisch für das Jugendtraining genutzt. Der genannte Bereich stellt keine Sportstätte dar, sondern eine Grünfläche, die für Freizeit und Erholung genutzt wird. Während der Trainingszeiten oder im Falle von Veranstaltungen kann es durch den Ziel- und Quellverkehr zur Skisprunganlage südlich des Untersuchungsgebiets zu einer leichten Erhöhung des Anliegerverkehrs kommen. Die schalltechnische Untersuchung (CHC, Februar 2014) hat gezeigt, dass mit dieser Nutzung bereits der Immissionsrichtwert für ein allgemeines Wohngebiet an den nächstgelegenen Aufenthaltsräumen des Hotels eingehalten werden kann. Die Rahmenbedingungen haben sich seitdem her nicht verändert.

Die nächste Wohnnutzung befindet sich in über 100 m Luftlinie nordwestlich der geplanten Bebauung. Die bestehende Wohnbebauung befindet sich somit in ausreichendem Abstand zur baulichen Entwicklungsfläche. Darüber hinaus besteht bezogen auf die vorhandene Topografie mit bewaldeten und teilweise gehölzbestandenen Hängen eine Abschirmung in alle Richtungen.

Erholungseignung

Das Gut Steinbach hat als Restaurant und Hotel eine überregionale Bedeutung. Im Sommer führt ein überregionaler Wanderweg in die Chiemgauer Berge östlich am Hotel vorbei, im Winter besteht direkter Anschluss an die Langlaufloipe Reit im Winkl. Aufgrund der hohen Aufenthaltsqualität hat das Planungsgebiet im Zusammenhang mit den umliegenden Flächen insgesamt eine wichtige Bedeutung für die Erholung und den Tourismus.

Auswirkungen

Verkehrsbelastung und Lärm

Lärmbelastungen für Anwohner entstehen durch Baumaßnahmen, Baustellenfahrzeuge und Baumaschinen sowie durch den An- und Abtransport von Baumaterial. Diese zeitlich begrenzten Belastungen während der Bauphase sind als **mittel erheblich** zu bewerten.

Im Erweiterungsgebiet sind maximal 5 kleine Chalets sowie 2 Stellplätze für Wohnmobile zuläs-

sig. Anlage- und betriebsbedingt ergeben sich durch die Wohnnutzung keine Emissionen, die für die Nachbarschaft von Bedeutung wären.

Der Ziel- und Quellverkehr wird sich nur geringfügig erhöhen und mit dem übrigen Verkehr auf dem Steinbachweg vermischen. Eine Beeinträchtigung der Anliegerwege wird deshalb nicht erwartet.

Darüber hinaus sind durch die Hotelnutzung aufgrund der innerbetrieblichen Regelungen und der einzuhaltenden Ruhezeiten zur Erhaltung einer hohen Aufenthalts- und Erholungsqualität keine gravierenden Veränderungen der Lärmsituation im Untersuchungsgebiet zu erwarten. Anlage- und betriebsbedingt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut deshalb als **gering erheblich** zu bewerten.

Erholung

Während der Bautätigkeit kann es in Teilbereichen ggf. zu vorübergehenden Nutzungseinschränkungen des Wanderweges kommen. Weiterhin ist mit zeitlichen baubedingten Störungen durch Lärm und Staubbelastungen zu rechnen. Diese temporären Einschränkungen werden jedoch als **gering erheblich** eingestuft.

Die Planung sieht eine Erweiterung des Angebots für Touristen in landschaftlich ansprechender Umgebung vor. Negative Auswirkungen auf die Erholungseignung sind deshalb nicht zu erwarten. Anlage- und betriebsbedingt gehen durch die geplanten Baumaßnahmen insgesamt keine Flächen für die Erholung verloren. Die bestehende Wanderwegeverbindung bleibt auch weiterhin erhalten und wird über den Bebauungsplan gesichert. Die Beeinträchtigungen werden daher insgesamt maximal als **gering erheblich** bewertet.

5.3.7 Schutzgut Kulturelles Erbe

Basisszenario

Bau- und Bodendenkmäler

Geschützte Kultur- und Sachgüter, wie Boden- oder Baudenkmäler sind im Geltungsbereich oder im direkten Nahbereich nicht vorhanden.

Die nächsten Baudenkmäler liegen westlich des Planungsgebiets:

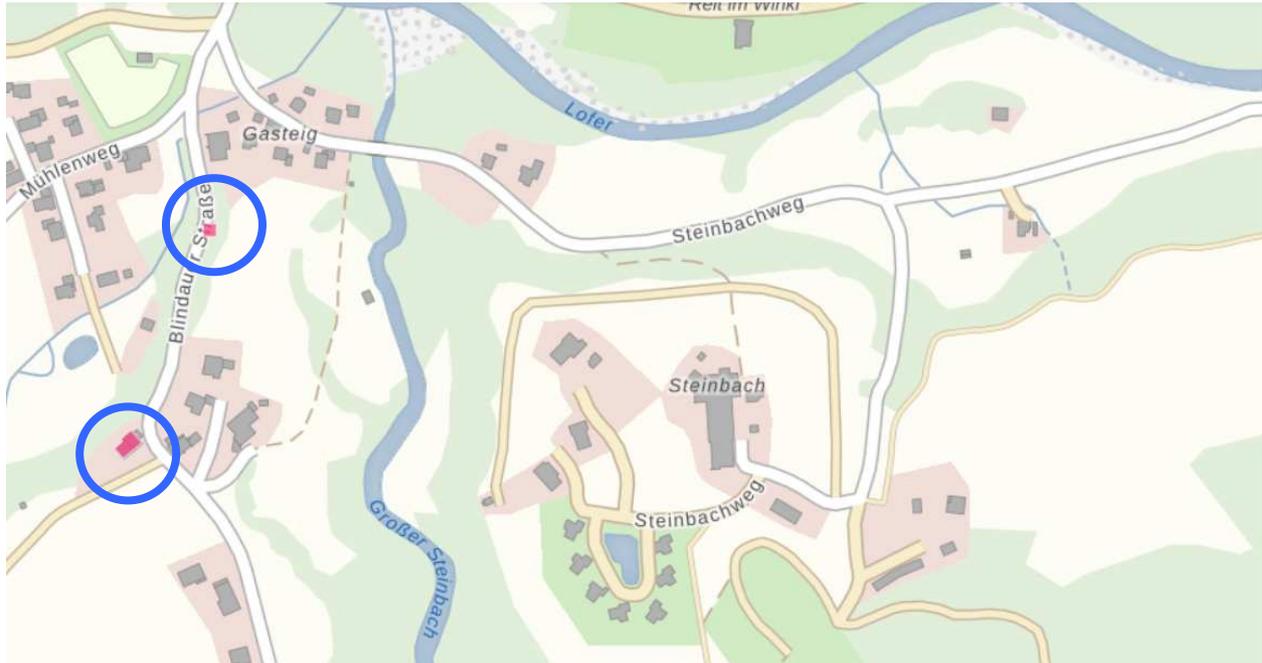


Abb. 7 Baudenkmäler im Nahbereich des Planungsgebiets (blaue Kreise); Quelle: BayernAtlas, Thema Planen und Bauen (Stand 2022)

Bei den Baudenkmälern an der Blindauer Straße handelt es sich um ein Bauernhaus (D-1-89-139-13, Blindauer Straße 2) sowie ein Bildstock (D-1-89-139-15). Beide Denkmäler werden vom Planungsgebiet durch den Steinbach mit Gewässerbegleitgehölz abgeschirmt. Es bestehen damit keine Blickbeziehungen zwischen Planungsgebiet und Denkmal, so dass der Umgebungsschutz der geschützten Bausubstanz durch die Planung nicht betroffen ist.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Umgriff des Gut Steinbach wird geprägt durch eine weite, nach Süden ansteigende Grünlandfläche auf einer Terrassenkante, die von Wald- und Gehölzflächen umrahmt wird, aus größerer Entfernung (z.B. vom Ortszentrum von Reit im Winkl) jedoch einsehbar ist. Im Süden steigt das Gelände im Bereich der bewaldeten Bereiche in Richtung Berge steil an.

Im Südosten befinden sich die Skisprunganlagen von Reit im Winkl, die unter anderem auch aufgrund ihrer weiten Sichtbarkeit, eine gewisse Vorbelastung für das ansonsten weitgehend naturnah wirkende Landschaftsbild darstellen.

Auswirkungen

Bau- und Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich befinden sich keine Baudenkmäler oder bekannte Bodendenkmäler. Sollten bisher unbekannte Bodendenkmäler während der Bauphase gefunden werden, gilt die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG.

Landschaftsbild

Im Zuge der Baumaßnahmen wird das Landschaftsbild durch Baumaschinen, Kräne, Materiallagerungen und -transporte visuell beeinträchtigt. Nachdem das Plangebiet von weiter entfernten

ten Standorten einsehbar, jedoch die Bauphase temporär begrenzt ist, werden diese baubedingten Auswirkungen als **mittel erheblich** eingestuft.

Durch die geplante Entwicklung kommt es zu einer Veränderung des lokalen Landschaftsbildes, denn durch die zu erwartenden neuen Baukörper wird der östliche Teil der Terrassenfläche verändert und der optische Eindruck einer Freifläche entfällt hier. Dabei ist allerdings auch zu berücksichtigen, dass der Bereich des Vorhabens durch das bestehende viergeschossige Hotelgebäude, durch die Sprungschanzen und durch die Parkplatzfläche bereits vorgeprägt ist. Es wird erwartet, dass sich die geplante kleinteilige Bebauung mit umfassenden Grünflächen gut in das örtliche Landschaftsbild integrieren lässt. Dies ist zudem unbedingte Voraussetzung für eine hohe Erholungs- und Aufenthaltsqualität der Gäste und liegt damit auch im erhöhten Interesse des Bauherrn.

Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden deshalb **nicht erwartet**.

5.3.8 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Der Umgriff um das Gut Steinbach ist in den letzten Jahren umfassend saniert, baulich erweitert und modernisiert worden. In diesem Zusammenhang ist ein kleines Chalet-Dorf sowie ein Empfangsgebäude errichtet worden. Die nun vorliegende Planung steht in funktionalem Zusammenhang mit dem laufenden Betrieb und soll die vorhandenen Gebäude räumlich und funktional ergänzen. Die Planung war bereits im Masterplan für das Gut Steinbach vorgesehen, dessen Umsetzung nun mit der vorliegenden Planung seinen Abschluss findet.

Durch die funktionale, gestalterische und grünordnerische Einbindung in den Gesamtkomplex bedingen sich Synergieeffekte v.a. in Bezug auf die Erschließung oder die Parkierung. Wie bisher wurde auf einen Eingriff in naturschutzfachlich wertgebende Flächen verzichtet. Negative Auswirkungen durch kumulierende Wirkungen werden deshalb nicht erwartet.

5.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

5.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ergriffen.

Schutzgut Boden, Wasser und Klima/-wandel

- Festsetzung eines niedrigen Versiegelungsgrads
- Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge für Zufahrten, Wege, Privatwege, Terrassen, etc.
- Verbleib großer unversiegelter Freiflächen

Schutzgut Wasser

- Versickerung von anfallendem Niederschlags- und Dachflächenwasser vor Ort auf dem Grundstück
- Unzulässigkeit von unbeschichteten, metallischen Materialien (kupfer-, zink- oder bleihaltig)

ge) für Dachflächen oder Regenwasserleitungen

Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

- Erhalt und Sicherung des Gehölzbestandes und der Einzelbäume
- Anpflanzen von Laubbäumen und Obstgehölzen zur Eingrünung
- Verwendung von ausschließlich heimischen und standortgerechten Gehölzen sowie Obstgehölzen
- Verbot von Nadelgehölzen sowie gelb- und rotlaubigen Gehölzen
- Festlegung von extensiv gepflegten Wiesen
- Anlegung und Unterhaltung nicht überbauter Flächen, die nicht als Terrassen- oder Wegeflächen erforderlich sind, als Grünflächen
- Nachpflanzung von ausfallenden Gehölzen spätestens in der folgenden Vegetationsperiode gemäß den Güteanforderungen der entfallenden Bepflanzung
- Verwendung von insektenfreundlichem Licht
- Leuchtkörper an Gebäuden dürfen nach oben kein Licht abstrahlen, um Irritationen für Zugvögel zu vermeiden

Schutzgut Kulturelles Erbe

- Erhalt des bestehenden öffentlichen Fuß- und Wanderweges
- Erhalt und Sicherung des Gehölzbestandes und der Einzelbäume
- Anpflanzen von Laubbäumen und Obstgehölzen zur Eingrünung
- Ausführung von erforderlichen Zaunanlagen in Holz
- Verbot jeglicher Arten von Beleuchtungsschriften und beleuchteter Werbung bei Werbeanlagen
- Regelungen zur Veränderung der Geländeoberfläche, zu Aufschüttungen und Abgrabungen

5.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß BauGB § 1 Abs. 6 Ziffer 7 die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Dazu wendet die Gemeinde Reit im Winkl die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft 2003“ an.

Bewertung des Ausgangszustands

Entsprechend ihrer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild werden die Flächen des Geltungsbereichs in die unterschiedlichen Kategorien des Bayerischen Leitfadens zur Eingriffsregelung eingeteilt. Das extensiv genutzte Wirtschaftsgrünland mit Obstbäumen im Norden ist gemäß Leitfaden in **Kategorie II** einzuordnen.

Darstellung der Eingriffsflächen

Als Eingriffsflächen sind die Flächen heranzuziehen, die in ihrer naturschutzfachlichen Funktion dauerhaft beeinträchtigt werden. Dazu zählen die geplanten Erschließungsflächen (Fußwege und Straßen) sowie die Flächen für die Gebäude. Wie schon in der Urfassung des Bebauungsplans werden für letzteres die Baufelder als Eingriffsfläche herangezogen. Zudem sind die Flächen für die Caravan-Stellplätze zu berücksichtigen, auch wenn hier nur wasserdurchlässige Befestigungen vorgesehen sind.

Flächen, die bereits im Rahmen der Ausgleichsermittlung für die Urfassung des Bebauungsplans berücksichtigt wurden, werden in der Eingriffsbilanzierung zur 2. Änderung des Bebauungsplans nicht nochmal berücksichtigt. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Eingriffsflächen aus der Urfassung (hellblau) sowie die neuen Eingriffsflächen durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans (dunkelblau).



Abb. 8 Darstellung der Eingriffsfläche: dunkelblau: für die 2. BPÄ, hellblau aus der Urfassung des BPs); nachrichtlich: geplante Erschließungsflächen

Ermittlung der Eingriffsschwere

Die Eingriffsschwere ist abhängig von der zu erwartenden Höhe des Versiegelungsgrads. Im Untersuchungsgebiet werden dabei folgende Grundflächen zulässig:

Teilbereich 5 Hoteldorf III	
Grundflächen	Zulässige / geplante Größe in m ²
5 x Haustyp A „Chalet klein“ a 200m ² inkl. Terrassen	1.000
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO insgesamt bis max. 25m ²	25
Privatstraße	1.080
Private Zuwegungen 7 x 50m ²	350
Caravan-Stellplätze	250
Fußweg öffentlich*	410
Fußwege privat (zwischen Chalets und Hotelhaupthaus)	200
Summe	3.315

Tab. 6 Zulässige bzw. geplante Grundflächen in Teilbereich 5

Dazu kommt ein Anteil von 85m² für das Gebäude im Baufenster der Anlieferung (Teilbereich 1(2)), welches über den rechtskräftigen Bebauungsplan nicht abgedeckt ist.

Die zulässigen Grundflächen summieren sich damit auf 3.400m². Bezogen auf die angesetzten Eingriffsflächen (also der dunkelblau schraffierte Bereich in der vorangegangenen Abbildung) von 7.565m² ergibt sich hier ein Versiegelungsgrad von knapp 45%. Der Leitfaden bezieht sich auf die GRZ, die mit den zulässigen Überschreitungen die Abgrenzung zwischen Type A und B bei 50% zieht (GRZ 0,35 plus 50% Überschreitung entspricht in Summe GRZ 0,5).

Damit ist das Vorhaben dem **Eingriffstyp B** (GRZ $\leq 0,35$) zuzuordnen. Bezogen auf die Eingriffsfläche ist damit ein geringer bis mäßiger Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad zu erwarten. Es ist zudem darauf hinzuweisen, dass die festgesetzten Grünflächen in diesen Eingriffsflächen nicht inkludiert sind und deshalb bezogen auf das gesamte Untersuchungsgebiet mitsamt aller Freiflächen ein sehr niedriger Versiegelungsgrad verbleibt.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Zur Ermittlung der notwendigen Ausgleichsfläche ist die naturschutzfachliche Bewertung der Flächen mit der Eingriffsschwere zu überlagern:

Bewertungskategorie	Eingriffstyp	Flächengröße in m ²	Faktor	Ausgleichsbedarf in m ²
II	B	7.565	0,5	3.783

Abb. 9 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Bei der Festlegung des Ausgleichsfaktors wurden die zahlreichen Vermeidungsmaßnahmen und die geplante Eingrünung des Gebiets reduzierend angesetzt. Insgesamt beläuft sich damit der Ausgleichsbedarf auf ca. **3.783 m²**.

Ausgleichsflächen für neue Eingriffe durch die 2. Änderung des Bebauungsplans

Der erforderliche Ausgleichsbedarf für die vorliegende Bebauungsplanänderung wird innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans auf folgenden Flächen bereitgestellt:

A3 Teilfläche Nord: 1.370m² auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 520/1

A3 Teilfläche Süd: 2.420m² auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 520/1

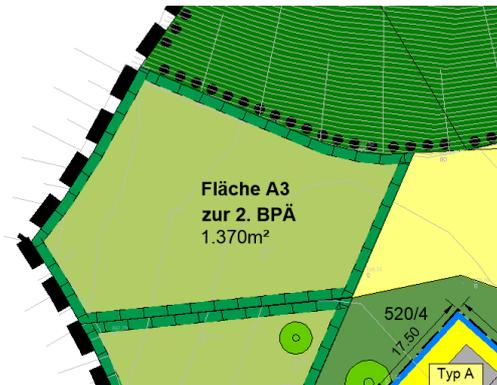


Abb. 10 Teilfläche Nord der Ausgleichsfläche A3 im Nordwesten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

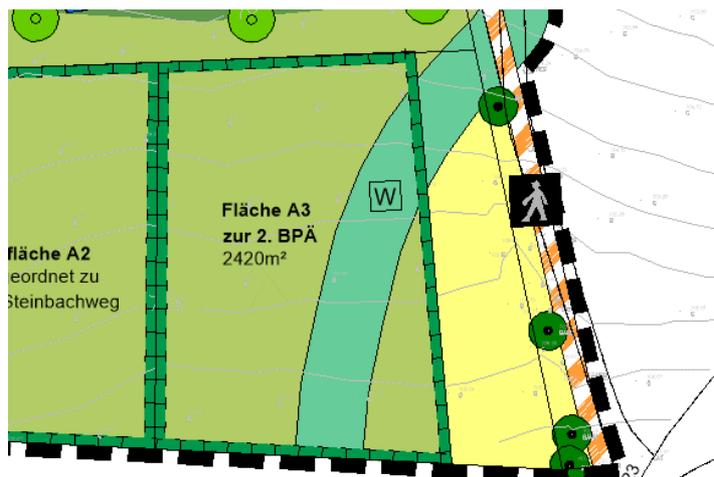


Abb. 11 Teilfläche Süd der Ausgleichsfläche A3 im Süden des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

ENTWICKLUNGSZIEL UND MASSNAHMEN AUF A3 TEILFLÄCHE NORD

Die Fläche A3 Nord wurde bereits in der Urfassung des Bebauungsplans als Ausgleichsfläche für mögliche bauliche Erweiterungen festgesetzt und damit baurechtlich gesichert. Die Fläche wird derzeit durch eine Baustraße durchzogen, die für die Errichtung der Wohngebäude im Teilbereich 3 erforderlich wurde. Die nach Norden und Westen angrenzenden Flächen werden von acht Yaks beweidet. Die Fläche ist nach Norden geneigt und wird im Westen und Norden vom Hangleitenwald eingegrenzt.



Abb. 12 Beweideter Teil der Ausgleichsfläche A3 Nord (AGL 06.2023)

Als Entwicklungsziel wird eine artenreiche Extensivwiese festgesetzt. Dazu sind folgende Maßnahmen vorzusehen:

Rückbau der Baustraße und Entwicklung artenreicher Extensivwiesen

Die Baustraße ist aus Kalkschotter in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt und ähnelt damit einem Rohbodenstandort. Von den Wegrändern beginnt die angrenzende Vegetationsdecke bereits in den Wegebelaag hineinzuwachsen.

- Die Fahrbahndecke ist mind. 5-10cm abzuziehen. Die darunterliegende Schicht ist zu lockern. Im Anschluss ist eine maximal 5-10cm mächtige Oberbodenschicht aufzubringen. Die Wiederbegrünung erfolgt mittels Mahdgutübertragung oder Heudruschverfahren aus artenreichen Glatthaferwiesen im Gemeindegebiet.
- Im ersten Jahr nach der Ansaat ist allenfalls eine schonende Herbstmahd durchzuführen. Bei einem Deckungsgrad von über 50 % ist ab dem folgenden Jahr eine zweimalige Mahd ab dem 15.06. eines jeden Jahres durchzuführen bzw. die Fläche in das Mahdregime der übrigen Extensivwiesen aufzunehmen. (vgl. auch Maßnahmenbeschreibung unten). Eine Mulchung der Fläche ist nicht zulässig. Das Mahdgut ist zu entfernen und sachgerecht zu verwerten.
- Eine Beweidung ist in den ersten 5 Jahren nach Herstellung der Fläche nicht zulässig. Danach kann die Herbstmahd durch eine extensive Beweidung ersetzt werden. Diese entspricht unabhängig von der Tierart maximal 1 Großvieheinheit pro ha. Eine vollständige Umstellung auf Beweidung anstelle der Mahd ist allerdings nicht zulässig.

Entwicklung einer artenreichen Extensivwiese aus mäßig extensiv genutztem Grün- und Weideland

- Verzicht auf Düngungen und Pflanzenschutzmittel

- Die Wiesen sind jeweils 2x jährlich nicht vor dem 15. Juni (zweimähdige Wiese) zu mähen. Eine Mulchmahd ist unzulässig. Das Mahdgut ist abzutransportieren und sachgerecht zu verwerten oder zu kompostieren.
- Eine Beweidung ist in den ersten 5 Jahren nach Beginn der Extensivierungsphase nicht zulässig. Danach kann die Herbstmahd durch eine extensive Beweidung ersetzt werden. Diese entspricht unabhängig von der Tierart maximal 1 Großvieheinheit pro ha. Eine vollständige Umstellung auf Beweidung anstelle der Mahd ist allerdings nicht zulässig.
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: Die Entwicklung einer extensiven Wiesenfläche aus intensiv genutztem Grünland umfasst 25 Jahre.

ENTWICKLUNGSZIEL UND MAßNAHMEN AUF A3 TEILFLÄCHE SÜD



Abb. 13 Blick von Wesen auf die Fläche A3 Süd (AGL 06.2023)

Die Ausgleichsfläche A2 ist der 1. Änderung des Bebauungsplans „Steinbachweg“ zugeordnet. Die Fläche soll in eine artenreiche Extensivwiese entwickelt werden. Dazu erfolgte im Jahr 2021 eine Sodenübertragung von artenreichen Wiesenflächen am Steinbachweg.

Die Vegetationskartierung aus dem Jahr 2020 (AVEGA) ergab auch auf der Teilfläche A3 Süd aufwertbare Wirtschaftswiesen. Die Erweiterung der extensiven Nutzung nach Osten hin kommt dabei auch den bestehenden Ausgleichsflächen zugute. Auf der Fläche A3 sind folgende Maßnahmen zur Extensivierung vorgesehen:

- Verzicht auf Düngungen und Pflanzenschutzmittel
- Die Wiesen sind jeweils 2x jährlich nicht vor dem 15. Juni (zweimähdige Wiese) zu mähen. Eine Mulchmahd ist unzulässig. Das Mahdgut ist abzutransportieren und sachgerecht zu verwerten oder zu kompostieren.
- Eine Beweidung ist in den ersten 5 Jahren nach Beginn der Extensivierungsmaßnahme nicht zulässig. Danach kann die Herbstmahd durch eine extensive Beweidung ersetzt werden. Diese entspricht unabhängig von der Tierart maximal 1 Großvieheinheit pro ha. Eine vollständige Umstellung auf Beweidung anstelle der Mahd ist allerdings nicht zulässig.
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: Die Entwicklung einer extensiven Wiesenfläche aus intensiv genutztem Grünland umfasst 25 Jahre.

Mit der Bereitstellung der Ausgleichsflächen kann der Bedarf vollständig gedeckt werden.

ANPASSUNG DER ENTWICKLUNGSZIELE AUF DER AUSGLEICHSFLÄCHE A1 DES BISHER RECHTSGÜLTIGEN BEBAUUNGSPLANS



Abb. 14 links: Blick von Norden auf die Baustraße in Fläche A1; rechts: befestigter Vorplatz vor dem Stall in Fläche A1 (AGL, 06.2023)

Die Ausgleichsfläche A1 wurde bereits in das festgesetzte, extensive Mahdregime übernommen. Die hier vorgesehenen Obstbaumpflanzungen wurden bisher nicht vorgenommen.

Von Norden her reicht zudem die schon oben beschriebene Baustraße in die Ausgleichsfläche hinein, die im Süden in einem nicht mehr genutzten Pferdestall mit befestigtem Vorplatz mündet. Im Rahmen eines Ortstermins mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie der Unteren Bauaufsichtsbehörde Traunstein (Frau Habermann und Frau Schindhelm am 12.06.2023) wurden ergänzend bzw. abweichend von den bisher für die Ausgleichsfläche festgesetzte Ziele und Maßnahmen folgende Punkte festgelegt:

- Die Baustraße ist nach Abschluss der Baumaßnahmen im Teilbereich 3 entsprechend der Maßnahmenbeschreibung zur Ausgleichsfläche A3 Nord zurückzubauen. Gleiches gilt für den Vorplatz vor dem Stall, der ebenfalls in eine artenreiche Extensivwiese zu entwickeln ist.
- Die bisher geplante Obstbaumpflanzung wird auf 1 Baumreihe entlang der östlichen Grenze

der Ausgleichsfläche als Abgrenzung zum Wohn- bzw. Ferienhausgebiet reduziert.

- Die Entwicklungspflege erfolgt entsprechend der vorangegangenen Maßnahmenbeschreibungen durch eine extensive, maximal zweimalige Mahd nach dem 15.06. eines jeden Jahres mit Mahdgutentfernung. Eine Düngung sowie Pflanzenschutzmittel sind unzulässig. Eine Beweidung ist in den ersten 5 Jahren nach Beginn der Extensivierungsmaßnahme nicht zulässig. Danach kann die Herbstmahd durch eine extensive Beweidung ersetzt werden. Diese entspricht unabhängig von der Tierart maximal 1 Großvieheinheit pro ha. Eine vollständige Umstellung auf Beweidung anstelle der Mahd ist allerdings nicht zulässig.

MONITORING DER AUSGLEICHSFLÄCHEN A1 BIS A3

Entsprechend der bereits bisher festgesetzten Maßnahmen ist die Entwicklung der Ausgleichsflächen einem regelmäßigen Monitoring zu unterziehen. Ziel des Monitorings ist es, die Entwicklung hin zu artenreichen Extensivwiesen zu überprüfen und die Wirksamkeit der vorbereitenden Maßnahmen sicherzustellen.

Die Zeitvorgaben für das Monitoring variieren derzeit und sollen im Rahmen des Gesamtkonzepts wie folgt vereinheitlicht werden:

Ausgleichsfläche	Maßnahme	Beginn	Erstkontrollen nach Fertigstellung bzw. Maßnahmenbeginn in Jahren	Intervall der Folgekontrollen
A1 A3 Nord	Rückbau der Bautrasse	nach Abschluss Bau- phase im Teilbereich 3 herzustellen	1. und 3. Jahr nach Fertigstellung	dann alle 5 Jahre
A1 A3 Nord A3 Süd	Entwicklung von artenreichen Extensivwiesen, teils mit Obstbäumen	parallel zum Eingriff herzustellen	3 Jahre nach Maßnahmenbeginn	dann alle 5 Jahre
A2	Entwicklung von artenreichen Extensivwiesen mit Initialpflanzung	Initialpflanzung im Sommer 2021 erfolgt	1. und 3. Jahr nach Fertigstellung	dann alle 5 Jahre

Abb. 15 Beobachtungszeiträume für die Entwicklung der Ausgleichsflächen

In den ersten Jahren sind die Flächen im Hinblick auf den Deckungsgrad zu überprüfen. Angestrebt wird ein Deckungsgrad von mind. 75%. Dies gilt vorrangig für die baulich entwickelten Flächen im Bereich der Bautrassen sowie der Fläche A2 mit Initialpflanzung.

Eine erste vegetationskundliche Bestandserfassung ist im 3. Jahr nach Herstellung bzw. Maßnahmenbeginn erforderlich, die in den Folgejahren noch zweimal im 5 Jahres-Rhythmus wiederholt wird (vgl. Tabelle oben). Wenn durch die festgesetzten Maßnahmen keine ausreichende Artenanreicherung erreicht werden kann, sind Initialansaat mit autochthonem Saatgut mittels Heudrusch oder Mahdgutübertragung vorzusehen.

Der Entwicklungszeitraum für die Ausgleichsflächen beträgt 25 Jahre. Bei positiven Entwicklungsfortschritt kann die Überwachung nach der 3. Kontrolle (13 Jahre nach Beginn der Maßnahme) abgeschlossen werden. Diese Regelung wird mit den positiven Entwicklungen begründet, die im Rahmen des Ortsbegangs im Juni 2023 festgestellt werden konnten.

5.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Geprüft wurden verschiedene Varianten der Anordnung der Chalets. Die nunmehr lockere Aufteilung entlang der Erschließungsstraße lässt großzügige, begrünbare Freiräume, die eine hohe Aufenthaltsqualität versprechen.

5.6 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Für die Beurteilung der Auswirkungen wurde eine verbal-argumentative Bewertung mit den drei Stufen der Erheblichkeit - gering, mittel, hoch - herangezogen. Der Bestandsaufnahme und Bewertung der Auswirkungen standen folgende Materialien zur Verfügung.

- Vegetationskundliches Gutachten Gut Steinbach, Reit im Winkl, Büro AVEGA, vom 24.06.2013, aktualisiert 2019 und 2020
- Alpenbiotopkartierung Bayern, Stand 1992 (LfU)
- Bayerischer Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“
- Bayerischer Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“

Weitere Inhalte wurden dem BayernAtlas entnommen.

Technische Schwierigkeiten traten in Bezug auf das Schutzgut Wasser auf. Hier liegen derzeit keine genauen Angaben bezüglich des Grundwasserspiegels vor.

5.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Das Planungsgebiet befindet sich an einem Standort, der aus größerer Entfernung (z.B. vom Ortszentrum von Reit im Winkl) einsehbar ist. Daher können erhebliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild entstehen. Ziel ist es daher, eine optimale Einbindung der neuen Gebäude zu erzielen. Wie bereits beim Schutzgut Kulturelles Erbe/Landschaftsbild erwähnt, spielen die geplanten Pflanzungen und Grünstrukturen zur Eingrünung neuer Gebäude eine entscheidende Rolle. Das Monitoring sollte sich daher auf die Wirksamkeit der grünordnerischen Maßnahmen beziehen.

Dies ist durch Ortsbegang und Fotodokumentation mindestens nach 5, 10 und 15 Jahren nach Abschluss der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen zu prüfen und in einem Sachbericht zu belegen. Bei unzureichender Wirksamkeit der Eingrünung sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

5.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht hat die Aufgabe, dazu beizutragen, dass zur wirksamen Umweltvorsorge die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet

werden. Die Untersuchung betrachtet die geplante Erweiterung des Hotelareals um ein Hotel-dorf mit 5 Chalets sowie der zugehörigen Erschließungsflächen. Betroffen ist ein mäßig exten-siv bewirtschaftetes Grünland mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

Nachfolgend wird die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter zu-sammengefasst.

Schutzgüter		Fläche	Boden	Was-ser	Biolog. Vielfalt		Klima-wandel	Menschl. Gesund-heit	Kulturelles Erbe (Bau-, Bodendenkmäler, Landschaftsbild)		
					Tiere	Pflanzen					
Wirkungen											
Anlagebe-dingte Aus-wirkungen	Inanspruchnahme							+	Landschaftsbild		
	Nachhaltige Verfügbarkeit							+	Landschaftsbild		
Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen	Emissionen	Schadstoffe	bau.								
			betr.								
		Lärm	bau.				K			K	
			betr.								
		Erschütte-rung	bau.				K			K	
			betr.								
		Licht	bau.								
			betr.								
		Wärme	bau.								
			betr.								
		Strahlung	bau.								
			betr.								
		Belästigung, Störung	bau.				K			K	
			betr.								
		Risiken	Risiko von Unfällen u. Katastrophen	bau.							
				betr.							
		Abfall	Belastung durch Abfall einschl. Beseiti-gung u. Verwertung	bau.							
				betr.							
Technik-Stoffe	Belastung durch einge-setzte Tech-nik u. Stoffe	bau.									
		betr.									
Zusammenfassung					K			K	Landschaftsbild		

Tab. 7 Zusammenfassende Übersicht zur Erheblichkeit der Auswirkungen

Die Tabelle zeigt, dass durch das geplante Vorhaben insgesamt geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind. Diese Einstufung beruht vor allem auf die weitgehend gleichblei-benden Rahmenbedingungen, die geplante Durchgrünung und den Vorbelastungen (Hotelnut-zung, Sprungschanze, weitere bestehende Freizeitangebote) sowie der geringen naturschutz-fachlichen Wertigkeit der Fläche für den Naturhaushalt aufgrund des Fehlens von besonders wertvollen Biotopstrukturen.

Geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden ergeben sich durch den Flächen-verbrauch sowie durch Eingriffe im Bereich der Baufelder.

In Bezug auf das Schutzgut Wasser werden die Auswirkungen aufgrund der Zunahme des Ver-siegelungsgrads unter Berücksichtigung der Möglichkeit zur Versickerung auf dem Grundstück als gering erheblich bewertet.

Für das Schutzgut Bevölkerung werden durch die geplante maßvolle Erweiterung des Beherbergungsangebots keine erheblichen Belastungen durch den Ziel- und Quellverkehr erwartet.

Obwohl das Planungsgebiet von weiter entfernten Standorten einsehbar ist und eine Veränderung des lokalen Landschaftsbildcharakters durch die geplante Bebauung hervorgerufen wird, sind bezogen auf das Schutzgut Kulturelles Erbe - Landschaftsbild unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen (insbesondere durch grünordnerische Maßnahmen, deren Wirksamkeit im Rahmen des Monitorings zu überwachen ist) nur gering erhebliche Auswirkungen zu erwarten.

Der Ausgleichsbedarf wird innerhalb des Planungsgebiets durch die Entwicklung von Streuobst- und Extensivwiesen bereitgestellt.

Das Monitoring betrifft die Wirksamkeit der grünordnerischen Maßnahmen zugunsten des Landschaftsbildes.

Bad Kohlgrub, den 26.09.2023



Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

6 LITERATUR

AVEGA, Vegetationskundliches Gutachten Gut Steinbach, Reit im Winkl, vom 24.06.2013, aktualisiert am 15.12.2019 und ergänzt am 03.10.2020

BAUGESETZBUCH (BAUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur), URL: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm [Stand: 09/2022]

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR FINANZEN UND FÜR HEIMAT (HRSG.), BayernAtlas, URL: <https://geoportal.bayern.de> [Stand: 09/2023]

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (Hrsg.), 2007, Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, 2. Auflage, München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT (HRSG.), Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020, URL: <https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/> [Stand: 09/2023]

BUSSE, J., DIRNBERGER, F., PRÖBSTL, U., SCHMID, W., 2007, Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung – Ratgeber für Planer und Verwaltung, erweiterte Fassung, München

BUSSE, J., DIRNBERGER, F., PRÖBSTL-HAIDER, U., SCHMID, W., 2013, Die Umweltprüfung in der Gemeinde mit Ökokonto, Umweltbericht, Artenschutzrecht, Energieplanung und Refinanzierung, München

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION SÜDOSTOBERBAYERN, letzte Änderung in Kraft am 28.10.2017, URL: <http://www.region-suedostoberbayern.bayern.de/> [Stand: 2023]