

# Begründung

zur

## 1. Änderung Bebauungsplan „Südwestlich von Am Reith“



# UNTERREIT

Gemeinde Unterreit

Landkreis Mühldorf am Inn

Regierungsbezirk Oberbayern

### Der Planverfasser

Ingenieurbüro Dipl. Ing. (FH) Thomas Elger  
Zelger Berg 16 84539 Zangberg  
Fon 0 86 36 / 98 66 88 Fax 0 86 36 / 69 61 61  
Email [Info@plan-das-haus.de](mailto:Info@plan-das-haus.de)

  
Zangberg, 01.09.2020

### Fertigungsdaten

Entwurf am 07.10.2019  
Geändert am

## 1. Lage

Das Gemeindegebiet von Unterreit liegt ca. 20 km südwestlich der Kreisstadt Mühldorf am Inn etwa in der südwestlichen Ecke des Landkreises Mühldorf am Inn.

Nach der Regionalplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ist die Gemeinde Unterreit der Region 18 zugeteilt.

Das Planungsgebiet liegt südwestlich des Dorfes Am Reith. Am Reith selbst befindet sich ca. 3 km nördlich von Unterreit.

Am Reith gehört zur Gemeinde Unterreit, welche Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Gars a. Inn ist.

## 2. Baugebietsausweisung

Für die Gemeinde Unterreit besteht ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan.

Das Baugebiet ist als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) ausgewiesen.

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan ist für den Planungsbereich ebenfalls vorhanden.

## 3. Hinweise zur 1. Änderung / Planungsziel

Die Fa. Anton Manhart ist als einziges Bauunternehmen sowie Bau- und Möbelschreinerei mit Treppenbau in der Gemeinde Unterreit angesiedelt.

Um auch weiterhin der Nachfrage und den Erwartungen der Kunden gerecht werden zu können, ist es für die Fa. Anton Manhart unumgänglich, flexible und umfangreiche Erweiterungen des bestehenden Betriebs vorzunehmen.

Die für die Änderung betroffenen Flächen sind seit mehreren Generationen im Familienbesitz und zum Großteil schon mit Gebäuden für das Gewerbe bebaut.

Das Gebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 2,65 ha inkl. des bereits vorhandenen Firmengeländes. Das eingeschränkte Gewerbegebiet wird östlich von der Kreisstraße MÜ 45 begrenzt. Nördlich schließt das bestehende Firmengelände an. Westlich sind landwirtschaftlich genutzte Flächen vorhanden.

Die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes betrifft in erster Linie ein größeres Baufenster des Schreinereigebäudes, um damit eine bessere Flexibilität auf geänderte und sich ausweitende Produktionsprozesse zu erhalten. Außerdem wurde der Bereich des Baufensters für das Bürogebäude hinsichtlich möglicher Dachformen und Wandhöhen erweitert. Der Bereich der geplanten Hauptverwaltung soll eine größere Nutzungsmöglichkeit erhalten. Beides ist notwendig, um die Wettbewerbsfähigkeit des altansässigen Unternehmens zu festigen und die Basis für ein kontinuierliches Wachstum.

Weiter wurde der Bereich neben dem vorhandenen Wohnhaus mit einem Baufenster für ein Wohnhaus der Senioren ausgewiesen. Durch die Einbindung beider Kinder in das Unternehmen sind auf Dauer 3 angemessene Wohngebäude notwendig. Durch diese Änderung des Bebauungsplanes ist dies nun umsetzbar.

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt unverändert über die vorhandenen Einfahrten und Hofflächen. Lediglich die Zufahrten der Musterhäuser und des Betriebsleiterwohnhauses, sowie die Stellplätze um das Bürogebäude wurden geringfügig verändert.

Die Grünordnung wurde den Änderungen entsprechend überarbeitet und angepasst.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes soll innerhalb seines Geltungsbereiches eine geordnete und flexible bauliche Entwicklung des vorhandenen Gewerbebetriebes der Fa. Anton Manhart sicherstellen.

## 4. Gelände und Bodenverhältnisse

Das Planungsgebiet kann als ebene Fläche eingestuft werden. Am westlichen Rand des Baugebietes steigt das Gelände von Ost nach West hin leicht an.

Der Untergrund besteht aus einer Humusfläche. Nach dieser befindet sich ein kiesig-sandiger Boden mit sehr guter Tragfähigkeit und Sickerfähigkeit.

## 5. Straßenbau

Östlich grenzt das Baugebiet an die Kreisstraße MÜ 45. Die Hauptein- und -ausfahrt des Betriebes bleibt wie vorhanden erhalten. Diese befindet sich zurzeit am südlichen Ende des Dorfes.

Die Nebenein- und -ausfahrt wird etwa auf Höhe der bestehenden Lagerein- und -ausfahrt erstellt.



Das vorhandene Ortsschild wird von der Verkehrsbehörde des Landratsamtes Mühldorf a. Inn verschoben. Dieses soll südlich der Nebenein- und -ausfahrt aufgestellt werden.  
Die notwendigen Sichtdreiecke werden eingehalten und sind im Bebauungsplan dargestellt.

## 6. Wasserwirtschaft

### 6.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird von den vorhandenen Gebäuden im nördlichen Bereich des Gebietes fortgeführt bzw. erweitert. Da der Wasserbedarf des Planungsbereichs gering ist, ist davon auszugehen, dass es hierbei keine Probleme gibt.

### 6.2 Abwasserentsorgung

Der Ortsteil ist nicht an eine zentrale gemeindliche Kläranlage angeschlossen. Das anfallende Schmutzwasser ist über Kleinkläranlagen mit biologischer Stufe zu reinigen. Dazu ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis mit dem Gutachten eines privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft beim Landratsamt Mühldorf a. Inn einzureichen. Wegen der geringen bzw. stark wechselnden Belastung bei den Musterhäusern empfiehlt sich eine gemeinsame Kläranlage für Betriebsleiterwohnhaus und die beiden Musterhäuser.

## 7. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung ist zentral geregelt und erfolgt auf Landkreisebene.

## 8. Energieversorgung

Die elektrische Versorgung erfolgt durch die E.ON. Zuständig für dieses Planungsgebiet ist die Betriebsstelle in Ampfing. Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgend durch Erdkabel. Die Versorgung wird von den vorhandenen Gebäuden im nördlichen Bereich des Planungsgebietes erweitert.

Die für das Kabelnetz evtl. erforderlichen Verteiler sind innerhalb des Planungsbereiches in Nähe der zu errichtenden Gebäude zu platzieren. Hausanschlussschränke sind in die Gebäude zu integrieren.

## 9. Vorschläge für die künftigen Festsetzungen

Siehe Bebauungsplan mit den textlichen und planerischen Festsetzungen.

## 10. Kosten

Sämtliche Kosten werden durch Herrn Anton Manhart getragen. Dies gilt insbesondere für die Kosten der notwendigen Bauleitplanung und des gesamten Verfahrens sowie die Kosten für die Erschließung des Planungsbereiches.

Es werden keine öffentlichen Mittel benötigt.

## 11. Umweltbericht / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Umweltbericht ist separater Bestandteil dieser Begründung. Der Bericht wurde durch das Landschaftsarchitekturbüro Niederlöhner aus Wasserburg a. Inn erstellt.

Zangberg 01.09.2020 (FH)  
Thomas Elger  
Bauingenieur  
Bauingenieur und Bauplanungsbüro  
Dipl. Ing. (FH) Thomas Elger  
Zeiger Berg 16 84539 Zangberg  
Fon 0 86 36 / 98 86 88 - Fax 69 61 61  
www.plan-das-haus.de - info@plan-das-haus.de

Unterreit, den 23. SEP. 2020

Seidl

Seidl, Erster Bürgermeister