

**Begründung**

zum

**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)

**Fertigungsdaten**

Entwurf am 24.11.2009  
Geändert am

Zangberg, 09.11.2010

## 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.; die Gemeinde Unterreit ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Gars am Inn

## 2. Baugebietsausweisung

Für die Gemeinde Unterreit besteht ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan.

Für das Planungsgebiet ist eine Änderung (11. Änderung) des Flächennutzungsplanes beantragt worden. Dieses Änderungsverfahren läuft parallel zu diesem Verfahren. Das Baugebiet wird darin als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) ausgewiesen.

## 3. Hinweise zur Planung / Planungsziel

Die Firma 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. Manhart unumgänglich, Erweiterungen des bestehenden Betriebs vorzunehmen.

Die für die Erweiterung betroffenen Flächen sind seit mehreren Generationen im Familienbesitz und werden zurzeit als landwirtschaftlich genutzte Flächen verpachtet. 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.

Geplant ist der Bau von freistehenden Lagerhallen sowie eines freistehenden Ausstellungsgebäudes inkl. Büroräumlichkeiten und der Bau von zwei Musterhäusern und eines Betriebsleiterwohnhauses. Die Wandhöhe wird den Wandhöhen der Umgebungsbebauung auf der westlichen Seite der Kreisstraße MÜ 45 von Am Reith angepasst.

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die vorhandenen Einfahrten und Hofflächen. Die vorhandene KV-Freileitung wird evtl. im Zuge der Bebauung des Gebietes verlegt.

Wegen der exponierten Lage zur freien Landschaft soll das Gebiet mit partiellen Baum- und Strauchgruppen, wie in der näheren Umgebung üblich und vorhanden, abgrenzt werden.

Außerdem werden an den südlichen und westlichen Randbereichen Flächen zur Extensivierung von Grünland als harmonischer Übergang zur Landschaft erstellt.

Richtung Süden werden die Ausgleichsflächen (Fortsetzung der Extensivierungsflächen) des Plangebietes platziert. Diese gehen mittels einer geplanten Waldmantelpflanzung und Baumhecken in den südlich gelegenen Wald über.

Der Bebauungsplan soll innerhalb seines Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung des vorhandenen Gewerbebetriebes der Firma Anton Manhart sicherstellen. Insbesondere soll die Wettbewerbsfähigkeit des altansässigen Unternehmens gefestigt werden und Basis eines kontinuierlichen Wachstums werden.

#### **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 am 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. Hausanschluss-schränke 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 die 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 die Landschaftsarchitektin Heike Bellemann erstellt.

Zangberg, 09.11.2010

Unterreit, den 14.10.2011.....

Geändert:

Der Planverfasser:

ing. Architekturbüro  
dipl. Ing. (FH) **thomas elger**  
zelger berg 16 - 84539 zangberg  
fon 0 86 36 / 88 66 88 - fax 69 61 61  
www.plan-des-haus.de info@plan-des-haus.de

Dipl. Ing (FH) Thomas Elger

*Forstmeier*  
Forstmeier, 1. Bürgermeister