Gemeinde Marquartstein
Landkreis Traunstein

Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 10 „Pettendorf“ (16. Änderung)

mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung und Umweltbericht

einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und artenschutzrechtlicher Betrachtung

Vorentwurf

Datum: Juli 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
Email: rosenheim@begs-gmbh.de

Bearbeiter:
Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt
Dipl. Ing. (FH) Andrea Kaiser, Landschaftsarchitektin
M. Eng. Lea Baumer, Landschaftsplanung & Naturschutz
M. Sc. Mathias Dadlhuber, Tourismus und nachhaltige Regionalentwicklung – Management und Geographie

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

5.1.1 Baubestand und ausgeübte Nutzung, bauliches Umfeld ... 4

5.1.2 Denkmäler ... 6

5.1.3 Verkehrserschließung ... 6

5.1.4 Technische Infrastruktur ... 6

5.1.5 Naturräumliche Gegebenheiten und Grünordnung ... 6

5.2 Planung ... 8

5.3 Alternativen ... 9

6.0 Begründung der Festsetzungen ... 9

6.1 Art der baulichen Nutzung ... 9

6.2 Maß der baulichen Nutzung ... 10

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen ... 10

6.4 Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen / Carports, Reisemobil-Stellplätze ... 10

6.5 Gestalterische Festsetzungen gemäß Art. 81 BayBO ... 11

6.5.1 Baukörper ... 11

6.5.2 Dachgestaltung ... 11

6.5.3 Fassadengestaltung ... 12

6.5.4 Einfriedungen ... 12

6.5.5 Befestigung von Stellplätzen ... 12

6.5.6 Gestaltung von Freiflächen ... 12

6.6 Festsetzungen zur Grünordnung ... 13

6.6.1 Baumbestand ... 13

6.6.2 Grünordnerische Entwicklung ... 13

6.6.3 Baumpflanzungen und vegetationstechnische Vorgaben ... 13

6.6.4 Flächen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ... 13

6.6.5 Dachbegrünung ... 14

6.7 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ... 14

7.0 Auswirkungen der Planung ... 14

7.1 Ortsbild 15
7.2 Verkehr 15
7.3 Immissionen / Emissionen 15
7.4 Landwirtschaft 16
7.5 Klimaschutz 16
7.6 (Technische) Erschließung 17
7.7 Versickerung von Niederschlagswasser 17
7.8 Hochwasserschutz 18
7.9 Natur und Landschaft 18

8.0 Umweltbericht 18

8.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Erweiterung des Bebauungsplanes 19
8.1.1 Ausgangssituation 19
8.1.2 Beabsichtigte Planung 19
8.2 Angaben über den Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden 20
8.3 Merkmale des Vorhabens 20
8.3.1 Art und Menge der erzeugten Abfälle, deren Beseitigung und Verwertung 20
8.3.2 Energiebedarf und Energieverbrauch 20
8.3.3 Umweltverschmutzung und Belästigung 20
8.3.4 Unfallrisiko (schwere Unfälle, Katastrophen), Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt 21
8.3.5 Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete 22
8.3.6 Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber Folgen des Klimawandels 22
8.4 Notwendigkeit einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls zur UVP-Pflicht gem. § 7 UVPG 23
8.5 Überblick über die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen genannten Ziele des Umweltschutzes 24
8.6 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 27
8.6.1 Schutzgut Mensch 27
8.6.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere 30
8.6.3 Schutzgut Fläche 34
8.6.4 Schutzgut Boden 35
8.6.5 Schutzgut Wasser 37
8.6.6 Klima und Lufthygiene 39
8.6.7 Schutzgut Landschaftsbild 41
8.6.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 42
8.6.9 Wechselwirkungen 43
8.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) 44

8.8 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen 44
8.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Ausgleichserfordernis 45
8.9.1 Bestimmung der Gebietskategorie und des Eingriffstyps 45
8.9.2 Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs 46
8.9.3 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich 48
8.10 Artenschutzrechtliche Betrachtung 49
8.11 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Planungsalternativen) 52
8.12 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 52
8.13 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt 53
8.14 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 53

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 innerhalb des Erweiterungsbereichs die Errichtung eines Wirtschafts- und Sanitärgebäudes vorgesehen.

Die Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 10 „Pettendorf“ schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Genehmigung der Nutzung. Im Rahmen der Planung sollen die zulässigen Nutzungen, die räumliche Anordnung der Stellplätze sowie die zugehörigen Nebenanlagen verbindlich geregelt werden. Zudem ist eine schalltechnische Untersuchung erforderlich, um die möglichen Auswirkungen der Reisemobilstellplätze auf die schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld sowie die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beurteilen.

Da der überplante Bereich im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist und die vorgesehene Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reisemobilstellplätze RMS“ dieser Darstellung widerspricht, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 im Parallelverfahren geändert.

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 (RP 18 B VI 1 G 2024). Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des Tourismus soll das Angebot weiter verbessert, aktualisiert und saisonal stärker ausgeglichen werden. Dabei sollen die Möglichkeiten des sanften Tourismus und regionaler „Erlebniswelten“ genutzt werden.

Die Gemeinde Marquartstein wird dem Gebiet für Tourismus und Erholung Nr. 3 „Chiemgauer Alpen“ zugeordnet. Entsprechend den fachlichen Zielen des Regionalplanes soll das touristische und erholungsbezogene Angebot in diesem Bereich erhalten, verbessert und maßvoll weiterentwickelt werden.

Die vorgesehene Planung dient der planungsrechtlichen Sicherung und räumlichen Neuordnung eines bestehenden touristischen Angebots im Zusammenhang mit dem Weßner Hof. Die Reisemobilstellplätze tragen zur geordneten Unterbringung von Gästen bei. Durch die Nutzung vorhandener Erschließungsstrukturen sowie die vorgesehenen Eingrünungs- und Grünordnungsmaßnahmen wird eine landschafts- und umweltverträgliche Einbindung unterstützt.

Orts- und Landschaftsbild

Aufgrund der Ortsrandlage wird mit der vorliegenden Planung auf eine möglichst schonende Einbindung der überplanten Fläche in das Orts- und Landschaftsbild geachtet.

3.0 Lage und Größe des Planungsgebiets

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

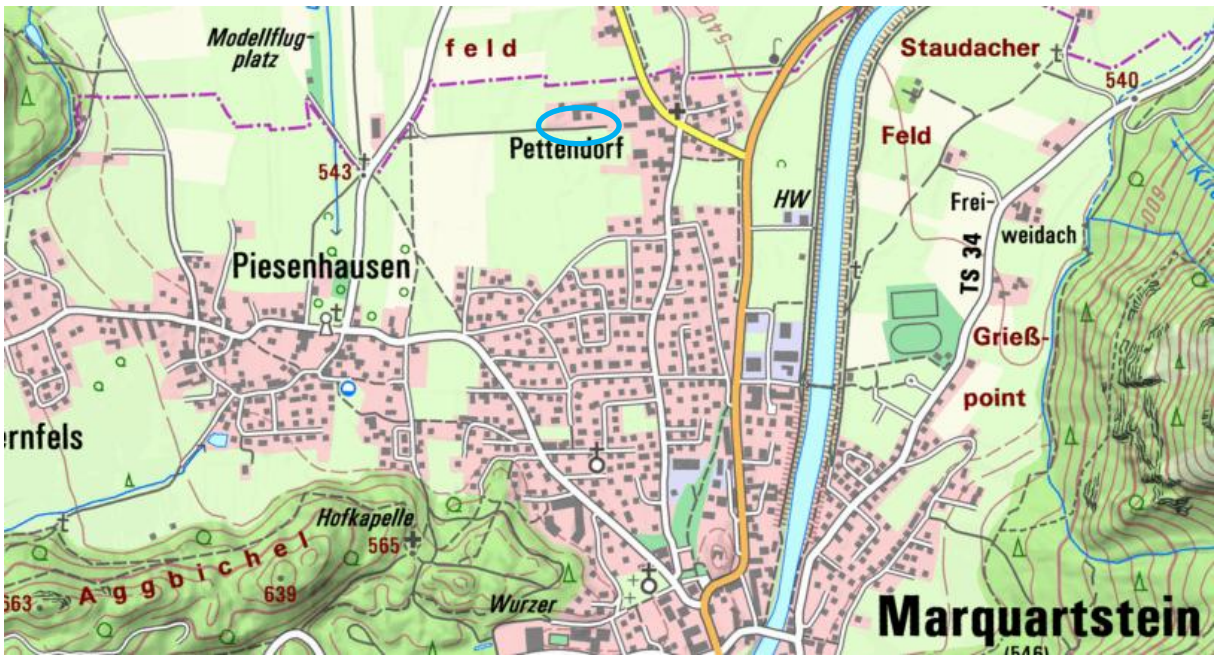


Abb. 1 Übersichtsplan mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab
Quelle: BayernAtlas © 2026 StMFH; Geobasisdaten: © 2026 Bayerische Vermessungsverwaltung

Der Geltungsbereich der Erweiterung des Bebauungsplans umfasst ein Teilflurstück mit der Nummer 1744/1 T der Gemarkung Marquartstein, Gemeinde Marquartstein und weist eine Größe von circa 0,440 ha auf (siehe folgende Karte).

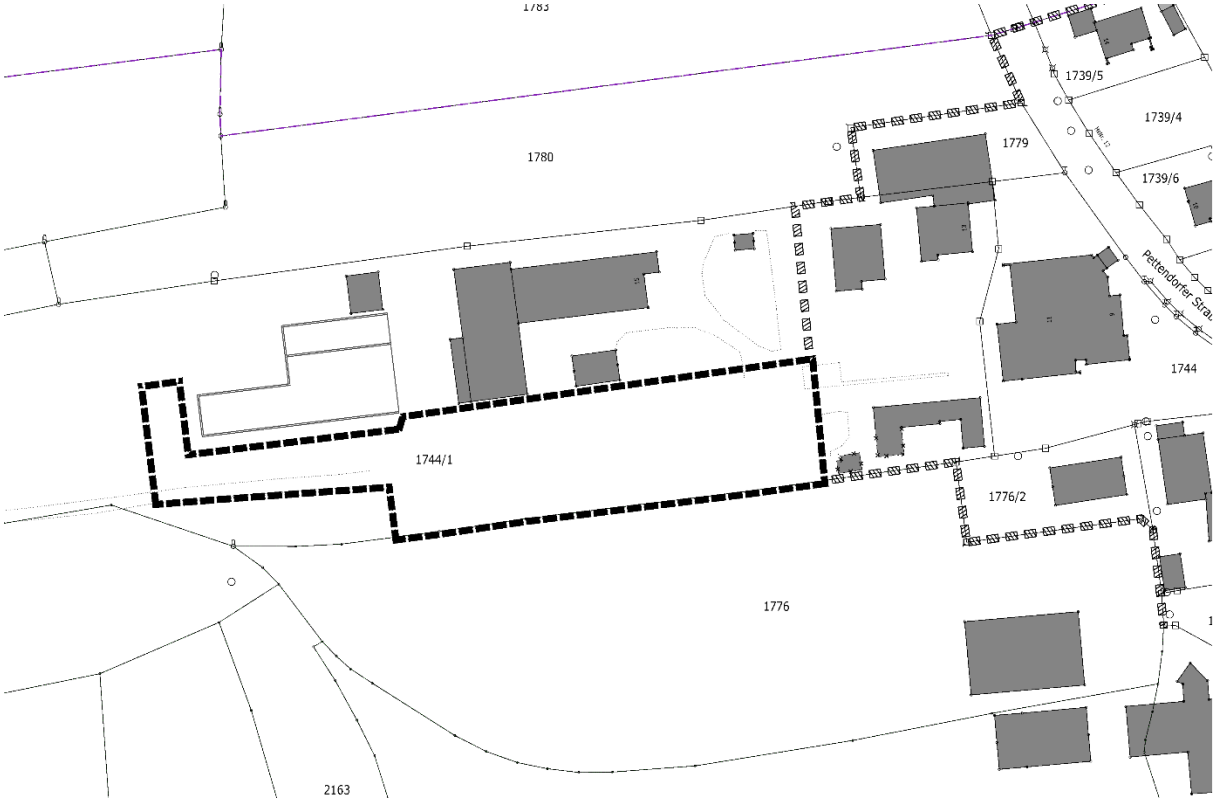


Abb. 2 Karte mit Geltungsbereich der Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 10 „Pettendorf“ M 1 : 2.000
Kartengrundlage: DFK © 2026 Bayerische Vermessungsverwaltung

4.0 Planungsrechtliche Ausgangssituation und Darstellung in Bauleitplänen sowie sonstigen informellen Planungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Innerhalb des Erweiterungsbereiches befinden sich keine Gebäude.

Der Erweiterungsbereich ist planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.

Tangierende Bebauungspläne

Im Osten grenzt der Erweiterungsbereich an den bestehenden Bebauungsplan Nr. 10 „Pettendorf“ aus dem Jahr 1965 an. Der Bebauungsplan wurde seit dessen Aufstellung mehrmals geändert.

Die direkt östlich angrenzenden Flächen wurden zuletzt mit der am 29.06.2012 rechtswirksam gewordenen 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Pettendorf“ überarbeitet.

Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Marquartstein wurde im Bereich der Erweiterungsflächen zuletzt mit der 3. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes angepasst. Diese Änderung ist seit dem 03.04.1998 rechtswirksam. Der Flächennutzungsplan stellt den überplanten Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Zudem ist im Flächennutzungsplan ein Wanderweg dargestellt, der den Erweiterungsbereich quert.

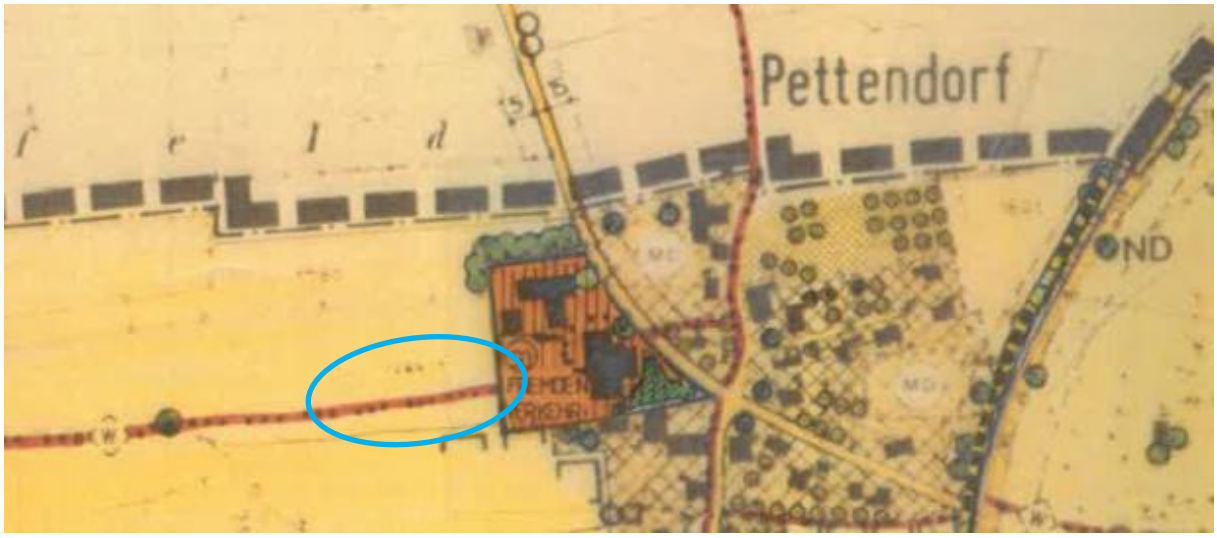


Abb. 3 Auszug aus Flächennutzungsplan (1998) der Gemeinde Marquartstein mit Kennzeichnung der Planungsbereiche (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab
Quelle: © Gemeinde Marquartstein

Der Bebauungsplan wird daher nicht aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans entwickelt. Zur Wahrung des Entwicklungsgebots gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren geändert.

5.0 Bestand und Planung, Alternativen

5.1 Tatsächliche Ausgangssituation

5.1.1 Baubestand und ausgeübte Nutzung, bauliches Umfeld

Baubestand

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

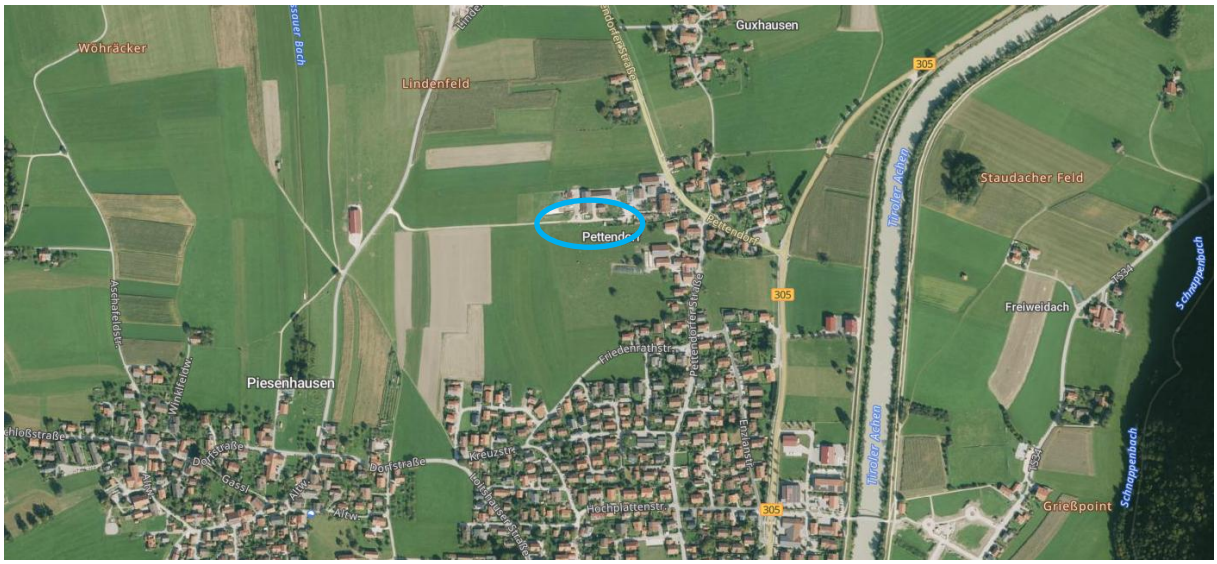


Abb. 4 Auszug aus Luftbild (Befliegung vom 22.09.2024) mit Kennzeichnung des Plangebietes (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab
Quelle: BayernAtlas © 2026 StMFH; Geobasisdaten: © 2026 Bay. Vermessungsverwaltung

Ausgeübte Nutzung

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.

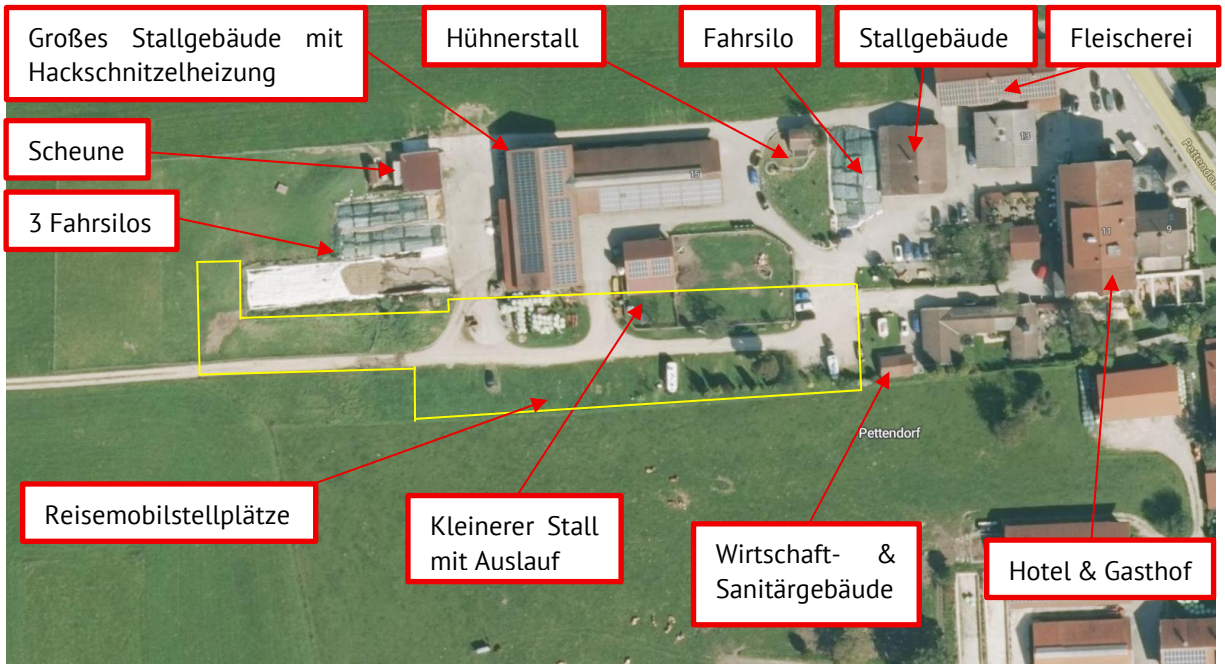


Abb. 5 Auszug aus Luftbild (Befliegung vom 22.09.2024) mit Kennzeichnung des Plangebietes (gelb umrandet) – ohne Maßstab
Quelle: BayernAtlas © 2026 StMFH; Geobasisdaten: © 2026 Bay. Vermessungsverwaltung

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.

5.1.2 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, Kapitel 8.6.8 dieser Begründung entnommen werden.

5.1.3 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.

5.1.4 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.

5.1.5 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 8.6.2 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 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.

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. 6 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 aufgeführt (siehe Kap. 6.6.5dieser Begründung).

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, Kapitel 6.6.4 „Schutzgut Boden“ entnommen werden.

5.2 Planung

Die vorliegende Planung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Genehmigung der in Teilen bereits ausgeübten Nutzung als Reisemobilstellplatz. Hierzu wird der Erweiterungsbereich als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reisemobilstellplatz“ festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen sowie deren räumliche Anordnung werden durch zeichnerische und textliche Festsetzungen verbindlich geregelt.

Die bestehenden Reisemobilstellplätze sowie die landwirtschaftlichen Lagerflächen werden räumlich neu geordnet. Die Stellplatzanlage soll künftig 17 Stellplätze für Kurzaufenthalte umfassen. Damit wird die Anzahl der bisherigen Stellplätze reduziert. Ergänzend werden Flächen für die erforderlichen Wirtschafts- und Sanitäreinrichtungen sowie Ver- und Entsorgungsmöglichkeiten vorgesehen.

Die Reisemobilstellplätze dienen der geordneten Unterbringung von Gästen in der Urlaubsregion Marquartstein und tragen dazu bei, ungeregeltes Abstellen und Übernachten von Reisemobilen in sensibleren Lagen zu vermeiden.

Die Erschließung erfolgt wie bisher von der Pettendorfer Straße und der Piesenhausener Straße aus. Die innere Erschließung erfolgt über die vorhandenen Hofflächen sowie die bestehenden landwirtschaftlichen Kies- und Schotterwege.

Zur landschaftlichen Einbindung der Reisemobilstellplätze werden Flächen zur Ortsrandeingrünung festgesetzt. Zwischen den Stellplatzbereichen sowie an deren Rändern sind der Erhalt vorhandener Bäume bzw. die Pflanzung neuer Bäume und Sträucher vorgesehen.

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

Zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen der Planung wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Flächenbilanzierung

Der räumliche Geltungsbereich der Erweiterung des Bebauungsplans (16. Ändrg.) umfasst eine Fläche von insgesamt circa 4.400 m². Von dieser Fläche werden insgesamt etwa 3.750 m² als Baugrundstück ausgewiesen. Die zulässige überbaute Grundfläche GR (vgl. § 19 Abs. 2 BauNVO) wird für das geplante Wirtschafts- und Sanitärgebäude mit einer GR von 150 m² festgesetzt. Für die geplanten Reisemobilstellplätze wird eine höchstzulässige GR von insgesamt 1.020 m² festgesetzt. Die rechnerisch ermittelte Grundflächenzahl GRZ beträgt demnach GRZ 0,31. Die verbleibenden ca. 650 m² des Plangebiets werden als Ausgleichsfläche festgesetzt.

5.3 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 Begründung der Festsetzungen

Der Bebauungsplan erweitert für seinen Geltungsbereich vollumfänglich den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10 "Pettendorf" aus dem Jahr 1965.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Erweiterungsbereich wird als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Reisemobil-Stellplätze RMS“ festgesetzt. Das Gebiet dient dem kurzzeitigen touristischen Aufenthalt von Reisemobilen sowie der Fortführung der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung. Zulässig sind Reisemobilstellplätze, die dazugehörigen Abstell- und Betriebsgebäude, Garagen sowie Geräteabstell- und Technikräume. Darüber hinaus werden Lagerflächen im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung zugelassen.

Die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet ist erforderlich, da sich die vorgesehene Kombination aus touristischer Stellplatznutzung und landwirtschaftlicher Nutzung wesentlich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheidet. Auch ein ausschließlich der Erholung dienendes Sondergebiet würde die weiterhin vorgesehene landwirtschaftliche Nutzung nicht vollständig abbilden. Durch die Festsetzung nach § 11 BauNVO können die zulässigen Nutzungen auf die am Standort vorhandene und beabsichtigte Nutzungskombination beschränkt werden. Weitergehende Wohn-, Beherbergungs- oder gewerbliche Nutzungen werden nicht zugelassen.

Die Festsetzung ermöglicht damit die planungsrechtliche Sicherung und räumliche Ordnung des bestehenden Reisemobilstellplatzes. Zugleich können die im Erweiterungsbereich vorhandenen landwirtschaftlichen Lager- und Nebennutzungen fortgeführt werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO für das Planungsgebiet durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche (GR) sowie der maximal zulässigen Wandhöhe (WH) bestimmt.

Auf die Festsetzung einer Zahl der Vollgeschosse sowie der Geschossflächenzahl wird verzichtet. Auf die im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltene Festsetzung zur Ausbildung von Dachgeschossen wird bewusst verzichtet. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die festgesetzte Grundfläche und Wandhöhe gem. § 18 BauNVO hinreichend bestimmt und begrenzt. Eine zusätzliche Regelung zur Ausbildung der Dachgeschosse ist daher städtebaulich nicht erforderlich.

Die Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO werden durch die vorliegende Planung eingehalten und wesentlich unterschritten. Durch die Begrenzung der Grundfläche und der Wandhöhe wird eine dem Standort angemessene bauliche Entwicklung sichergestellt. Nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

Zulässige Grundfläche GR

Für das Planungsgebiet wird die zulässige Grundfläche GR (vgl. § 19 Abs. 2 BauNVO) in Berücksichtigung des Vorhabens für das geplante Wirtschafts- und Sanitärgebäude planteilbezogen festgesetzt.

Für die geplanten Reisemobilstellplätze wird die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO planteilbezogen als Höchstmaß festgesetzt.

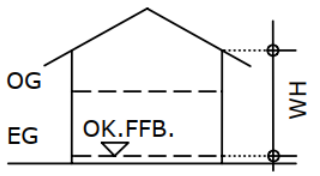
Zulässige Wandhöhe WH

Die Höhenentwicklung wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhe (WH) bestimmt.

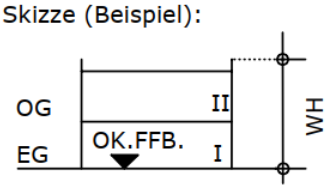
Ergänzend wird die Höhenlage des Gebäudes gemäß § 9 Abs. 3 BauGB durch die zeichnerische Festsetzung der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK.FFB.EG) als Höchstmaß bestimmt. Die Festsetzung berücksichtigt die vorhandene Topografie und den angrenzenden Baubestand.

Da die Höhenlage als Höchstmaß festgesetzt ist, bleibt eine niedrigere Anordnung des Erdgeschossfußbodens grundsätzlich möglich. Zusammen mit der maximal zulässigen Wandhöhe wird die Höhenentwicklung des Gebäudes jedoch eindeutig begrenzt und an die Umgebungsbebauung angepasst.

Skizze (Beispiel):



Skizze (Beispiel):



6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche beschränkt sich auf den für das Wirtschafts- und Sanitärgebäude vorgesehenen Bereich des Sondergebiets. Sie orientiert sich an dem geplanten Standort des Wirtschafts- und Sanitärgebäudes und ermöglicht einen begrenzten Spielraum für dessen bauliche Umsetzung. Die übrigen Bereiche des Sondergebiets sollen im Wesentlichen den Reisemobilstellplätzen, der inneren Erschließung, den landwirtschaftlichen Lagerflächen und der Grünordnung vorbehalten bleiben.

Durch die räumliche Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird eine Ausdehnung baulicher Anlagen mit gebäudeartiger Wirkung in die übrigen Teile des Plangebiets vermieden.

6.4 Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen / Carports, Reisemobil-Stellplätze

In Anwendung des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB werden Festsetzungen zu Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen / Carports, Reisemobil-Stellplätze getroffen.

Flächen für Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind im Sinne eines Planungsspielraums auf den überbaubaren und i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Diese Festsetzung schafft den erforderlichen Spielraum für die Unterbringung der dem Reisemobilstellplatz und der landwirtschaftlichen Nutzung dienenden Einrichtungen. Hierzu können insbesondere kleinere technische Anlagen, Versorgungseinrichtungen oder sonstige betriebsbezogene Nebenanlagen gehören. Aufgrund ihres untergeordneten Umfangs ist eine Beschränkung auf die überbaubare Grundstücksfläche nicht erforderlich. Andere Festsetzungen, insbesondere zu Grünflächen und Pflanzmaßnahmen, bleiben hiervon unberührt.

Bewegliche Wertstoff- und Abfallsammelbehälter sind innerhalb baulicher Anlagen unterzubringen. Dadurch sollen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie mögliche Geruchsbelästigungen vermieden werden.

Flächen für Garagen und Carports

Garagen und Carports sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Beschränkung von Garagen und Carports auf den Bereich innerhalb der festgesetzten Baugrenze dient der räumlichen Bündelung der hochbaulichen Anlagen. Die für die Reisemobilstellplätze, die innere Erschließung und die Grünordnung vorgesehenen Flächen werden dadurch von zusätzlichen Gebäuden freigehalten. Zugleich wird eine ungeordnete Verteilung von Garagen und Carports innerhalb des Sondergebiets vermieden.

Anlagen für den ruhenden Verkehr: Stellplätze

Die Reisemobilstellplätze sind nur innerhalb der hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig. Die Festsetzung dient der räumlichen Ordnung und Begrenzung der Stellplatznutzung. Zugleich werden die erforderlichen Fahr- und Erschließungsflächen sowie die vorgesehenen Grün- und Pflanzbereiche freigehalten. Eine ungeordnete Ausweitung der Stellplätze auf weitere Teile des Sondergebiets wird dadurch vermieden.

Reisemobilstellplätze sind zur Unterstützung der natürlichen Bodenfunktionen sowie aus Gründen des Ortsbildes in wasserdurchlässigen und bevorzugt begrünenden Belägen ausgeführt werden.

6.5 Gestalterische Festsetzungen gemäß Art. 81 BayBO

Die festgesetzten Einschränkungen zur Dach- und Fassadengestaltung dienen einer regionaltypischen Baugestaltung und minimieren negative Auswirkungen auf das Ortsbild.

6.5.1 Baukörper

Zur Umsetzung betont rechteckiger, regionaltypischer Baukörper wird für das Grundrissformat ein Mindestseitenverhältnis festgesetzt. Soweit die festgesetzte Baugrenze größere Abmessungen zulässt, dient dies lediglich dem Spielraum bei der Anordnung des Gebäudes.

6.5.2 Dachgestaltung

Dachformen

Flach geneigte Satteldächer sind für die regionale Hauslandschaft charakteristisch. Durch die Vorgaben zur symmetrischen Ausbildung, zur Lage des Firstes und zur Dachneigung wird bei Gebäuden mit Satteldach eine ruhige und ortstypische Dachgestaltung sichergestellt.

Begrünte Flachdächer werden ergänzend zugelassen, da sie eine kompakte und zurückhaltende Gestaltung kleinerer Gebäude ermöglichen. Die Gebäudekubatur wird zugleich durch die festgesetzte Grundfläche und Wandhöhe ausreichend begrenzt. Ein weiterer positiver Effekt begrünter Flachdächer ist der ermöglichte Regenrückhalt und die Erweiterung des Lebensraumes für beispielsweise Insekten.

Dacheindeckung

Die Festsetzungen zu Material und Farbgebung der Dacheindeckung dienen einer zurückhaltenden, ortsverträglichen Gestaltung der Gebäude und orientiert sich an der umgebenden Bebauung.

Glänzende und reflektierende Dacheindeckungen werden ausgeschlossen, um störende Lichtreflexionen und Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden. Für untergeordnete Bauteile sind aufgrund ihrer begrenzten gestalterischen Wirkung auch andere Materialien wie Glas oder Metall zulässig. Solaranlagen bleiben von diesen Einschränkungen unberührt, um die Nutzung erneuerbarer Energien zu ermöglichen.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie

Zur nachhaltigen Energienutzung wird empfohlen auf den Dachflächen Photovoltaikanlagen bzw. Sonnenkollektoren zu installieren. Bei Satteldächern sind aus ortsgestalterischen Gründen Solarzellen und Sonnenkollektoren bündig oder parallel (bis max. 0,20 m) in und an der Dachfläche zu installieren. Eine Aufständerung der Anlagen ist nicht zulässig.

Bei Flachdächern sind zur Unterstützung regenerativer Energien Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie in begrenztem Maß auch aufgeständert zulässig. Um negative Auswirkungen auf das Erscheinungsbild zu minimieren sind aufgeständerte Anlagen auf Flachdächern vom Rand des jeweiligen Daches zurückzusetzen.

6.5.3 Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung in der Umgebung ist durch natürliche Baustoffe wie Putz und Holz geprägt. Grelle Farben sowie spiegelnde oder reflektierende Oberflächen werden ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden. Für kleinere Fassadenflächen und untergeordnete Bauteile können stärker abgetönte Farben verwendet werden, da diese das Erscheinungsbild des Gebäudes nur in geringem Umfang beeinflussen.

6.5.4 Einfriedungen

Dauerhafte Einfriedungen sind aus Gründen des Ortsbildes und zur Wahrung des ländlich geprägten Gebietscharakters nur als Holzzäune oder in Form von Heckenpflanzungen zulässig. Die Höhe der Einfriedungen wird zur Wahrung des offenen Erscheinungsbildes und bestehender Sichtbeziehungen auf maximal 1,00 m über der Straßenoberkante bzw. dem Gelände begrenzt.

Temporäre Einfriedungen wie z. B. Weidezäune sind von der Festsetzung nicht erfasst.

Im Sinne einer möglichst naturverträglichen Gestaltung ist eine Bodenfreiheit von 15 cm für Kleintiere einzuhalten. Sockelmauern und Gabionen sind unzulässig, da sie eine massive und abschottende Wirkung entfalten und die Durchlässigkeit für Kleintiere einschränken.

6.5.5 Befestigung von Stellplätzen

Die Reisemobilstellplätze können unbefestigt und begrünt bleiben. Dadurch werden die Bodenversiegelung und der Oberflächenabfluss möglichst gering gehalten. Zugleich fügen sich begrünte Stellplätze zurückhaltend in das Landschaftsbild ein.

Soweit eine Befestigung erforderlich ist, sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Dadurch kann ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers weiterhin auf der Fläche versickern. Bituminöse Decken werden ausgeschlossen, da sie zu einer vollständigen Versiegelung führen und sich weniger gut in das landschaftlich geprägte Umfeld einfügen.

6.5.6 Gestaltung von Freiflächen

Kies- und Schottergärten tragen nicht zur Förderung der Biodiversität bei und bieten weder Lebensraum für Insekten noch für andere Tiere und Pflanzen. Durch die fehlende Vegetation wird die Verdunstung reduziert, was die natürliche Kühlung verhindert. Zudem speichern Kiesflächen Wärme und tragen zur Überhitzung im Sommer bei („Hitzeinseln“). Kies- und Schottergärten führen zudem zu einer monotonen und

wenig ortsbildgerechten Gestaltung. Sie stehen im Widerspruch zu einer grünen, lebenswerten und klimaangepassten Ortsentwicklung. Das Anlegen von Schotter-, Split-, oder Kiesflächen als Ziergestaltung ist daher nicht zulässig, da diese den Zielen einer nachhaltigen und ökologisch verträglichen Ortsentwicklung widersprechen

6.6 Festsetzungen zur Grünordnung

6.6.1 Baumbestand

Die zeichnerisch festgesetzten Bestandsbäume sind dauerhaft zu erhalten. Sie tragen zur Durchgrünung des Plangebiets und zur Einbindung der bestehenden und geplanten Nutzungen in das ländlich geprägte Umfeld bei.

Insbesondere während der Bauzeit sind die Bäume und ihre Wurzelbereiche vor Beschädigungen und Bodenverdichtungen zu schützen. Im gesamten Wurzelbereich, der die Kronentraufe zuzüglich 1,50 m umfasst, dürfen keine Abgrabungen oder Aufschüttungen vorgenommen werden. Andernfalls sind geeignete Schutzvorkehrungen nach den anerkannten Regeln der Technik zu veranlassen.

Bei einem Ausfall ist in der darauffolgenden Pflanzperiode eine Ersatzpflanzung vorzunehmen. Von der bisherigen Lage kann dabei abgewichen werden, sofern die grünordnerische Wirkung weiterhin gewährleistet bleibt.

6.6.2 Grünordnerische Entwicklung

Die nicht überbauten und nicht für zulässige Nutzungen benötigten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen. Dadurch werden unnötige Bodenversiegelungen vermieden und die Durchgrünung des Sondergebiets unterstützt.

Die Verwendung standortgerechter, klimaverträglicher und heimischer Laubgehölze gewährleistet eine an den Standort angepasste und dauerhaft funktionsfähige Bepflanzung. Die festgelegte Herstellungsfrist stellt sicher, dass die Begrünungsmaßnahmen zeitnah nach Aufnahme der jeweiligen Nutzung umgesetzt werden.

6.6.3 Baumpflanzungen und vegetationstechnische Vorgaben

Die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen dienen der räumlichen Gliederung und Durchgrünung der Reisemobilstellplätze sowie ihrer Einbindung in das ländlich geprägte Umfeld. Die festgesetzten Mindestpflanzqualitäten sowie die Vorgaben zu Baumgruben und Baumscheiben schaffen geeignete Voraussetzungen für eine dauerhafte und standortgerechte Entwicklung der Gehölze.

Von den dargestellten Baumstandorten kann aus technischen, verkehrlichen oder gestalterischen Gründen abgewichen werden. Dadurch wird die erforderliche Flexibilität für die konkrete Freiflächengestaltung gewährleistet, ohne die festgesetzte Pflanzverpflichtung zu verändern.

Die vorgegebenen Mindestpflanzqualitäten sollen eine schnelle und dauerhafte Entwicklung der Gehölze gewährleisten. Ausreichend große und offene Baumstandorte schaffen die erforderlichen Voraussetzungen für ein gesundes Wachstum und den langfristigen Erhalt der Bäume.

6.6.4 Flächen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die festgesetzte Fläche ist als Vegetationsmosaik aus naturnahen Heckenelementen und extensiv gepflegten, gehölzfreien Bereichen zu entwickeln. Dadurch entsteht ein gegliederter Übergang zwischen den intensiv genutzten Teilen des Sondergebiets und den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

Der vorgeschriebene Anteil an freiwachsenden Hecken dient der landschaftlichen Einbindung der Reisemobilstellplätze und der landwirtschaftlichen Anlagen. Die Verwendung mehrerer heimischer Gehölzarten erhöht die Strukturvielfalt und schafft Lebens- und Nahrungsräume insbesondere für Vögel und Insekten. Bereits vorhandene, erhaltenswerte Gehölze sollten in die Gestaltung einbezogen werden.

Der abschnittsweise Rückschnitt gewährleistet eine fachgerechte Verjüngung der Hecken. Gleichzeitig bleiben während der Pflege ausreichend große Gehölzbereiche als Rückzugsraum erhalten.

Die gehölzfreien Bereiche werden als extensive, blütenreiche Hochstaudenflur entwickelt. Die eingeschränkte Mahd und der Abtransport des Mähguts dienen dem Erhalt einer artenreichen Vegetation.

Ablagerungen und eine Nutzung als Lagerfläche werden ausgeschlossen, damit die Vegetationsflächen ihre grünordnerische und ökologische Funktion dauerhaft erfüllen können.

6.6.5 Dachbegrünung

Im Sinne einer Wasserrückhaltung von Niederschlagswasser, einer Verbesserung des Umgebungsklimas sowie als erweiterter Lebensraum sind Flachdächer dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen aus dem Vegetationsspektrums Sedum - Moos – Kraut zu begrünen.

Die Festsetzung der extensiven Dachbegrünung gilt nicht für Flächen für notwendige technische Anlagen, erforderliche nutzbare Freibereiche auf den Dächern. Durch die Kombination von Photovoltaikmodulen und einer Gebäudebegrünung ergeben sich allgemein positive Synergien wie bspw. Effizienzsteigerung der PV-Module und Verbesserung der Vitalität der Gebäudebegrünung in Hitzeperioden. Zur Unterstützung einer Nutzung von begrünten Dächern ist hier eine Aufständerung von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie in begrenztem Maß zulässig.

6.7 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft

Die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Rahmen der bauleitplanerischen Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen werden durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Maßgeblich sind hierbei § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG.

Die vorgesehene Ausgleichsmaßnahme wird innerhalb des Plangebietes auf den Flächen südlich und westlich der Fahrsilos umgesetzt. Durch die räumliche Nähe zum Eingriff wird ein unmittelbarer Zusammenhang zwischen der geplanten Nutzung und der ökologischen Aufwertung hergestellt.

Die Maßnahmen sind spätestens im ersten Jahr nach Beginn des Eingriffs umzusetzen. Die Ausgleichsfläche ist dauerhaft zu sichern, zu entwickeln und entsprechend den festgesetzten Pflegevorgaben zu erhalten.

Weitere Erläuterungen können dem Kapitel 8.9 „Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ entnommen werden.

7.0 Auswirkungen der Planung

Die Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 10 „Pettendorf“ erfolgt im Regelverfahren einschließlich Umweltprüfung und Umweltbericht sowie unter Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden bilanziert und durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen.

Der Bebauungsplan wird nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Vorhaben zulässig, für die nach dem Gesetz eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen wäre.

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler bzw. denkmalgeschützte Ensembles und landschaftsprägende Denkmäler (Bayern-Atlas Denkmal © 2026 BLfD). Es wird jedoch allgemein darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaß- nahmen zu Tage treten, der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unterliegen und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD unverzüglich anzuzeigen sind.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der vorliegenden Planung nach derzeitiger Einschätzung nicht entgegen. Möglichen Beeinträchtigungen kann durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen begegnet werden. Weitere Ausführungen sind dem Umweltbericht, Kapitel 8.10 „Artenschutzrechtliche Betrachtung“, zu entnehmen.

7.1 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 Erweiterungsbereich selbst ist durch die bestehende Stellplatznutzung sowie die landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Die Planung führt nicht zu einer Erhöhung der Stellplatzanzahl. Vielmehr werden die bisher südlich des landwirtschaftlichen Weges angeordneten Reisemobilstellplätze neu geordnet und näher an die Hofstelle gerückt. Nach derzeitigem Planstand sind 17 Stellplätze vorgesehen, womit insgesamt eine Reduzierung der Stellplatzanzahl einhergeht.

Ergänzend ist innerhalb des Geltungsbereichs die Errichtung eines Wirtschafts- und Sanitärgebäudes vorgesehen. Dieses soll das bisherige, außerhalb des Geltungsbereichs gelegene Wirtschafts- und Sanitärhaus dauerhaft ersetzen und an die Anforderungen einer zeitgemäßen Nutzung des Reisemobilstellplatzes angepasst werden. Die bauliche Entwicklung beschränkt sich damit auf eine der Stellplatznutzung zugeordnete Nebenanlage.

Durch die vorgesehene Ortsrandeingrünung mit Bäumen und Sträuchern wird die Fernwirkung der Reisemobile und der baulichen Anlagen reduziert. Zugleich wird der Übergang zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen landschaftsverträglich gestaltet. Insgesamt führt die Planung zu einer Neuordnung und planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Stellplatznutzung im Ortsrandbereich. Aufgrund der bestehenden Vorprägung, der nicht erhöhten Stellplatzanzahl und der untergeordneten baulichen Ergänzung durch das Wirtschafts- und Sanitärgebäude sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

7.2 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.

7.3 Immissionen / Emissionen

Im Rahmen des 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). Darin wurde ermittelt, mit welchen Immissionsbelastungen aus der Nutzung der Wohnmobilstellplätze außerhalb des Geltungsbereiches zu rechnen ist. Weiterhin wurde die einwirkende Immissionsbelastung aus der Biogasanlage innerhalb des Geltungsbereichs erfasst und beurteilt.

Für das sonstige Sondergebiet „Reisemobilstellplätze RMS“ wurden die schalltechnischen Orientierungswerte entsprechend der jeweiligen Nutzung herangezogen. In Abstimmung mit der Immissionsschutzbehörde wurde für die schalltechnische Beurteilung eine Schutzwürdigkeit entsprechend einem Dorfgebiet (MD) zugrunde gelegt.

Das Planungsgebiet liegt im Geräuscheinwirkungsbereich der im Norden befindlichen Biogasanlage. Umgekehrt emittiert die Nutzung der Wohnmobilstellplätze in die bestehende Nachbarschaft (Fahr- und Parkverkehr der Wohnmobile und Kommunikationsgeräusche).

„Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

vom Betrieb der Wohnmobilstellplatze ausgehende Immissionsbelastung

Um zu prüfen, ob die Nutzung der Wohnmobilstellplätze hinsichtlich Schalls verträglich mit der Nachbarschaft ist, wurden Schallausbreitungsrechnungen auf Basis der erhaltenen Betriebsbeschreibung nach den Vorgaben

der TA Larm in Verbindung mit der DIN ISO 9613-2 durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte ohne jegliche aktive Schallschutzmaßnahmen an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Bebauungsplans eingehalten bzw. deutlich unterschritten werden. Am Tag und in der Nacht ist aufgrund der Abstände und Gebietseinstufung mit keinen Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums der TA-Lärm zu rechnen.

einwirkende Immissionsbelastung aus der Biogasanlage

Die Berechnungen wurden ebenfalls nach den Vorgaben der TA-Lärm durchgeführt und haben gezeigt, dass auf den Wohnmobilstellplätzen mit Immissionsbelastungen von maximal 53 / 50 dB(A) tags / nachts zu rechnen ist. Der für ein MD zulässige Orientierungswert von 60 dB(A) tags wird flächendeckend eingehalten bzw. unterschritten. Nachts wird der für ein MD zulässige Orientierungswert von 45 dB(A) auf den vier westlichen Wohnmobilstellplätzen um bis zu 5 dB(A) überschritten.

Bei den Wohnmobilstellplätzen handelt es sich nicht um ständig genutzte, schutzbedürftige Aufenthaltsräume gemäß der DIN 4109. Weiterhin handelt es sich bei dem Weßner Hof um ein Gesamtkonzept mit einheitlichem Betreiber, sodass kein Nachbarschaftsverhältnis im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vorliegt. Es wird empfohlen, die vier betroffenen Wohnmobilstellplätze nur für kurze Zeit zu vermieten.“ (2026 C. H. Consult)

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

7.4 Landwirtschaft

Das Planungsgebiet befindet sich im unmittelbaren Umfeld des Weßner Hofs und ist durch den bestehenden Hotel- und Gaststättenbetrieb, den landwirtschaftlichen Betrieb einschließlich der Tierhaltung sowie die zugehörige Biogasanlage geprägt. Mit der Planung wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Nutzung als Reisemobilstellplatz gesichert.

Die vom Weßner Hof und den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzungen typischerweise ausgehenden Immissionen, insbesondere Gerüche, Geräusche, Staub, Licht und landwirtschaftlicher Fahrverkehr, sind aufgrund der bestehenden räumlichen Nähe standorttypisch und zu erwarten. Sie werden bei der Planung als bestehende Vorbelastung vorausgesetzt und sind von den Nutzern des Reisemobilstellplatzes im ortsüblichen und zulässigen Umfang hinzunehmen.

Da keine dauerhaft bewohnten oder vergleichbar schutzbedürftigen Nutzungen geschaffen werden, sind zusätzliche Einschränkungen der bestehenden Betriebsabläufe des Weßner Hofs nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Die Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Flächen und Anlagen sowie deren Bewirtschaftung bleiben durch die Planung unberührt.

Durch die Nutzung der Reisemobilstellplätze findet kein Heranrücken schutzwürdiger Nutzungen an benachbarte Hofstellen statt.

7.5 Klimaschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen soll nach der in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügten Klimaschutzklausel den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden. Der Klimaschutz soll dabei sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimaschutz dienen, umgesetzt werden.

Vorrangige Aufgaben sind die Anpassung an klimawandelbedingte Extremwetterlagen und Maßnahmen zum Schutz des Klimas wie zum Beispiel die Verringerung CO2- Ausstoßes und die Bindung von CO2 aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die folgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen.

Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten	
Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	**Berücksichtigung in der Bauleitplanung**
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

7.6 (Technische) Erschließung

Durch die Planung wird kein wesentlich neuer Bedarf an technischer Erschließung ausgelöst. Die Reisemobilstellplätze bestehen bereits und werden im Wesentlichen räumlich neu geordnet. Zusätzliche Anforderungen ergeben sich insbesondere durch das vorgesehene Wirtschafts- und Sanitärgebäude.

Die technische Erschließung soll über die vorhandenen Strukturen des bestehenden Betriebsstandortes erfolgen. Das Wirtschafts- und Sanitärgebäude ist an die erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur anzuschließen. Vorbehaltlich einer nutzungsabhängigen Überprüfung wird davon ausgegangen, dass die notwendigen Kapazitäten bereitgestellt werden können. Die konkrete Ausführung ist im Rahmen des Bauvollzugs mit der Gemeinde bzw. den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die technische Infrastruktur sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

7.7 Versickerung von Niederschlagswasser

Eine gesonderte Untersuchung der Versickerungsfähigkeit wurde nicht durchgeführt. Da die Reisemobilstellplätze bereits bestehen, die Stellplatzanzahl nicht erhöht wird und die Stellplatzflächen weiterhin unversiegelt bzw. wasserdurchlässig ausgeführt werden, ist keine wesentliche Veränderung des Oberflächen-

abflusses zu erwarten. Bisher ergeben sich bei der Versickerung von Niederschlagsereignissen keine Problemfälle. Zusätzliche Auswirkungen ergeben sich im Wesentlichen durch das geplante Wirtschafts- und Sanitärgebäude und bleiben aufgrund des untergeordneten Umfangs begrenzt.

Aufgrund der vorherrschenden Böden und gemeindlicher Erfahrungen im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebiets wird davon ausgegangen, dass eine ausreichende Fähigkeit der vorhandenen Böden zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vorliegt.

Die festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung, insbesondere die Ortsrandeingrünung, die Dachbegrünung sowie die Ausgleichsflächen, tragen zur Aufwertung bestehender Grünflächen bei. Diese Flächen verbessern den Wasserrückhalt und können den oberflächigen Abfluss von Niederschlagswasser verzögern.

7.8 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.

Durch die Planung wird die bestehende Nutzung im Wesentlichen gesichert und räumlich neu geordnet. Die Stellplatzanzahl wird nicht erhöht. Zusätzliche bauliche Anlagen beschränken sich auf das Wirtschafts- und Sanitärgebäude. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss sind daher nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Bei der konkreten Ausführung des Wirtschafts- und Sanitärgebäudes sowie der Stellplatz- und Erschließungsflächen sind mögliche Überflutungen und Aufstaubereiche zu berücksichtigen. Abflusshindernisse sind möglichst zu vermeiden. Zudem dürfen keine Geländeveränderungen vorgenommen werden, die den Hochwasserabfluss behindern oder einen Rückstau in vorhandene Bebauung verursachen. Auf die Anforderungen des § 78b Abs. 1 WHG für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten wird hingewiesen.

7.9 Natur und Landschaft

Durch die Planung wird die bestehende Nutzung als Reisemobilstellplatz planungsrechtlich gesichert und räumlich neu geordnet. Zusätzliche Eingriffe können sich insbesondere durch das geplante Wirtschafts- und Sanitärgebäude sowie durch die dauerhafte Sicherung der Stellplatznutzung ergeben.

Durch Maßnahmen zur Grünordnung und Eingrünung wird eine landschaftliche Einbindung des Plangebiets vorbereitet. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im nachfolgenden Umweltbericht ermittelt, bewertet und, soweit erforderlich, durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

8.0 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.

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

8.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Erweiterung des Bebauungsplanes

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 Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 10 „Pettendorf“ schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Genehmigung der Nutzung. Im Rahmen der Planung sollen die zulässigen Nutzungen, die räumliche Anordnung der Stellplätze sowie die zugehörigen Nebenanlagen verbindlich geregelt werden. Zudem ist eine schalltechnische Untersuchung erforderlich, um die möglichen Auswirkungen der Reisemobilstellplätze auf die schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld sowie die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beurteilen.

Da der überplante Bereich im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist und die vorgesehene Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reisemobilstellplätze RMS“ dieser Darstellung widerspricht, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 im Parallelverfahren geändert.

8.1.1 Ausgangssituation

Ortsräumliche Lage, planungsrechtliche Ausgangssituation und Darstellung in Bauleitplänen

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

Der Geltungsbereich der Erweiterung des Bebauungsplans umfasst ein Teilflurstück mit der Nummer 1744/1 T der Gemarkung Marquartstein, Gemeinde Marquartstein und weist eine Größe von circa 0,440 ha auf. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Gebäude.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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

Im Osten grenzt der Erweiterungsbereich an den bestehenden Bebauungsplan Nr. 10 „Pettendorf“ aus dem Jahr 1965 an. Der Bebauungsplan wurde seit dessen Aufstellung mehrmals geändert.

Die direkt östlich angrenzenden Flächen wurden zuletzt mit der am 29.06.2012 rechtswirksam gewordenen 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Pettendorf“ überarbeitet.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Marquartstein wurde im Bereich der Erweiterungsflächen zuletzt mit der 3. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes angepasst. Diese Änderung ist seit dem 03.04.1998 rechtswirksam.

Der Flächennutzungsplan stellt den überplanten Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Zudem ist im Flächennutzungsplan ein Wanderweg dargestellt, der den Erweiterungsbereich quert.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert.

8.1.2 Beabsichtigte Planung

Ziele des Bebauungsplanes:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung, geordnete Neuordnung und dauerhafte Sicherung der 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 des zeitweise hoch anstehenden Grundwassers.
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sowie von Natur und Landschaft, Schaffung geeigneter Ausgleichsflächen gemäß § 1a BauGB i. V. m. 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, Landschaft, Landwirtschaft, Immissionsschutz und Hochwasservorsorge maßvoll weiterzuentwickeln.

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

Die Planung umfasst die planungsrechtliche Sicherung und räumliche 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 Geltungsbereich der Erweiterung des Bebauungsplans (16. Ändrg.) umfasst eine Fläche von insgesamt circa 4.400 m². Von dieser Fläche werden insgesamt etwa 3.750 m² als Baugrundstück ausgewiesen. Die zulässige überbaute Grundfläche GR (vgl. § 19 Abs. 2 BauNVO) wird für das geplante Wirtschafts- und Sanitärgebäude mit einer GR von 150 m² festgesetzt. Für die geplanten Reisemobilstellplätze wird eine höchstzulässige GR von insgesamt 1.020 m² festgesetzt. Die rechnerisch ermittelte Grundflächenzahl GRZ beträgt demnach GRZ 0,31. Die verbleibenden ca. 650 m² des Plangebiets werden als Ausgleichsfläche festgesetzt.

8.3 Merkmale des Vorhabens

8.3.1 Art und Menge der erzeugten Abfälle, deren Beseitigung und Verwertung

Im Rahmen des geplanten Vorhabens wird kein Betrieb angesiedelt, bei dem mit einer Abfallerzeugung zu rechnen ist, welche nicht innerhalb des rechtlich zulässigen Rahmens liegt. Die Abfallentsorgung ist über das Entsorgungskonzept des Landkreises Traunstein und der Eigentümer gesichert.

8.3.2 Energiebedarf und Energieverbrauch

Der Energiebedarf bzw. -verbrauch wird voraussichtlich im Rahmen des normalen regulären Bedarfs der zulässigen Nutzungen liegen. Eine unverhältnismäßige Steigerung des Energieverbrauchs ist nach derzeitiger Einschätzung nicht zu erwarten.

Grundsätzlich sollen erneuerbare Energien stärker genutzt werden. Zur Unterstützung dieser Zielsetzung und zur Effizienzsteigerung ist eine Aufständerung von Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen auf Flachdächern zulässig. Eine Mindestfläche für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie ist jedoch nicht festgesetzt.

8.3.3 Umweltverschmutzung und Belästigung

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Pettendorf im unmittelbaren Umfeld des Weßner Hofs. Die Umgebung ist durch den bestehenden Hotel- und Gaststättenbetrieb sowie durch landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzungen geprägt. Hierdurch bestehen bereits Vorbelastungen durch Lärm, Gerüche, Staub und

Fahrzeugverkehr. Insbesondere im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können zeitweise entsprechende Immissionen auftreten.

Durch den Betrieb des Reisemobilstellplatzes entstehen vor allem Geräusche durch die An- und Abfahrt der Reisemobile, die Fahrzeugbewegungen innerhalb des Plangebiets sowie durch den Aufenthalt der Gäste. Zur Beurteilung der Geräuschimmissionen wurde durch die C. Hentschel Consult Ing. GmbH mit Datum vom 20.05.2026 eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Untersucht wurden sowohl die vom Reisemobilstellplatz auf die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen einwirkenden Geräusche als auch die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen der nördlich gelegenen Biogasanlage.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte durch den Betrieb des Reisemobilstellplatzes an den umliegenden Immissionsorten tags und nachts eingehalten beziehungsweise deutlich unterschritten werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Weitere Ausführungen können dem Kapitel 8.6.1 „Schutzgut Mensch“ entnommen werden.

8.3.4 Unfallrisiko (schwere Unfälle, Katastrophen), Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt

Das Vorhaben erfordert kein Lagern, Umgang, Nutzung oder Produktion von gefährlichen Stoffen im Sinne des ChemG bzw. der GefStoffV, Gefahrengütern im Sinne des Gesetzes über die Beförderung gefährlicher Güter oder radioaktiven Stoffen.

Das geplante Sondergebiet ist so beschaffen, dass eine nachteilige Veränderung der Eigenschaften von Gewässern nicht zu befürchten ist. Die Wohnmobilstellplätze sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betrieben. Nachteilige Veränderungen der Eigenschaften von Gewässern, hier Grundwasser, sind daher nach derzeitiger Einschätzung nicht zu erwarten.

Unfall- / Störfallrisiken, zum Beispiel durch Lagerung, Handhabung, Beförderung von explosiven, giftigen, radioaktiven, krebserregenden oder erbgutverändernden Stoffen sind nicht zu erwarten.

Katastrophen wie zum Beispiel Erdbeben sind aufgrund der topographischen Lage nicht zu erwarten.

<u>Kulturelles Erbe</u>

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

<u>Gefahren durch Wasser und sonstige Gefahren</u>

Nach Regionalplan der Region 18 Südostoberbayern befindet sich das Planungsgebiet nicht innerhalb eines Vorranggebiets für Hochwasserschutz.

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.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass es im Alpenraum im Rahmen des Klimawandels verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtenwasser

bzw. stark schwankenden Grundwasserständen kommen kann. Gebäude sind in hochwasserangepasster Bauweise zu errichten.

Durch Baumaßnahmen darf im Hinblick auf wild abfließendes Oberflächenwasser und in Überschwemmungssituationen die Situation der Ober- und Unteranlieger bezüglich des Wasserabflusses nicht negativ verändert werden. Es dürfen keine Geländeveränderungen vorgenommen werden, die wildabfließende Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können. § 37 WHG ist entsprechend anzuwenden.

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

8.3.5 Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Der Geltungsbereich der Erweiterung des Bebauungsplans ist gekennzeichnet durch eine Ortsrandlage.

Südlich und westlich des Planungsgebiets befinden sich ausgedehnte landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerland / Grünland). Im Norden befinden sich landwirtschaftliche Anlagen und Gebäude. Im Osten schließt der dörflich geprägte, im Zusammenhang bebaute Bereich von Pettendorf an das Planungsgebiet.

Eine Veränderung dieser Bereiche mit negativen Umweltauswirkungen ist in absehbarer Zeit nicht gegeben. Auch an der Hauptstraße (Kreisstraße TS45) sind keine Veränderungen geplant.

Es ergeben sich dadurch weder aus der Bestandssituation noch aus beabsichtigten Planungen Umweltaspekte, die kumulativ zu berücksichtigen sind.

8.3.6 Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber Folgen des Klimawandels

Grundsätzlich ist zu erwarten, dass in Folge des Klimawandels die Klimadaten in Marquartstein einer Veränderung unterliegen werden, wie zum Beispiel der Anstieg der mittleren Jahresdurchschnittstemperatur, die Zunahme von Starkregenereignissen und ähnlichem. Dem sommerlichen Hitzeschutz kommt deshalb besondere Bedeutung zu. Mögliche Maßnahmen sind zum Beispiel

- Gebäudehülle hochwertiger ausgeführt als die gesetzlichen Mindestanforderungen vorgeben,
- umfangreiche Ein-/Durchgrünung,
- keine Riegelbebauung zur Gewährleistung einer ausreichenden Durchlüftung,
- ausreichender Grünflächenanteil,
- offene, wasserdurchlässige Beläge bei Stellplätzen mit Verdunstungsleistung,
- Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern.

Soweit dies auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zulässig und für das Vorhaben erforderlich ist, werden entsprechende Festsetzungen im Rahmen der Erweiterung des Bebauungsplans getroffen.

Die geplante Nutzung als Reisemobilstellplatz ist nur mit einer begrenzten baulichen Entwicklung verbunden. Die zulässige Grundfläche des Wirtschafts- und Sanitärgebäudes wird beschränkt und die Bebauung auf das festgesetzte Baufenster begrenzt. Eine großflächige Bebauung des Plangebiets ist daher nicht zu erwarten.

Durch die Herstellung und Neuordnung der Reisemobilstellplätze können bislang unversiegelte oder lediglich verdichtete Flächen zusätzlich beansprucht werden. Hierdurch kann es kleinräumig zu einer Verringerung der Verdunstungsleistung und zu einer stärkeren Erwärmung befestigter Flächen kommen. Die Reisemobilstellplätze sind jedoch mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Dadurch bleiben die Versickerung von Niederschlagswasser und die Verdunstungsleistung des Bodens zumindest teilweise erhalten.

Der vorhandene Gehölzbestand wird soweit möglich erhalten und durch zusätzliche Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen ergänzt. Die festgesetzten Grünflächen tragen zur Beschattung, Verdunstung und Durchlüftung des Plangebiets bei. Flachdächer sind dauerhaft zu begrünen, wodurch die Rückhaltung von Niederschlagswasser verbessert und eine Erwärmung der Dachflächen vermindert werden kann.

Während der Bauphase entstehen vorübergehend Treibhausgas und Schadstoffemissionen durch den Betrieb von Baumaschinen, die Anlieferung von Baumaterialien und die erforderlichen Erdarbeiten. Aufgrund

der zeitlichen Begrenzung und des geringen Umfangs der geplanten baulichen Maßnahmen sind hieraus keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

Betriebsbedingt entstehen Emissionen insbesondere durch die An und Abfahrt der Reisemobile sowie durch Fahrzeugbewegungen innerhalb des Plangebiets. Aufgrund der begrenzten Anzahl an Stellplätzen und der bereits bestehenden Nutzung ist nur von einer geringen zusätzlichen Verkehrsbelastung auszugehen. Erhebliche Auswirkungen auf das überörtliche Klima sind nicht zu erwarten.

Eine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels ergibt sich aus der Lage von Teilen des Plangebiets innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQextrem. Zudem können bei Starkregenereignissen wild abfließendes Oberflächenwasser, Schichtenwasser sowie stark schwankende Grundwasserstände auftreten. Der Bebauungsplan enthält daher Vorgaben und Hinweise zu einer wasserangepassten Bauweise sowie zur Vermeidung von Geländeveränderungen, durch die Oberflächenwasser aufgestaut oder auf benachbarte Flächen umgeleitet werden könnte.

8.4 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.
Nr. 18.7	Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich i.S. des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt
Nr. 18.7.2	20.000 m² bis weniger 100.000 m².

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.

Bau eines Städtebauprojekts

Der vorliegende Bebauungsplan weist einen Geltungsbereich mit einer Fläche von insgesamt circa 0,440 ha auf.

Aufgrund der festgesetzten Grundfläche deutlich unterhalb des zulässigen Schwellenwerts von 20.000 m² ist eine Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung einer UVP-Pflicht nach UVPG nicht erforderlich.

Für das Vorhaben ist daher keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

8.5 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 Schlachtbetrieb. 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. 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 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.

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
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. 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 durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur / Landschaft werden untersucht und bilanziert. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden bestimmt. Artenschutzrechtliche relevante Tier- und Pflanzengruppen sind nach derzeitiger Einschätzung von der Planung nicht betroffen. Dem städtebaulichen Vorhaben stehen somit keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen.

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
	▪ 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.	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.
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	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

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
	Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen, ▪ Beschränkung der Versiegelung des Bodens auf ein Mindestmaß.	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 im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als 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

8.6 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.

8.6.1 Schutzgut Mensch

8.6.1.1 Beschreibung der Ausgangssituation

<u>Lärm</u>

Das Grundstück Flur Nr. 1744/1T befindet sich im unmittelbaren Umfeld des Weßner Hofs mit dörflichen Nutzungen, bestehend aus Hotelbetrieb, Gaststätte, Landwirtschaft mit Stallungen zur Rinderhaltung und einem Metzgereibetrieb (gewerbliche Nutzung) etwa 80 m westlich der Pettendorfer Str. (TS 45).

Vorbelastungen des Schutzguts Mensch sind im Umfeld des Vorhabens daher grundsätzlich gegeben.

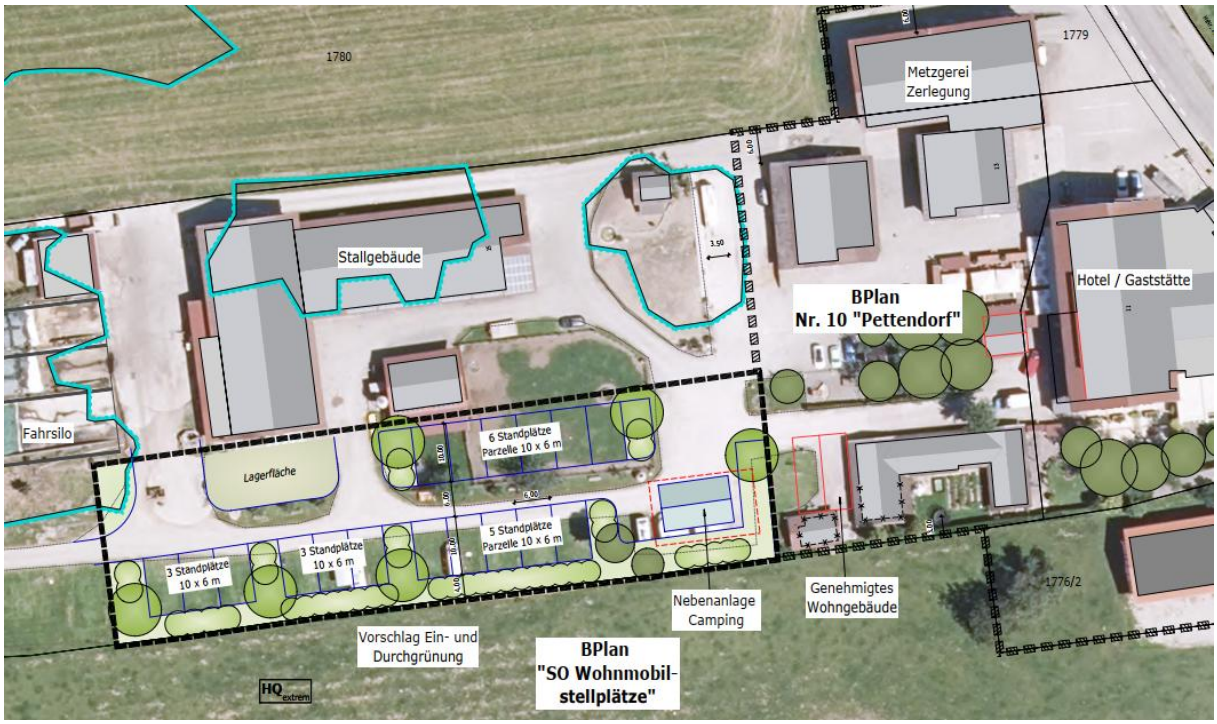


Abb. 7 Luftbild mit Darstellung des Änderungs- bzw. Erweiterungsbereich (Konzeptstudie, schwarze Blockmarkierung) mit Kennzeichnung umliegender Nutzungen – Ohne Maßstab
Quelle: BayernAtlas © 2025 StMFH; Geobasisdaten © 2025 LDBV

Entsprechend der Straßenverkehrszählung SVZ 2021 wird die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke DTV (KFZ/24h) für die TS45 im überplanten Bereich mit insgesamt 5.214 Fahrzeugen angegeben. Davon entfallen 5.048 Fahrzeuge auf den Leichtverkehr LV (Krad, PKW, Lieferwagen). 166 Fahrzeuge werden dem Schwerverkehr (Busse, LKW > 3,5 t, Lastzüge) zugeordnet (SVZ 2021 © Landesbaudirektion Bayern).

Entsprechend dem Lärmbelastungskataster LBK Bayern sind durch die Hauptverkehrsstraße jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf das Planungsgebiet zu erwarten.

Nichtsdestotrotz ist durch die tangierende Trasse der Kreisstraße sowie durch die umliegenden Nutzungen im Nahbereich grundsätzlich von Vorbelastungen durch Lärm, Licht, Staub und gegebenenfalls durch Erschütterung auszugehen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die C. Hentschel Consult Ing. GmbH, Freising, mit Datum vom 20.05.2026 eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Untersucht wurden die vom Betrieb des Reisemobilstellplatzes auf die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen einwirkenden Geräusche sowie die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen der nördlich gelegenen Biogasanlage.

Die vom Reisemobilstellplatz ausgehenden Immissionsrichtwerte werden an den maßgeblichen Immissionsorten tagsüber und nachts eingehalten beziehungsweise deutlich unterschritten. Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums der TA-Lärm sind nicht zu erwarten. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Auch durch den betriebsbedingten An- und Abfahrtsverkehr auf den öffentlichen Straßen ist aufgrund des begrenzten Verkehrsaufkommens keine relevante Erhöhung der Verkehrsgeräuschbelastung zu erwarten. Der Beurteilung wurde eine Nutzung durch bis zu 18 Reisemobile pro Tag zugrunde gelegt. Auf eine vertiefte Untersuchung des Straßenverkehrs konnte daher verzichtet werden.

Die von der Biogasanlage ausgehenden Immissionen halten die maßgeblichen Orientierungswerte tagsüber im gesamten Plangebiet ein. Nachts wird der zugrunde gelegte Orientierungswert auf vier westlich gelegenen Reisemobilstellplätzen um bis zu 5 dB(A) überschritten. Da Reisemobilstellplätze keine ständig genutzten, schutzbedürftigen Aufenthaltsräume darstellen, wird aus schalltechnischer Sicht empfohlen, die betroffenen Stellplätze nur kurzzeitig zu vermieten.

Während der Bauphase können vorübergehend Belastungen durch Baulärm, Staub, Erschütterungen und Abgase entstehen. Diese Auswirkungen sind zeitlich begrenzt und können durch die Einhaltung der einschlägigen technischen Vorschriften sowie durch eine ordnungsgemäße Baustellenabwicklung vermindert werden.

Betriebsbedingt ist aufgrund der unveränderten Stellplatzanzahl nur mit einem begrenzten Verkehrsaufkommen und den damit verbundenen Abgas- und Geräuschemissionen zu rechnen. Bei ordnungsgemäßem Betrieb sowie unter Berücksichtigung der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sind erhebliche Umweltverschmutzungen oder unzumutbare Belästigungen nicht zu erwarten.

Unter Berücksichtigung dieser Empfehlung sind durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch Lärm auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Die verbleibenden Auswirkungen werden als gering bewertet.

Licht

Für alle Lebewesen auf der Erde ist der durch die Rotation des Planeten bedingte natürliche Wechsel zwischen hellem Tag und dunkler Nacht der grundlegendste Rhythmus. Durch den Einfluss von künstlicher Beleuchtung werden diese Lichtverhältnisse, vordinglich in der Nacht, durch den Menschen beeinflusst. Durch künstliche Lichtquellen kann es zu Blendung und einer Aufhellung der Nachtlandschaft kommen, was neben wildlebenden Tierarten und Insekten auch den Menschen beeinträchtigen kann.

Die Helligkeit des Himmels wird mit Hilfe eines „Sky Quality Meters“ gemessen und der Einfachheit halber dann als „SQM-Wert“ bezeichnet. Es gilt die Regel: Je höher der SQM-Wert, desto dunkler der Nachthimmel. Entsprechend Weltatlas der künstlichen Nachthimmelshelligkeit 2015 wird der SQM-Wert für Marquartstein mit 20,0 beziffert und entspricht somit einem halbwegs dunklen Himmel („Dorfhimmel“).

Kunstlicht wurde aufgrund der schädlichen Wirkung auf Menschen und Tiere im Bundesimmissionsschutzgesetz unter bestimmten Bedingungen als schädliche Umweltauswirkung erfasst. Um Verbotstatbestände nach BNatSchG zu vermeiden ist deshalb bei Bauten, von denen Lichtimmissionen ausgehen, grundsätzlich die Wirkung des emittierten Lichts zu prüfen und auf das geringstmögliche Maß abzusenken.

Durch die nahegelegene Kreisstraße sowie die angrenzenden Nutzungen ist durch den nächtlichen Verkehr mit Lichteinwirkungen auf das Planungsgebiet zu rechnen.

Erholung

Das Gebiet wird entsprechend Regionalplan allgemein dem Gebiet für Tourismus und Erholung Nr. 3 „Chiemgauer Alpen“ zugeordnet.

Die derzeitige Nutzung ermöglicht bereits im Bestand einen Campingbetrieb. Die Nutzung ist Teil einer Erholungsnutzung

Die überplanten Erweiterungsflächen werden derzeit in Teilen landwirtschaftlich intensiv überwiegend zur Grünfuttergewinnung genutzt. Das Gelände ist weitgehend eben. Ausgenommen ist die Böschung entlang der westlichen Fahrsilos.

Das Planungsgebiet ist über die Pettendorfer Straße an das überregionale Rad- und Wanderwegenetz angebunden.

Die Erholungseignung für die überplanten Ergänzungsflächen im Bereich des Grünlands ist aufgrund der vorhandenen Nutzungen dem Weßner Hof zugeordnet und für die Öffentlichkeit erheblich eingeschränkt. Vorbelastungen durch die angrenzende Kreisstraße sind vorhanden. Die Ergänzungsflächen sind als siedlungsnaher Freiraum mit geringer Aufenthaltsqualität und Erholungswert einzustufen.

8.6.1.2 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.

8.6.1.3 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.

8.6.1.4 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

8.6.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

8.6.2.1 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

<u>Potenzielle natürliche Vegetation</u>

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). Die Lage beider Biotope kann der nachfolgenden Karte entnommen werden.

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.

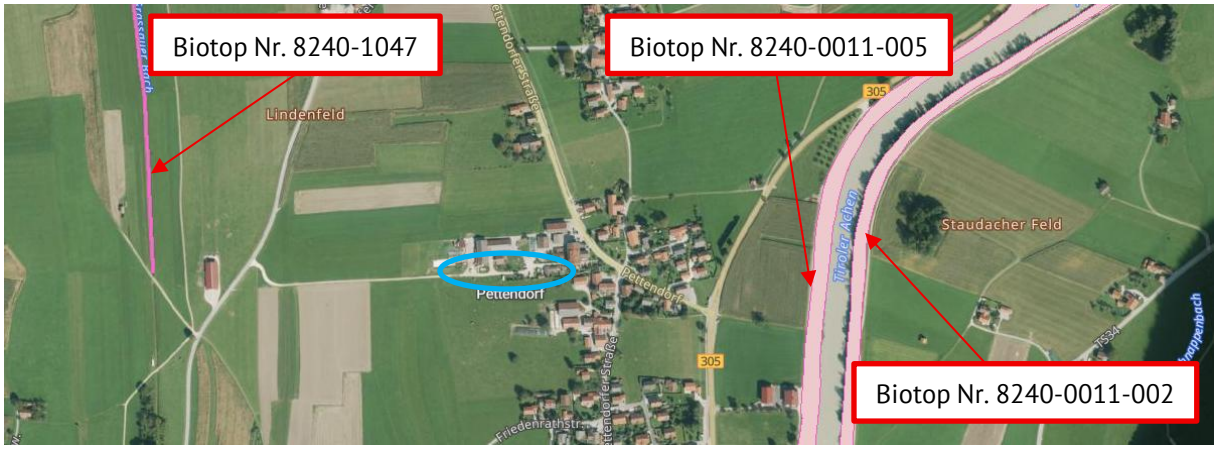


Abb. 8 Lage und Abgrenzung der Flächen der amtlichen Biotopkartierung Bayern (rosa Flächensignatur) im Umfeld des Plangebietes (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab
Quelle: BayernAtlas © 2026 StMFH; Daten: © 2026 LfU; Geobasisdaten © 2026 Bayerische Vermessungsverwaltung

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 8.10 „Artenschutzrechtliche Betrachtung“ des Umweltberichtes entnommen werden.

8.6.2.2 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.

8.6.2.3 Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Es gehen dauerhaft Flächen als Bewegungs- und Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Das Beeinträchtigungspotenzial der geplanten Vorhaben ist als gering bis mittel einzustufen. Der Wirkraum ist auf die überplanten Flächen beschränkt.

Die Auswirkungen auf die Pflanzen und Tiere werden anlagebedingt insgesamt als gering erheblich eingestuft.

Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind nicht zu erwarten.

Für potenziell vorkommende Nahrungsgäste gehen durch die vorliegende Planung, in Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen, begrenzt Teile des Nahrungslebensraumes verloren. In den unmittelbar angrenzenden Wiesenflächen sind jedoch geeignete und erreichbare Nahrungshabitate in gleicher oder besserer Qualität vorhanden. Deshalb und aufgrund der Größe der Gesamtjagdreviere sowie der Ausweichmöglichkeit auf benachbarte Flächen ist der Verlust von Teillebensräumen als gering erheblich einzustufen.

Die geplanten Entwicklungsflächen weisen entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan eine umfassende Eingrünung auf. Die Entwicklung von Flächen für Bäume und Sträucher stellt im Vergleich zu bestehenden intensiven Grünlandnutzung eine Aufwertung dar.

Die überplanten Ergänzungsbereiche weisen keine wertvollen und geschützten Biotopstrukturen auf. Das Gebiet weist aufgrund der tangierenden Kreisstraße grundsätzlich eine Vorbelastung auf.

Mögliche Wechselwirkungen und Wanderrouten sind aufgrund der vorhandenen Nutzungen bereits gestört bzw. unterbrochen.

Mit der Erweiterung des bestehenden Betriebs ist grundsätzlich eine neue Situation der Lichteinwirkung gegeben.

Bei den Beleuchtungsanlagen sind grundsätzlich die Vorgaben des Artikel 11a Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG zu berücksichtigen:

- Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich sind zu vermeiden.
- Himmelstrahler und Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung sind unzulässig.
- Beim Aufstellen von Beleuchtungsanlagen im Außenbereich müssen die Auswirkungen auf die Insektenfauna, insbesondere deren Beeinträchtigung und Schädigung, überprüft und die Ziele des Artenschutzes berücksichtigt werden.
- Im Umgriff des geplanten Gebäudes sind Beleuchtungsanlagen auf das Notwendigste zu reduzieren. Gemäß DIN EN 12464-1 sind z. B. für gewerbliche Freiflächen eine Beleuchtungsstärke von 10 Lux vorgesehen. Die Verwendung von LED mit 3.000K (warmweißes Licht) emittiert i.d.R. kein UV-Licht. Bei der Verwendung rückseitiger Blenden in Richtung der Verkehrswege kann das emittierte Restlicht auf ein Lux gemindert werden und entspricht der Helligkeit einer Vollmondnacht.

Unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben und Regelungen werden die Auswirkungen nach derzeitiger Einschätzung als gering erheblich eingestuft.

In Anbetracht der vorhandenen Nutzungen und der Erweiterungsflächen in vergleichsweise geringfügigem Umfang sowie aufgrund der geplanten Maßnahmen zur Eingrünung sind erhebliche anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere nach derzeitiger Einschätzung nicht zu erwarten.

Die zusätzlichen anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die Pflanzen und Tiere werden somit in der Gesamtbetrachtung insgesamt als gering erheblich eingestuft.

8.6.2.4 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

8.6.3 Schutzgut Fläche

8.6.3.1 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 Geltungsbereich des Plangebiets wird im Bestand bereits in Teilen als Wohnmobilstellplatz genutzt. Die Stellplätze sind als wassergebundene Decken bzw. als Grünflächen ausgebildet. Die bestehende Flächen zur Erschließung sind bereits hergestellt und Teil der inneren Erschließung der nördlich gelegenen Nutzungen.

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

Die Fläche ist unversiegelt und landwirtschaftlich genutzt.

Das Schutzgut Fläche ist gegenüber folgenden Wirkfaktoren empfindlich:

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

<u>Baubedingte Auswirkungen</u>

Die im Rahmen der Bauleitplanung vorbereiteten Baumaßnahmen sind voraussichtlich ohne zusätzlichen, über die Baumaßnahme hinausgehenden Flächenverbrauch (externe Baustraßen etc.) zu realisieren.

Da durch die Minimierung des Bodeneingriffs größere Aushubmaßnahmen vermieden werden, sind keine größeren Aushubmieten oder Ähnliches außerhalb des Geltungsbereichs zu erwarten.

Dem folgend ist hier baubedingt mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit auszugehen.

<u>Anlagebedingte Auswirkungen</u>

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.

8.6.3.3 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Fläche

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

Tab. 6 Erheblichkeit zum Schutzgut Fläche

8.6.4 Schutzgut Boden

8.6.4.1 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

Standortbeschreibung Boden / Geologie / Hydrogeologie	
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.

8.6.4.2 Baubedingte Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Planung ist eine weitere Veränderung des Bodengefüges verbunden. Teile des Plangebiets sind durch die bestehende Nutzung als Stellplatz und Verkehrsfläche bereits verdichtet oder teilversiegelt.

Die bauliche Inanspruchnahme des Bodens wird durch die festgesetzten Baufenster und die planteilbezogen begrenzten zulässigen Grundflächen beschränkt. Darüber hinaus sind die Reisemobilstellplätze ausschließlich innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig und mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Hierdurch werden die vollständige Versiegelung und der Verlust natürlicher Bodenfunktionen auf das erforderliche Maß begrenzt.

Durch die Bauarbeiten und der damit einhergehenden Versiegelung und Verdichtung kommt es zu einem Ausfall bzw. einer Störung der Bodenfunktionen.

Generell ergeben sich folgende Auswirkungen:

- Verringerung der Grundwasserneubildung,
- Beeinträchtigung oder Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere,
- Einschränkung der Filter, Puffer und Speicherfunktion des Bodens.

Bei der Bewertung der Auswirkungen ist zu berücksichtigen, dass Teile des Plangebiets bereits durch die bestehende Nutzung vorbelastet sind. Gegenüber einem bislang unberührten Standort mit natürlichem Bodenaufbau fallen die zusätzlichen Beeinträchtigungen daher geringer aus.

Die baubedingten Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden sind trotz der bestehenden Vorbelastungen durch bereits (teil-)versiegelte und verdichtete Flächen aufgrund der Größe des Plangebiets und der geplanten Nutzung als Reisemobilstellplatz insgesamt als mittel zu bewerten.

8.6.4.3 Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Das Plangebiet schließt nördlich und östlich an die bestehende Bebauungsstruktur an. Teilbereiche werden bereits als Reisemobilstellplätze sowie als betriebliche Erschließungs- und Lagerflächen genutzt und sind durch Verdichtung oder Teilversiegelung vorbelastet. Weitere Bereiche werden bislang landwirtschaftlich

genutzt und weisen einen weitgehend natürlichen, jedoch durch die Bewirtschaftung beeinflussten Bodenaufbau auf.

Die stärksten anlagebedingten Auswirkungen entstehen durch die zusätzliche Bebauung sowie durch die Herstellung und Neuordnung der Stellplatz und Erschließungsflächen. In vollständig versiegelten Bereichen gehen die natürlichen Bodenfunktionen weitgehend verloren. In teilversiegelten und verdichteten Bereichen werden insbesondere die Versickerungsfähigkeit sowie die Filter, Puffer und Speicherfunktion des Bodens eingeschränkt. Dies kann sich auf den natürlichen Bodenwasserhaushalt und die Grundwasserneubildung auswirken.

Die Inanspruchnahme des Schutzgutes Boden wird durch die festgesetzten Baufenster und die planteilbezogen begrenzten Grundflächen beschränkt. Die Reisemobilstellplätze sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig und mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden entstehen vor allem durch das regelmäßige Befahren der Reisemobil-Stellplätze und der Erschließungsflächen. Da sich diese Nutzung auf die hierfür festgesetzten und befestigten Bereiche beschränkt, sind zusätzliche Beeinträchtigungen bislang unbeanspruchter Böden nicht zu erwarten. Mögliche Schadstoffeinträge durch austretende Betriebsstoffe können bei ordnungsgemäßer Nutzung und Einhaltung der technischen Vorschriften weitgehend vermieden werden. Abfälle und Wertstoffe sind geordnet zu sammeln und zu entsorgen.

Durch Vermeidungsmaßnahmen wie z.B. Ortsrandeingrünung, Verwendung sickerfähiger offener Beläge im Bereich der Stellplätze können die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden minimiert werden.

In der Gesamterheblichkeit werden die anlagebedingten Auswirkungen als mittel und die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als gering eingestuft.

8.6.4.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Boden

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

Tab. 8 Erheblichkeit zum Schutzgut Boden

8.6.5 Schutzgut Wasser

8.6.5.1 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).

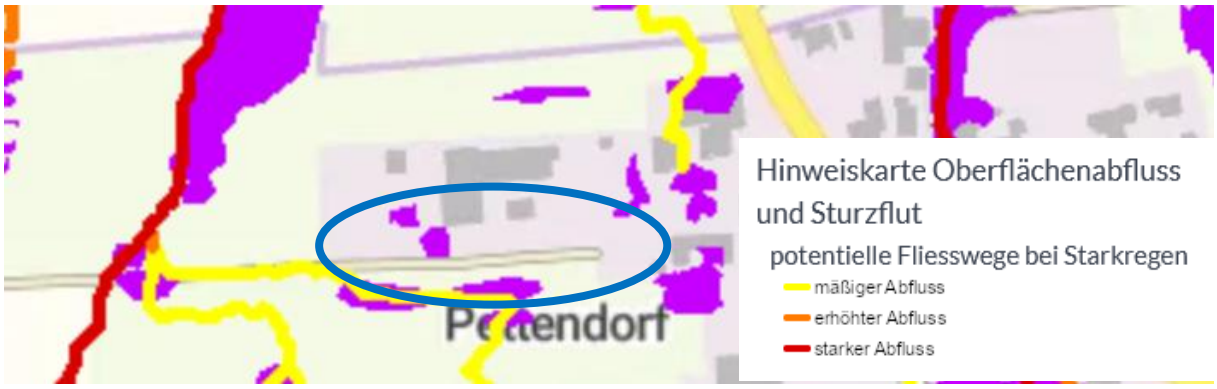


Abb. 10 Darstellung der potenziellen Fließwege bei Starkregen gemäß Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab
Quelle: UmweltAtlas Bayern © 2025 LfU; Geobasisdaten © 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung

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.

8.6.5.2 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 (insbesondere bei Unterkellerung) ab. Erhebliche Eingriffe infolge einer Barrierewirkung durch in das Grundwasser hineinragende größere Baukörper sind allerdings 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.

8.6.5.3 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.

8.6.5.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Wasser

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

Tab. 9 Erheblichkeit zum Schutzgut Wasser

8.6.6 Klima und Lufthygiene

8.6.6.1 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. 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

8.6.6.2 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.

8.6.6.3 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.

8.6.6.4 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)

8.6.6.5 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

8.6.7 Schutzgut Landschaftsbild

8.6.7.1 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.

8.6.7.2 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.

8.6.7.3 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.

8.6.7.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Landschaftsbild

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

Tab. 12 Erheblichkeit zum Schutzgut Landschaftsbild

8.6.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

8.6.8.1 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.

8.6.8.2 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.

8.6.8.3 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

8.6.9 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.

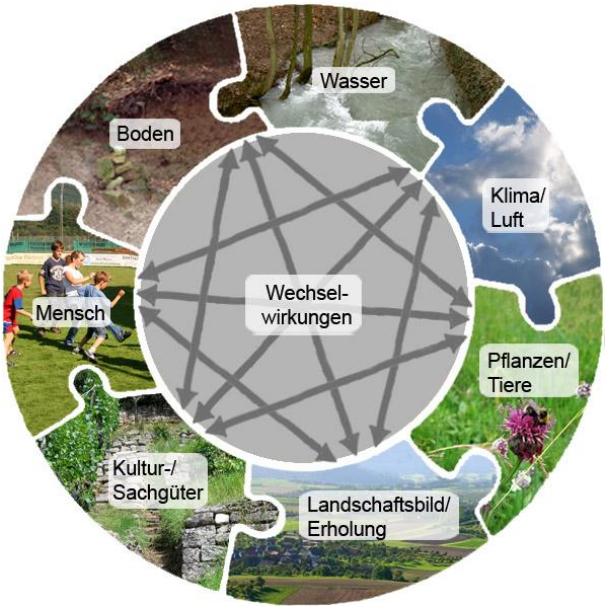


Abb. 11 Darstellung der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen
Quelle: Wikifk5 der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen © 2009 Julia Balko © MWK-BW

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	Raumwahrnehmung	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

8.7 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. Die Erfordernis eines Rückbaus kann nicht ausgeschlossen werden. 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.

8.8 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kommen folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Tragen:

<u>Schutzgut Mensch</u>

- Gutachterliche Untersuchung der Schallimmissionen.
- Begrenzung der zulässigen Wandhöhen für das geplante Wirtschafts- und Sanitärgebäude.
- Vorgaben zur Eingrünung.

<u>Schutzgut Natur und Landschaft</u>

- Nutzung von Flächen mit überwiegend geringer Biotopausstattung und geringen Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt.
- Zur Durch- und Eingrünung ist eine Bepflanzung vorgesehen. Zur Sicherstellung einer ausreichenden grünordnerischen Entwicklung und Durchgrünung des Gebiets sowie zur Stärkung der Umgebung werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Entwicklung von Grünflächen und Mindestpflanzgebote heimischer Laub- und Obstgehölze getroffen.
- Die festgesetzte Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Minimierungsmaßnahme für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft als Vegetationsmosaik mit naturnahen Heckenelementen, Laubbäumen und extensiv gepflegtem Grünland auszubilden.

- Gestaltung von Stellplätzen in wasserdurchlässigen Belägen.

Schutzgut Boden

- Das Planungsgebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer bestehenden Bebauung, damit einhergehend ist die Nutzung bereits vorhandener Infrastruktur verbunden.
- Teilweise Nutzung eines bereits versiegelten bzw. teilversiegelten Areals.
- Verwendung sickerfähiger offener Beläge im Bereich der Stellplätze. Damit wird eine möglichst großflächige Versickerung und Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebiets erreicht.
- Reduzierung der versiegelten Flächen auf das notwendige Mindestmaß und damit möglichst schonender Umgang mit Grund und Boden gem. §1 Abs. 5 BauGB.
- Die geplante Erschließung wird durch bestehende Verkehrswege gesichert.

Schutzgut Landschaftsbild

- Entwicklung eines vorgeprägten Standortes, eine wesentliche zusätzliche negative Fernwirkung ist nicht zu erwarten.
- Entwicklung einer Ortsrandeingrünung.

Schutzgut Klima / Luft

- Keine zusammenhängende Bebauung, somit ist keine Riegelwirkung gegeben.
- Erweiterung vorgeprägter Bereiche.

8.9 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.

8.9.1 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

Flächen im Außenbereich; Intensiv genutztes Grünland		
Schutzgut	**Kategorie**	**Merkmal**
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

8.9.2 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	Geltungsbereich des Planungsgebiets		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 Eingriffs-regelung **(2)**		**ca. 1.300 m²**
B	**Erforderlicher Ausgleich**		
B.1	**<u>Eingriffsflächen Kategorie I: Mehrschüriges Grünland</u>**		
B.1.1	<u>Gebietskategorie</u>		
	Grünland	Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft	**Kategorie I**
B.1.2	<u>Eingriffstyp</u>		
	GRZ < 0,35	Geringer Versiegelung- bzw. Nutzungsgrad	**Typ B**
B.1.3	<u>Ausgleichsfaktor</u>		
	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	<u>Resultierender Bedarf an Ausgleichsflächen</u>		
	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)	**<u>650 m²</u>**

Tab. 16 Übersichtstabelle Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarf

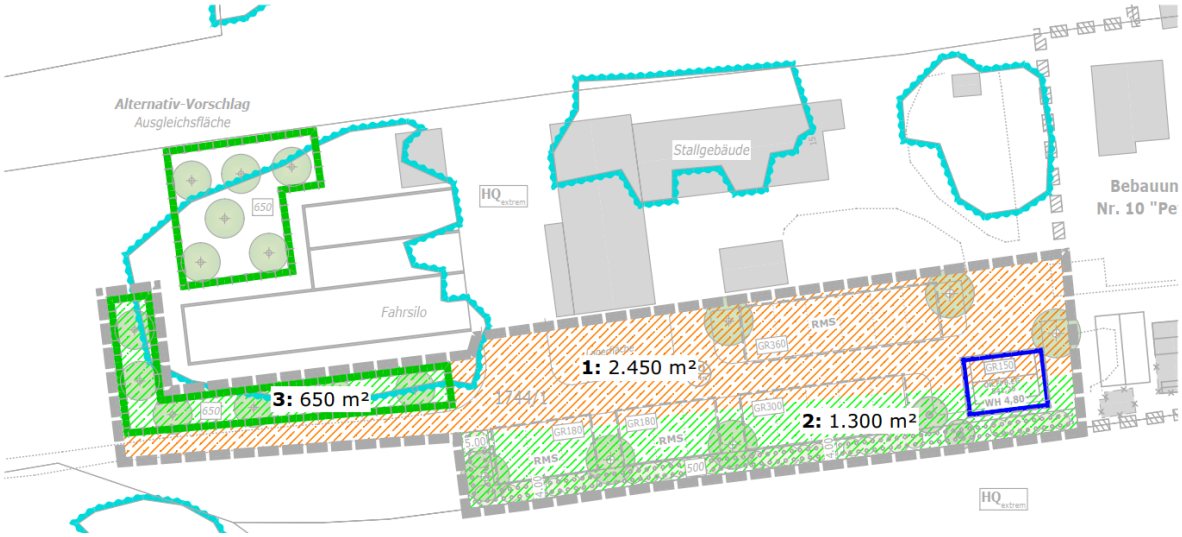


Abb. 12 Karte Eingriffsflächen (grüne Schraffur) im Umfeld bestehender Nutzungen (orange Schraffur) und geplanter Ausgleichsflächen (grüne Schraffur, grün umrandet) – ohne Maßstab
Kartengrundlage: DFK © 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung

8.9.3 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Für die geplanten Eingriffe des städtebaulichen Vorhabens auf einer Fläche des Plangebiets von insgesamt circa 4.400 m besteht ein Bedarf an Ausgleichsflächen von etwa 650 m² anrechenbarer Fläche.

Der Ausgleich für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft soll nach Möglichkeit in der Nähe des Eingriffs erbracht werden.

Aus Ausgleichsmaßnahme für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft ist die Entwicklung einer Baumreihe bzw. einer Baumgruppe aus Obstbäumen auf extensivem Grünland geplant. Im Folgenden wird die Ausgleichsfläche und geplanten Ausgleichsmaßnahmen näher erläutert:

Innerhalb des Geltungsbereichs der Erweiterung des Bebauungsplans stehen im Bereich der Flur Nr. 1744/1 T, Gemarkung Marquartstein circa 650 m² potenzielle Ausgleichsflächen zur Verfügung.

Besagte Grundstücksteilflächen befinden sich in Privateigentum. Die Umsetzung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen ist vor Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan durch einen städtebaulichen Vertrag sowie einer dinglichen Sicherung der Ausgleichsflächen zu Gunsten des Freistaats Bayern zu sichern.

Bestand / Ausgangssituation

Die Grünlandflächen der Flur Nrn. 1744/1 T im Böschungsbereich der westlichen Fahrsilos werden derzeit als Lagerflächen für Heu- und Strohballen etc. Weideflächen genutzt. Der Boden der Lagerfläche ist nicht versiegelt und als mehrschürige, kurzrasige Grünfläche ausgeprägt. Teilbereiche weisen einzeln ein Aufkommen von Brennnessel auf.

In den Randbereichen der Teilstücke befindet sich landwirtschaftliche Lagerflächen bzw. ein mit Betonwänden eingefasster Lagerplatz für Futtermittel.

Ziele

- Optimierung der Bodenfunktionen und Verbesserung der Bodenstruktur;
- Aufwertung des Landschaftsbildes;
- Optimieren der Biotopausstattung und des bestehenden Lebensraumangebotes durch Schaffung eines Vegetationsmosaiks aus regionaltypischen Obstbäumen und extensivem, blütenreichen Grünland.

Maßnahmen

- Entwicklung extensiv genutztes Grünland:
  - Verminderung der Bewirtschaftungsintensität durch extensive Nutzung:
  - Mind. 3-schürige Mahd in den ersten 2-3 Jahren: Schnitttermin für die erste Mahd ist der Zeitraum Mitte Juni des jeweiligen Jahres, eine zweite Mahd ist im Herbst (September / Oktober) durchzuführen. Ein Kröpfschnitt im Frühjahr ist zur weiteren Aushagerung zulässig.
  - Anschließend maximal 3-schürige Mahd, Schnitttermine Mitte Juli bzw. September / Oktober.
  - Bei Bedarf flächenhafte Initialeinsaat mit gebietseigenem Saatgut des Ursprungsgebiets 17 „Südliches Alpenvorland“ zur Entwicklung eines blütenreichen Grünlands. Alternativ kann eine Mahdgutübertragung von geeigneten Spenderflächen erfolgen.
  - Das Mahdgut ist allgemein von der Fläche zu entfernen und ordnungsgemäß landwirtschaftlich zu verwerten.
- Entwicklung Obstanger:
  - Fachgerechte Pflanzung von einem Obstbaum je angefangener 125 m² (entspricht 6 Bäumen) , Qualität Hochstamm, Stammumfang StU mind. 12 - 14 cm, Standorte für Baumpflanzungen sind entsprechend Planeintrag im Bebauungsplan „Pettendorf“ festgesetzt. Von der dargestellten Lage der Bäume kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern. Die im Planteil dargestellte Anzahl an Bäumen darf nicht unterschritten werden. Die Verwendung von regionaltypischen alten Obstbaumsorten wird empfohlen.

- Baumverankerung mit Dreibock.

- Allgemeine Vorgaben:
  - Eine Düngung der Fläche (mineralisch und organisch) sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind grundsätzlich nicht zugelassen.
  - Eine Nutzung als Lagerfläche oder eine gärtnerische Nutzung ist nicht zulässig.

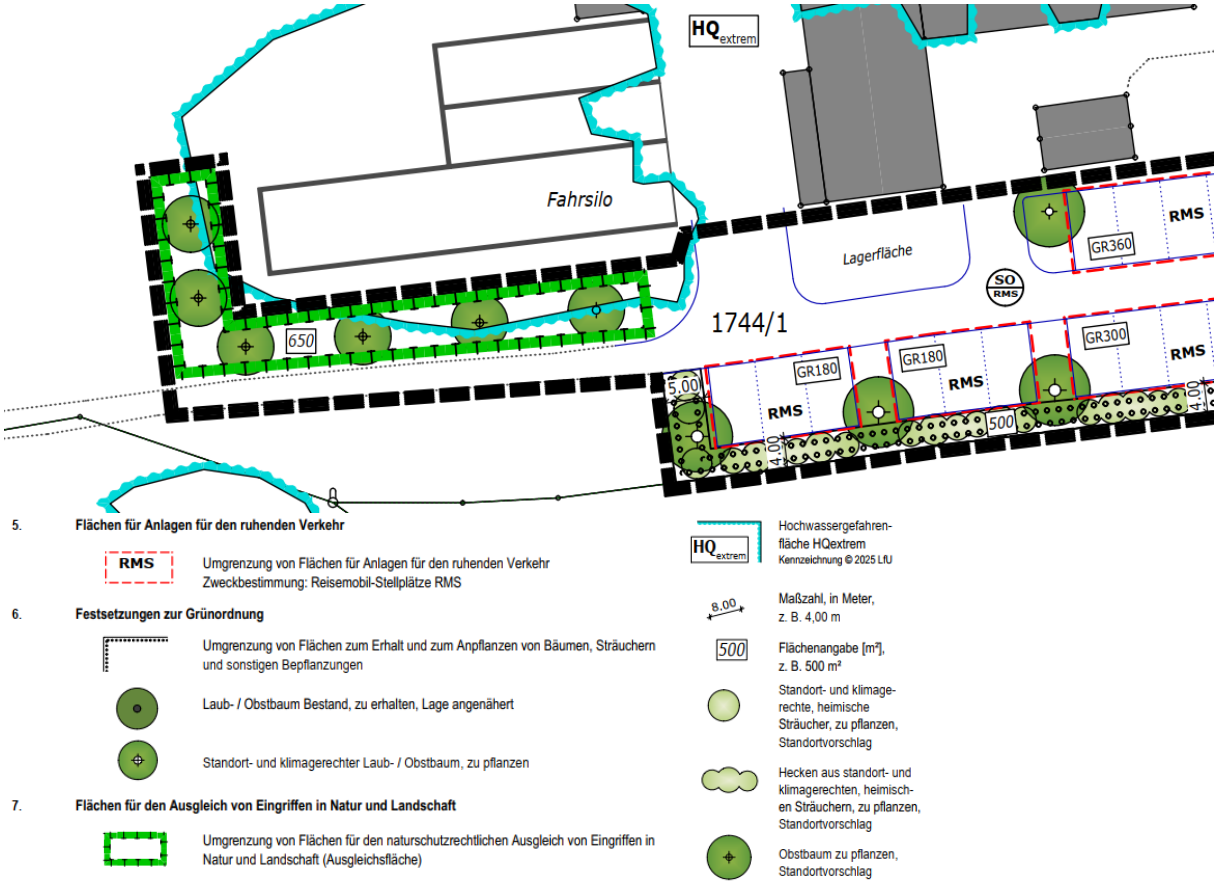


Abb. 13 Auszug aus dem Planteil der Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Pettendorf“ mit Darstellung der Ausgleichsflächen, inklusive Auszug aus Legende.
Quelle: Gemeinde Marquartstein, Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 10 „Pettendorf“, Planteil, Stand Juli 2026

Bewertung der Maßnahme

Die Entwicklung des Vegetationsmosaiks stellt insgesamt eine deutliche ökologische Aufwertung der Fläche und des naturräumlichen Gefüges.

Für die Flur Nr. 1744/1 T überwiegt bis dahin eine überwiegend intensive landwirtschaftliche Nutzung als Grün- / Weideland. Durch die Baumpflanzungen in Verbindung mit einer Artanreicherung der krautigen Pflanzen im Unterwuchs kann die Fläche für heimische Tiere als Teillebensraum entwickelt werden.

Unter der Voraussetzung, dass die Maßnahmen entsprechend durchgeführt werden, kann der Ausgleich im Sinne § 1 a Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend folgenden Flächenverhältnissen anerkannt werden:

Extensive Streuobstwiese Flur Nr. 1744/1 T	**Flächenverhältnis 1 : 1**
Anrechenbare Ausgleichsfläche Flur Nr. 1744/1 T:	**ca. 650 m²**

8.10 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.

Schutzgebiete / Flächen der amtlichen Biotopkartierung

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.

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 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.

8.11 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Planungsalternativen)

Eine grundsätzliche Alternative stellt die Nullvariante dar, siehe auch Kap. 8.7 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.

8.12 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.

8.13 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.

8.14 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**
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. Durch die Erweiterung des Bebauungsplans entsteht ein Ausgleichsbedarf. Zu dessen Kompensation wird innerhalb des Geltungsbereichs eine etwa 650 m² große Ausgleichsfläche festgesetzt, die als extensiv genutzte Streuobstwiese zu entwickeln, dauerhaft zu pflegen und zu sichern ist. Der ermittelte Ausgleichsbedarf kann durch die festgesetzte Ausgleichsfläche vollständig innerhalb des Geltungsbereichs erbracht werden.

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 dieser Flächennutzungsplanänderung verwendeten Abbildungen und Karten wurden, soweit nicht anders angegeben, durch die BEGS GmbH – Zweigstelle Rosenheim, Kufsteiner Str. 87, 83026 Rosenheim erstellt.

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)