Gemeinde Marquartstein
Landkreis Traunstein

14. Änderung des Flächennutzungsplans

mit integriertem Landschaftsplan

Begründung und Umweltbericht

einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und artenschutzrechtlicher Betrachtung

Vorentwurf

Datum: August 2026
Projekt: 24842

Bearbeitung:

BEGS Architekten Ingenieure
München | Rosenheim | Traunstein

Kufsteiner Straße 87, 1. OG Ost
83026 Rosenheim
Tel. +49 (0) 8031 – 30 425 -0
E-Mail: rosenheim@begs-gmbh.de

Bearbeiter:
Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt
Dipl. Ing. (FH) Andrea Kaiser, Landschaftsarchitektin
M. Sc. Mathias Dadlhuber, Tourismus und nachhaltige Regionalentwicklung – Management und Geografie

Inhaltsverzeichnis

1.0 Anlass und Erforderlichkeit 1

2.0 Landes- und Regionalplanung 1

3.0 Lage und Größe des Planungsgebiets 3

4.0 Planungsrechtliche Ausgangssituation und Darstellung in Bauleitplänen sowie sonstigen informellen Planungen 4

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation 4

5.0 Bestand und Planung, Alternativen 4

5.1 Tatsächliche Ausgangssituation 4

5.2 Naturräumliche Gegebenheiten und Grünordnung 6

5.3 Planung 7

5.4 Alternativen 8

6.0 Auswirkungen der Planung 9

6.1 Ortsbild 9

6.2 Verkehr 9

6.3 Immissionen / Emissionen 10

6.4 Landwirtschaft 10

6.5 Klimaschutz 10

6.6 Versickerung von Niederschlagswasser 11

6.7 Hochwasserschutz 12

6.8 Natur und Landschaft 12

7.0 Umweltbericht 12

7.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Änderung des Flächennutzungsplans 13

7.1.1 Ausgangssituation 13

7.1.2 Beabsichtigte Planung 14

7.2 Angaben über den Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden 15

7.3 Merkmale des Vorhabens 15

7.4 Notwendigkeit einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls zur UVP-Pflicht gem. § 7 UVPG 16

7.5 Überblick über die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen genannten Ziele des Umweltschutzes 16

7.6 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 19

7.6.1 Schutzgut Mensch 20

7.6.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere 21

7.6.3 Schutzgut Fläche 24
7.6.4 Schutzgut Boden 25
7.6.5 Schutzgut Wasser 27
7.6.6 Klima und Lufthygiene 29
7.6.7 Schutzgut Landschaftsbild 31
7.6.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 32
7.6.9 Wechselwirkungen 33
7.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) 34
7.8 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen 34
7.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Ausgleichserfordernis 35
7.9.1 Bestimmung der Gebietskategorie und des Eingriffstyps 35
7.9.2 Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs 36
7.9.3 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich 38
7.10 Artenschutzrechtliche Betrachtung 38
7.11 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Planungsalternativen) 40
7.12 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 40
7.13 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt 41
7.14 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 41

1.0 Anlass und Erforderlichkeit

Im Ortsteil Pettendorf der Gemeinde Marquartstein wird im Umfeld des Landhotels Weßner Hof ein bislang nicht genehmigter Reisemobilstellplatz betrieben. Die Nutzung steht in räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit dem bestehenden Hotel-, Gastronomie- und Landwirtschaftsbetrieb.

Die bestehenden Reisemobilstellplätze sollen planungsrechtlich gesichert und räumlich neu geordnet werden. Ergänzend ist die Errichtung eines der Stellplatznutzung zugeordneten Wirtschafts- und Sanitärgebäudes vorgesehen. Die Planung dient damit der geordneten Weiterentwicklung eines bereits bestehenden touristischen Angebots am vorhandenen Betriebsstandort.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird parallel die Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 10 „Pettendorf“ durchgeführt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die zulässigen Nutzungen sowie die räumliche und bauliche Ausgestaltung der Reisemobilstellplätze und der zugehörigen Anlagen verbindlich geregelt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die beabsichtigte Nutzung als Reisemobilstellplatz entspricht dieser Darstellung nicht. Zur Anpassung der vorbereitenden Bauleitplanung und zur Wahrung des Entwicklungsgebots gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan daher im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert und der Änderungsbereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reisemobilstellplätze RMS“ dargestellt.

2.0 Landes- und Regionalplanung

Für das Plangebiet sind insbesondere folgende im Landesentwicklungsprogramm (LEP) und im Regionalplan für die Region 18 Südostoberbayern (RP 18) genannten Ziele und Grundsätze von Bedeutung:

Die Gemeinde Marquartstein wird entsprechend der Strukturkarte des LEP 2023 dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet. Gemäß Anhang 3 „Alpenplan“, Blatt 3, liegt der Erweiterungsbereich innerhalb des Alpenplans.

Entsprechend Karte 1 „Raumstruktur“ des RP 18 wird Marquartstein als Grundzentrum eingestuft. Zusammen mit Grassau bildet Marquartstein einen zentralen Doppelort.

<u>Grundsätze des Regionalplans Südostoberbayern</u>

Allgemeiner Maßstab der regionalen Entwicklung Südostoberbayerns ist die nachhaltige Raumentwicklung (RP 18 A I 1.1 G 2023 – nichtamtliche Lesefassung).

Die Entwicklung der Siedlungsflächen soll sich auf bestehende Siedlungsbereiche konzentrieren und Freiräume erhalten (RP 18 A I 2.1 G 2023). Die natürlichen Lebensgrundlagen und die landschaftliche Eigenart der Region sollen erhalten werden (RP 18 A I 2.2 G 2023)

Die natürlichen Lebensgrundlagen der Region sollen zum Schutz einer gesunden Umwelt, eines funktionsfähigen Naturhaushaltes sowie der Tier- und Pflanzenwelt dauerhaft gesichert werden. Alle Nutzungsansprüche an die natürlichen Lebensgrundlagen sollen auf eine nachhaltige Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts abgestimmt werden (RP 18 B I 1. G 2023).

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. (…) Landschaftsprägende Bestandteile (…) sollen erhalten und, soweit möglich, wiederhergestellt werden (RP 18 B I 2. Z 2023).

Gliedernde Grünflächen und Freiräume im Ortsbereich (…) sollen erhalten, entwickelt und erweitert werden. Sie sollen untereinander und mit der freien Landschaft verbunden werden. Auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft, die Bereitstellung der dafür notwendigen Mindestflächen (…) soll geachtet werden. Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten und die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden (RP 18 B I 2.1 Z 2023).

Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich gem. RP 18 II 1. G 2023 an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen

- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden,
- die Innenentwicklung bevorzugt werden und
- die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.

Die vorliegende Planung entspricht bzw. berücksichtigt grundsätzlich die vorher aufgeführten Grundsätze.

Entsprechend der Kartendarstellungen des Regionalplanes werden keine besonderen Vorgaben für das überplante Gebiet getroffen. Der Bereich befindet sich weder innerhalb von Vorrang- noch von Vorbehaltsgebieten gemäß Regionalplanung.

Anbindegebot und Verhinderung der Zersiedlung

Gem. Ziel B II 3.1 des RP 18 (nichtamtliche Lesefassung Stand 20.09.2023) soll eine Zersiedelung der Landschaft verhindert werden, eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (Anbindegebot gemäß LEP 3.3 G bzw. Z (2023).

Das Plangebiet liegt nicht in abgesetzter Lage, sondern am Ortsrand des Ortsteils Pettendorf. Zudem steht der Erweiterungsbereich im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem bestehenden Weßner Hof. Der Standort ist durch die bestehenden Nutzungen des Weßner Hofs, insbesondere Landwirtschaft, Hotel und Gastronomie, vorgeprägt.

Die Planung begründet keine neue isolierte Nutzung in der freien Landschaft, sondern dient der planungsrechtlichen Sicherung und räumlichen Neuordnung der bestehenden Stellplatznutzung am vorhandenen Betriebsstandort. Die bestehenden Erschließungsstrukturen werden weiter genutzt. Durch die Begrenzung der baulichen Entwicklung auf das erforderliche Wirtschafts- und Sanitärgebäude sowie durch Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung und Grünordnung wird eine landschaftliche Einbindung des Plangebiets gesichert.

Das Anbindegebot gemäß LEP 3.3 wird damit eingehalten. Zugleich wird dem Ziel des RP 18 B II 3.1, eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden und bauliche Anlagen schonend in die Landschaft einzubinden, Rechnung getragen.

Tourismus und Erholung

Dem Tourismus und der Erholung kommt in allen Teilen der Region eine besondere Bedeutung zu. Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit soll das touristische Angebot weiter verbessert, aktualisiert und saisonal stärker ausgeglichen werden; zugleich sollen die Möglichkeiten des sanften Tourismus genutzt werden (RP 18 B VI 1 G).

Marquartstein liegt im Gebiet für Tourismus und Erholung Nr. 3 „Chiemgauer Alpen“. Hier soll das bestehende Erholungsangebot verbessert und ergänzt werden. Eine weitere Erschließung soll in enger Abstimmung mit den Belangen der Ökologie, der Wasserwirtschaft sowie der Land- und Forstwirtschaft erfolgen (RP 18 B VI 4.3 G).

Die Planung dient der planungsrechtlichen Sicherung und räumlichen Neuordnung eines bestehenden touristischen Angebots im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Weßner Hof. Durch die Nutzung des bereits vorgeprägten Standorts und vorhandener Erschließungsstrukturen wird eine flächensparende Weiterentwicklung des touristischen Angebots unterstützt.

Orts- und Landschaftsbild

Aufgrund der Lage am Ortsrand kommt der schonenden Einbindung des Plangebiets in das Orts- und Landschaftsbild eine besondere Bedeutung zu. Die konkrete landschaftliche Einbindung und Grünordnung wird auf Ebene der parallelen verbindlichen Bauleitplanung durch Festsetzungen zur Grünordnung geregelt.

3.0 Lage und Größe des Planungsgebiets

Der Änderungsbereich liegt am westlichen Rand des Ortsteils Pettendorf, südwestlich der Pettendorfer Straße in der Gemeinde Marquartstein.

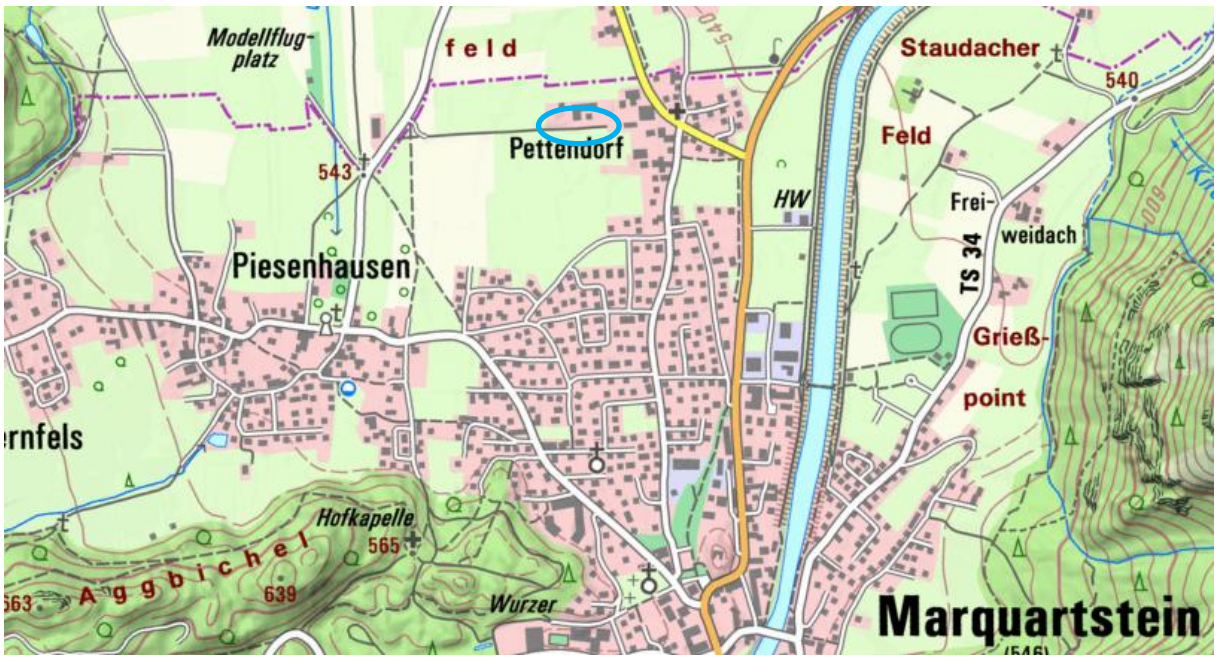


Abb. 1 Übersichtsplan mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab
Quelle: BayernAtlas © 2026 StMFH; Geobasisdaten: © 2026 Bayerische Vermessungsverwaltung

Der Änderungsbereich umfasst eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 1744/1 der Gemarkung Marquartstein, Gemeinde Marquartstein, und weist eine Größe von ca. 0,440 ha auf (siehe folgende Karte).

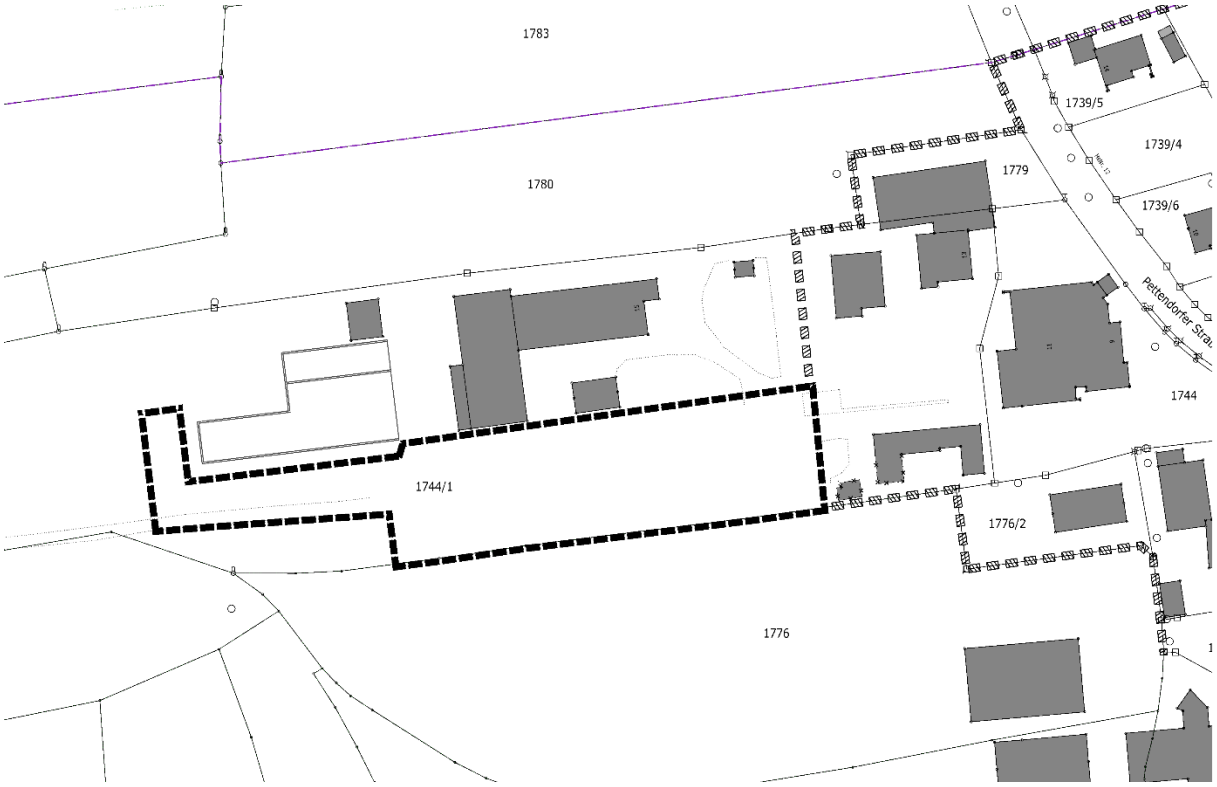


Abb. 2 Karte Änderungsbereich (schwarze Blockmarkierung“ M 1:2.000
Kartengrundlage: DFK © 2026 Bayerische Vermessungsverwaltung

4.0 Planungsrechtliche Ausgangssituation und Darstellung in Bauleitplänen sowie sonstigen informellen Planungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Änderungsbereich ist planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Marquartstein wurde im Bereich des Änderungsbereichs zuletzt mit der 3. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans angepasst. Die Änderung ist seit dem 03.04.1998 rechtswirksam.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Zudem ist ein Wanderweg dargestellt, der den Änderungsbereich quert.



Abb. 3 Auszug aus Flächennutzungsplan (1998) der Gemeinde Marquartstein mit Kennzeichnung der Planungsbereiche (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab
Quelle: © Gemeinde Marquartstein

5.0 Bestand und Planung, Alternativen

5.1 Tatsächliche Ausgangssituation

Baubestand

Innerhalb des Plangebiets befinden sich bereits bestehende Reisemobilstellplätze. Die Stellplatzflächen sind unversiegelt und begrünt. Bauliche Anlagen sind innerhalb des Erweiterungsbereiches bislang nicht vorhanden.

Das Gebiet ist durch die bislang nicht genehmigte Nutzung als Reisemobilstellplatz geprägt. Die bislang unbefestigten Stellplätze liegen südlich des landwirtschaftlich genutzten Kieswegs, der den Erweiterungsbereich quert, und sind in einer Reihe angeordnet. Sie werden von der Kreisstraße TS 45 aus über die vorhandenen Hofflächen sowie die Kies- und Schotterwege erschlossen. Die Stellplatznutzung reicht im Westen derzeit über den vorgesehenen Erweiterungsbereich hinaus. Im Zuge der Planung sollen die Stellplätze neu angeordnet und ihre räumliche Ausdehnung reduziert werden.

Zentral an der nördlichen Grenze des Erweiterungsbereiches befindet sich zudem eine landwirtschaftliche Lagerfläche.

Im Westen des Erweiterungsbereiches liegt extensiv bewirtschaftetes Grünland auf einer als Aufschüttung ausgebildeten Böschung. Die Böschung dient der landschaftlichen Einbindung des angrenzenden Fahrsilos.

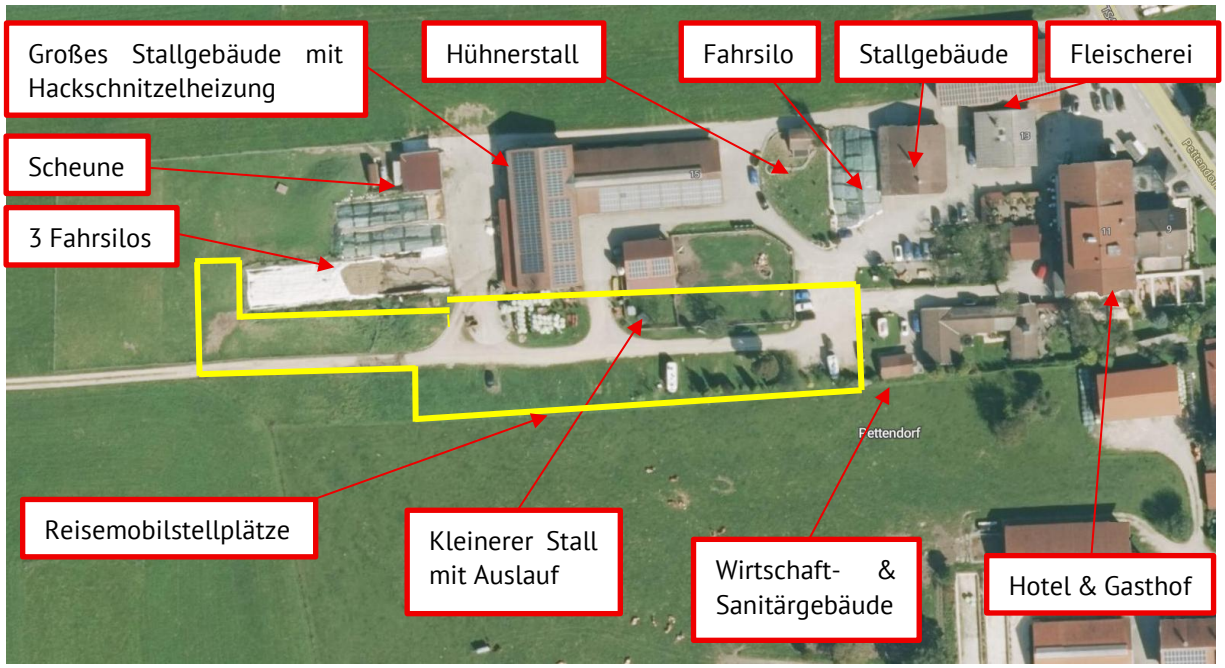


Abb. 4 Auszug aus Luftbild (Befliegung vom 22.09.2024) mit Kennzeichnung des Plangebietes (gelb umrandet) – ohne Maßstab
Quelle: BayernAtlas © 2026 StMFH; Geobasisdaten: © 2026 Bay. Vermessungsverwaltung

Bauliches Umfeld

Nördlich und östlich des Erweiterungsbereiches befinden sich mehrere, überwiegend landwirtschaftliche Gebäude und Anlagen. Diese umfassen

- insgesamt vier Fahrsilos,
- eine kleine Scheune mit einem Stellplatz für landwirtschaftliche Maschinen und einem Lagerplatz für Futtermittel,
- ein großes Stallgebäude mit Hackschnitzelheizung im Süden des Gebäudes,
- ein kleinerer Stall südlich des großen Stallgebäudes inklusive Auslauf,
- einen Hühnerstall mit Auslaufflächen,
- ein weiteres Stallgebäude,
- ein Gebäude zur Fleischverarbeitung für die hauseigene Metzgerei,
- der Hotel- und Gaststättenbetrieb und
- ein Wirtschafts- und Sanitärgebäude.

Weiter nördlich schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Östlich der Hofstelle verläuft die Pettendorfer Straße (TS 45) durch den Ortsteil Pettendorf. Die TS 45 mündet nach etwa 240 m in die Bundesstraße B 305 ein.

Südlich des Erweiterungsbereiches liegt eine große Viehweide. Südöstlich befindet sich der dazugehörige landwirtschaftliche Betrieb.

Westlich des Erweiterungsbereiches befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen, welche in Teilen als Landeplatz für Drachenflieger genutzt wird.

Altlasten

Altlasten und altlastenverdächtige Flächen sind nicht bekannt.

Denkmäler

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler bzw. denkmalgeschützte Ensembles und landschaftsprägende Denkmäler (Bayerischer Denkmal-Atlas © 2026 BLfD).

Zu Denkmälern im mittelbaren Umfeld stehen keine funktionalen Zusammenhänge oder direkten Sichtbeziehungen. Weitere Ausführungen können dem Umweltbericht in dieser Begründung entnommen werden.

Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet ist durch die Pettendorfer Straße (TS 45) sowie durch die bestehenden Erschließungen der umliegenden Gebäude an das gemeindliche Straßennetz angebunden. Die TS 45 mündet nach etwa 240 m südöstlicher Richtung in die B 305 ein. Im Westen führt ein landwirtschaftlicher Feldweg zur Piesenhausener Straße.

Technische Infrastruktur

Das Planungsgebiet ist an die vorhandenen Strukturen anzuschließen. Vorbehaltlich einer nutzungsabhängigen Überprüfung wird angenommen, dass die notwendigen Kapazitäten bereitgestellt werden können bzw. durch die Art der Nutzung als Reisemobilstellplatz nicht notwendig sind.

5.2 Naturräumliche Gegebenheiten und Grünordnung

Schutzgebiete

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine internationalen oder nationalen Schutzgebiete gemäß § 23-29 BNatSchG (Biosphärenreservat, Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützte Landschaftsbestandteile).

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine europäischen Schutzgebiete der NATURA 2000 (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete). Weitere Ausführungen zu Schutzgebieten sind im Umweltbericht, Kapitel 7.6.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere zu finden.

Flächen der amtlichen Biotopkartierung

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine Flächen der amtlichen Biotopkartierung Bayern.

Biotope oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG bleiben von der Planung unberührt. In bestehende Waldflächen wird nicht eingegriffen.

Ausgleichsflächen / Ökokontoflächen

Innerhalb und angrenzend zum Planungsgebiet befinden sich keine Flächen für den naturschutzfachlichen Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft Bayern.

Grünordnung/Gehölzbestand

Die Grünflächen im Plangebiet sind im Übergang zum Hofumfeld dörflich geprägt. Der Gehölzbestand ist insgesamt gering und konzentriert sich auf einzelne Bereiche. Am südlichen Rand befinden sich einzelne Sträucher sowie zwei Bestandsbäume. Im nördlichen Bereich stehen außerhalb der Auslauffläche des kleinen Stalls drei weitere Bäume. Bei den Bäumen handelt es sich überwiegend um regionaltypische Obstbäume wie Apfel, Birne und Kirsche unterschiedlicher Altersklassen und in einem guten Pflegezustand. Zusammenhängende Gehölzflächen oder größere Baumgruppen sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.

Die übrigen Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die zentral gelegenen Grünlandflächen südlich des Stallgebäudes dienen als Weideflächen. Auch die Böschungen und Grünflächen entlang der drei westlichen Fahrsilos unterliegen einer landwirtschaftlichen Nutzung. Die südlichen Grünlandflächen entlang der Flurstücksgrenze werden derzeit als unbefestigte Reisemobilstellplätze genutzt.

Höhenlage/Topografie

Das Gelände ist überwiegend eben (DGM25 © 2026 Bayerische Vermessungsverwaltung).

Gewässer

Das Vorhaben befindet sich nicht innerhalb des 60 m Bereiches von Fließgewässern. Das nächstgelegene Gewässer ist die Tiroler Ache, etwa 460 m östlich des Plangebiets.

Hochwasserschutz und sonstige Gefahren

Das Planungsgebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets (UmweltAtlas Bayern © 2026 LfU).

Das Plangebiet liegt überwiegend innerhalb von dargestellten Hochwassergefahrenfläche HQextrem. Diese kennzeichnet die Gebiete, die bei einem seltenen Extremhochwasser (1.000-jährlichen Hochwasserereignis HQ1000) betroffen sein können (UmweltAtlas Bayern © 2026 LfU).

Das Gebiet wird zudem als wassersensibler Bereich eingestuft. Die Flächen werden demnach vom Wasser beeinflusst. 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 dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind.

Innerhalb des Plangebiets sind potenzielle Fließwege bei Starkregen mit mäßigem Abfluss sowie Aufstaubereiche verzeichnet (siehe folgende Abbildung; UmweltAtlas Bayern © 2026 LfU).

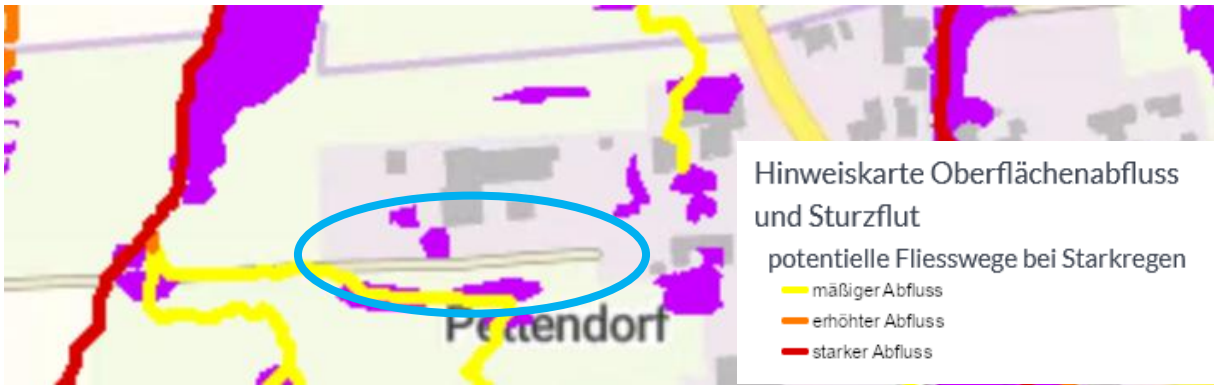


Abb. 5 Darstellung der potenziellen Fließwege und Aufstaubereiche bei Starkregen gemäß der beiden Hinweiskarten „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab
Quelle: UmweltAtlas Bayern © 2026 LfU; Geobasisdaten © 2026 Bayerische Vermessungsverwaltung

Weitere Erläuterungen werden im Rahmen der Beschreibung des Schutzguts Wasser im Umweltbericht in dieser Begründung aufgeführt.

Innerhalb und im Nahbereich des Planungsgebiets befinden sich keine Gefahrenhinweisbereiche oder GEORISK-Objekte (UmweltAtlas Bayern © 2026 LfU).

Boden / Geologie / Hydrogeologie

Das Planungsgebiet ist geprägt durch „[10b] Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Kolluvisol und Pararendzina aus (skelettführendem) Lehm (Talsediment)“ (UEBK25 © 2026 LfU). Weitere Ausführungen können dem Umweltbericht in dieser Begründung entnommen werden.

5.3 Planung

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung dient der planungsrechtlichen Vorbereitung und Sicherung der in Teilen bereits ausgeübten Nutzung als Reisemobilstellplatz. Hierzu wird der Änderungsbereich künftig als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reisemobilstellplätze RMS“ dargestellt.

Im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplans Nr. 10 „Pettendorf“ soll die bestehende Stellplatznutzung räumlich neu geordnet und in ihrer Ausdehnung begrenzt werden. Vorgesehen sind künftig 17

Reisemobilstellplätze für Kurzaufenthalte. Ergänzend ist die Errichtung eines der Stellplatznutzung zugeordneten Wirtschafts- und Sanitärgebäudes einschließlich der erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorgesehen.

Die Reisemobilstellplätze dienen der geordneten Unterbringung von Gästen in der Urlaubsregion Marquartstein und ergänzen das bestehende touristische Angebot des Weßner Hofs.

Die Erschließung erfolgt weiterhin über die bestehenden Anbindungen an die Pettendorfer Straße und die Piesenhausener Straße. Für die innere Erschließung können die vorhandenen Hofflächen sowie die bestehenden landwirtschaftlichen Kies- und Schotterwege genutzt werden.

Zur landschaftlichen Einbindung des Reisemobilstellplatzes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung und Durchgrünung vorgesehen. Vorhandene Gehölze sollen soweit möglich erhalten und durch zusätzliche Baum- und Strauchpflanzungen ergänzt werden.

Die für die Umsetzung des Vorhabens erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im westlichen Teil des Planungsgebietes auf den Flächen südlich und westlich der Fahrsilos angeboten. Weitere Ausführungen hierzu erfolgen im Umweltbericht.

Flächenbilanzierung

Die Planung dient der Vorbereitung einer planungsrechtlichen Sicherung und räumlichen Neuordnung des bereits bestehenden, nicht genehmigten Reisemobilstellplatzes im Umfeld des Weßner Hofs. Der Standort steht in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den bestehenden Nutzungen des Hotel-, Gastronomie- und Landwirtschaftsbetriebs. Vorhandene Zufahrten, Erschließungsflächen und betriebliche Einrichtungen können weiterhin genutzt werden.

Der räumliche Änderungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt circa 4.400 m². Von dieser Fläche werden insgesamt etwa 3.250 m² als Sondergebietsfläche dargestellt. An der südlichen Grenze des Plangebiets im Übergang zur angrenzenden freien Landschaft werden etwa 500 m² als Grün- / Freiflächen mit dem Ziel einer Eingrünung dargestellt. Die verbleibenden ca. 650 m² im nordwestlichen Teil des Plangebiets werden entsprechend der geplanten Bereitstellung als Ausgleichsfläche dargestellt.

5.4 Alternativen

Eine mögliche Alternative stellt die Nullvariante dar. In diesem Fall bliebe die bestehende Nutzung als Reisemobilstellplatz planungsrechtlich ungesichert. Auch der Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans würde fortbestehen. Eine Genehmigung und langfristige Sicherung der Nutzung wären damit nicht gewährleistet. Zudem könnten der räumliche Umfang der Nutzung, mögliche Erweiterungen sowie die damit verbundenen Immissionsbelange nicht verbindlich geregelt werden. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Reisemobilstandortes wäre daher nicht sichergestellt. Dies entspricht nicht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde. Ziel der Planung ist vielmehr, den vorhandenen Betrieb als wichtigen Bestandteil des Tourismus in der Gemeinde dauerhaft zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln sowie die damit verbundenen Arbeitsplätze zu erhalten und zu fördern. Die bestehenden Nutzungen der Metzgerei sowie des Hotel- und Gaststättenbetriebs sind bereits durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan geregelt und von der Nullvariante nicht betroffen.

Als Möglichkeit wurde eine vollständige Überplanung des bestehenden Betriebsstandorts einschließlich des Landhotels, der Gaststätte sowie der landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen geprüft. Dadurch könnten sämtliche Nutzungen einheitlich planungsrechtlich geordnet und langfristige Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden. Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsarten und der damit verbundenen immissionsschutzrechtlichen Fragestellungen wäre diese Variante jedoch mit einem erheblich größeren Untersuchungs- und Regelungsbedarf verbunden. In Abstimmung mit dem Kreisbauamt Traunstein wird die Planung daher auf die Reisemobilstellplätze und die unmittelbar damit zusammenhängenden Nutzungen begrenzt. Auch nach Abstimmungen mit dem Betreiber des Weßner Hofs ist eine Überplanung der gesamten Hofstelle nicht erforderlich, da der rechtskräftige Bebauungsplan ausreichende Entwicklungsspielräume für die übrigen Nutzungen bietet.

6.0 Auswirkungen der Planung

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Regelverfahren einschließlich Umweltprüfung und Umweltbericht sowie unter Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Durch die vorliegende Planung werden keine Vorhaben vorbereitet, für die nach derzeitigem Kenntnisstand eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen wäre. Die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden bilanziert und durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. § 50 BImSchG bleibt von der Planung unberührt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 10 „Pettendorf“ (16. Änderung) geändert.

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler beziehungsweise denkmalgeschützten Ensembles und landschaftsprägenden Denkmäler (BayernAtlas Denkmal © 2026 BLfD). Es wird jedoch allgemein darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zutage treten, der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unterliegen und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen sind.

6.1 Ortsbild

Das Plangebiet liegt am Ortsrand des Ortsteils Pettendorf im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem bestehenden Weßner Hof. Der Hofbereich ist durch die vorhandenen Nutzungen aus Beherbergung, Gastronomie, Landwirtschaft und Metzgerei vorgeprägt. Der Änderungsbereich selbst ist durch die bestehende Stellplatznutzung sowie landwirtschaftliche Nutzungen geprägt. Die Planung führt nicht zu einer Erhöhung der Stellplatzanzahl. Im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplans sollen die bislang südlich des landwirtschaftlichen Weges angeordneten Reisemobilstellplätze räumlich neu geordnet und näher an die bestehende Hofstelle herangerückt werden. Nach derzeitigem Planungsstand sind 17 Stellplätze vorgesehen, womit eine Reduzierung der bisherigen Stellplatzanzahl einhergeht.

Ergänzend ist die Errichtung eines Wirtschafts- und Sanitärgebäudes vorgesehen. Dieses soll das bislang außerhalb des Änderungsbereichs gelegene Wirtschafts- und Sanitärgebäude ersetzen und an die Anforderungen der Reisemobilstellplatznutzung angepasst werden. Die zusätzliche bauliche Entwicklung bleibt damit auf eine der Stellplatznutzung zugeordnete, untergeordnete bauliche Anlage beschränkt.

Zur landschaftlichen Einbindung sind im parallel aufgestellten Bebauungsplan Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung mit Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Hierdurch kann die Einsehbarkeit der Reisemobile und der baulichen Anlagen reduziert und der Übergang zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen gestaltet werden.

Insgesamt dient die Planung der Neuordnung und planungsrechtlichen Sicherung einer bereits bestehenden Nutzung im Ortsrandbereich. Aufgrund der vorhandenen Vorprägung, der Reduzierung der Stellplatzanzahl sowie der räumlich und baulich untergeordneten Ergänzung sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

6.2 Verkehr

Durch die Planung ist keine wesentliche Zunahme des Verkehrsaufkommens zu erwarten, da die Anzahl der Reisemobilstellplätze nicht erhöht wird. Die Planung dient vielmehr der räumlichen Neuordnung der bestehenden Stellplatznutzung.

Der entstehende Verkehr beschränkt sich auf den Ziel- und Quellverkehr der Stellplatznutzer und ist überwiegend saisonal geprägt. Die Erschließung erfolgt weiterhin über die bestehenden Zufahrten und inneren Erschließungsflächen. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die verkehrliche Situation sind daher nicht zu erwarten.

6.3 Immissionen / Emissionen

Im Rahmen des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens wurde durch die C. Hentschel Consult Ing.-GmbH aus Freising mit Datum vom 20.05.2026 eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Projekt-Nr. 3190-2026 SU V01). Untersucht wurden sowohl die von der Nutzung der Reisemobilstellplätze auf die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen einwirkenden Geräusche als auch die auf das Planungsgebiet einwirkenden Immissionen der nördlich gelegenen Biogasanlage.

In Abstimmung mit der Immissionsschutzbehörde wurde für die schalltechnische Beurteilung der Reisemobilstellplätze eine Schutzwürdigkeit entsprechend einem Dorfgebiet (MD) zugrunde gelegt.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte durch den Betrieb der Reisemobilstellplätze an den umliegenden Immissionsorten tags und nachts eingehalten beziehungsweise deutlich unterschritten werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Durch die nördlich gelegene Biogasanlage sind auf den Reisemobilstellplätzen Immissionsbelastungen von maximal 53 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts zu erwarten. Der für ein Dorfgebiet maßgebliche Wert wird tags eingehalten. Nachts wird der zugrunde gelegte Wert auf vier westlich gelegenen Reisemobilstellplätzen um bis zu 5 dB(A) überschritten. Da es sich bei den Reisemobilstellplätzen nicht um ständig genutzte schutzbedürftige Aufenthaltsräume handelt und der Weßner Hof einschließlich der betroffenen Nutzungen einem einheitlichen Betreiber zugeordnet ist, empfiehlt die schalltechnische Untersuchung für die vier betroffenen Stellplätze eine Beschränkung auf Kurzaufenthalte.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan berücksichtigt. Die Untersuchung ist Bestandteil der Verfahrensunterlagen.

6.4 Landwirtschaft

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich bislang als Fläche für die Landwirtschaft dar. Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird der Bereich künftig als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reisemobilstellplätze RMS“ dargestellt. Damit wird auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung eine Nutzungsänderung zugunsten der bestehenden beziehungsweise beabsichtigten touristischen Nutzung vorbereitet.

Der Änderungsbereich wird bereits heute teilweise als Reisemobilstellplatz genutzt. Daneben bestehen landwirtschaftlich genutzte Grünland- und Lagerflächen. Durch die Planung stehen diese Flächen künftig nicht mehr uneingeschränkt für eine landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung.

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie die bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen des Weßner Hofs werden durch die Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht verändert. Die nähere Ausgestaltung und die Berücksichtigung möglicher Nutzungskonflikte erfolgen im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplans.

6.5 Klimaschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden. Dabei sind sowohl Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel zu berücksichtigen.

Vorrangige Aufgaben sind die Anpassung an klimawandelbedingte Extremwetterlagen sowie Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie beispielsweise die Verringerung des CO_2-Ausstoßes und die Bindung von CO_2 aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung bereitet die Darstellung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Reisemobilstellplätze RMS“ vor. Die Konkretisierung der Planung und die Umsetzung klimabezogener Maßnahmen erfolgen im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplans Nr. 10 „Pettendorf“. Die folgende Tabelle fasst die hierbei berücksichtigten Planungsziele und Maßnahmen mit klimabezogenen Aspekten zusammen.

Planungsziele und Maßnahmen mit klimabezogenen Aspekten	
Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	**Berücksichtigung im parallel aufgestellten Bebauungsplan**
Hitzebelastung (wie z.B. Baumaterialien, Baustruktur, vorherrschende Wetterlagen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	• Baumpflanzungen führen zur Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung. • Vorgaben für die Begrünung von Flachdächern vermeiden die Aufheizung von Dachflächen und dienen neben einem Wasserrückhalt auch als erweiterter Lebensraum. • Die Eingrünung der Stellplatzbereiche verbessert das Kleinklima und reduziert die Aufheizung offener Stellplatzflächen. • Die Entwicklung einer extensiven Streuobstwiese schafft zusätzliche Grünstrukturen mit kleinklimatischer Wirkung.
Extreme Niederschläge (wie z.B. Minimierung Versiegelungsgrad, Retentionsflächen, Beseitigung von Abflusshindernissen, Boden- und Hochwasserschutz)	• Wasserdurchlässige Beläge minimieren den Abfluss von Regenwasser. • Die Begrenzung baulicher Anlagen auf das erforderliche Wirtschafts- und Sanitärgebäude reduziert zusätzliche Versiegelung. • Grünflächen, Gehölzpflanzungen und die Ausgleichsfläche verbessern den Wasserrückhalt und verlangsamen den Abfluss bei Starkregenereignissen. • Dachbegrünung mit Schwammwirkung.
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, Klimaschutz	**Berücksichtigung in der Bauleitplanung**
Energieeinsparung / regenerative Energien (wie Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, Anbindung an ÖPNV, Verbesserung der verkehrlichen Situation Radwege, Strahlungsbilanzen)	• Nutzung vorhandener Infrastruktur für die Erschließung. • Die Nutzung solarer Strahlungsenergie ist grundsätzlich möglich.
Vermeidung von CO2-Ausstoß, Förderung der CO2-Bindung (wie Treibhausgas, Verbrennungsprozesse in Heizungsanlagen CO2-neutrale Materialien)	• Förderung der CO2-Bindung durch Erhalt sowie durch Neu- und Nachpflanzung von Gehölzen.

Tab. 1 Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten

Die Gemeinde ist bestrebt, durch die im parallel aufgestellten Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung, zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge sowie zur Begrenzung der zusätzlichen Versiegelung die klimatischen Auswirkungen der Planung soweit möglich zu minimieren.

Bei der vorliegenden Planung ist zu berücksichtigen, dass Teile des Änderungsbereichs bereits als Reisemobilstellplatz genutzt werden und die zusätzliche bauliche Entwicklung auf ein Wirtschafts- und Sanitärgebäude begrenzt ist. Durch die Flächennutzungsplanänderung wird jedoch die dauerhafte Nutzung des Bereichs als Sondergebiet vorbereitet. Die damit verbundenen klimatischen Auswirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt.

6.6 Versickerung von Niederschlagswasser

Eine gesonderte Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Untergrunds liegt für den Änderungsbereich nicht vor.

Mit der Flächennutzungsplanänderung wird die Nutzung des Änderungsbereichs als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reisemobilstellplätze RMS“ vorbereitet. Teile des Änderungsbereichs werden bereits heute als unbefestigte Reisemobilstellplätze genutzt. Zusätzliche Flächeninanspruchnahmen ergeben sich insbesondere durch das im parallel aufgestellten Bebauungsplan vorgesehene Wirtschafts- und Sanitärgebäude sowie durch die Neuordnung der Stellplatz- und Erschließungsflächen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind für die Reisemobilstellplätze wasserdurchlässige Beläge sowie Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung vorgesehen. Dadurch soll die zusätzliche Versiegelung soweit möglich begrenzt und die Rückhaltung sowie Versickerung von Niederschlagswasser unterstützt werden.

6.7 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets. Aufgrund der überwiegenden Lage innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQextrem sowie des wassersensiblen Bereichs können bei Extremhochwasser jedoch zeitweise Überflutungen mit Wassertiefen von bis zu 1,00 m im östlichen Teilbereich auftreten.

Mit der Flächennutzungsplanänderung wird die Nutzung des Änderungsbereichs als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reisemobilstellplätze RMS“ vorbereitet. Die bestehende Stellplatznutzung wird dabei im Wesentlichen gesichert und räumlich neu geordnet. Eine Erhöhung der Stellplatzanzahl ist nicht vorgesehen; zusätzliche bauliche Nutzungen beschränken sich auf das im parallel aufgestellten Bebauungsplan vorgesehene Wirtschafts- und Sanitärgebäude.

Die bestehende Hochwassergefährdung ist bei der weiteren Konkretisierung der Planung zu berücksichtigen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind insbesondere mögliche Überflutungen und Aufstaubereiche sowie der schadlose Abfluss von Hochwasser und wild abfließendem Oberflächenwasser zu beachten. Die konkrete Ausgestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen ist entsprechend hochwasserangepasst vorzunehmen.

Auf die Anforderungen des § 78b Abs. 1 WHG für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten wird hingewiesen.

6.8 Natur und Landschaft

Mit der Flächennutzungsplanänderung wird die Darstellung einer bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Fläche zugunsten eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Reisemobilstellplätze RMS“ vorbereitet. Teile des Änderungsbereichs werden bereits heute als Reisemobilstellplatz genutzt.

Die mit der Nutzungsänderung verbundenen Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und im Umweltbericht dargestellt.

7.0 Umweltbericht

Für Bauleitplanverfahren ist im Rahmen der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) ein Umweltbericht zur erstellen (§ 2a BauGB und Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a und § 4c BauGB), in dem die in der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht ist ein selbständiger Teil der Begründung zum Bauleitplan (§ 2a BauGB), dessen wesentliche Inhaltspunkte vorgegeben sind (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB und Anhang 1 der EU-SUP-Richtlinie). Im Folgenden werden die Belange des Umweltschutzes beschrieben und bewertet und die erheblichen Projektauswirkungen, Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung und Ausgleichsmaßnahmen werden dargestellt.

Der Umweltbericht orientiert sich in seiner Ausführung an der Anlage 1 zum Baugesetzbuch (BauGB) und baut auf dem Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung der Obersten Baubehörde auf („Der Umweltbericht in der Praxis“). Die Gliederung der Anlage 1 BauGB wurde im Punkt 2a und 2b zu einem Gliederungspunkt zusammengefasst.

Dies ermöglicht eine übersichtlichere und nachvollziehbarere Darstellung der Bewertung der Umweltauswirkungen.

7.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Änderung des Flächennutzungsplans

Im Ortsteil Pettendorf der Gemeinde Marquartstein wird im Umfeld des Landhotels Weßner Hof ein bislang nicht genehmigter Reisemobilstellplatz betrieben. Die Nutzung steht in räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit dem bestehenden Hotel-, Gastronomie- und Landwirtschaftsbetrieb.

Die bestehenden Reisemobilstellplätze sollen planungsrechtlich gesichert und räumlich neu geordnet werden. Ergänzend ist die Errichtung eines der Stellplatznutzung zugeordneten Wirtschafts- und Sanitärgebäudes vorgesehen. Die Planung dient damit der geordneten Weiterentwicklung eines bereits bestehenden touristischen Angebots am vorhandenen Betriebsstandort.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird parallel die Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 10 „Pettendorf“ durchgeführt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die zulässigen Nutzungen sowie die räumliche und bauliche Ausgestaltung der Reisemobilstellplätze und der zugehörigen Anlagen verbindlich geregelt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die beabsichtigte Nutzung als Reisemobilstellplatz entspricht dieser Darstellung nicht. Zur Anpassung der vorbereitenden Bauleitplanung und zur Wahrung des Entwicklungsgebots gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan daher im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert und der Änderungsbereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reisemobilstellplätze RMS“ dargestellt.

7.1.1 Ausgangssituation

<u>Ortsräumliche Lage, planungsrechtliche Ausgangssituation und Darstellung in Bauleitplänen</u>

Der Änderungsbereich liegt am westlichen Rand des Ortsteils Pettendorf, südwestlich der Pettendorfer Straße in der Gemeinde Marquartstein.

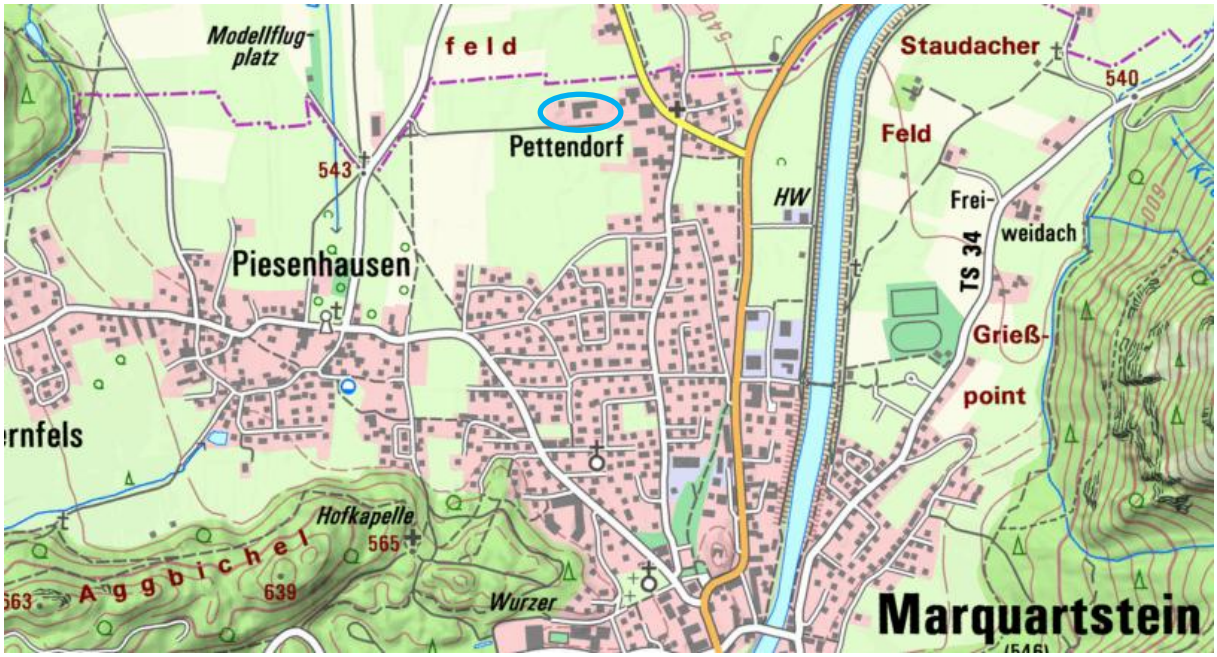


Abb. 6 Übersichtsplan mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab
Quelle: BayernAtlas © 2026 StMFH; Geobasisdaten: © 2026 Bayerische Vermessungsverwaltung

Der Änderungsbereich umfasst eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 1744/1 der Gemarkung Marquartstein, Gemeinde Marquartstein, und weist eine Größe von ca. 0,440 ha auf (siehe folgende Karte).

Der Änderungsbereich ist wie folgt begrenzt:

Im Norden	Fahrsilos, Stallgebäude mit Hackschnitzelheizung, Hühnerstall mit Auslaufflächen, Kleiner Stall mit Auslaufflächen
Im Osten	Hofstelle des Weßner Hofs, bestehendes Wirtschafts- und Sanitärgebäude
Im Süden	Viehweide des benachbarten Landwirtschaftsbetriebes
Im Westen	Landwirtschaftliche Nutzflächen

Tab. 2 Vorhandene Nutzungen angrenzend an das Plangebiet

Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Marquartstein wurde im Bereich des Änderungsbereichs zuletzt mit der 3. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans angepasst. Die Änderung ist seit dem 03.04.1998 rechtswirksam.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Zudem ist ein Wanderweg dargestellt, der den Änderungsbereich quert.



Abb. 7 Auszug aus Flächennutzungsplan (1998) der Gemeinde Marquartstein mit Kennzeichnung der Planungsbereiche (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab
Quelle: © Gemeinde Marquartstein

7.1.2 Beabsichtigte Planung

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung soll der Änderungsbereich künftig als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reisemobilstellplätze RMS“ dargestellt werden. Parallel hierzu erfolgt die Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 10 „Pettendorf“.

Ziele der Flächennutzungsplanänderung / der Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 10 „Pettendorf“:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geordnete Neuordnung und dauerhafte Sicherung der bestehenden, bislang nicht genehmigten Nutzung als Reisemobilstellplatz.
- Bündelung der touristischen Nutzung am bestehenden Standort des Weßner Hofs unter Nutzung der vorhandenen betrieblichen und verkehrlichen Infrastruktur.
- Berücksichtigung der Belange der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen sowie der schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld.
- Landschaftsgerechte Einbindung des Reisemobilstellplatzes durch grünordnerische Maßnahmen und die Ergänzung bestehender Gehölzstrukturen.
- Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes, des Starkregenabflusses und der örtlichen Grundwasserverhältnisse.

- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sowie von Natur und Landschaft und Schaffung geeigneter Ausgleichsflächen gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit den naturschutzrechtlichen Vorschriften, soweit möglich am Ort des Eingriffs.
- Stärkung des bestehenden touristischen Angebots der Gemeinde Marquartstein durch ein geordnetes und dauerhaft gesichertes Übernachtungsangebot für Reisemobile.

Die Planung entspricht der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde Marquartstein, die bestehende touristische Nutzung am Standort des Weßner Hofs planungsrechtlich zu sichern, räumlich zu ordnen und unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft, Landwirtschaft, Immissionsschutz und Hochwasservorsorge maßvoll weiterzuentwickeln.

7.2 Angaben über den Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Die Planung dient der Vorbereitung einer planungsrechtlichen Sicherung und räumlichen Neuordnung des bereits bestehenden, nicht genehmigten Reisemobilstellplatzes im Umfeld des Weßner Hofs. Der Standort steht in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den bestehenden Nutzungen des Hotel-, Gastronomie- und Landwirtschaftsbetriebs. Vorhandene Zufahrten, Erschließungsflächen und betriebliche Einrichtungen können weiterhin genutzt werden.

Der räumliche Änderungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt circa 4.400 m². Von dieser Fläche werden insgesamt etwa 3.250 m² als Sondergebietsfläche dargestellt. An der südlichen Grenze des Plangebiets im Übergang zur angrenzenden freien Landschaft werden etwa 500 m² als Grün- / Freiflächen mit dem Ziel einer Eingrünung dargestellt. Die verbleibenden ca. 650 m² im nordwestlichen Teil des Plangebiets werden entsprechend der geplanten Bereitstellung als Ausgleichsfläche dargestellt.

Im parallel aufgestellten Bebauungsplan werden die Flächen für Reisemobilstellplätze, die erforderlichen Erschließungsflächen sowie die zugehörigen Nebenanlagen räumlich geordnet. Ergänzend wird Baurecht für ein Wirtschafts- und Sanitärgebäude geschaffen. Die zulässige Grundfläche des Wirtschafts- und Sanitärgebäudes sowie der Reisemobilstellplätze wird begrenzt. Darüber hinaus werden Flächen für Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich vorgesehen. Die Planung nimmt sowohl bereits durch die bestehende Reisemobilstellplatznutzung beanspruchte Flächen als auch bislang landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen in Anspruch. Der Umfang der künftig beanspruchten Flächen wird durch die Festsetzungen des parallel aufgestellten Bebauungsplans konkretisiert.

7.3 Merkmale des Vorhabens

Im Zuge der Planung eines Sondergebiets für einen Reisemobilstellplatz sind keine erheblichen Auswirkungen durch Abfallaufkommen, Energieverbrauch oder den Umgang mit gefährlichen Stoffen zu erwarten. Die Entsorgung anfallender Abfälle ist gesichert.

Das Plangebiet liegt in einem bereits durch touristische, landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzungen geprägten Umfeld. Zusätzliche erhebliche Belastungen für die Bevölkerung oder die Umwelt werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erwartet.

Besondere Unfall- oder Störfallrisiken sind mit der geplanten Nutzung nicht verbunden. Bau- oder Bodendenkmäler sind innerhalb des Planungsgebiets nicht bekannt.

Das Gebiet liegt teilweise innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche HQextrem sowie in einem wassersensiblen Bereich. Im Zusammenhang mit dem Klimawandel können insbesondere Starkregenereignisse an Bedeutung gewinnen. Dies ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Kumulative Umweltauswirkungen mit benachbarten Vorhaben sind nicht erkennbar.

Aufgrund des begrenzten Umfangs der geplanten baulichen Entwicklung sind keine erheblichen Auswirkungen auf Klima und Luft zu erwarten. Durch die Berücksichtigung von Grünstrukturen und einer möglichst wasserdurchlässigen Gestaltung können die Auswirkungen zusätzlich minimiert werden.

7.4 Notwendigkeit einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls zur UVP-Pflicht gem. § 7 UVPG

Gemäß § 7 Abs. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist bei Vorhaben, die gemäß Anlage 1 zum UVPG in Spalte 2 mit „A“ gekennzeichnet sind, eine allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht durchzuführen.

Unter der Nummer 18 der Anlage 1 UVPG mit Kennzeichnung „A“ in Spalte 2 wird ausgeführt:

Nr. 18. Bauvorhaben

Nr. 18.2 Bau eines ganzjährig betriebenen Campingplatzes, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer Stellplatzzahl von

Nr. 18.2.2 50 bis weniger als 200.

Ganzjährig betriebener Campingplatz

Wohnmobile, auch Reisemobile genannt, sind selbstangetriebene Freizeitfahrzeuge und unterscheiden sich dadurch von einem Wohnwagen, auch Caravan genannt.

Sogenannte Wohnmobilhäfen umfassen in der Regel bewirtschaftete Stellflächen mit gehobener Ausstattung zum Aufenthalt für Wohnmobile, meist mit Campingcharakter. Diese Anlagen verfügen in der Regel über zentrale Ver- und Entsorgungseinrichtungen und Sanitäranlagen. Für die Stellplätze wird ein Stromanschluss angeboten. Eine komplette Infrastruktur für mehrtägige Erholungsaufenthalte bzw. mehrwöchige Campingurlaube wird bei Wohnmobilhäfen nicht angeboten. Häufig werden Wohnmobilhäfen außerhalb von klassischen Campingplätzen angeboten.

Entsprechend aktuell herrschender Rechtsauffassung erfüllen Anlagen mit mehr als drei Reisemobilstellplätzen dennoch den Tatbestand einer Campingnutzung.

Vorliegende Planung sieht auf einer Fläche von circa 0,130 ha die Errichtung eines Wohnmobilhafens mit höchstens 17 Stellplätzen vor. Demnach ist keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

7.5 Überblick über die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen genannten Ziele des Umweltschutzes

Städtebauliche Leitlinie im Sinne der Landes- und Regionalplanung ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die zu einer dauerhaften, ausgewogenen und umweltgerechten Ordnung gleichwertiger und gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen führt, ohne die charakteristische Eigenart der Region zu verlieren.

Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete – Natura 2000-Gebiete) sind von der Planung durch eine direkte Inanspruchnahme für Bau- und Verkehrsflächen nicht betroffen.

In der nachfolgenden Tabelle sind die wesentlichen, in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele aufgeführt, die hinsichtlich der Schutzgüter von Bedeutung sind. Auch ist die Art ihrer Berücksichtigung in der Bauleitplanung dargestellt.

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
BImSchG, TA Lärm, DIN 18005, 16. BImSchV, 18. BImSchV, TA Luft LAI Licht	• Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete, • gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse, • Beachtung des Trennungsgrundsatzes.	Das Plangebiet liegt im Zusammenhang einer landwirtschaftlichen Nutzung, einem Hotel- und einem Metzgereibetriebs. Eine sachverständige Untersuchung der auf das Planungsgebiet einwirkenden Immissionen und der Auswirkungen der Planung auf die angrenzenden Flächen wurde durchgeführt. Die Immissionsrichtwerte werden durch den Betrieb des Reisemobilstellplatzes an den umliegenden Immissionsorten eingehalten beziehungsweise deutlich unterschritten.

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
		Die von der Biogasanlage ausgehenden Immissionen führen nachts auf vier westlich gelegenen Stellplätzen zu Überschreitungen von bis zu 5 dB(A). Für diese Stellplätze wird daher eine lediglich kurzzeitige Vermietung empfohlen. Unter Berücksichtigung dieser Empfehlung bestehen keine grundsätzlichen schalltechnischen Hindernisse für die geplante Nutzung als Reisemobilstellplatz.
BauGB, BBodSchG, BNatSchG	• Sparsamer und schonender Umgang mit Boden, • Innenentwicklung, • Wiedernutzbarmachung von versiegelten Flächen, • Begrenzung der Versiegelung, • Nachhaltige Sicherung der Funktion des Bodens, • Schutz natürlicher Bodenfunktionen und der Archivfunktionen der Böden, insbesondere solcher Böden mit besonderen Funktionen, • Vorsorgemaßnahmen gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden.	Die allgemeinen Bodenverhältnisse im Planungsgebiet wurden ermittelt. Detaillierte Erkenntnisse über den Bodenaufbau liegen nicht vor. Eingriffsminimierung durch die Überplanung einer bereits genutzten und teilweise versiegelten Fläche. Es werden keine Böden von besonderer Funktionsbedeutung (zum Beispiel Naturböden mit geringer Überformung im Bereich von historisch altem Wald) in Anspruch genommen. Die zusätzliche Flächenversiegelung wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch Festsetzungen soweit möglich begrenzt werden, z. B. durch Mindestvorgaben zur Eingrünung, Festsetzung zu Ausführung von Stellplätzen in wasserdurchlässigen Belägen etc. Altlasten sind nicht bekannt.
WHG, BauGB	• Grundwasser- und Fließgewässerschutz, Beseitigung von Abwasser ohne die Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit, • Berücksichtigung von Überschwemmungs- und Risikogebieten, • Erhaltung der Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen, • Berücksichtigung des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge	Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich keine Oberflächengewässer. Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete. Das Plangebiet liegt jedoch überwiegend innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche HQextrem sowie innerhalb eines wassersensiblen Bereichs. Aufgrund der Lage innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQextrem besteht bei einem extremen Hochwasserereignis eine Überflutungsgefährdung. Darüber hinaus können bei Starkregen wild abfließendes Oberflächenwasser und Schichtenwasser auftreten. Stark schwankende Grundwasserstände können nicht ausgeschlossen werden. Die Hochwassergefährdung wird durch die nachrichtliche Darstellung der Hochwassergefahrenfläche HQextrem in der Planzeichnung sowie durch Hinweise zu Hochwasser, Starkregen, Schichtenwasser und schwankenden Grundwasserständen berücksichtigt. Der Bebauungsplan enthält zudem Hinweise zur wasserangepassten Ausführung baulicher Anlagen und zur Vermeidung nachteiliger Geländeveränderungen. Für die Reisemobilstellplätze werden wasserdurchlässige Beläge festgesetzt.

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
		Die allgemeine Grundwassersituation und die hydrogeologischen Verhältnisse im Planungsgebiet wurden ermittelt. Detaillierte Erkenntnisse über den Grundwasserstand liegen nicht vor. Dachflächen- und Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen ist allgemein nach Möglichkeit auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben.
BNatSchG	Schutz von Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung	Dem Planungsgebiet kommt aufgrund der Lage und der derzeitigen ausgeübten Nutzung keine besondere Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet zu. In Waldflächen wird nicht eingegriffen. Die geplante Nutzung vermeidet die Inanspruchnahme anderer, bislang ungenutzter und für das Klima bedeutsamer Flächen.
BNatSchG, BauGB, BNatSchG, BayNatSchG, BArtSchV sowie FFH-Richtlinien und EU-Vogelschutzrichtlinien	• Natur und Landschaft sind so zu schützen, dass ▪ die biologische Vielfalt, ▪ die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie ▪ die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. • Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft. • Erhaltung und Schutz geschützter Tier- und Pflanzenarten.	Die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur / Landschaft werden untersucht und bilanziert. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sin im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu bestimmen. Artenschutzrechtliche relevante Tier- und Pflanzengruppen sind nach derzeitiger Einschätzung von der Planung nicht betroffen. Dem städtebaulichen Vorhaben stehen somit keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen. Auf einen detaillierten Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wird daher verzichtet. Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von dem Vorhaben nicht betroffen. In Waldflächen wird mit dieser Planung nicht eingegriffen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Umwelt getroffen. Die Planung erstreckt sich auf eine Fläche mit nur geringer Erholungsfunktion. Im Bebauungsplan werden zur Minimierung der Auswirkungen auf den Erholungswert von Natur und Landschaft zudem Festsetzungen, z.B. für eine ausreichende Ein- und Durchgrünung sowie eine Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude getroffen.
BauGB i.V.m. BNatSchG – Eingriffsregelung	Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.	Das Vermeidungsgebot wird beachtet. Die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden bilanziert und notwendige Ausgleichsmaßnahmen hierfür bestimmt.

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
BauGB, BayDSchG	Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	Entsprechend der Denkmalliste des Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege BLfD befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler im oder angrenzend an das Planungsgebiet. Allgemein wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die während der Bauarbeiten zu Tage treten, der Meldepflicht gemäß Art. 8 BayDSchG unterliegen. Sie sind der zuständigen Behörde unverzüglich zu melden.
Landesentwicklungsplanung (LEP), Regionalplanung (RP)	• Die Gemeinde Marquartstein ist im Regionalplan für die Planungsregion 18 (RP 18) als allgemein ländlicher Raum eingestuft und liegt im Umfeld der großen Verdichtungsräume. In diesem Teilraum soll eine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung bewahrt bleiben (RP 18 A II 3.1 G). • Entsprechend Regionalplan werden keine besonderen Grundsätze und Ziele formuliert. • Allgemeine Vorgaben der Regionalplanung: ▪ Nutzung von Potentialen der Innenentwicklung, ▪ Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft, ▪ Orientierung der Siedlungsentwicklung an der vorhandenen Raumstruktur und ressourcenschonende Weiterführung unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen, ▪ Beschränkung der Versiegelung des Bodens auf ein Mindestmaß.	Die vorliegende Planung berücksichtigt die Ziele der Raumordnung. Das Vorhaben basiert auf einer städtebaulichen Konzeption, die nicht zur Zersiedelung der Landschaft führt. Die Versiegelung wird durch die Nutzung einer bereits genutzten und zum Teil versiegelten Fläche beschränkt bzw. begrenzt. Eine grundsätzliche Alternative ist die Nullvariante, also der Rückbau der bestehenden Stellplätze und die Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung der Grünflächen. Dies ist jedoch nicht das planerische Ziel der Gemeinde. Die vorliegende Planung dient langfristig der Bereitstellung von Flächen zur Erholung durch Camping in Verbindung mit Tourismus. Das Planungsgebiet ist durch die vorhandene Nutzung vorgeprägt. Das Planungsgebiet ist an die vorhandenen Strukturen anzuschließen. Vorbehaltlich einer nutzungsabhängigen Überprüfung wird angenommen, dass die notwendigen Kapazitäten bereitgestellt werden können bzw. durch die Art der Nutzung als Reisemobilstellplatz nicht notwendig sind.
Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP Traunstein	Entsprechend dem ABSP Bayern für den Landkreis Traunstein sind keine weiteren besonderen Ziele und Maßnahmen für das Planungsgebiet formuliert.	Grundsätzlich werden artenschutzrechtliche Aspekte und allgemeine Vorgaben des Artenschutzes berücksichtigt.
Flächennutzungsplan FNP mit integriertem Landschaftsplan	Darstellung des Plangebiets als Sondergebiet und Fläche für die Landwirtschaft	Der FNP wird im Parallelverfahren geändert. Die Ziele des Landschaftsplans zur Ortsrandeingrünung werden berücksichtigt.

Tab. 3 In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

7.6 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Untersuchung beschränkt sich im Wesentlichen auf das Planungsgebiet sowie auf die unmittelbare Umgebung.

Die Betrachtung und Einstufung des Gebiets erfolgt durch eigene Erhebungen mittels Ortseinsicht und daraus folgender Bestandsanalyse, durch Einsicht in die einschlägigen Datenbanken und Informationssysteme sowie in den Flächennutzungsplan und durch Angaben der Gemeinde Marquartstein.

Anhand der landschaftsökologischen Funktionen wird die aktuelle Bedeutung des Gebietes abgeschätzt und seine Empfindlichkeit gegenüber eventuellen nachteiligen Nutzungsänderungen bewertet.

Die Beschreibung des Bestands und die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt schutzgutbezogen.

Auf der Grundlage einer verbal-argumentativen Beschreibung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen erfolgt eine schutzgutbezogene Bewertung durch eine Einschätzung der Eingriffsschwere nach geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit. Hierbei sind zusätzlich auch Wirkungen in verschiedenen zeitlichen Dimensionen zu berücksichtigen: zeitlich begrenzte (vorübergehende) und dauerhafte Wirkungen, Auswirkungen während der Bauzeit und während des Betriebs.

Diese Prognose ermöglicht die Einschätzung der Projektauswirkungen bei Durchführung der Planung. Die Bewertung des Eingriffes erfolgt unter der Voraussetzung, dass die geforderten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beachtet werden. Das Ergebnis ist im Folgenden zusammengefasst.

7.6.1 Schutzgut Mensch

7.6.1.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Lärm

Das Plangebiet befindet sich im Umfeld bestehender Nutzungen mit bereits vorhandenen Vorbelastungen durch Verkehr sowie landwirtschaftliche, touristische und gewerbliche Nutzungen. Zusätzlich wirken Emissionen angrenzender Verkehrswege auf das Gebiet ein.

Vorliegende schalltechnische Untersuchungen zeigen, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte überwiegend eingehalten werden. Erforderliche Maßnahmen zum Immissionsschutz können auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden. Während der Bauphase sind zeitlich begrenzte Belastungen durch Baulärm, Staub und Baustellenverkehr zu erwarten.

Insgesamt sind unter Berücksichtigung der vorgesehenen Nutzungen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Die Auswirkungen werden als gering eingestuft.

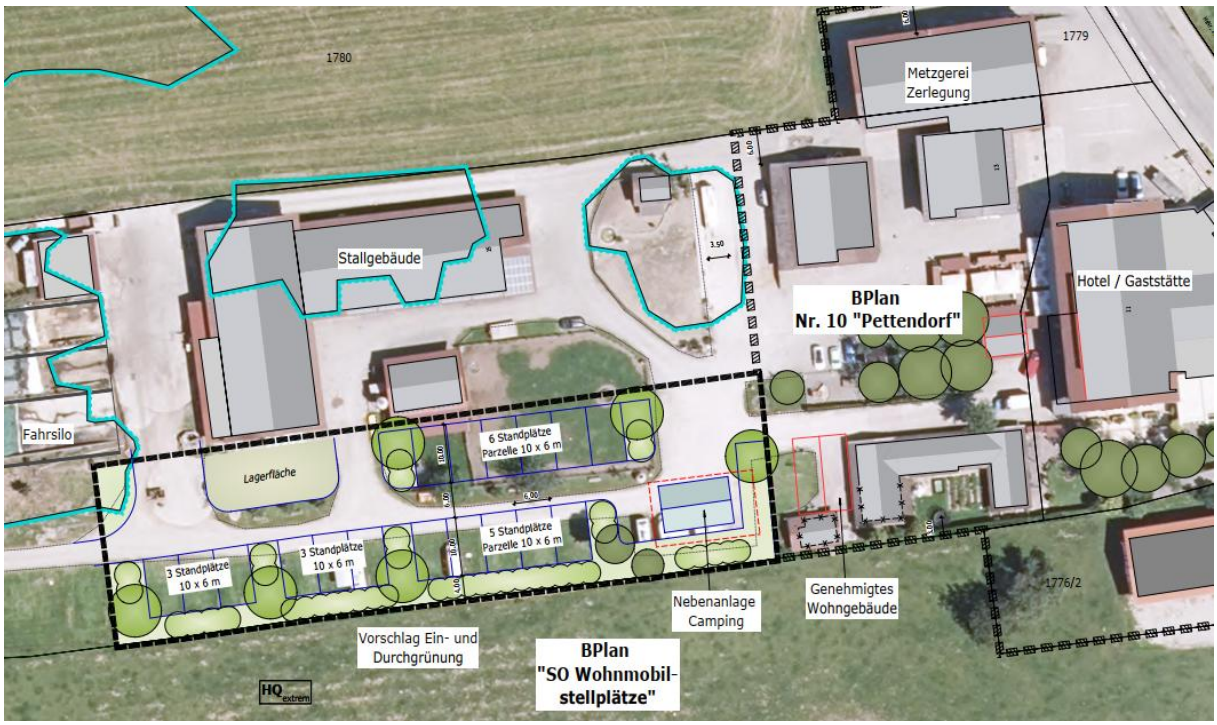


Abb. 8 Luftbild mit Darstellung des Änderungs- bzw. Erweiterungsbereich (schematisch rot umrandet) mit Kennzeichnung umliegender Nutzungen – Ohne Maßstab
Quelle: BayernAtlas © 2025 StMFH; Geobasisdaten © 2025 LDBV

Licht

Durch vorhandene Verkehrswege und bestehende Nutzungen bestehen bereits Vorbelastungen durch künstliche Beleuchtung. Mit der Planung können zusätzliche Lichtemissionen verbunden sein. Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Mensch, Tiere und Landschaft sollen Beleuchtungsanlagen auf das notwendige Maß beschränkt sowie insekten- und umweltverträglich ausgestaltet werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen sind bei Einhaltung entsprechender Anforderungen nicht zu erwarten.

Erholung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines touristisch und landschaftlich geprägten Raums. Die betroffenen Flächen werden bereits durch bestehende Nutzungen geprägt und weisen für die Allgemeinheit nur eine eingeschränkte Erholungsfunktion auf. Vorbelastungen bestehen insbesondere durch die angrenzende Verkehrsinfrastruktur.

Die geplante Entwicklung steht den bestehenden Erholungsnutzungen grundsätzlich nicht entgegen. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erholungsfunktion der Umgebung sind nicht zu erwarten.

7.6.1.2 Baubedingte Auswirkungen

Beeinträchtigungen durch Lärm und Staub entstehen beim Neubau der Stellplätze. Während des Umbaus ist die Nutzung der bereits bestehenden Wohnmobilstellplätze nur eingeschränkt möglich.

Bei diesen baubedingten Belastungen handelt es sich jedoch nur um temporäre Störungen.

Die baubedingten Beeinträchtigungen sind somit als gering zu bewerten.

7.6.1.3 Anlage- / Betriebsbedingte Auswirkungen

Mit dem Betrieb der Wohnmobilstellplätze sowie der dazugehörigen Sanitäranlagen inklusive möglicher Beleuchtung der Parkplatz- und Stellplatzflächen ist grundsätzlich eine neue Situation der Lichteinwirkung gegeben.

Grundsätzlich geht von Wohnmobilfenstern und Fensterbändern eine Lichtwirkung aus, diese wird nach derzeitiger Einschätzung jedoch als gering erheblich eingestuft. Für die Beleuchtung der Reisemobil-Stellplätze sowie des geplanten Wirtschafts- und Sanitärgebäudes sind in Anwendung der rechtlichen Vorgaben zum Artenschutz alle Leuchtmittel mit nach unten abstrahlenden Lichtkegeln zu versehen. Zu Minimierung der Auswirkungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zudem Festsetzungen zur Sicherstellung einer ausreichenden Eingrünung getroffen.

Einschränkungen der Erholungseignung sind nicht zu prognostizieren.

Bei diesen anlage- und betriebsbedingten Belastungen handelt es sich daher um Störungen die nach derzeitiger Einschätzung als gering erheblich einzustufen sind.

7.6.1.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Mensch – Lärm- und Luftreinhaltung, Erholung und siedlungsnaher Freiraum

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Mensch	gering	gering	gering	**gering**

Tab. 4 Erheblichkeit zum Schutzgut Mensch

7.6.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

7.6.2.1 Beschreibung der Ausgangssituation

In der naturräumlichen Gliederung wird das überplante Gebiet wie folgt zugeordnet:

Biogeografische Region:	kontinental
Großlandschaft:	Alpenvorland
Naturraum-Haupteinheit: (Ssymank)	D66 Voralpines Moor- und Hügelland
Naturraum-Einheit: (Meynen/Schmithüsen et. al.)	038 Inn-Chiemsee-Hügelland
Naturraum-Untereinheit (ABSP):	038-J Chiemseebecken

Potenzielle natürliche Vegetation

Als potenzielle natürliche Vegetation pnV wird der Endzustand einer Vegetation bezeichnet, den man ohne menschliche Eingriffe in einem Gebiet erwarten würde. Der direkte Einfluss des Menschen wird ausgeblendet, es verbleibt lediglich das Beziehungsgefüge zwischen Vegetation und der Summe der Standortfaktoren. Damit ist die pnV die eigentliche stabile und standortgerechte Pflanzendecke. Die Neupflanzungen von Gehölzen sollten sich daher grundsätzlich an der Artenzusammensetzung der pnV orientieren, Aspekte des Klimawandels sind dabei jedoch zu berücksichtigen. Aufgrund der, auch in der Region bereits erkennbaren klimabedingten Veränderungen in der Vegetation, ist grundsätzlich verstärkt auf klimagerechte Gehölze abzustellen, gegebenenfalls auch abweichend von der potenziellen natürlichen Vegetation.

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der pnV des „Grauerlen-Auenwald im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwal; örtlich mit Lavendelweiden-Gebüsch und Buntgras-Kiefernwald“ [Legendeneinheit E6b].

Entsprechend der Lage im Naturraum wird das Planungsgebiet dem Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze (BfN, Verändert d. LfU) „Nr. 6.1 Alpenvorland“ zugeordnet. Das Ursprungsgebiet gebietseigenen Saatguts wird mit Nr. 17 „Südliches Alpenvorland“ bezeichnet.

Schutzgebiete

Innerhalb und in einem Umfeld von mindestens 1,5 km um Planungsgebiet befinden sich keine internationalen Schutzgebiete gemäß RAMSAR-Konvention sowie gemäß § 25 BNatSchG (Biosphärenreservate), keine europäischen Schutzgebiete der NATURA 2000 (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete) und keine nationalen Schutzgebiete gemäß §§ 23 bis 24 BNatSchG sowie §§ 26 bis 29 BNatSchG (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile u. a).

Etwa 750 m westlich des Planungsgebiets befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet Nr. 2210824000215.

Direkte Beeinträchtigungen der umliegenden Schutzgebiete und -flächen sind aufgrund der Lage und dem Abstand zum Planungsgebiet sowie der geplanten Nutzung nicht zu erwarten. Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind unter Berücksichtigung der Abstände zum Planungsgebiet sowie der bereits bestehenden Bebauung und Nutzung innerhalb und im Umfeld des Planungsgebiets nicht zu erwarten.

Flächen der amtlichen Biotopkartierung / Ausgleichsflächen / Ökokontoflächen

Innerhalb und angrenzend an das Plangebiet befinden sich in einem Umkreis von 400 m weder Flächen der amtlichen Biotopkartierung Bayern noch Ausgleich- oder Ökokontoflächen. Biotope oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG beziehungsweise Art. 23 BayNatSchG bleiben von der Planung unberührt. In bestehende Waldflächen wird nicht eingegriffen.

Die nächstgelegene Fläche der Biotopkartierung Bayern: Flachland befindet sich die Gewässerbegleitgehölze der Tiroler Achen (Biotop Nr. 8240-0011-005) circa 450 m östlich des Plangebiets. Etwa 450 m westlich des Plangebietes befindet sich das amtlich kartierte Biotop „Hochstaudenflur am Angerbach südlich von Grassau“ (Biotop Nr. 8240-1047). Direkte Beeinträchtigungen der umliegenden Flächen der Biotopkartierung sind aufgrund der Lage und dem Abstand zum Planungsgebiet sowie der geplanten Nutzung nicht zu erwarten. Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind unter Berücksichtigung der Abstände zum Planungsgebiet sowie der

bereits bestehenden Bebauung und Nutzung innerhalb und im Umfeld des Planungsgebiets nicht zu erwarten.

Realnutzung

Die Grünflächen im Plangebiet sind im Übergang zum Hofumfeld dörflich geprägt. Der Gehölzbestand ist insgesamt gering und konzentriert sich auf einzelne Bereiche. Am südlichen Rand befinden sich einzelne Sträucher sowie zwei Bestandsbäume. Im nördlichen Bereich stehen außerhalb der Auslauffläche des kleinen Stalls drei weitere Bäume. Bei den Bäumen handelt es sich überwiegend um regionaltypische Obstbäume wie Apfel, Birne und Kirsche in einer jungen bis hohen Altersklasse und einem guten Pflegezustand. Die vorhandenen Sträucher werden regelmäßig durch Formschnitte gepflegt. Zusammenhängende Gehölzflächen oder größere Baumgruppen sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.

Die übrigen Flächen werden überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die zentral gelegenen Grünlandflächen südlich des Stallgebäudes dienen als Weideflächen. Auch die Böschungen und Grünflächen entlang der drei westlichen Fahrsilos unterliegen einer landwirtschaftlichen Nutzung. Die südlichen Grünlandflächen entlang der Flurstücksgrenze werden derzeit als unbefestigte Reisemobilstellplätze genutzt.



Abb. 9 Bestehende Begrünung mit Bäumen und Sträuchern im Plangebiet

Der Gehölzbestand ist Teil der innerörtlichen Durchgrünung.

Die zentral gelegene Grünlandflächen, angrenzend zum Stallgebäude wird als Weidefläche intensiv genutzt.

Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzengruppen

Aufgrund der Prägung des Plangebiets durch Bebauung und menschliche Anwesenheit sowie durch eine landwirtschaftliche Nutzung ist das Potenzial für Vorkommen planungsrechtlich relevanter Tiel- und Pflanzenarten stark eingeschränkt und bezieht sich auf Arten, die gering störungssensibel sind bzw. menschliche Strukturen Nutzen.

Bei einer Ortsbegehung im Dezember 2024 konnten keine besonderen Habitatstrukturen wie Biotopbäume o.Ä. festgestellt werden. Die im Gebiet vorhandenen Gebäude und Gehölze bieten grundsätzlich für Vögel oder auch gebäudebewohnende Fledermäuse ein Ansiedlungspotenzial.

Ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Pflanzen ist aufgrund der vorhandenen Strukturen und Nutzungen nicht zu erwarten. Weitere Ausführungen können dem Kapitel „Artenschutzrechtliche Betrachtung“ entnommen werden.

7.6.2.2 Baubedingte Auswirkungen

Durch Bauarbeiten innerhalb der Erweiterungsbereiche werden Lebensräume mit geringer bis mittlerer Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt beansprucht.

Die während der Bauzeit verursachten Lärmeinwirkungen, Erschütterungen und stofflichen Emissionen sind im Umfeld des Vorhabens räumlich und zeitlich begrenzt.

Durch geeignete Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen können Beeinträchtigungen zudem reduziert werden. Aufgrund des begrenzten Umfangs und der zeitlichen Begrenzung der Bauarbeiten sind die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere insgesamt von geringer Erheblichkeit.

7.6.2.3 Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Das Plangebiet befindet sich in einem bereits anthropogen geprägten Umfeld. Vorbelastungen bestehen insbesondere durch die vorhandene umgebende Bebauung, bestehende Nutzungen, Verkehrsinfrastrukturen sowie die intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Flächen. Die ökologische Wertigkeit der betroffenen Bereiche ist daher insgesamt als eingeschränkt einzustufen. Hochwertige oder gesetzlich geschützte Biotopstrukturen werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen.

Durch die geplante Entwicklung gehen zwar dauerhaft Teilflächen als Lebens- und Bewegungsraum für Tiere und Pflanzen verloren. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen, der überwiegend intensiv genutzten Ausgangsflächen sowie der bereits eingeschränkten Habitatfunktion beschränken sich die Auswirkungen jedoch auf einen vergleichsweise kleinen und räumlich begrenzten Bereich. Wechselbeziehungen und Wanderkorridore für Tierarten sind durch die vorhandenen Nutzungen und Infrastrukturen bereits teilweise beeinträchtigt. Für einzelne Arten können kleinräumige Verluste von Nahrungs- und Rückzugsräumen entstehen. Im unmittelbaren Umfeld sind jedoch ausreichend Ausweich- und Ersatzlebensräume vorhanden, sodass keine erheblichen Auswirkungen auf lokale Populationen zu erwarten sind.

Darüber hinaus können die vorgesehenen Eingrünungs- und Pflanzmaßnahmen zu einer ökologischen Aufwertung des Gebiets beitragen und neue Strukturen für Tiere und Pflanzen schaffen. Zusätzliche Beeinträchtigungen durch Beleuchtung sind durch eine naturschutzverträgliche Ausführung der Außenbeleuchtung auf das notwendige Maß zu beschränken.

Vor dem Hintergrund der bereits vorhandenen Vorbelastungen, der geringen bis mittleren ökologischen Bedeutung der überplanten Flächen sowie der vorgesehenen Vermeidungs- und Begrünungsmaßnahmen sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere nicht zu erwarten. Die Auswirkungen werden insgesamt als gering eingestuft.

7.6.2.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Pflanzen / Tiere

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Pflanzen und Tiere	gering	gering	gering	**gering**

Tab. 5 Erheblichkeit zum Schutzgut Pflanzen und Tiere

7.6.3 Schutzgut Fläche

7.6.3.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Das Schutzgut „Fläche“ stellt eine begrenzt zur Verfügung stehende und unvermehrbare Ressource dar, dient dem Menschen als Lebensgrundlage und wird durch diesen für seine Zwecke vielfältig und regelmäßig in Anspruch genommen. Neben dem direkten Flächenverlust durch die Inanspruchnahme von Bodenflächen als Siedlungs-, Verkehrs- und Produktionsflächen wird durch eine Beeinträchtigung des Schutzgutes der Naturhaushalt in vielfältiger Weise (negativ) beeinflusst. Ein grundsätzliches Ziel der Bebauungsplanung ist es daher, den Flächenverbrauch, d. h. die Nutzungsänderung von Bodenflächen und den damit einhergehenden Verlust ihrer ursprünglichen Funktionen, auf kommunaler Ebene deutlich zu senken.

Das Planungsgebiet befindet sich entsprechend der Karte „Unzerschnittene verkehrsarme Räume UZVR in Deutschland“ des Bundesamts für Naturschutz mit Stand 2015 nicht innerhalb eines UZVR größer 100 km².

Der Änderungsbereich wird im Bestand bereits in Teilen als Wohnmobilstellplatz genutzt. Die Stellplätze sind als wassergebundene Decken bzw. als Grünflächen ausgebildet. Die bestehenden Flächen zur Erschließung sind bereits hergestellt und Teil der inneren Erschließung der nördlich gelegenen Nutzungen.

7.6.3.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Der Bebauungsplan umfasst ca. 0,440 ha, wobei lediglich auf ca. 0,130 ha eine Veränderung des heutigen Zustands erfolgt. Die Fläche ist unversiegelt und landwirtschaftlich genutzt.

Die übrigen Flächen sind heute bereits als Verkehrsflächen bzw. mit einem Gebäudebestand hergestellt.

Das Schutzgut Fläche ist gegenüber folgenden Wirkfaktoren empfindlich:

- Verlust von Freiflächen durch Bebauung und Versiegelung
- Verlust von Nutzflächen bzw. Nutzungsverlagerung
- Zerschneidung

Baubedingte Auswirkungen

Die im Rahmen der Bauleitplanung vorbereiteten Baumaßnahmen sind voraussichtlich ohne zusätzlichen, über die Baumaßnahme hinausgehenden Flächenverbrauch (externe Baustraßen etc.) zu realisieren. Es sind keine größeren Aushubmieten oder Ähnliches außerhalb des Geltungsbereichs zu erwarten. Dem folgend ist hier baubedingt mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit auszugehen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Aufgrund der bestehenden Versiegelung und anthropogenen Überformung des überplanten Bereichs werden durch die vorliegende Planung keine natürlichen oder naturnahen bzw. bisher nicht einer intensiven Nutzung durch den Menschen unterliegenden Bodenflächen beansprucht. Wesentliche bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche liegen demnach nicht vor.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch den Betrieb ist mit keinen, über die Flächen des Bebauungsplans hinausgehenden, Flächeninanspruchnahmen zu rechnen (externe Stellplätze, Straßenausbauten etc.). Es ist mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

7.6.3.3 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Fläche

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Fläche	gering	gering	gering	**gering**

Tab. 6 Erheblichkeit zum Schutzgut Fläche

7.6.4 Schutzgut Boden

7.6.4.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Böden erfüllen unterschiedliche natürliche Funktionen:

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen (Lebensraumfunktion),
- Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers.

Zusätzlich sind Böden grundsätzlich Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Standortbeschreibung Boden / Geologie / Hydrogeologie	
Ingenieurgeologische Bewertung	• Untergrund: nichtbindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert • Allgemeiner Baugrundhinweis: lokal z. T. mäßig frostempfindlich • Zu erwartende mittlere Tragfähigkeit: mittel bis hoch
Bodenkundliche Bewertung im 1. Meter	• Nährstoffverfügbarkeit: mittel • Pflanzenverfügbares Bodenwasser: mittel • Grundwasser: > 20 dm tief • Stauwasser: Stau- oder Haftnässe nicht vorhanden • Grobbodengehalt (Steine): stark steinig, kiesig, grusig • Carbonatgehalt (Kalk) im Feinboden im Untergrund: carbonatreich • Humusgehalt im Oberboden: stark humos
Grabbarkeit, Wassereinfluss und Humusgehalt am Standort	• Grabbarkeit im 1. Meter: oft mittelschwer grabbar • Kein Hinweis auf sehr schwere Grabbarkeit im 2. Meter. • Es gibt keine Hinweise auf Stau-/Hangwasser oder auf niedrige Grundwasserflurabstände. • Es handelt sich bereichsweise um humose Böden.
Gesteinsklassifikation nach der digitalen Geologischen Karte dGK25	• Kies, wechselnd sandig, steinig
Baugrundklassifikation nach der digitalen Ingenieurgeologischen Karte (dIGK25)	[L,nd] Nichtbindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert Mögliche Bodengruppen: GE, GW. GI, SE, SW, SI, GU, GT, SU
Kartierter Boden bis ca. 1 Meter Tiefe am Standort	[10b] Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Kolluvisol und Pararendzina aus (skelettführendem) Lehm (Talsediment)

Tab. 7 Standortbeschreibung der auftretenden Böden, der Geologie und Hydrogeologie
Fachdaten: UmweltAtlas Bayern, Standortauskunft Baugrund und Standortauskunft Bodenkundliche © Bayerisches Landesamt für Umwelt

Das Planungsgebiet ist geprägt durch „[10b] Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Kolluvisol und Pararendzina aus (skelettführendem) Lehm (Talsediment)“ (UEBK25 © 2026 LfU).

Der Änderungsbereich ist gemäß der geologischen Karte als fluviatile Ablagerung mit der Kurzbezeichnung [„t] klassifiziert. Dabei handelt es sich um postglaziale Schotter aus Kies und Sand (GÜK200 BGR © 2026 LfU).

Das Planungsgebiet als Grünland mit der Bodenart Lehm, der Zustandsstufe I und der Wasserstufe 2 gekennzeichnet. Die Darstellung weist damit auf einen Lehmboden mit günstigem Standort und Wasserverhältnissen hin (BSK25 © Bayerisches Geologisches Landesamt).

Im Bestand sind die im Gebiet anstehenden Böden zum Teil durch die bestehende Stellplatznutzung verdichtet, sodass die Bodenfunktionen bereichsweise beeinträchtigt sind.

Altlasten sind im Geltungsbereich des Änderungsbereichs nicht bekannt.

7.6.4.2 Baubedingte Auswirkungen

Durch die Umsetzung der Planung kommt es zu Bodenbewegungen, Verdichtungen und zusätzlichen Versiegelungen. Hierdurch werden natürliche Bodenfunktionen, insbesondere die Filter-, Puffer- und Speicherfunktion sowie die Versickerungsfähigkeit und die Grundwasserneubildung, vorübergehend oder dauerhaft beeinträchtigt.

Bei der Bewertung ist jedoch zu berücksichtigen, dass Teile des Plangebiets bereits durch bestehende Nutzungen, Stellplätze, Verkehrsflächen sowie Verdichtungen und Teilversiegelungen vorbelastet sind. Die zusätzlichen Eingriffe erfolgen daher teilweise auf Flächen, deren natürliche Bodenfunktionen bereits eingeschränkt sind.

Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden aufgrund der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme trotz der vorhandenen Vorbelastungen insgesamt als mittel eingestuft.

7.6.4.3 Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Anlagebedingt entstehen Beeinträchtigungen des Bodens insbesondere durch zusätzliche Gebäude-, Stellplatz- und Erschließungsflächen. Dadurch gehen Bodenfunktionen in den neu versiegelten Bereichen teilweise oder vollständig verloren. Die Auswirkungen werden jedoch dadurch begrenzt, dass die zulässigen Bau- und Nutzungsflächen räumlich festgelegt werden und teilweise wasserdurchlässige Beläge vorgesehen sind.

Die Eingriffe betreffen überwiegend Flächen, die bereits durch bestehende Nutzungen beeinträchtigt sind oder an bestehende Nutzungen unmittelbar anschließen. Dadurch ist die Zusatzbelastung gegenüber einem bislang ungestörten Standort reduziert.

Betriebsbedingt sind lediglich geringe Auswirkungen zu erwarten. Diese beschränken sich auf die Nutzung der vorgesehenen Verkehrs- und Stellplatzflächen. Zusätzliche Beeinträchtigungen bislang unbeanspruchter Böden sind nicht zu erwarten. Bei ordnungsgemäßem Betrieb und sachgerechtem Umgang mit möglichen Betriebsstoffen können nachteilige Auswirkungen weitgehend vermieden werden.

Insgesamt werden die anlagebedingten Auswirkungen als mittel und die betriebsbedingten Auswirkungen als gering eingestuft.

7.6.4.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Boden

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Boden	mittel	mittel	gering	**mittel**

Tab. 8 Erheblichkeit zum Schutzgut Boden

7.6.5 Schutzgut Wasser

7.6.5.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Das Planungsgebiet wird dem hydrogeologischen Teilraum der „Quartäre Flußschotter (karbonatisch) der Haupttäler“ zugeordnet (dHK100 © 2026 LfU).

Die hydrogeologischen Eigenschaften werden als „Poren-Grundwasserleiter mit hohen Durchlässigkeiten und mittleren bis sehr hohen Ergiebigkeit, bereichsweise hydraulische Verbindung mit glazifluviatilen Schottern, wasserwirtschaftlich von lokaler bis regionaler Bedeutung“ bezeichnet. Die Schutzfunktionseigenschaften werden als „sehr geringes Filtervermögen, bei erhöhtem Feinkornanteil erhöhtes Filtervermögen“ eingestuft (dHK100 © 2026 LfU).

<u>Brunnen / Wasserschutzgebiete</u>

Wasserschutzgebiete oder Brunnennutzungen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

<u>Oberflächenwasser</u>

Innerhalb und angrenzend an den Änderungsbereich befinden sich keine Oberflächenwasser.

Bei dem nächstgelegenen Fließgewässer handelt es sich um die Tiroler Ache circa 500 m östlich des Planungsgebiets.

Grundwasser

Detaillierte Erkenntnisse zu den örtlichen Grundwasserständen liegen nicht vor. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines wassersensiblen Bereichs. Dieser weist auf einen möglichen Einfluss durch zeitweise hoch anstehendes Grundwasser, Schichtenwasser oder oberflächlich abfließendes Wasser hin, erlaubt jedoch keine konkrete Aussage zur Höhe oder Häufigkeit entsprechender Wasserstände.

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass im Zusammenhang mit Starkregenereignissen Schichtenwasser sowie stark schwankende Grundwasserstände auftreten können. Die örtlichen Wasserverhältnisse sind daher bei der weiteren Planung und bei der Bauausführung zu berücksichtigen.

Hochwasser

Das Planungsgebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets (UmweltAtlas Bayern © 2026 LfU).

Das Plangebiet liegt überwiegend innerhalb von dargestellten Hochwassergefahrenfläche HQextrem. Diese kennzeichnet die Gebiete, die bei einem seltenen Extremhochwasser (1.000-jährlichen Hochwasserereignis HQ1000) betroffen sein können (UmweltAtlas Bayern © 2026 LfU).

Das Gebiet wird zudem als wassersensibler Bereich eingestuft. Die Flächen werden demnach vom Wasser beeinflusst. 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 dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind.

Oberflächenwasserabfluss (wild abfließendes Oberflächenwasser)

Entsprechend der Hinweiskarten „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des Bayerischen Landesamt für Umwelt LfU sind innerhalb des Plangebiets potenzielle Fließwege bei Starkregen mit mäßigem Abfluss sowie Anstaubereiche verzeichnet (siehe folgende Abbildung).

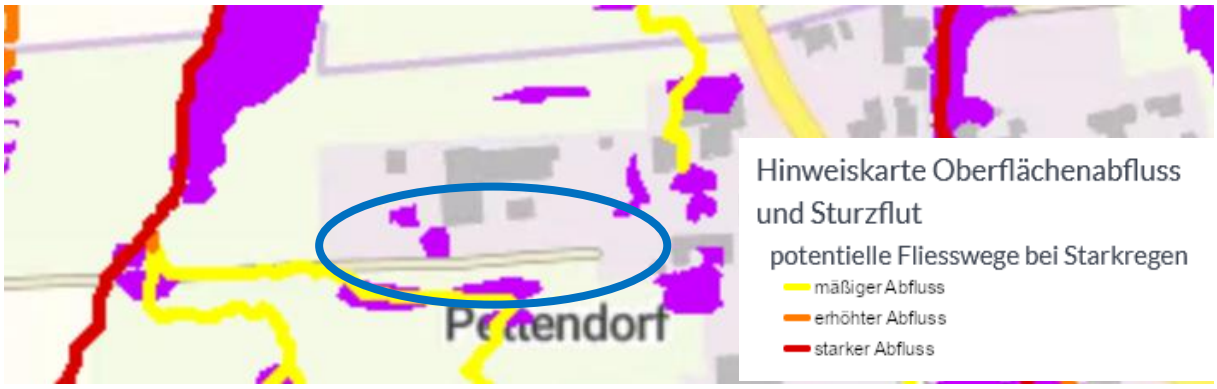


Abb. 10 Darstellung der potenziellen Fließwege bei Starkregen gemäß Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab
Quelle: UmweltAtlas Bayern © 2025 LfU; Geobasisdaten © 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung

Schutzgebiete

Nach Regionalplan der Region 18 Südostoberbayern liegt das Gebiet nicht innerhalb eines Vorranggebiets für Wasserversorgung.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb oder im Nahbereich von Heilquellen- oder Trinkwasserschutzgebieten.

7.6.5.2 Baubedingte Auswirkungen

Brunnen, Wasserschutzgebiete und Oberflächengewässer werden durch die geplante Bebauung nicht beeinflusst.

Baubedingte Auswirkungen, zum Beispiel durch Stoffeinträge von Ölen oder Treibstoffen in das Grundwasser treten bei Einhaltung der technischen Vorschriften voraussichtlich nicht auf.

Aufgrund der fehlenden Kenntnis bezüglich des Grundwasserflurabstands können Auswirkungen auf das Grundwasser nicht ausgeschlossen werden. Grundsätzlich nimmt der Geschütztheitsgrad des Grundwassers infolge von Baumaßnahmen ab. Erhebliche Eingriffe infolge einer Barrierewirkung durch in das Grundwasser hineinragende größere Baukörper sind aufgrund der Art der Planung nicht anzunehmen. Eine Unterkellerung des Wirtschafts- und Sanitärgebäudes ist nach derzeitigem Planungsstand nicht vorgesehen. Zudem sind Vermeidungsmaßnahmen während der Bauphase möglich, die das Grundwasser von Stoffeinträgen oder anderen Verunreinigungen schützen können.

Eine Beeinträchtigung von Überschwemmungsgebieten durch die geplante Bebauung findet nicht statt.

Insgesamt werden die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als gering erheblich angesehen.

7.6.5.3 Anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen

Ähnlich wie beim Schutzgut Boden, ist in Bezug auf die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vor allem die Höhe der Versiegelung maßgebend.

Eine Reduzierung der Versickerungspotenziale des Bodens reduziert auch die Möglichkeit zur Grundwasserneubildung. Auf befestigten Flächen wird durch die Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt sowie gleichzeitig das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert.

Als Kompensationsmaßnahme ist im Zuge einer verbindlichen Bauleitplanung, im Sinne einer gleichmäßigen Oberflächenwasserableitung und damit einer Unterstützung des Wasserhaushalts, eine Begrenzung der versiegelten Fläche durch Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze anzustreben. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in den Randbereichen der versiegelten Flächen über Rigolen oder breitflächige Versickerung wird empfohlen. Eine Änderung der Versickerungsrate ist in diesem Fall nur geringfügig gegeben.

Es sind keine wesentlichen anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen auf Oberflächengewässer und den Oberflächenabfluss (wild abfließendes Oberflächenwasser) erkennbar. Auswirkungen sind somit nicht gegeben.

Im Änderungsbereich befinden sich keine Überschwemmungsgebiete, somit sind keine anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen gegeben.

Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen werden insgesamt als gering eingestuft.

7.6.5.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Wasser

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Wasser	gering	gering	gering	**gering**

Tab. 9 Erheblichkeit zum Schutzgut Wasser

7.6.6 Klima und Lufthygiene

7.6.6.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Das Planungsgebiet ist dem Klimabezirk Oberbayerisches Alpenvorland zuzuordnen.

Die mittleren Jahresniederschläge werden für Marquartstein mit 1.725 mm/Jahr angegeben. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 7,7 °C (Quelle: Climate-Data.org).

In der effektiven Klimaklassifikation nach Köppen und Geiger wird das Planungsgebiet demnach dem warmgemäßigten immerfeuchten Klima mit warmen Sommern (Cfb) zugeordnet.

Das Verkehrsaufkommen der Ortsteilerschließung „Pettendorf“ ist vom Durchgangsverkehr auf der Pettendorfer Straße (TS45) bestimmt, eine Vorbelastung der lufthygienischen Situation im Planungsgebiet ist damit gegeben.

Durch die besiedelten Bereiche im Umfeld des Planungsgebiets sowie die aktive Landwirtschaft mit Tierhaltung und dem nahegelegenen Schlachtbetrieb sind hinzutretende Vorbelastungen durch siedlungstypische und durch die landwirtschaftliche Nutzung übliche Emissionen wie Heizabgase und Geruch und ähnlichem anzunehmen.

Das überplante Gebiet stellt kein bedeutsames Kaltluftentstehungsgebiet dar und übernimmt somit keine lokalklimatische Ausgleichsfunktion.

Die allgemeine Hauptwindrichtung in Bayern ist West bis Süd-West. Der an einem gegebenen Ort aufkommende Wind hängt jedoch stark von der örtlichen Topografie und anderen Faktoren ab, und die augenblickliche Windgeschwindigkeit und -richtung variieren stärker als die stündlichen Durchschnittswerte. Die vorherrschende durchschnittliche stündliche Windrichtung im Hauptort Marquartstein ist das ganze Jahr über vom Westen. Die durchschnittliche stündliche Windgeschwindigkeit weist im Verlauf des Jahres geringe jahreszeitliche Variationen auf (Quelle: Weatherspark.com).

Das Klimainformationssystem Bayern (BayKIS) liefert Informationen über die möglichen zukünftigen Klimaentwicklungen in verschiedenen Regionen Bayerns bis zum Jahr 2100. Verschiedene Klimaszenarien verdeutlichen dabei die Entwicklung der künftigen globalen Treibhausgasemissionen in Abhängigkeit von global umgesetzten Klimaschutzmaßnahmen. So gibt es ein Szenario mit Klimaschutz (RCP 2.6), bei welchem die Treibhausgaskonzentration langfristig stabilisiert und somit die 2-Grad-Obergrenze nicht überschritten wird. Des Weiteren gibt es ein Szenario mit gemäßigten Klimaschutz (RCP 4.5) und ein Szenario ohne Klimaschutz (RCP 8.5).

Für die Region Rosenheim – Berchtesgadener Land – Traunstein liefern die Emissionsszenarien folgende Änderungssignale:

Zukunft	**Mittlere Jahrestemperatur**			**Jahresniederschlag**		
	Minimum	Mittelwert	Maximum	Minimum	Mittelwert	Maximum
Nahe Zukunft (2021 – 2050)	+ 0,8 °C bis +0,9 °C	+ 1,0 °C bis + 1,5 °C	+ 1,5 °C bis + 2,2 °C	- 11,4 % bis + 0,5 %	+ 4,1 % bis + 4,3 %	+ 10,5 % bis + 13,2 %
Mittlere Zukunft (2041 – 2070)	+ 0,9 °C bis + 1,7 °C	+ 1,2 °C bis + 2,3 °C	+ 1,6 °C bis + 3,2 °C	- 13,0 % bis + 1,2 %	+ 2,6 % bis + 4,4 %	+ 7,3 % bis + 12,7 %
Ferne Zukunft 2071 – 2100)	+ 0,8 °C bis + 3,1 °C	+ 1,1 °C bis + 4,0 °C	+ 1,6 °C bis + 4,8 °C	- 18,8 % bis + 1,8 %	+ 2,7 % bis + 6,3 %	+ 12,0 % bis + 18,8 %

Tab. 10 Änderungssignale Mittlere Jahrestemperatur / Jahresniederschlag
Datenquelle: Bayerisches Klimainformationssystem BayKIS © 2026 LfU

7.6.6.2 Baubedingte Auswirkungen

Durch die Herstellung bzw. den Ausbau von Verkehrsflächen entstehen temporäre Belastungen durch Staubentwicklung, An- und Abtransport und Bautätigkeiten. Sie stellen im Hinblick auf das Kleinklima sowie auf die Lufthygiene eine temporäre und vergleichsweise geringe Belastung dar.

Baubedingt sind demnach lediglich geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten.

7.6.6.3 Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Planung gehen im Planungsgebiet keine klimarelevanten Gehölzstrukturen verloren. Wesentliche Kalt- bzw. Frischluftabflussbahnen sind nicht betroffen.

Anlagebedingt sind demnach nur geringe Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

7.6.6.4 Betriebsbedingte Auswirkungen

Flächenaufheizung

Versiegelte Flächen reagieren sehr empfindlich auf Sonneneinstrahlung. Dies führt zu einem schnelleren Aufheizen und höheren Oberflächentemperaturen im Vergleich zur natürlichen Bodenoberfläche. Mit der Aufheizung erfolgt ein Absinken der relativen Luftfeuchte. Über den versiegelten Flächen entstehen somit trockenwarme Luftpakete.

Im Planungsgebiet sind aber lediglich lokal begrenzte Veränderungen des Mikroklimas, das heißt des Klimas der bodennahen Luftschicht, zu erwarten. In Verbindung mit der Größe des Planungsgebiets und der vorhandenen Beeinträchtigungen durch die bestehende Bebauung ergeben sich dadurch lediglich geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft.

Schadstoffemissionen

Durch die Sicherung und Ordnung der bislang nicht genehmigten Nutzung der Fläche als Reisemobil-Stellplatz wird sich nach derzeitiger Einschätzung keine wesentliche Erhöhung des Schadstoffausstoßes ergeben.

Klimaschutz

Die Gemeinde Marquartstein hat sich grundsätzlich zum Ziel gesetzt, den Klimaschutz und die Energiewende vor Ort aktiv mitzugestalten. Hierzu soll die Gemeinde möglichst rasch aus eigenen Ressourcen mit Energie in Form von Strom und Wärme versorgt werden. Dieses Ziel soll erreicht werden durch eine Verminderung des Energieverbrauchs, durch effiziente Energieerzeugung und -nutzung und durch den Einsatz erneuerbarer Energien.

Empfehlung erneuerbare Energien Kurzfassung (Baustein)

7.6.6.5 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Klima und Lufthygiene

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Klima / Luft	gering	gering	gering	**gering**

Tab. 11 Erheblichkeit zum Schutzgut Klima / Luft

7.6.7 Schutzgut Landschaftsbild

7.6.7.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Das Planungsgebiet befindet sich am westlichen Ortsrand des Ortsteils Pettendorf. Nördlich und östlich an das Planungsgebiet schließt ein landwirtschaftlich genutzter Hof sowie ein Schlachtereibetrieb an. Im Süden befindet sich landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland, an das in etwa 50 m Entfernung ein weiteres Hofgebäude anschließt. Im Westen grenzen weitere landwirtschaftlich genutzte Grünflächen an.

Das Plangebiet wird derzeit bereits als Stellplatz für Wohnmobile genutzt. Im nördlichen Teil des Gebiets befindet sich eine kleinere Grünfläche, welche als Standweide für den angrenzenden Stall genutzt wird.

Die randlich im Plangebiet befindlichen Gehölze sind Teil der örtlichen Durchgrünung, weisen jedoch keine besonders landschaftsbildprägenden Merkmale auf.

Das überplante Gebiet liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes oder eines landschaftlichen Vorbehaltsgebiets.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild hängen grundsätzlich von der Art und dem Maß der konkret geplanten Bebauung beziehungsweise im vorliegenden Fall von der geplanten Nutzung als Reisemobil-Stellplatz ab.

7.6.7.2 Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es für Anwohner und Betrachter allgemein zu visuellen Beeinträchtigungen durch das Baufeld, Materiallager und vor allem -transporte kommen.

Nachdem diese jedoch zeitlich begrenzt sind, werden diese baubedingten Auswirkungen als gering erheblich eingestuft.

7.6.7.3 Anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen

Eine Beanspruchung von Gehölzbeständen als prägende Elemente in der Landschaft findet nicht statt.

Der bereits bestehende Stellplatzbetrieb für Wohnmobile wird im Rahmen der vorliegenden Planung gesichert. Zur Einbildung in das örtliche Landschaftsbild ist nach Süden eine Entwicklung der Ortsrandeingrünung durch Pflanzflächen für Bäume und Sträucher festgesetzt.

Die Entwicklung der Fläche führt grundsätzlich zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Die Auffälligkeit in der Landschaft ist von Faktoren wie Sichtbarkeit von Gebäuden und Blickbeziehungen in die Landschaft abhängig.

Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen werden aufgrund der bestehenden, nicht genehmigten Nutzung und der Reduzierung auf 17 Stellplatzflächen als gering erheblich angesehen.

7.6.7.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Landschaftsbild

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Landschaftsbild	gering	gering	gering	**gering**

Tab. 12 Erheblichkeit zum Schutzgut Landschaftsbild

7.6.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

7.6.8.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler bzw. denkmalgeschützte Ensembles und landschaftsprägende Denkmäler (Bayerischer Denkmal-Atlas © 2026 BLfD).

Zu Denkmälern im mittelbaren Umfeld stehen keine funktionalen Zusammenhänge oder direkten Sichtbeziehungen.

7.6.8.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Bau- und Bodendenkmale sind von der Planung nicht betroffen.

Allgemein wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die während der Bauarbeiten zu Tage treten, der Meldepflicht gemäß Art. 8 BayDSchG unterliegen. Sie sind der zuständigen Behörde unverzüglich zu melden.

7.6.8.3 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Kultur und Sachgüter

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	**nicht betroffen**

Tab. 13 Erheblichkeit zum Schutzgut Landschaftsbild

7.6.9 Wechselwirkungen

Die nach Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter Schutzgütern zu betrachten.

Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Die folgende Tabelle erlaubt einen Überblick und liefert Beispiele für mögliche Wechselwirkungen der diversen Schutzgüter.

Im vorliegenden Fall ist auf Grundlage der vorliegenden Erkenntnisse jedoch nicht davon auszugehen, dass diese Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu zusätzlichen erheblichen Belastungen führen werden.

Die nachfolgende Matrix erlaubt einen Überblick und liefert Beispiele über mögliche Wechselwirkungen der diversen Schutzgüter.

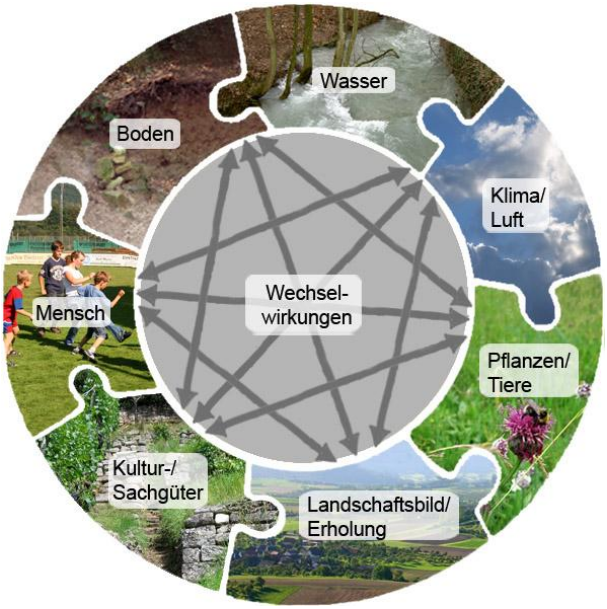


Abb. 11 Darstellung der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen
Quelle: Wikifk5 der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen © 2009 Julia Balko © MWK-BW

Lese-richtung ↓	Mensch	Tiere und Pflanzen	Fläche	Boden	Wasser	Klima und Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		Nahrungs-grundlage Schönheit des Lebensumfeld	Lebensraum	Grundlage der Landwirtschaft	Trinkwassersi-cherung / Nah-rungsversor-gung Oberflächen-gewässer als Erholungsraum	Luftqualität sowie Mikro- und Makro-klima als Ein-flussfaktor auf den Lebens-raum	Erholungsraum und Identifika-tion	Schönheit des Lebensumfelds Schaffung und Erhalt
Tiere und Pflanzen	Erholung in der Landschaft als Störfaktor		Lebensraum	Boden als Le-bensraum	Oberflächen-gewässer als Lebensraum Bodenwasser als Wachs-tumsgrundlage	Luftqualität sowie Mikro- und Makro-klima als Ein-flussfaktor auf den Lebens-raum	Landschaft als vernetzendes Element von Lebensräumen	Kulturgüter als Lebensraum
Fläche	Zerschneidung und Verinse-lung durch Ge-bäude und Straßen Degradation durch Bauver-botszonen	Abgesonderte Bereiche füh-ren zu isolier-ten Populatio-nen		Bodenbildung und Aus-gleichspro-zesse	Grundlage für Neubildung von Grundwas-ser Verdunstungs-fläche	Grundlage für Verdunstung und Windbil-dung	Wahrnehmbar-keit im Raum	
Boden	Erholung in der Landschaft und Bewirt-schaftung be-wirkt Verdich-tung und Ero-sion	Vegetation als Erosionsschutz Einfluss auf die Bodenentste-hung u. -zu-sammenset-zung	Bodenaufbau		Einfluss auf die Bodenentste-hung u. -zu-sammenset-zung Bewirkt Ero-sion	Einfluss auf die Bodenentste-hung u. -zu-sammenset-zung Bewirkt Ero-sion	Bewegte Topo-grafie erhöht Erosionsrisiko	Bodenabbau Veränderung durch Inten-sivnutzungen / Ausbeutung
Wasser	Erholung als Störfaktor	Vegetation als Wasserspei-cher u. -filter	Versickerungs-fläche	Grundwasser-filter Wasserspei-cher		Einfluss auf Grundwasser-neubildung Entstehung von Kalt- und Frischluft		Wirtschaftliche Nutzung als Störfaktor

Lese-richtung ↓	Mensch	Tiere und Pflanzen	Fläche	Boden	Wasser	Klima und Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Klima und Luft	Gesunde Lebensverhältnisse	Einfluss der Vegetation auf Kalt- und Frischluftentstehung	Verdunstungsfläche	Einfluss auf Mikroklima Speicherung von klimaschädlichen Gasen	Einfluss über Verdunstungsrate		Einfluss auf Mikroklima	
Landschaft	Bauwerke, z. B. Lärmschutzanlagen als Störfaktor Entwicklung einer typ. Kulturlandschaft	Bewuchs und Artenreichtun als Charakteristikum der Natürlichkeit und Vielfalt	Raumwahnehmung	Bodenrelief als charakterisierendes Element	Oberflächengewässer als Charakteristikum der Natürlichkeit und Eigenart			Kulturgüter als Charakteristikum der Eigenart
Kultur- und Sachgüter	Erholung als Störfaktor	Substanzschädigung		Archivfunktion	Erosion von Baudenkmälern	Luftqualität als Einflussfaktor auf Substanz		

Tab. 14 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern
Tabelle nach Schrödter / Habermann-Nieße / Lehmberg: „Umweltbericht in der Bauleitplanung", 2004, verändert und ergänzt

7.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Eine mögliche Alternative stellt die Nullvariante dar. In diesem Fall bliebe die bestehende Nutzung als Reisemobilstellplatz planungsrechtlich ungesichert. Auch der Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans würde fortbestehen. Eine Genehmigung und langfristige Sicherung der Nutzung wären damit nicht gewährleistet. Zudem könnten der räumliche Umfang der Nutzung, mögliche Erweiterungen sowie die damit verbundenen Immissionsbelange nicht verbindlich geregelt werden. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Reisemobilstandortes wäre daher nicht sichergestellt. Dies entspricht nicht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde. Ziel der Planung ist vielmehr, den vorhandenen Betrieb als wichtigen Bestandteil des Tourismus in der Gemeinde dauerhaft zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln sowie die damit verbundenen Arbeitsplätze zu erhalten und zu fördern. Die bestehenden Nutzungen der Metzgerei sowie des Hotel- und Gaststättenbetriebs sind bereits durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan geregelt und von der Nullvariante nicht betroffen.

7.8 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

Bei der Realisierung der Flächennutzungsplanänderung kommen folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Tragen:

<u>Schutzgut Mensch</u>

- Gutachterliche Untersuchung der Schallimmissionen.
- Eingrünung des Vorhabens.
- Entwicklung eines vorgeprägten Standortes, eine wesentliche zusätzliche negative Fernwirkung ist aufgrund der Arrondierung / Lückenfüllung der vorhandenen Bebauung nicht zu erwarten.

<u>Schutzgut Pflanzen und Tiere</u>

- Nutzung von Flächen im unmittelbaren Siedlungsumfeld.

<u>Schutzgut Boden</u>

- Der Änderungsbereich befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer bestehenden Bebauung.

<u>Schutzgut Klima / Luft</u>

- Inanspruchnahme vorgeprägter Bereiche durch umgebende Bebauung.

Im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaft festzusetzen. Diese sind zum Beispiel:

Schutzgut Mensch / Orts- und Landschaftsbild

- Vorgaben zur Sicherstellung einer Ein- / Durchgrünung.
- Höhenbegrenzung der geplanten Gebäude unter Berücksichtigung der vorhandenen Topografie und Ortsrandlage.
- Begrenzende Vorgaben zur Geländemodellierung, Vorgaben zur Ausbildung von Stützmauern.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Ausführung der Zäune ohne Sockel und einer Bodenfreiheit von mind. 15 cm.
- Verwendung sickerfähiger offener Beläge im Bereich Stellplätze und Zufahrten, Begrenzung des Straßenquerschnitts der privaten Verkehrsfläche
- Umfassende und detaillierte Festsetzungen zur Grünordnung, wie zum Beispiel Entwicklung von Grünflächen, Mindestpflanzgebote standortgerechter und klimaverträglicher Bäume und Sträucher, Vorgaben zu Mindestqualitäten, Dachbegrünung als erweiterter Lebensraum, etc.
- Begrenzende Vorgaben zur Geländemodellierung, Vorgaben zur Ausbildung von Stützmauern.

Schutzgut Boden / Wasser

- Verwendung sickerfähiger offener Beläge im Bereich der Stellplätze und Zufahrten.
- Versickerung der anfallenden Dachwasser und Niederschlagswasser nach Vorreinigung auf dem Grundstück bevorzugt in Muldensysteme oder Mulden-Rigolensysteme.
- Begrenzung der Flächenversieglung durch Festsetzung.
- Festsetzungen und Empfehlungen zur Dachbegrünung i. S. einer Rückhaltung und verzögerten Einleitung von Niederschlagswasser.

Schutzgut Klima / Luft

- Vorgaben zur Sicherstellung einer Ein- / Durchgrünung.

7.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Ausgleichserfordernis

Der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (ergänzte Fassung)“ (Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen StMLU, 2003) regelt die Umsetzung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu untersuchen und zu bilanzieren. Für die überplanten Bereiche ist gemäß § 1a Abs. 2 und 3 BauGB sowie § 18 BNatSchG die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Die Ermittlung des Ausgleichs erfolgt im Regelverfahren.

7.9.1 Bestimmung der Gebietskategorie und des Eingriffstyps

Überplante Flächen im Außenbereich (§ 35 BauGB)

Die geplanten Stellplätze für Wohnmobile befinden sich auf intensiv genutztem Grünland mit einzelnem Gehölzbewuchs aus geschnittenen Sträuchern.

Die beanspruchten Flächen befinden sich planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Zur Einordnung des Eingriffs erfolgt mit der Typisierung der Flächen auch die Zuordnung der Wertigkeit des Geltungsbereichs. Diese Zuordnung erfolgt als Gesamtbewertung übergreifend über die einzelnen Schutzgüter (siehe folgende Tabelle). Dabei wird für die Fläche der Ausgangszustand vor der ausgeübten Nutzung angenommen.

Flächen im Außenbereich; Intensiv genutztes Grünland		
Schutzgut	**Kategorie**	**Merkmal**
Arten- und Lebensraum	**I**	Intensiv genutztes Grünland (mehrschürige Wirtschaftswiese, Hausgartennutzung)
Boden	**II**	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen
Wasser	**I**	Keine Oberflächengewässer innerhalb des Planungsgebiets, Auswirkungen auf das Grundwasser und die Grundwasserströme sind nicht zu erwarten
Klima / Luft	**I**	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	**II**	Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft, Lage mit Fernwirkung
Gesamtbewertung	**Kategorie I** (Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)	

Tab. 15 Einstufung des Zustands des Planungsgebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Anhang Teil A „Bewertung des Ausgangszustands“

Nachdem in der Auflistung der einzelnen Schutzgüter die Kategorie I überwiegt, wird das Planungsgebiet in der Gesamtbewertung der Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) zugeordnet.

Flächen innerhalb überplanter Bereiche: **Kategorie I**

Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft

Eingriffstyp/Eingriffsschwere

Das Maß der baulichen Nutzung ist entsprechend der festgesetzten Grundfläche (vgl. § 19 Abs. 2 BauNVO) definiert. Daraus resultiert sich eine rechnerisch zulässige GRZ (vgl. § 19 Abs. 1 BauNVO) von unter 0,35.

In Anwendung der Einstufung entsprechend Leitfaden des StMLU zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung“, Abb. 7 „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ ist das überplante Gebiet als „Fläche mit geringen Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ B)“ einzuordnen. An dieser Einstufung ändert sich durch die vorliegende Planung nichts.

Versiegelungs- / Nutzungsgrad: **Typ B**

Flächen mit geringem Versiegelungs- und Nutzungsgrad

7.9.2 Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfes werden nur die Flächen herangezogen, die eine erhebliche oder eine nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung im Sinne der Eingriffsregelung erfahren.

Im Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes werden allgemein Kompensationsmaßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des baulichen Eingriffs festgesetzt.

Aufgrund der vorhandenen Prägung des Planungsgebiets und in Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen wird, in Anlehnung an den Leitfaden des StMLU zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Abb. 7 „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“, ein Ausgleichsfaktor für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft gewählt.

Die folgende Tabelle dient der Ermittlung der geplanten Eingriffs- sowie der erforderlichen Ausgleichsflächen. In der darauffolgenden Karte sind die Eingriffs- und Ausgleichsflächen zeichnerisch dargestellt.

			Fläche (ca.-Werte)
A	**Ermittlung der Eingriffsflächen**		
A.1	Änderungsbereich		ca. 4.400 m²
A.2	Beanspruchte Flächen im Hofumgriff Bestand **(1)**		abzgl. ca. 2.450 m²
A.3	Ausgleichsflächen **(3)**		abzgl. ca. 650 m²
A.5	Flächen mit Umgestaltung / Nutzungsänderung i.S. der Eingriffsregelung **(2)**		**ca. 1.300 m²**
B	**Erforderlicher Ausgleich**		
B.1	**Eingriffsflächen Kategorie I: Mehrschüriges Grünland**		
B.1.1	Gebietskategorie		
	Grünland	Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft	**Kategorie I**
B.1.2	Eingriffstyp		
	GRZ < 0,35	Geringer Versiegelung- bzw. Nutzungsgrad	**Typ B**
B.1.3	Ausgleichsfaktor		
	Faktorenspanne für ermittelte Eingriffsschwere entspr. Leitfaden, Abb. 7 „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“		0,3 – 0,6
	Gewählter Ausgleichsfaktor in Berücksichtigung der vorhandenen Situation und der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung		**0,5**
B.1.4	Resultierender Bedarf an Ausgleichsflächen		
	Fläche Eingriff x Faktor Ausgleich		
	Eingriffsfläche Flur Nrn. 1744/1 T (entspr. digitaler Flächenermittlung auf Grundlage DFK)		1.300 m²
	Ausgleichsfaktor		0,50
		Ausgleichsflächenbedarf (gerundet)	**650 m²**

Tab. 16 Übersichtstabelle Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarf

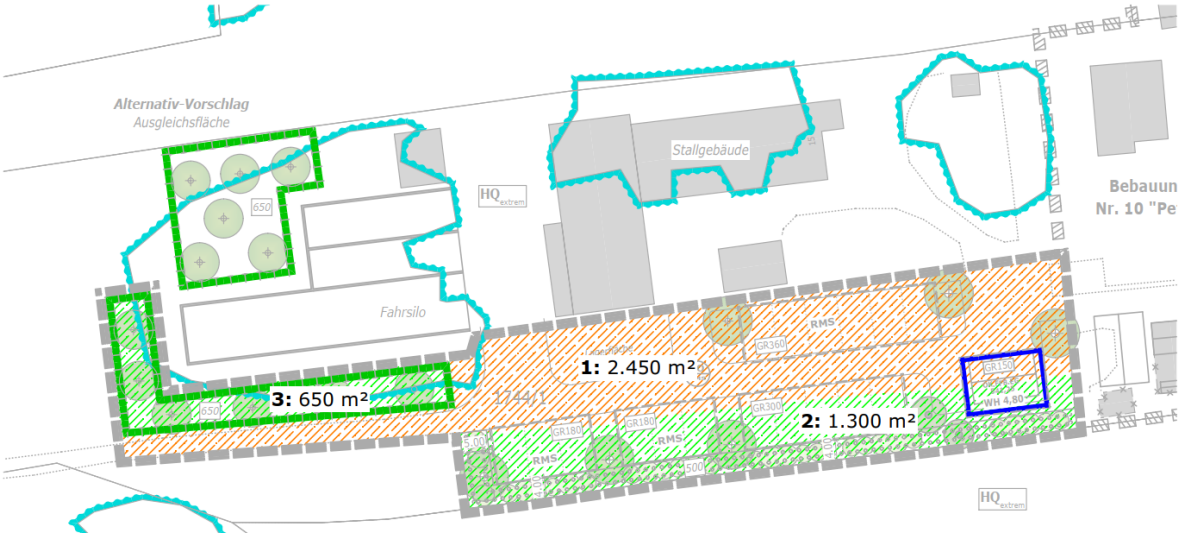


Abb. 12 Karte Eingriffsflächen (grüne Schraffur) im Umfeld bestehender Nutzungen (orange Schraffur) und geplanter Ausgleichsflächen (grüne Schraffur, grün umrandet) – ohne Maßstab
Kartengrundlage: DFK © 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung

7.9.3 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Für die geplanten Eingriffe des städtebaulichen Vorhabens auf einer Fläche von insgesamt circa 0,440 ha besteht ein Bedarf an Ausgleichsflächen von etwa 0,065 ha anrechenbarer Fläche.

Der Ausgleich für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft wird in unmittelbarer Nähe des Eingriffs erbracht. Aus Ausgleichsmaßnahme für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft ist die Entwicklung einer Baumreihe bzw. einer Baumgruppe aus Obstbäumen auf extensivem Grünland geplant. Die genaue Lagebestimmung, detaillierte Beschreibung und dingliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

7.10 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Gemäß § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich von Bauleitplänen während der Planaufstellung (vgl. § 18 Abs. 1 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB) zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, entgegenstehen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP).

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

- wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Im größeren Umfeld des Plangebiets ist von hochwertigen und artenreichen Lebensräumen und prüfrelevanten Arten auszugehen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG auf Ebene der konkreten Vorhabengenehmigung abschließend zu prüfen sind.

<u>Schutzgebiete / Flächen der amtlichen Biotopkartierung</u>

Auf die Beschreibung der Ausgangssituation in Bezug auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere im Rahmen des Umweltberichts sowie die zu erwartenden Auswirkungen der Planung wird verwiesen.

Wesentliche zusätzliche direkte Beeinträchtigungen der umliegenden europäischen Schutzgebiete oder Biotopflächen können aufgrund der Lage, in Berücksichtigung der umgebenden vorhandenen Nutzung, dem Abstand zum Planungsgebiet sowie der geplanten Nutzung ausgeschlossen werden. Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung und der bereits bestehenden Bebauung im Umfeld des Planungsgebiets nicht zu erwarten.

<u>Grünordnung / Gehölzbestand</u>

Die Grünflächen im Plangebiet sind im Übergang zum Hofumfeld dörflich geprägt. Der Gehölzbestand ist insgesamt gering und konzentriert sich auf einzelne Bereiche. Am südlichen Rand befinden sich einzelne Sträucher sowie zwei Bestandsbäume. Im nördlichen Bereich stehen außerhalb der Auslauffläche des kleinen Stalls drei weitere Bäume. Bei den Bäumen handelt es sich überwiegend um regionaltypische Obstbäume wie Apfel, Birne und Kirsche in einer jungen bis hohen Altersklasse und einem guten Pflegezustand. Die vorhandenen Sträucher werden regelmäßig durch Formschnitte gepflegt. Zusammenhängende Gehölzflächen oder größere Baumgruppen sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.

Die übrigen Flächen werden überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die zentral gelegenen Grünlandflächen südlich des Stallgebäudes dienen als Weideflächen. Auch die Böschungen und Grünflächen

entlang der drei westlichen Fahrsilos unterliegen einer landwirtschaftlichen Nutzung. Die südlichen Grünlandflächen entlang der Flurstücksgrenze werden derzeit als unbefestigte Reisemobilstellplätze genutzt.

Prognose zu Schädigung- und Störungsverboten

Artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzengruppen sind nach derzeitiger Einschätzung von der Planung nicht betroffen bzw. kann mit entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen entsprechend reagiert werden. Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von dieser Flächennutzungsplanänderung nicht betroffen. In Waldflächen wird mit dieser Planung nicht eingegriffen.

Dem städtebaulichen Vorhaben stehen somit keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen. Damit kann entsprechend den Hinweisen der Obersten Baubehörde (2008) auf einen detaillierten Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verzichtet werden.

Es ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen, dass im Rahmen der Satzung umgesetzte Bauvorhaben weder durch ihre Errichtung oder ihren späteren Bestand den Regelungen des §44 BNatschG entgegenstehen. Bei Beleuchtungsanlagen sind grundsätzlich die Vorgaben des Artikel 11a Bay. Naturschutzgesetz BayNatSchG zu berücksichtigen.

Folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen können einer Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG dienen. Ausnahmegenehmigungen durch die höhere Naturschutzbehörde können dadurch nicht erforderlich werden bzw. wird dann kein Tatbestand nach §§ 39, 44 ff BNatSchG erfüllt. Es entsteht somit keine Ordnungswidrigkeit mit den Folgen Bußgeld und Strafrecht §§ 69,71 BNatSchG.

- Die Entfernung und Rodung von Bäumen und Gehölzen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Der vorgegebene Zeitpunkt für eine Rodung liegt demnach zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar. Rodungsarbeiten sind nur innerhalb dieses Zeitraums durchzuführen. Die Entfernung von Höhlenbäumen bedarf grundsätzlich der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.
- Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen darf nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar erfolgen. Holzverkleidungen an Fassaden sind von Hand abzutragen.

  Gebäude sind vor der Ausführung von Abbrucharbeiten von einer hierfür qualifizierten Person auf eine Besiedelung von geschützten Arten zu kontrollieren und das weitere Vorgehen ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Dies gilt auch für Teilabbrüche und Rückbauten.

  Ggf. erforderliche Maßnahmen und Ersatzquartiere (Zahl und Ausführung) sind nach Vorliegen des Begehungsprotokolls festzulegen. Die zeit- und fachgerechte Ausführung ist von einer Umweltbaubegleitung sicherzustellen, der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen und entsprechend zu dokumentieren.
- Schutz vor Fallenwirkung: Schächte und alle Vertiefungen mit senkrechten, glatten Wänden, die zu Fallen für Tiere werden könnten, sind zu vermeiden. Falls nicht vermeidbar, sind Aufstiegshilfen anzubringen.
- Eine Bodenfreiheit von 15 cm für Kleintiere ist bei allen Einfriedungen allgemein einzuhalten. Auf Zäune mit nach unten gerichteten Zacken oder Stacheln, die in den einzuhaltenden Freiraum hineinragen ist zu verzichtet. Sockelmauern sind allgemein unzulässig.
- Zum Schutz nachtaktiver Insekten, Vögel und Fledermäuse sind lediglich in den Zugangsbereichen ausschließlich nach unten auf befestigte Flächen gerichtete Leuchten mit geringer Anziehungswirkung (bernsteingelbe oder warmweiße Leuchtkörper, sog. Amber-LED) mit einer Farbtemperatur < 3000 Kelvin zulässig. Es sind voll abgeschirmte Leuchten mit einem Abstrahlwinkel von höchstens 30° unterhalb der Horizontalen („Full-Cut-Off-Leuchten“) zu verwenden. Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig.
- Die Gehäuse müssen dicht ausgeführt sein (keine Insektenfallen) und dürfen im Betrieb Temperaturen von 60° C nicht überschreiten.
- Eine dauerhafte Beleuchtung der Außenanlagen einschließlich der Zuwege ist unzulässig. Übergange zur angrenzenden freien Landschaft sind geringer auszuleuchten.

  Lampenmasthöhen sind so niedrig wie möglich zu wählen. Die zulässige Lichtpunkthöhe bei Straßenlampen beträgt höchstens 4,5 m.

- Glasflächen ab einer Größe von 4 m² bzw. größere zusammenhängende Glasflächen und -fassaden sind vogelschlagsicher auszubilden, z. B. durch Verwendung von reflexionsarmem Glas mit einem Außenreflexionsgrad < 15% oder alternativer, lichtdurchlässiger, nicht transparenter Materialien bzw. durch Sichtbarmachung von Glas mittels hoch wirksamer Markierungen oder feste, vorgelagerte Konstruktionen wie z. B. Rankgitterbegrünungen oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz).

  Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflexionsgrad von zusammenhängenden Glasflächen müssen dem jeweils geltenden Stand der Technik entsprechen. In diesem Zusammenhang wird auf die Leitfäden" Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht (Rössler et al. 2022) und „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ (LfU 2019) verwiesen.

Die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen kann durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden. Alternativ ist auf Ebene der Vorhabenzulassung, etwa im Wege einer Nebenbestimmung zur Baugenehmigung, dafür zu sorgen, dass die ggf. erforderlichen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden.

7.11 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Planungsalternativen)

Eine grundsätzliche Alternative stellt die Nullvariante dar, siehe auch Kap. 7.7 dieser Begründung. Dies ist jedoch nicht planerisches Ziel der Gemeinde.

Ziel der Gemeinde ist es, die bestehende Nutzung planungsrechtlich zu sichern, räumlich neu zu ordnen und ihren zulässigen Umfang verbindlich zu regeln. Da die Planung der Sicherung einer bereits bestehenden und mit dem Weßner Hof verbundenen Nutzung dient, wurde eine Verlagerung des Reisemobilstellplatzes an einen anderen Standort nicht weiterverfolgt.

Als weitere Alternative wurde eine vollständige Überplanung des gesamten Betriebsstandorts einschließlich des Landhotels, der Gaststätte sowie der landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen geprüft. Dadurch könnten sämtliche Nutzungen einheitlich planungsrechtlich geordnet und zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden. Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsarten und der damit verbundenen immissionsschutzrechtlichen Fragestellungen wäre diese Variante jedoch mit einem erheblich größeren Untersuchungs- und Regelungsbedarf verbunden.

In Abstimmung mit dem Kreisbauamt Traunstein wird die Planung daher auf den Reisemobilstellplatz und die unmittelbar damit zusammenhängenden Nutzungen begrenzt. Auch nach Abstimmung mit dem Betreiber des Weßner Hofs ist eine Überplanung der gesamten Hofstelle nicht erforderlich, da der rechtskräftige Bebauungsplan ausreichende Entwicklungsspielräume für die übrigen Nutzungen bietet.

Die Planung konzentriert sich damit auf die für die Sicherung und Neuordnung des Reisemobilstellplatzes erforderlichen Flächen. Durch die Nutzung vorhandener Erschließungen, die Begrenzung der baulichen Anlagen und die vorgesehene Eingrünung wird dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

7.12 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Für die Erstellung des Umweltberichts und die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis – ergänzte Fassung“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern und des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2007) verwendet.

Als „technische Verfahren“ bei der Erstellung des Umweltberichtes ist vor allem die Bewertung der Schutzgüter und die Prognose der Umweltauswirkungen zu nennen. Die Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Die Prognose der Eingriffsschwere wurde anschließend drei Stufen der Erheblichkeit zugerechnet: gering, mittel, hoch.

Folgende Datenquellen wurden zur Erstellung des Umweltberichts verwendet:

- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Marquartstein
- Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP des Landkreises Traunstein (StMLU 1995)
- Artenschutzkartierung Bayern, (LfU 2009)

- Biotopkartierung Bayern (LfU 2010)
- Agrarleitplan für den Regierungsbezirk Oberbayern (Stand 1988)
- BayernAtlas © StMFH
- Rauminformationssystem Bayern (RISBY) © StMWLE
- Hydrologischer Atlas Deutschland © BAfG
- Online-Kartendienste des Bayerischen Landesamt für Umwelt LfU (z. B. Umwelt-Atlas, Informationsdienstüberschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern, FIS-Natur Online – FIN-Web)
- Bayerischer Denkmal-Atlas des Landesamts für Denkmalpflege BLfD
- Beschreibung, Bewertung und Empfindlichkeit der landschaftsökologischen Einheiten (BayStMLU 1978)

Bei der Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren zur Umweltprüfung und bei der Zusammenstellung der Angaben sind beim Schutzgut Wasser Schwierigkeiten aufgetreten, da keine detaillierten Kenntnisse zu den Grundwasserverhältnissen vorlagen. Auch zur Belastung durch Geruchsimmissionen liegen keine detaillierten Erkenntnisse vor. Aufgrund der räumlichen Nähe zum bestehenden Hotel, Gastronomie und Landwirtschaftsbetrieb des Weßner Hofs ist jedoch mit nutzungstypischen Geruchseinwirkungen zu rechnen. Diese sind im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Darüber hinaus sind keine Schwierigkeiten, technischen Lücken oder fehlenden Kenntnisse aufgetreten.

7.13 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Die Gemeinde Marquartstein wird im Rahmen des Monitorings die getroffenen Prognosen, die mit dem städtebaulichen Projekt verbunden sind, überprüfen und erforderlichenfalls Steuerungsmaßnahmen ergreifen.

Negative Auswirkungen können dann entstehen, wenn die beabsichtigte Wirkung der Eingrünung nicht erzielt wird. Es empfiehlt sich in den ersten 3 Jahren nach der Erstellung jährlich eine Ortsbesichtigung durchzuführen.

Auf Grund der örtlichen Standortbedingungen können dann negative Auswirkungen eintreten, wenn keine ausreichende Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt. Aus diesem Grund ist die Funktionsfähigkeit der Versickerungseinrichtungen alle 5 Jahre sowie nach Starkregenereignissen zu überprüfen und gegebenenfalls zu ertüchtigen.

7.14 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Anlass der Planung ist der seit mehreren Jahren im Umfeld des Weßner Hofs betriebene, bislang nicht genehmigte Reisemobilstellplatz. Die bestehende Nutzung soll planungsrechtlich gesichert und räumlich geordnet werden.

Der vorliegende Umweltbericht stellt das Ergebnis der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter Mensch, Pflanzen / Tiere, Fläche, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaft / Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter dar, die aus einer Realisierung des städtebaulichen Vorhabens resultieren.

Die nachfolgende Tabelle zeigt einen Überblick auf über die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter durch das Planungsgebiet.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch: Lärm / Licht / Geruch	gering	gering	gering	**gering**
Mensch: Erholung / siedlungsnaher Freiraum	gering	gering	gering	**gering**

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Pflanzen und Tiere	gering	gering	gering	**gering**
Fläche	gering	gering	gering	**gering**
Boden	mittel	mittel	gering	**mittel**
Wasser	gering	gering	gering	**gering**
Klima/Lufthygiene	gering	gering	gering	**gering**
Landschaftsbild	gering	gering	gering	**gering**
Kultur-/Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	**nicht betroffen**

Tab. 17 Zusammenfassende Übersicht zur Erheblichkeit der Auswirkungen auf Umwelt, Mensch, Kultur- und Sachgüter

Die Tabelle verdeutlicht, dass überwiegend Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten sind.

Es ist jedoch ersichtlich, dass die Auswirkungen der Planung vor allem bezogen auf das Schutzgut Boden auch Konfliktpotential enthalten, allerdings können sie durch entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen abgeschwächt werden.

Artenschutzrechtliche Aspekte stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Möglichen Zugriffsverboten nach § 44 BNatSchG kann durch entsprechende Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen begegnet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG auf Ebene der konkreten Vorhabengenehmigung abschließend zu prüfen sind.

Das Monitoring sieht eine Überprüfung der getroffenen Maßnahmen vor.

Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bilanziert. Ausgleichsflächen und -maßnahmen sind im parallelen verbindlichen Bauleitplanverfahren zu bestimmen.

Ökologisch besonders wertvolle Standorte sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung möglicher negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft vorzusehen.

Unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Voraussetzungen und der geplanten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen kann die Bebauungsplanänderung als umweltverträglich eingestuft werden. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Marquartstein, den .....

.....

Andreas Scheck,
Erster Bürgermeister

Anlage

Schalltechnische Untersuchung „Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 „Pettendorf“ durch die Gemeinde Marquartstein, Landkreis Traunstein“

C. Hentschel Consult, Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik, Oberer Graben 3a, 85354 Freising, info@c-h-consult.de

Stand: Mai 2026

Literatur- und Quellenverzeichnis

Die, in diesem Bebauungsplan verwendeten Abbildungen und Karten wurden, soweit nicht anders angegeben, durch die Planungsgruppe Strasser GmbH, Kufsteiner Str. 87, 83026 Rosenheim erstellt. Teile der Begründung wurden unter Nutzung von KI-basierten Assistenzsystemen erstellt und fachlich geprüft.

Im Übrigen wurden neben eigenen Erhebungen folgende Quellen zur Erstellung dieser Begründung verwendet.

- RAUMINFORMATIONSSYSTEM RIS-VIEW IN BAYERN (RISBY)

  http://risby.bayern.de/

  Auskunftssystem zum Rauminformationssystem der Landes- und Regionalplanung Bayern

  Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, 80525 München, Referat101@stmwi.bayern.de

- BAYERISCHER DENKMAL-ATLAS

  http://www.blfd.bayern.de/denkmalerfassung/denkmalliste/bayernviewer/

  Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
  Hofgraben 4, 80539 München, poststelle@blfd.bayern.de

- KARTENDIENSTE DER LANDESANSTALT FÜR UMWELT LFU BAYERN

  https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/index.htm

  Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bürgermeister-Ulrich-Straße 160, 86179 Augsburg, poststelle@lfu.bayern.de

- REGIONALPLAN DER REGION 18 SÜD-OST-OBERBAYERN

  © 2005 – 2026 Regionaler Planungsverband Südostoberbayern

  Herausgeber: Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Geschäftsstelle Region 18, Bahnhofstraße 38, 84503 Altötting

- ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZPROGRAMM BAYERN – LANDKREIS TRAUNSTEIN

  Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Rosenkavalierplatz 2, 81925 München

  Stand: Juni 2008

- AGRARLEITPLAN REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN

  Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, 81925 München

  Stand: 1988

- BESCHREIBUNG, BEWERTUNG UND EMPFINDLICHKEIT DER LANDSCHAFTSÖKOLOGISCHEN EINHEITEN

  Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 81925 München

  Stand: 1978

- RECHTSWIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN
- BEBAUUNGSPLAN NR. 10 „PETTENDORF“ (1965)
- 15. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10 „PETTENDORF“ (29.06.2012)