

ef.

**Bürger, Sonja**

---

**Von:** BN Traunstein <traunstein@bund-naturschutz.de>  
**Gesendet:** Donnerstag, 14. Dezember 2023 12:18  
**An:** Bürger, Sonja  
**Betreff:** Re: 36. Änderung des Flächennutzungsplanes und 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gut Steinbach"; frühzeitige Behördenbeteiligung

**Kennzeichnung:** Zur Nachverfolgung  
**Kennzeichnungsstatus:** Gekennzeichnet

**36. Änderung des Flächennutzungsplanes und 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gut Steinbach"; frühzeitige Behördenbeteiligung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der BUND Naturschutz Traunstein bedankt sich für die Beteiligung am oben genannten Verfahren und gibt dazu gem. §63 BNatSchG folgende Stellungnahme ab:

Vorliegendes Ausgleichskonzept:

Laut vorliegenden Planunterlagen sollen östlich des bestehenden Hotelgebäudes fünf weitere Chalets entstehen, auf dem bestehenden Parkplatz ein Carport gebaut werden und im Teilbereich 3 des Hoteldorfes 1 drei Chalets errichtet werden.

Dafür wird eine neue Erschließungsstraße benötigt und der bestehende Fußweg muss verlegt werden. Im Norden des Bebauungsplanes werden zwei Caravanstellplätze errichtet.

Insgesamt besteht dadurch ein Ausgleichsbedarf von 3783 m<sup>2</sup>. Laut Umweltbericht S. 33 wird dieser Ausgleichsbedarf auf der Teilfläche A3 Nord und der Teilfläche A3 Süd bereitgestellt.

Als Maßnahme auf A3 Nord wird der Rückbau einer Baustraße durch diese schon in der Urfassung des Bebauungsplanes festgesetzten Ausgleichsfläche vorgeschlagen. Der Rückbau einer Baustraße in einer schon im Zuge eines früheren Bebauungsplanes festgesetzten Ausgleichsfläche kann nicht als Ausgleichsmaßnahme anerkannt werden.

Änderung FNP:

Im bisherigen FNP sind die Hangleiten im Osten als landwirtschaftliche Fläche dargelegt, im neuen Bebauungsplan wird dieser Bereich als bestehender Gehölzbestand festgesetzt, diese Änderung ist zu begrüßen.

Festsetzungen Bebauungsplan:

- Alle Einfriedungen benötigen zum Schutz von Kleinsäufern einen Bodenabstand von 15 cm.

- Das Beleuchtungskonzept für die neuen Chalets sollte dahingehend ergänzt werden, dass die Lampen entweder ab 22 Uhr gedimmt werden oder eine Nachtabstaltung mit Bewegungsmelder erfolgt. Dies dient nicht nur dem Schutz der Fauna, sondern auch dem erholsamen Schlaf der Gäste.

Mit freundlichen Grüßen

Beate Rutkowski

1. Vorsitzende BUND Naturschutz Kreisgruppe Traunstein  
Stellvertretende Landesvorsitzende des BUND Naturschutz Bayern

---

Bund Naturschutz, KG Traunstein  
Scheibenstraße 22  
83278 Traunstein

Telefon: 0861-12297  
Mail: [traunstein@bund-naturschutz.de](mailto:traunstein@bund-naturschutz.de)

Möchten Sie unsere Arbeit unterstützen? Dann werden Sie Mitglied in unserem Verein!  
Immer informiert mit dem BN-Newsletter: <https://traunstein.bund-naturschutz.de/newsletter>  
Auch über eine Spende auf das Konto DE68 7105 2050 0000 0148 78 würden wir uns sehr freuen!

---

Wenn Sie keine weiteren Nachrichten mehr von uns erhalten möchten, senden Sie uns eine E-Mail  
an [traunstein@bund-naturschutz.de](mailto:traunstein@bund-naturschutz.de).  
Informationen zum Schutz Ihrer Daten finden Sie unter [www.bund-naturschutz.de/impressum](http://www.bund-naturschutz.de/impressum).



Am 16.11.2023 um 09:23 schrieb Bürger, Sonja:

1. **36. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Gut Steinbach“ und**
2. **2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplan „Gut Steinbach“**

**hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Gemeinderat der Gemeinde Reit im Winkl hat in seiner Sitzung am 26.09.2023 die Einleitung der Verfahren zur

1. **36. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Gut Steinbach“ und**
2. **zur 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung „Gut Steinbach“**

gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.



ef.

WWA Traunstein - Postfach 19 40 - 83269 Traunstein

Gemeinde Reit im Winkl  
Rathausplatz 1  
83242 Reit im Winkl

per E-Mail: [gemeinde@reitimwinkl.bayern.de](mailto:gemeinde@reitimwinkl.bayern.de)

Ihre Nachricht  
16.11.2023

Unser Zeichen  
1-4622-TS R.i.W-  
25349/2023

Bearbeitung +49 (861) 70655 159  
Wolfgang Mayer

Datum  
07.12.2023

**2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gut Steinbach";  
Verfahren nach §4 Abs. 1 BauGB;**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Wasserwirtschaftsamt Traunstein nimmt als Träger öffentlicher Belange wie folgt  
Stellung:

**1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht  
nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen**

- entfällt -

**2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berüh-  
ren können, mit Angabe des Sachstands**

- entfällt -

**3. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Re-  
gelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden kön-  
nen (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)**

- entfällt -

Standort  
Rosenheimer Straße 7  
83278 Traunstein

Telefon / Telefax  
+49 861 70655-0  
+49 861 13605

E-Mail / Internet  
[poststelle@wwa-ts.bayern.de](mailto:poststelle@wwa-ts.bayern.de)  
[www.wwa-ts.bayern.de](http://www.wwa-ts.bayern.de)

**4. Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage**

**4.1 Wasserversorgung**

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird durch den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung sichergestellt.

Die ausreichende Eignung und der Umgriff des Wasserschutzgebietes sowie die ausreichende Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen sind vom Versorgungsträger in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

**4.2 Oberflächengewässer/ Überschwemmungssituation**

**4.2.1 Starkniederschläge**

Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen.

Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten.

Wir empfehlen dringend, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und in eigener Zuständigkeit Vorkehrungen zur Schadensreduzierung zu treffen und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen.

Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober- bzw. Unterlieger führt. Wir verweisen daher auf §37 WHG.

**4.2.2 Oberflächengewässer**

Westlich des Plangebietes verläuft der Steinbach, ein Gewässer III. Ordnung mit Wildbachcharakter.

Wir weisen darauf hin, dass für Anlagen, die sich im 60m-Bereich von der Uferlinie von Gewässern befinden, gegebenenfalls eine wasserrechtliche Anlagengenehmigung nach Art. 20 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) erforderlich sein kann.

#### 4.3 Abwasserentsorgung

Das Abwasser ist im Trennsystem zu erfassen (§55 Abs. 2 WHG).

##### 4.3.1 Schmutzwasser

Schmutzwasser ist über die zentrale Kanalisation zu entsorgen. Die ausreichende Leistungsfähigkeit der vorhandenen Abwasseranlagen (Kanalleitungen, Kläranlage, etc.) ist in eigener Zuständigkeit von der Gemeinde zu prüfen und sicherzustellen. Ebenso sind ggf. erforderliche wasserrechtliche Genehmigungen sicherzustellen.

##### 4.3.2 Niederschlagswasser

Mit den Festlegungen zur Behandlung und Ableitung des Niederschlagswassers besteht Einverständnis.

Anfallendes Niederschlagswasser in den vorgesehenen Tiefgaragen (z. B. Schleppwasser etc.) ist in den Schmutzwasserkanal einzuleiten.

##### 4.3.3 Regenwassernutzung

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und für WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

#### 4.4 Altlastenverdachtsflächen

Der aktuelle Informationsstand zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. ist beim Landratsamt Traunstein einzuholen.

Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Traunstein zu verständigen.

Das Landratsamt (Abteilung 6 - Gesundheit sowie SG 4.16 - Wasserrecht und SG 4.40 - Bauamt) erhält einen Abdruck der Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Stettwieser

Abteilungsleiter Landkreis Traunstein

(Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig)