

GEMEINDE UNTERREIT

LANDKREIS MÜHLDORF a. INN

TEXTTEIL mit BEGRÜNDUNG

4. Änderung u. Erweiterung

des VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

“SO-WILDPARK-OBERREITH“

M 1 : 1000

Die 4. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Die Gemeinde Unterreit erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 17a des Gesetzes vom 13.12.2016 diese

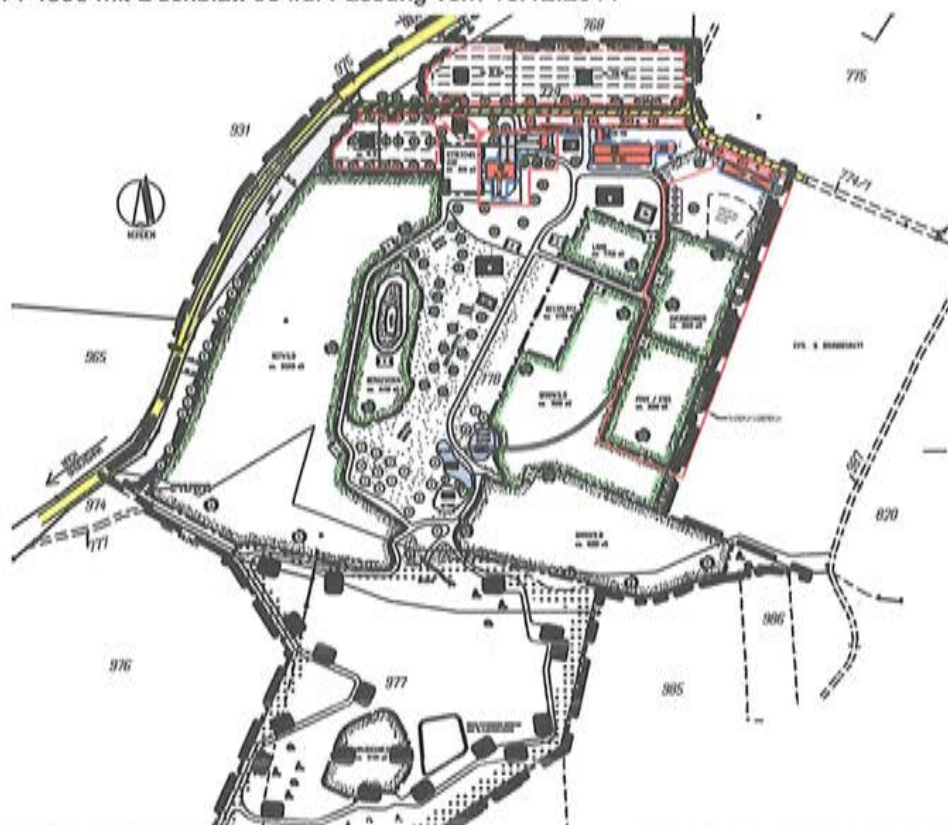
4. Änderung u. Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als **Satzung**

Fertigungsdaten:

Vorentwurf am **13.12.2016**

Entwurf am **11.07.2017**
Satzung

AUSSCHNITT AUS DEM RECHTSKRÄFTIGEN B-PAN DER GEMEINDE UNTERREITH
M 1 : 4500 mit Deckblatt 03 i.d. Fassung vom 13.12.2011



ENTWURFSVERFASSER:

THOMAS SCHWARZENBÖCK
ARCHITEKT - STADTPLANER
HERZOG-ALBR.-STR. 6 - 84419 SCHWINDEGG
TEL 08082 / 9420.6 FAX 08082 / 9420.7
E-MAIL info@schwarzenboeck.com

INTEGRIERTE GRÜNORDNUNG:

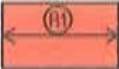
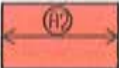


HARALD NIEDERLÖHNER
LANDSCHAFTS - ARCHITEKT
SCHMIDZEILE 14 - 83512 WASSERBURG a. INN
TEL. 08071 / 7266860 FAX 08071 / 7266861
E-MAIL mail@la-niederloehner.de

A) FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen durch Text u. Planzeichen sind von nachfolgenden Änderungen und Ergänzungen betroffen. Bis auf diese Änderungen gilt unverändert der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan i.d.F.v. 10.07.2001, mit Deckblatt 01 i.d.F.v. 06.02.2007, Deckblatt 02 i.d.F.v. 02.02.2010 und Deckblatt 03 i.d.F.v. 13.12.2011

Ergänzende bzw. geänderte Festsetzungen:

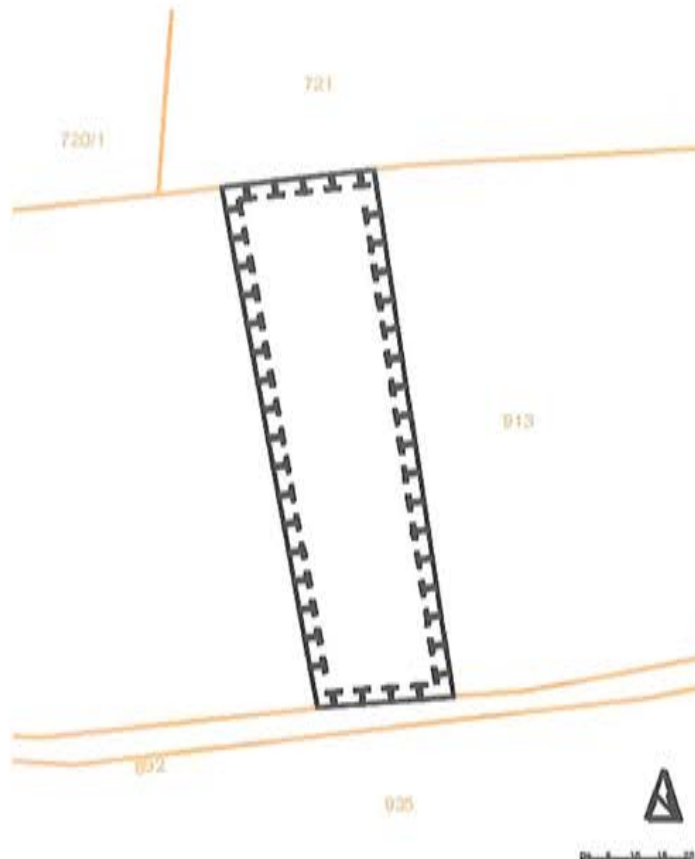
Die Nummerierung erfolgt analog bzw. fortlaufend zum rechtskräftigen B-Plan

- 1.3 **ergänzt:**
- | | | | |
|----------|----------------|----------------------------|----------------------|
| GR 750 | Gebäude A1 | max. zulässige Grundfläche | 750 m ² |
| GR 1.050 | Gebäude A2 | max. zulässige Grundfläche | 1.050 m ² |
| | Gebäude-Typ C2 | max. zulässige Grundfläche | 220 m ² |
- 2.4 **ergänzt:**
- A1** Theater- Stadel als Erweiterungsbau für das Funktions- und Wirtschaftsgebäude, II- geschossig mit Satteldach gemäß Festsetzung Ziff. 29.2.1, Material für Fassaden gemäß Festsetzung Ziff. 29.2.3, zulässige Wandhöhe H max. 7,0 m
- 
- A2** Indoor- Halle für Sport- u. Freizeitaktivitäten, mit Cafe, Kiosk, Andenkenladen und Bahnhof- Anbau für Kleinbahn, II- geschossig mit Satteldach gemäß Festsetzung Ziff. 29.2.1, Material für Fassaden gemäß Festsetzung Ziff. 29.2.3, zulässige Wandhöhe H max. 7,0 m
- 
- 2.5 **ergänzt:**
- C2** Stallgebäude mit Futter- und Heulager in Stil und Bauart einer alten Hofstelle I- geschossig mit Satteldach gemäß Festsetzung Ziff. 29.2.1, Material für Fassaden gemäß Festsetzung Ziff. 29.2.3, zulässige Wandhöhe H max. 5,0 m der Standort innerhalb der Gehege entlang der Wegeführung kann variiert werden.
- 
- 25.2 **Textliche Änderungen Planzeichen 25.2:**
- Pflanzungen außerhalb der Gehege, des Weiherbereichs und des Obstlehrpfades;
Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB für standortgemäße, heimische Laubbäume mit StU 14-16 cm
Arten: Linde, Ahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Sandbirke sowie Obstgehölze
- 27.2  Änderungsbereiche
- 29.3.1 **Geändert:**
- Stallgebäude vom Typ „C“ können anstelle mit Pultdach auch I- geschossig mit Satteldach gemäß Festsetzung Ziff. 29.2.1 und Material für Fassaden gemäß Festsetzung Ziff. 29.2.3 ausgeführt werden
- 29.6.6 **ergänzt:**
- Einfriedung und Abtrennung der Gehege gemäß Festsetzung Ziffn. 29.6.3 und 29.6.4, jedoch der Standort innerhalb der Gehege und entlang der Wegeführung kann variiert werden.

26.4.1 ergänzt:

Der nach §9 Abs. 1a BauGB erforderliche Ausgleichsbedarf für den Eingriff in Natur und Landschaft wird extern auf einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans auf dem Flurstück 913, Gemarkung Wang erbracht. Auf insgesamt 690 m² wird ein Laubmischwald aufgeforstet und im Süden ein gestufter Waldrand von mind. 10 m Tiefe angepflanzt.

Die Errichtung der Ausgleichsfläche erfolgt spätestens in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahmen im Wildparkgelände.
Die Ausgleichsfläche ist dinglich zu sichern.



26.4.2 ergänzt:

Die Vermeidungs-, Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen sind Bestandteil der Grünordnung und werden mit Rechtskraft des Bebauungsplanes rechtsverbindlich. Eine Begründung, ökologische Bilanzierung sowie eine Beschreibung der zu treffenden Maßnahmen (inkl. Pflege) sind dem Umweltbericht der Begründung zur Erweiterung und 4. Änderung des Bebauungsplans zu entnehmen.

B) HINWEISE

Der Textteil - Hinweise ist von nachfolgenden Änderungen und Ergänzungen betroffen. Bis auf diese Ergänzungen gilt unverändert der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan i.d.F.v. 10.07.2001, mit Deckblatt 01 i.d.F.v. 06.02.2007, Deckblatt 02 i.d.F.v. 02.02.2010 und Deckblatt 03 i.d.F.v. 13.12.2011

Mögliche Gefahren aus Starkregenereignissen:

Im Planungsgebiet muss bedingt durch „Starkregenereignisse“ (Gewitter, Hagel etc.) mit flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken gerechnet werden. Daher sind für sogenannte „Starkregen-Ereignisse“, die bedingt durch Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen und flächendeckend auftreten können, auf den Baugrundstücken entsprechende Vorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen.

Zur Vermeidung evtl. Folgeschäden aus der genannten Gefährdung wird den Bauherren empfohlen, die Gebäude so zu errichten und die Gartengestaltung so vorzunehmen, dass der Abfluss des Niederschlagswassers vom Gebäude weg orientiert ist und Außenwände und Lichtschächte oder sonstige Öffnungen entsprechend abgedichtet und abgesichert werden.

Dabei soll lt. Empfehlung des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim die Fußbodenoberkante der Gebäude im EG mindestens ca. 25 cm über OK- Gelände bzw. Straße liegen und bis zu dieser Höhe die Keller inkl. aller Öffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen u.dgl. wasserdicht und auftriebsicher ausgebildet werden und Lichtgräben für Kellerausbauten so konstruiert sein, dass weder Grund- noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Auf die Möglichkeit zum Abschluss einer Elementarschadensversicherung (Flyer: Voraus denken - elementar versichern des STMUV http://www.gdv.de/wp-content/uploads/2012/03/Bayern_ESV_Unternehmen_Flyer.pdf und die Empfehlungen der „Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums“ (http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten_BMU/Pool/Broschueren/hochwasserschutzfibel_bf.pdf) wird ergänzend hingewiesen.

Förderung regenerativer Energien:

Bezüglich Förderung, regenerativer Energien wird empfohlen, sich vorab mit dem Landratsamt Mühldorf am Inn und dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abzustimmen, da der geologische Aufbau und die Grundwasserverhältnisse des Standorts entscheidend die grundsätzlichen Möglichkeiten der thermischen Nutzung des Untergrundes bestimmen.

c) Verfahrensvermerke zur B-Planaufstellung

1. **Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **13.12.2016** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

2. **Beteiligung der Öffentlichkeit:**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **13.12.2016** hat in der Zeit vom 10.05.2017 bis einschließlich 12.06.2017 stattgefunden.

3. **Beteiligung der Behörden:**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **13.12.2016** hat in der Zeit vom 10.05.2017 bis einschließlich 12.06.2017 stattgefunden.

4. **Öffentliche Auslegung:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom **11.07.2017** mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **27.07.2017** bis einschließlich **28.08.2017** öffentlich ausgelegt. Dies wurde am **19.07.2017** ortsüblich bekannt gemacht.

5. **Beteiligung der Behörden:**

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **11.07.2017** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **27.07.2017** bis einschließlich **28.08.2017** beteiligt.

6. **Satzungsbeschluss:**

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom **05.09.2017** den Bebauungsplan in der Fassung vom **11.07.2017** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gars a. Inn, den **- 5.09.2017**



Forstmeier
Gerhard Forstmeier, 1. Bürgermeister

7. **Ausgefertigt:**

Gars a. Inn, den **- 5. 09. 2017**



Forstmeier
Gerhard Forstmeier, 1. Bürgermeister

8. **Bekanntmachung:**

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am **- 6. 09. 2017**. Die 4. Änderung u. Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Unterreit zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB). Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3, Satz 4 BauGB).

Gars a. Inn, den **- 4. 10. 2017**



Forstmeier
Gerhard Forstmeier, 1. Bürgermeister

D) Begründung zur 4. B-Planänderung u. Erweiterung

der **GEMEINDE UNTERREIT**

vom 13.12.2016
Entwurf 11.07.2017

für den **VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN**

„SO-WILDPARK-OBERREITH“

umfassend die im gekennzeichneten Änderungs-Geltungsbereich liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Bebauungsplan-Änderung und Erweiterung wird aus dem fortgeltenden Flächen-nutzungsplan (10. Änderung i.d.F.v. 01.12.2009) und dem rechtskräftigen vorhabenbe-zogenen Bebauungsplan "SO-WILDPARK-OBERREITH" der Gemeinde Unterreit i.d.F.v. i.d.F.v. 10.07.2001, mit Deckblatt 01 i.d.F.v. 06.02.2007, Deckblatt 02 i.d.F.v. 02.02.2010 und Deckblatt 03 i.d.F.v. 13.12.2011 entwickelt

2. Ziel und Zweck der B-Planänderung und Erweiterung

Mit dieser Bebauungsplan-Änderung u. Erweiterung soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Änderungs-Geltungsbereich neu geschaffen werden.

Die Erweiterung erfolgt im nordöstlichen Bereich und beinhaltet neue Gehegeflächen für Alpakas, Lama und Rinder sowie einen Setzbereich für das bereits bestehende Dammwildgehege, jeweils mit entsprechenden Stallgebäuden.

Nördlich der Erweiterungsfläche wird die Zufahrtstraße fortgeführt und werden Stell-plätze errichtet. Die Erweiterung entwickelt sich aus der 10. Änderung des Flächennut-zungsplanes i.d.F.v. 01.12.2009.

Die Änderungen erfolgen im Wesentlichen im Umgriff der bestehenden Gaststätte. Sie beinhalten neue Baufenster für den möglichen Anbau eines Theaterstadels westlich der Gaststätte und südöstlich davon die Errichtung einer Indoor- Halle für Sportaktivitä-ten und Kindergeburtstage etc. mit integriertem Andenkenladen, Cafe und Kiosk o.ä. sowie einem Anbau, in dem der Bahnhof für eine Kleinbahn unterbracht werden soll.

Bedingt durch die Erweiterung und Änderung verschieben sich Gehegeflächen wie z.B. Streichelzoo, Pony und Lama und einige Standorte der Tierquartiere.

Die B-Planänderung und Erweiterung ist aus städtebaulichen Gründen vertretbar und erforderlich. Mit dieser Änderung und Erweiterung des Wild- und Freizeitparkes sollen Attraktivität und Angebot im Park vergrößert und somit nachhaltig eine wirtschaftliche Basis gesichert werden.

Der Änderungs- Bereich hat eine Fläche von ca. 2,3200 ha,
der Erweiterungs- Bereich hat eine Fläche von ca. 2,600 ha.

3. Geplante bauliche Nutzung:

Die Art der baulichen Nutzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist unverändert, Art der Nutzung n. BauNVO:

Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO,

Zweckbestimmung: **Wild- und Freizeitpark**

4. Erschließung:

Das Baugebiet wird unverändert über die vorhandene Staatsstraße St 2092 erschlos-sen und an das überörtliche Wegenetz angebunden. Die Versorgung mit Strom und Wasser sowie die Abwasserbeseitigung sind gewährleistet durch vorhandene Lei-tungsnetze. Für die geplante Erweiterung werden vorhandene Leitungen fortgeführt bzw. erweitert, die Netze dürften so großzügig ausgelegt sein, dass der Änderungs- u. Erweiterungsbereiche ohne Probleme angeschlossen werden können.

5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bezüglich Abhandlung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 13 ff BNatSchG i. Verbindung mit § 1 Abs. 3 BauGB wird auf den Umweltbericht des Landschaftsarchitekten Harald Niederlöhner i.d.F.v. 11.07.2017, der im Anhang beigeheftet ist, sowie auf die Ergänzungen im Textteil des B-Planes verwiesen.

Die festgesetzte Ausgleichsfläche wird nach Herstellung an das Ökoflächenkataster des Bay. Landesamtes für Umwelt gemeldet.

6. Voraussichtliche Auswirkungen des Bebauungsplanes:

Durch die Änderung und Erweiterung des Baugebietes kann die Attraktivität des „Wild- und Freizeitparkes“ für die Allgemeinheit gesteigert und der Fortbestand der Einrichtung gesichert werden.

Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird, ein Sozialplan nach § 180 BauGB ist daher nicht erforderlich.

7. Weitere Erläuterungen:

Die Erweiterungsflächen im Planungsgebiet wurden bisher landwirtschaftlich genutzt, Altlasten sind der Gemeinde derzeit nicht bekannt.

8. Änderungen zum Entwurf v. 11.07.2017:

Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der TÖB nach § 4 (1) BauGB wurden in Text- und Planteil sowie in den Umweltbericht eingearbeitet, soweit sie nicht im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB abgehandelt werden konnten.

Im Textteil und in der Begründung vorgenommene Änderungen und Ergänzungen sind in Schriftfarbe „blau“ bzw. „grün“ dargestellt. Der Planteil ist bis auf eine Anpassung der Eingrünung an der Ostgrenze unverändert.

Satzungsbeschluss v. 05.09.2017:

Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und der TÖB nach § 4 (2) BauGB erforderten keine Änderung oder Ergänzung der Planung. Plan- und Textteil, samt Begründung und Umweltbericht sind daher unverändert, die Verfahrensvermerke wurden vervollständigt, Änderungen u. Ergänzungen in Text und Begründung sind in **blauer Schrift** hervorgehoben.

Vorentwurf: 13.12.2016

Entwurf: 11.07.2017

Satzung i.d.F.v. 11.07.2017

Ausgefertigt: - 5. 09. 2017

Gars a.Inn, den

Der Entwurfsverfasser:


.....
Thomas Schwarzenböck
Architekt, Stadtplaner


.....
Gerhard Forstmeier, 1. Bürgermeister