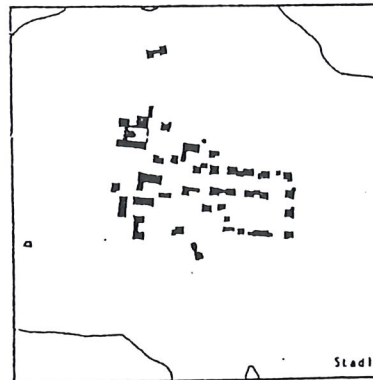
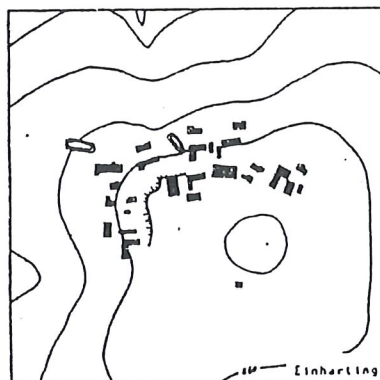
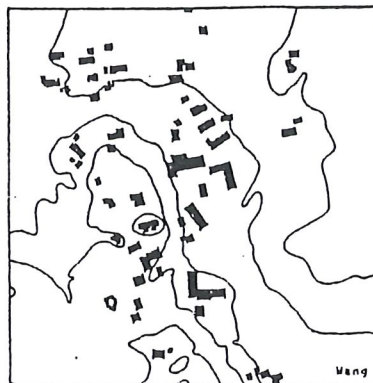
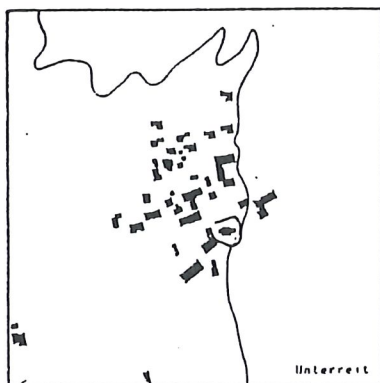


GEMEINDE UNTERREIT

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM
LANDSCHAFTSPLAN



ORTSPLANUNGSSTELLE FÜR OBERBAYERN

GEMEINDE UNTERREIT

**Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan
mit integriertem Landschaftsplan**

August 1994

Bearbeiter des
Flächennutzungsplanes:

Ortsplanungsstelle für
Oberbayern
80534 München
Baurätin z.A.,
H.Höllerer

Bearbeiter des
Landschaftsplanes:

Bayerische Landessiedlung GmbH
Widenmayerstraße 3
80538 München
Landschaftsarchitektin,
U.Gähler

Im Auftrag der Gemeinde Unterreit, 83567 Unterreit

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	<u>Seite</u>
1. <u>Vorbemerkungen</u>	3
1.1 Aufgabe und Anlaß der Flächennutzungsplanung	4
1.2 Abwägung	4
1.3 Bindungswirkung des Flächennutzungsplanes	4
1.4 Ablauf der Planung	4
2. <u>Planungsgrundlagen</u>	6
2.1 Lage der Gemeinde	6
2.2 Landesplanerische Einordnung	8
2.3 Landschaftsraum Bestand und Bewertung	18
2.3.1 Schutzgebiete und -objekte gem. BayNatSchG	18
2.3.2 Situation des Arten- und Biotopschutzes	19
2.3.3 Biotope	23
2.4 Verkehr	24
2.5 Siedlungsstruktur und Siedlungsgeschichte	30
2.6 Bevölkerungsentwicklung und -verteilung	32
2.7 Wirtschafts- und Erwerbsstruktur	32
2.7.1 Nichtlandwirtschaftliche Arbeitsstätten	33
2.7.2 Land- und Forstwirtschaft	37
2.8 Flurbereinigung und Dorferneuerung	37
2.9 Wohnungsbestand und -belegung	37
2.10 Gemeinbedarfseinrichtungen	38
2.11 Technische Ver- und Entsorgung	38
2.11.1 Wasserversorgung	39
2.11.2 Abwasserbeseitigung	39
2.11.3 Energieversorgung	40
2.11.4 Abfallbeseitigung	40
2.12 Bodenschätze	41
2.13 Bau- und Bodendenkmäler	41
3. <u>Zielvorgaben für die Planung</u>	45
3.1 Landesplanerische Ziele	46
3.2 Regionalplanerische Ziele	49
3.3 Ortsplanerische Leitgedanken	49
4. <u>Planung</u>	52
4.1 Bauflächenbedarf	55
4.2 Bauflächendarstellungen	55
4.2.1 Bestehende Siedlungsbereiche	58
4.2.2 Neuausweisungen	60
4.3 Verkehrsplanung	60
4.4 Landschaftsplanung	60
4.4.1 Sektorale Ziele der Landschaftsplanung	67
4.4.2 Erfordernisse, Schutz-, Gestaltungs- und Pflege- maßnahmen	67
4.4.3 Siedlungsentwicklung und Grünflächen in den Hauptorten	70

1. Vorbemerkungen

1.1 Aufgabe und Anlaß der Flächennutzungsplanung

Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung in Stadt und Land ist die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vom 01.01.1987 durch Bauleitpläne vorzubereiten und zu lenken (§ 1 BauGB). Die Gemeinde Unterreit besitzt bisher keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

In Erfüllung der kommunalen Planungspflicht gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB hat daher der Gemeinderat am 10.07.1990 beschlossen, die Ortsplanungsstelle mit der Ausarbeitung eines Flächennutzungsplanes zu beauftragen.

Desweiteren hat der Gemeinderat die Ausarbeitung eines Landschaftsplanes beschlossen, der in den Flächennutzungsplan eingearbeitet wurde. Planfertiger ist die Bayerische Landessiedlung GmbH, München.

Die Laufzeit eines Flächennutzungsplanes beträgt in der Regel 10 bis 15 Jahre. Sobald es die Änderung der Rahmenbedingungen oder die künftige Entwicklung der Gemeinde erfordern - spätestens jedoch bei Ablauf des Planungszeitraumes - ist der Flächennutzungsplan durch Änderung oder Neuaufstellung fortzuschreiben.

Das statistische Datenmaterial wurde folgenden Quellen entnommen:

- Statistischer Informationsdienst des Bayerischen Statistischen Landesamtes
- Gemeindedaten 1992, herausgegeben vom Bayerischen Statistischen Landesamt
- Ergebnisse der Volkszählung 1987, herausgegeben vom Bayerischen Statistischen Landesamt
- Angaben der Träger Öffentlicher Belange
- Angaben der Gemeinde (Erhebungsbogen)
- eigene Erhebungen

Ziel der Flächennutzungsplanung als vorbereitende Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Entwicklung der Gemeinde vorzubereiten und zu lenken. Dabei soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung ebenso gewährleistet sein, wie die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt. Im Flächennutzungsplan ist deshalb für das gesamte Gemeindegebiet die Art der Bodennutzung darzustellen, die sich aus den beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungen und den vorhersehbareren Bedürfnissen der Gemeinde ergibt.

1.2 Abwägung

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes hat die Gemeinde alle öffentlichen und privaten Belange entsprechend ihrem objektiven Gewicht gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen. Nur innerhalb dieses Rahmens kann sich die Gemeinde für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belanges entscheiden.

1.3 Bindungswirkung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan bindet nur die Gemeinde und die öffentlichen Planungsträger, die der Planaufstellung nicht widersprochen haben. Er hat damit gegenüber dem Einzelnen keine unmittelbare Rechtswirkung, weder baurechtlich, noch steuerrechtlich. Erst die aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungspläne (verbindliche Bauleitpläne) besitzen allgemeine Rechtsverbindlichkeit.

1.4 Ablauf der Planung

- Aufstellungsbeschluß

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschließt der Gemeinderat, einen Flächennutzungsplan aufzustellen; der Beschluß ist ortsüblich bekanntzumachen.

- Bestandsaufnahme

Der mit der Ausarbeitung beauftragte Planfertiger arbeitet die Bestandsaufnahme aus. Hierbei werden alle für die Ortsplanung erforderlichen Daten und Sachverhalte, sowie die übergeordneten und fachlichen Planungen (z.B. Regionalplanung, Straßen-, Leitungs-, Gewässerbau usw.) aufgezeigt. Aufgrund der sich daraus ergebenden Probleme, Fragestellungen und Wünsche und den sich daraus abgeleiteten Planungszielen wird ein Planvorentwurf ausgearbeitet, der im Gemeinderat behandelt wird (§ 1 Abs. 5 BauGB).

- Bürgerbeteiligung

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind die Bürger am Planungsverfahren frühzeitig zu beteiligen. Die Planungsüberlegungen sollen öffentlich dargestellt und diskutiert werden. Dies geschieht durch eine mehrwöchige Auslegung der Planunterlagen und einer öffentlichen Bürgerversammlung, bei der jedermann Gelegenheit hat, zum Planentwurf Stellung zu nehmen. Die Anregungen und Bedenken werden dann vom Gemeinderat behandelt und - soweit erforderlich - im Planentwurf berücksichtigt.

- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind auch alle Stellen und Behörden, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Flächennutzungsplanung zu beteiligen. Die in Frage kommenden Träger öffentlicher Belange werden über die Planaufstellung unterrichtet und um Stellungnahme zum Planentwurf gebeten. Aufgrund der von den Trägern öffentlicher Belange geäußerten Anregungen und Beden-

ken werden ggf. Änderungen und Ergänzungen am Planentwurf vorgenommen.

- Öffentliche Auslegung

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird der so überarbeitete Planentwurf einen Monat lang öffentlich ausgelegt. Bürger und Träger öffentlicher Belange haben nochmals Gelegenheit, Stellung zu nehmen. Hierbei werden dann auch alle einzelnen privaten und öffentlichen Belange im Gemeinderat behandelt und gewürdigt.

- Feststellungsbeschluß

Der endgültige Planentwurf wird daraufhin vom Gemeinderat beschlossen (Feststellungsbeschluß) und der Genehmigungsbehörde vorgelegt.

- Genehmigung

Nach erfolgter Genehmigung gemäß § 6 Abs. 1 BauGB und Öffentlicher Bekanntmachung der Genehmigung (§ 6 Abs. 5 BauGB) erlangt der Flächennutzungsplan seine Wirksamkeit. Er liegt in der Gemeinde auf und kann ständig von jedermann eingesehen werden.

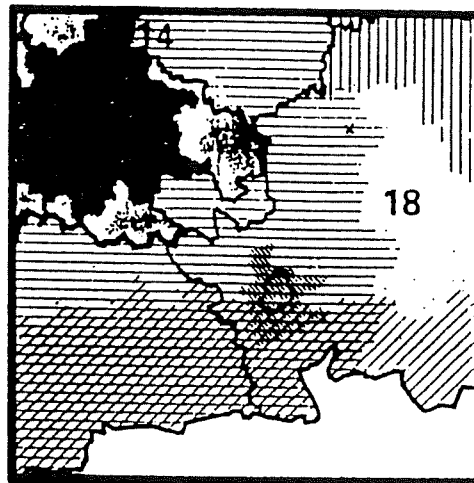
2. Planungsgrundlagen

2.1 Lage der Gemeinde im Raum, Verwaltungsgliederung

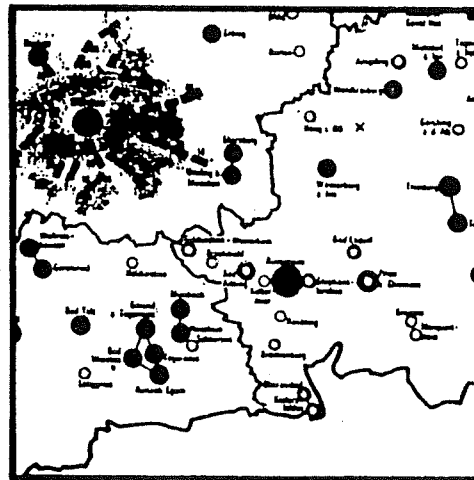
Die Gemeinde Unterreit liegt im Norden der Region Südostoberbayern (18) und befindet sich im Landkreis Mühldorf a. Inn. Die angrenzenden Nachbargemeinden sind: Taufkirchen, Schnaitsee, Babensham, Soyen, Gars a. Inn, Jettenbach und Kraiburg a. Inn.

Das Gemeindegebiet erstreckt sich von Ost nach West über 12 km und umfaßt mit 32,20 qkm insgesamt 75 Gemeindeteile. Hauptort ist Unterreit. Die größten Ortsteile sind Unterreit, Oberreit, Wang, Stadl, Unterbierwang sowie Unterzarnham und Oberzarnham. Die Gemeinde Unterreit entstand im Zuge der Gebietsreform aus den Gemeinden Wang, Elsbeth und Grünthal. Seit 01.05.1978 bilden die Gemeinden Unterreit und Gars a. Inn eine Verwaltungsgemeinschaft.

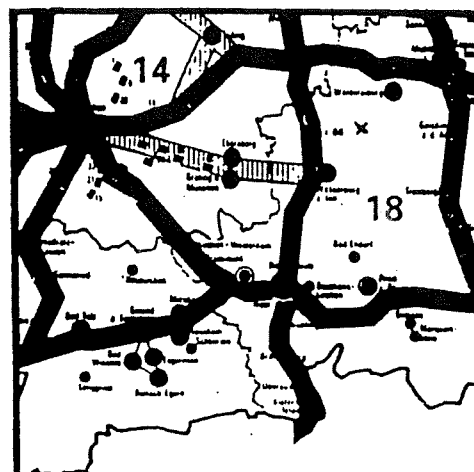
2.2 Landesplanerische Einordnung



- Verdichtungsraum
- Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum
- Äußere Verdichtungszone
- Ländlicher Raum
- Allgemeiner ländlicher Raum
- Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum
- Ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume
- Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestaltet werden soll
- Alpengebiet
- Grenzen der Regionen



- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Mögliches Mittelzentrum
- Unterzentrum (über der Region Donau-Iller aus dem Regionalplan nachrichtlich übernommen)
- Siedlungsschwerpunkt in großen Verdichtungsräumen
- Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum



- Entwicklungsaachse von überregionaler Bedeutung
- Übernahme LEP 1984
- Weitere Ergänzung
- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Mögliches Mittelzentrum
- Unterzentrum
- Siedlungsschwerpunkt in großen Verdichtungsräumen

x UNTERREIT

0 10 20 30 40 50 km

Fertigstellung
Landesentwicklungsprogramm Bayern,
Entwurf, Stand Juli 1983

Die Gemeinde Unterreit liegt innerhalb der Region Südostoberbayern im überwiegend landwirtschaftlich orientierten Raum der mit ca. 40 Einwohnern/qkm in der Gemeinde relativ dünn besiedelt ist. (Durchschnitt in der Region 18: 133 Einwohner/qkm). Der Ort ist dem Nahbereich des Kleinzentrums Gars a. Inn zugeordnet und übt selbst keine zentralörtliche Funktion aus. Im zentralörtlichen System übernehmen das Kleinzentrum Gars a. Inn und die Mittelzentren Wasserburg und Waldkraiburg die Versorgungsaufgaben für den Grundbedarf und den gehobenen Bedarf. Gemäß den Zielen des Landesentwicklungsprogrammes, das per Verordnung im Januar 1994 neu erlassen wurde, liegt die Gemeinde im ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume. Als ländliche Teilräume im Umfeld der großen Verdichtungsräume werden die Gebiete bestimmt, die infolge der Ausstrahlung der Verdichtungsräume hohe Bevölkerungs- und Arbeitsplatzzuwächse verzeichnen und entsprechendem raumstrukturellen Veränderungsdruck ausgesetzt sind. In der Gemeinde Unterreit ist dieser Veränderungsdruck insbesondere in den Bevölkerungszuwächsen spürbar.

2.3 Landschaftsraum Bestand und Bewertung

Das Gemeindegebiet Unterreit liegt im eiszeitlich geprägten Hügelland der Alzplatte zwischen Gars a. Inn und Kraiburg a. Inn. Innerhalb des Landkreises Mühldorf und der Planungsregion Südostoberbayern (18) gehört die Gemeinde zum überwiegend landwirtschaftlich orientiertem Raum, in dem die Funktion der Land- und Forstwirtschaft erhalten und gesichert werden soll.

- Naturräumliche Gliederung

Durch die naturräumliche Gliederung werden Landschaftsteile beschrieben, die sich in ihren klimatischen Verhältnissen, Ausgangsgestein, Boden und Relief vergleichen lassen.

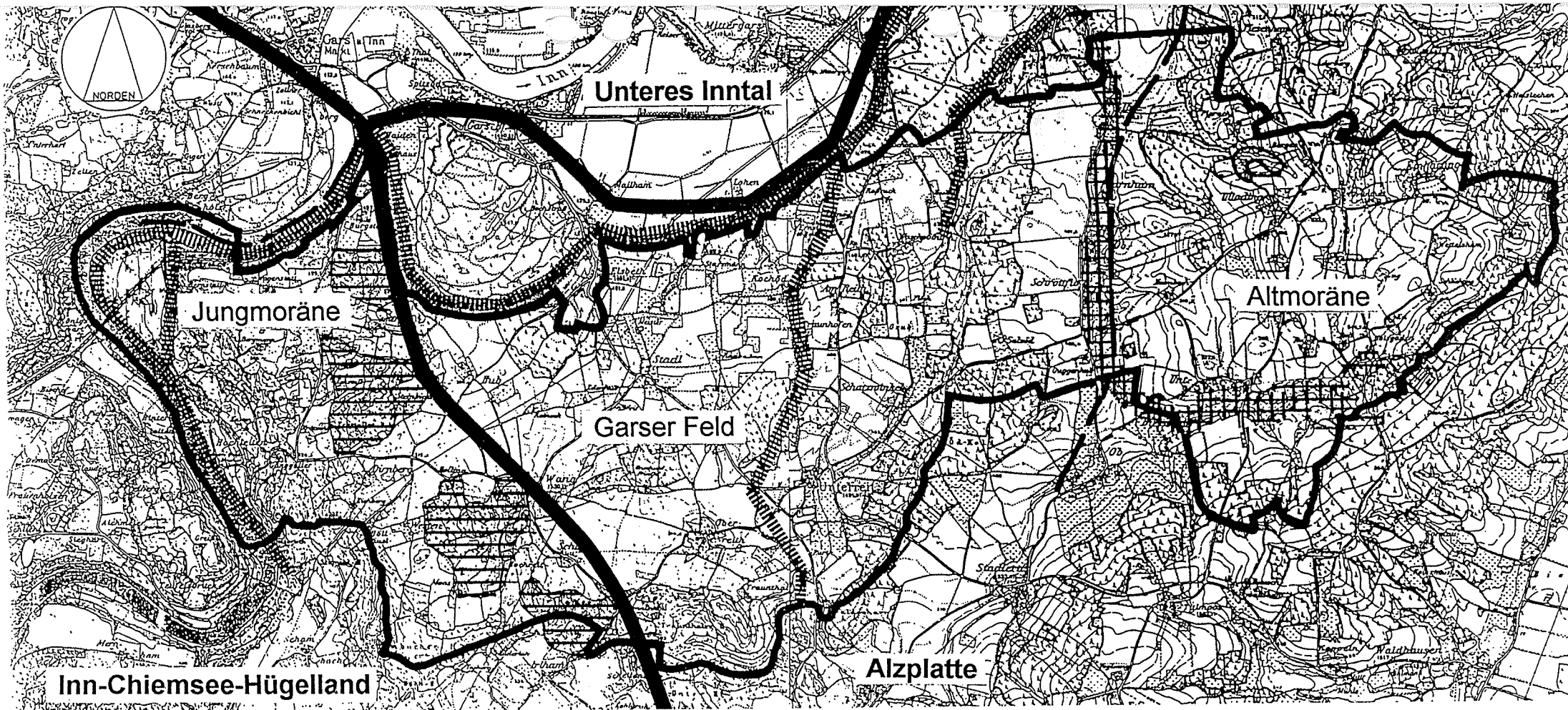
Inn- Chiemsee- Hügelland

Der östliche Teil des Gemeindegebietes ist im Relief, den Bodenverhältnissen und dem Wasserhaushalt durch die Eiszeit stark geprägt. Die Jungmoränenlandschaft hat ein sehr bewegtes Relief in Höhen von ca. 500 Meter bis 530 Meter über NN, das in den Steilabfall der Innleite übergeht bis zum Inn mit ca. 415 Meter über NN. Durch die Topographie entsteht ein vielfältiger und kleinräumiger Wechsel von Landwirtschaft und Wald. In den steileren Lagen zum Inn (Hochleiten) ist nur die Grünlandwirtschaft möglich. Die bewaldeten Moränenkuppen sind häufig kleinräumig verkesselt und es entstehen die charakteristischen Biotope der Toteiskessel. Die Ortsteile und zahlreichen Einzelhöfe in der Streusiedellandschaft sind meist auf Kuppen gelegen und von Obstbäumen eingerahmt.

Alzplatte

Die Alzplatte fügt sich aus Schotterfeldern und Moränengürteln zusammen. Im Gemeindegebiet nimmt die Niederterrasse des Garser Feldes von Wang bis Unterzarnham den größten Flächenanteil ein. Das Garser Feld ist bei ca. 500 Meter über NN weitgehend

eben und wird durch eine Terrassenstufe von Norden nach Süden nochmals untergliedert. Die ebenen Flächen und guten Böden führen zu großräumigen Ackerlandschaften im Wechsel mit Nadelwäldern. Aufgrund der durchlässigen Böden mit hoher Versickerungsfähigkeit fehlen Oberflächengewässer weitgehend. Nur der Reitertalgraben und der Wildbach verlaufen von Süden nach Norden durch das Gemeindegebiet und durchschneiden die Innleite in tiefen Gräben und Einschnitten. Auf den ebenen Flächen konzentrieren sich die Hauptorte der Gemeinde. Die Lage von Oberreit auf einer Kuppe mit einem ringsum geschlossenen Obstbaumgürtel ist besonders markant. Die Altmoränenlandschaft im Osten gehört zum Titlmooser Hügelland. Das Erscheinungsbild der weiträumigen und sanft kuppigen Landschaft mit Höhen von 500 bis 550 Meter über NN wird von den großen Ackerflächen bestimmt. Die steileren Lagen sind bewaldet. Die größten linienhaften Biotope sind der in Teilabschnitten naturnahe Wildbach und der Wanklbach. Die Bäche fließen in weiten Tälern, die als Grünlandzüge erkennbar sind.



Grenze Naturraum



Grenze naturräumlicher Untereinheiten



Innleite, Terrassenstufe, Talgraben



Kesselmoränengebiet



Muldental

LANDSCHAFTSPLAN UNTERREIT

Naturräumliche
Gliederung

- Geologie und Boden

Das Gemeindegebiet läßt sich von Westen nach Osten in drei geologische Bereiche unterscheiden.

Jungmoränenlandschaft

Bis zur östlichen Grenze Amering-Wang-Schmalzöd wird der Landschaftscharakter von den würmeiszeitlichen Moränen des Innegletschers geprägt. Im Endmoränenkranz von Haag über Gars bis nach Schnaitsee blieb nach dem Abschmelzen im Gletscherbecken die Grundmoräne zurück mit Toteislöchern. Die kleinräumig verkesselten Gebiete der Moränen sind deutlich reliefiert. Die Moränen werden vom schluffreichen Material der Grundmoräne, verzahnt mit sandigem bis kiesigem Material aufgebaut. Das ungeschichtete und unsortierte Gestein ist stark wasserdurchlässig.

Die Böden sind durch die Vielfalt des Ausgangsmaterials und des Reliefs engräumig vergesellschaftete Parabraunerden, Braunerden und Rendzinen auf Kuppen. Bei den Bodenarten dominieren sandige Lehme, die kleinflächig von Lehmen und stark lehmigen Sanden begleitet werden.

Schotterebene des Garser Feldes

Die weiten ebenen Fluren von Gars bis Bierwang entstanden in der Würmeiszeit als die Schmelzwässer der Gletscherränder die Moränenwälle durchbrachen und Schotter ablagerten. Die meist mit Geröll versetzten sandigen und schluffigen Lehme auf Schotter entwickelten sich zu flach- bis mittelgründigen Braunerden und Parabraunerden.

Altmoränenlandschaft

Die vorwürmeiszeitlichen Moränen wurden in den späteren Eiszeiten zur welligen Kuppenlandschaft überformt. An die Moränen schließt sich in Richtung Kraiburg die von Lößlehm überdeckte Hochterrasse an. Es haben sich Braunerden und Parabraunerden von größerer Mächtigkeit entwickelt.

- Klimatische Verhältnisse

Das Gemeindegebiet liegt mit Höhen von ca. 410 Meter bis 550 Meter über NN im Bereich des feuchten und sehr feuchten Klimas. Die mittlere Niederschlagssumme im Jahr beträgt 900 bis 1000 mm und ist relativ hoch. Die Niederschläge sind in den Sommermonaten fast doppelt so hoch wie im Winter. Die durchschnittliche Jahrestemperatur von 7° C bis 7,5° C kennzeichnet mäßig kühle Werte mit einer Vegetationszeit von 210 bis 230 Tagen. Mit Ausnahme der relativ häufigen Föhnwinde aus Süden ist die Hauptwindrichtung aus Westen. Auf den Schotterplatten der Niederterrasse ist die Spätfrostgefahr relativ groß.

- Potentiell natürliche Vegetation

Die potentiell natürliche Vegetation ist die Pflanzendecke, die sich heute nach Aufhören und Ausschluß des menschlichen Einflusses auf die Landschaft einstellen würde. Sie ist der Ausdruck für das Leistungsvermögen eines Standortes und bildet u.a. eine Orientierung zur Entwicklung naturnaher Waldgesellschaften.

Das Gemeindegebiet liegt innerhalb der Vegetationseinheiten:

- Hainsimsen-Buchenwald im östlichen Jungmoränengebiet und westlichen Altmoränenbereich; Kennzeichnende Arten sind Buche, Stieleiche, Fichte, Kiefer, Birke, Pappel
- Waldmeister-Tannen-Buchenwald im Gebiet des Garser Feldes; Kennzeichnende Arten sind Buche, Stieleiche, Bergahorn, Esche, Ulme, Eberesche, Fichte, Kiefer

- Landschaftsräume mit besonderen landschaftsökologischen Funktionen

Aus den Eigenarten des Geländes, den natürlichen Standortbedingungen und auch der kulturhistorischen Entwicklung lassen sich Landschaftsräume mit besonderen Funktionen differenzieren. Das vielfältige Spektrum der jeweiligen Pflanzen- und Tierarten ist an die gegebenen standörtlichen Verhältnisse gebunden. Die Arten sind häufig nicht nur örtlich, sondern auch landkreisweit bedeutsam. Als landkreisbedeutende Pflanzen- und Tierarten werden in der Arten- und Biotopschutzkartierung (ABSP) diejenigen Arten beschrieben, die auf Grund ihrer Bestandssituation besonders gefährdet sind (z.B. von Natur aus seltene Arten, Arten der Roten Liste, Arten mit bedrohten Lebensräumen). Landschaftsräume mit besonderer Bedeutung sind im Gemeindegebiet:

Bäche und Bachtäler

Reitertalgraben

Der Reitertalgraben (Gewässer III. Ordnung) zieht sich von Süden nach Norden durch das Gemeindegebiet und mündet nach dem Zusammenfluß mit dem Wildgraben bei Grafengars in den Inn. Innerhalb der landwirtschaftlichen Flächen ist der Verlauf durch ein schwach ausgeprägtes und unterschiedlich breites Wiesental gekennzeichnet. Nur im nördlichsten Abschnitt bei Haslöd ist der Bach im Durchbruch der bewaldeten Innleite tief eingeschnitten. Die begleitenden Grünlandflächen sind noch fast durchgehend vorhanden. Bei extensiver Nutzung könnte ein flächenhafter Schutz des Talraumes erreicht werden. Linienhafte Elemente wie breite Wildstaudensäume oder Ufergehölzstreifen fehlen. Vor allem in den Ortsteilen (Schatzwinkel) und Einzelhöfen (Furth, Grub) sind Pappeln und Weiden als Ufergehölze gepflanzt.

Im Umgriff von Unterreit trennt der Reitertalgraben die Bebauung von den landwirtschaftlichen Fluren. Besonders von Süden und Osten bildet der Bach mit den Wiesen einen erhaltenswerten und aus landschaftlicher Sicht nicht bebaubaren Bereich und eine schützenswerte Ortsansicht. Im Süden ist vor allem der freie Ausblick vom höher gelegenen Friedhof über den Teich in die Wiesen zu erhalten. Der Teich hat sich zum Biotop für Erdkröte, Gelbbauchunke, Gras- und Wasserfrosch und Prachtlibelle entwickelt.

Wildbach

Der Wildbach entspringt im Altmoränengebiet bei Kaltenbach und fließt nach Westen zwischen Ober- und Unterbierwang in einem ausgeprägtem Muldental. Der weitere Verlauf nach Norden führt nach Unterzarnham in einen tief eingeschnittenen Graben (Wild-

graben) mit bewaldeten Hängen. In diesen Abschnitten sind typische Bachuferfluren, dichte Erlensäume und feuchte Hangwälder aus Eschen und Traubenkirschen als Biotope eingestuft. Sie sind als Nahrungshabitate für Amphibien (Grasfrosch) und Refugialbiotop für Greifvögel schützenswert.

Die bachbegleitenden Wiesen sind ein fast durchgehender und unterschiedlich breiter Grünzug mit hoher gestalterischer Bedeutung und Ausgleichsfunktion zu den angrenzenden intensiven Ackergebieten. Bei extensiver Nutzung könnte der Flächen- und linienhafte Schutz des Gewässers erfolgen. Der Wildbach begleitet den gesamten westlichen Ortsrand von Oberzarnham und bildet im Übergang von Obstgärten, Wiesen zusammen mit dem Ufersaum aus Pappeln, Birken und Weiden einen erhaltenswerten aufgelockerten Ortsrand.

Wanklbach

Der Wanklbach fließt entlang der östlichen Gemeindegrenze ab der Höhe der Ruhrgasstation und mündet bei Kraiburg in den Inn. Innerhalb des Gemeindegebietes ist fast der gesamte Verlauf als Biotop eingestuft. Der naturnahe, unverbaute Bach wird von schmalen Feucht- und Auwäldern gesäumt und hat östlich vom Bach einen dichten beiderseitigen Saum aus Erlen, Linden, Eichen und Ahorn. In diesem Bereich liegt der Bach in einem Wiesental. Hier hat sich ein komplexer Lebensraum für die Fauna des Graslandes und der feuchten Wiesen (Grashüpfer, Edelfalter), der Gehölzränder (Schrecken, Weisslingen, Edelfalter) und der Gewässer (Prachtlibellen) ausgebildet. Der Wert des mit drei Hektar kartierten und relativ großen Lebensraumes liegt in der engen Verknüpfung der verschiedenen Teilbiotope und dem naturnahen ungestörtem Zustand.

Feuchtflächen

Stillgewässer und Teiche

Aufgrund der wasserdurchlässigen Böden (Schotterfelder mit durchlässigen Kiesen und Sanden), der hohen Versickerungsfähigkeit und den tiefen Grundwasserlagen sind stehende Gewässer im Gemeindegebiet äußerst selten. Die bestehenden Gewässer sind sehr klein und überwiegend künstlich angelegt. Die auch für den Naturraum seltenen Kleingewässer bei Wang, Unterreit, Amering und Traunthal gehören zu den Biotopen, die aufgrund ihrer Artenvielfalt, aber auch ihrer Seltenheit die höchste Schutzwürdigkeit haben. Von den gefährdeten Arten der Roten Liste Bayern und den landkreisbedeutsamen Arten kommen Bergmolch, Gras-, Grün- und Laubfrosch, Erdkröte, sowie Prachtlibellen und Plattbauchlibellen vor.

Toteiskessel

Die Toteiskessel im westlichen Jungmoränengebiet sind Relikte der Eiszeit und heute die Rückzugsgebiete zahlreicher stark gefährdeter Arten. In der ABSP sind im Jungmoränenbereich allein 20 Toteiskessel mit typischen, landkreisbedeutsamen oder geschützten Pflanzen- und Tierarten aufgenommen.

Die Toteiskessel liegen zum größten Teil innerhalb der bewaldeten Moränenkuppen (Wanger Holz, Irlhamer Holz) mit durchschnittlichen Größen von 500 m² bis 1000 m². Bei höherem Lehmanteil im Boden und Grundwasseranschluß entstehen artenreiche Feuchtflächen in den unterschiedlich tiefen Löchern. Die

Wasserflächen sind häufig zugewachsen und mit Seggen, Binsen, Schilf und Schachtelhalm verlandet. Bei stehenden Wasserflächen kommen Wasserlinsenteppiche vor. An den Gewässerrändern wachsen Erlen und Grauweiden auf.

Besonders vielfältig sind die Amphibienvorkommen mit typischen Arten wie Bergmolch, Teichmolch, Wasser-, Gras- und Grünfrosch und Erdkröte. Gefährdete Arten sind die Gelbbauchunke, der Kammolch und Laubfrosch. Nachgewiesene, jedoch insgesamt seltene Insektenarten sind verschiedene Libellen.

Magerstandorte

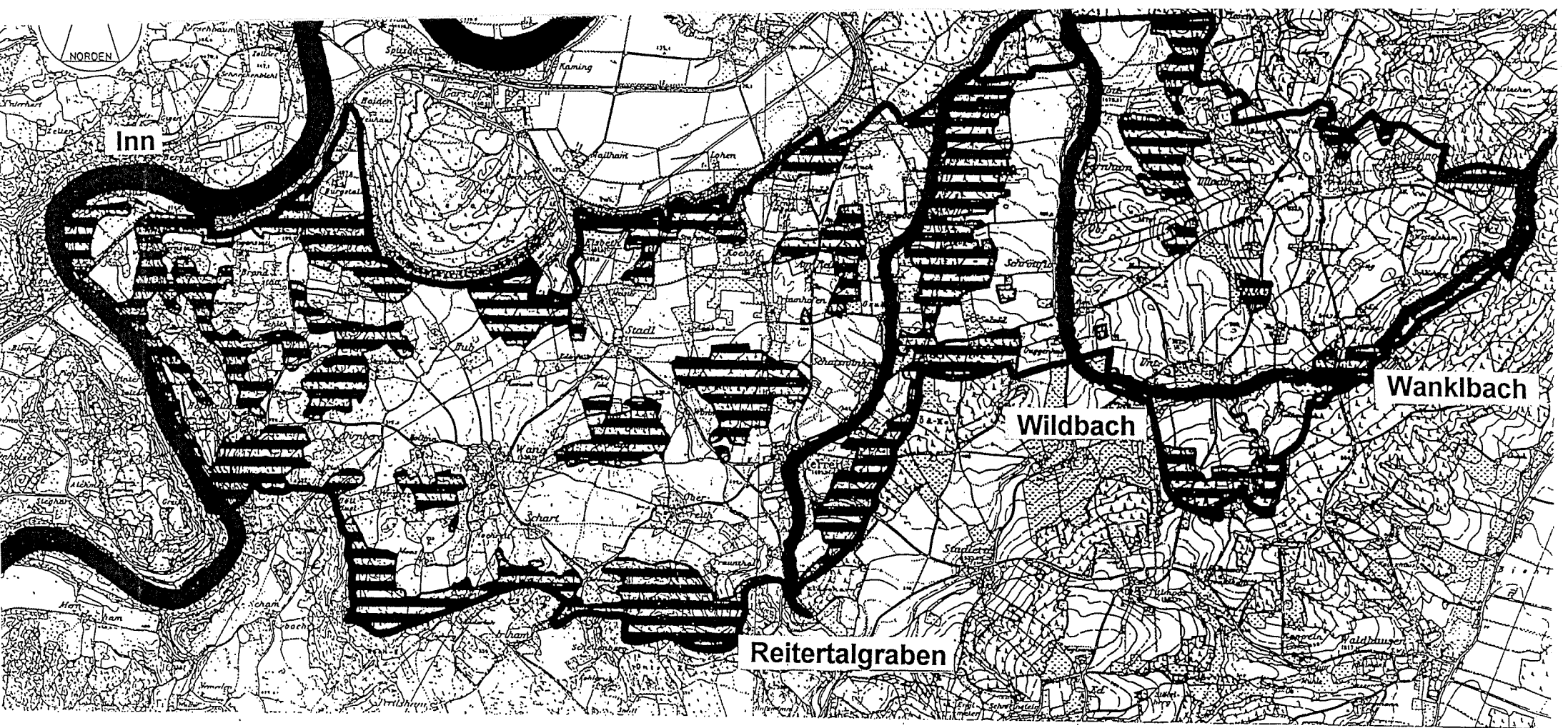
Die im Naturraum seltenen Magerrasen kommen auch im Gemeindegebiet nur auf Sekundärstandorten wie den Böschungen des Bahndammes und der Straße bei Au und Brandstätt vor. Die artenreiche Vegetation aus licht- und wärmeliebenden Pflanzen wird von Gebüsch (Grauerlen, Traubenkirsche, Heckenkirsche) begleitet.

Hecken und Feldgehölze

In den Naturräumen des Inn-Chiemsee-Hügellandes und der Alzplatte kommen Hecken und Feldgehölze selten vor. Die beiden Feldhecken bei Wagenstätt, die Baumhecken und Feldgehölze auf der Terrassenkante von Oberreith nach Norden und das Eichengehölz bei Oberzarnham nehmen insgesamt nur ca. 1,7 Hektar Fläche ein. Kennzeichnend sind Arten des Laubmischwaldes wie Eiche, Hainbuche, Hasel, Weißdorn und Holunder. Die Strukturen sind trotz ihrer Seltenheit als Rückzugsbiotop für Sing- und Greifvögel und Element im Biotopverbund wertvoll.

Wälder

Die Wälder mit besonderem Biotopwert stocken als Nadel-Laubmischbestände am Ufersteilhang zum Inn. In den teilweise feuchtwaldartigen Beständen dominieren Erlen und Eschen. Die artenreiche Strauchschicht besteht aus Hasel, Pfaffenhut, Holunder, Hartriegel, Liguster und Heckenkirsche. In der grasreichen Krautschicht herrschen Weißsegge und Waldzwenke vor. Die Feuchtwälder am Wildbach und am Wanklbach haben Bestände aus Erlen, Eschen und Traubenkirschen. In der Krautschicht sind nasseliebende Stauden wie Mädesüß und Kohldistel.



große Wälder



Gewässer, Fluß- und Bachtäler

LANDSCHAFTSPLAN UNTERREIT

Landschaftselemente

- Zusammenfassung und Bewertung

Jungmoränenlandschaft

Erscheinungsbild

Der Bereich hat ein sehr bewegtes und vielfältiges Relief mit dem steilsten Abfall zum Inn (Innleite).

Durch das Relief ist der charakteristische kleinräumige und in dieser Erscheinungsform erhaltenswerte Wechsel von Landwirtschaft und Wald entstanden. Die Wälder stocken vor allem auf den Steilhängen zum Inn und in den kleinräumig verkesselten Gebieten.

Die Ortschaften sind meistens in der höchsten Lage auf einer Kuppe angesiedelt und durch Obstbaumgürtel geschützt; dadurch ergeben sich landschaftlich äußerst reizvolle und erhaltenswerte Ortsbilder. Fehlentwicklungen in der Bebauung sind aus landschaftlicher Sicht nicht erkennbar. Das Erscheinungsbild der Landschaft und Besiedlung ist als vielfältig, abwechslungsreich und intakt zu beschreiben.

Landwirtschaft

Durch die reich bewegte Landschaft und die steilen Hänge ist die Landbewirtschaftung erschwert. Die Bodenqualitäten sind stark wechselnd und die Böden bei hohem Schotteranteil auch wasserdurchlässig. Auf den Steilhängen der Hochleiten und bei Moos sind große zusammenhängende Grünlandbereiche entstanden, die in ihrer Vielfalt aus Wiesen, Gehölzen und Streuobstanlagen um die Einzelhöfe charakteristisch für das Landschaftsbild sind und in der jetzigen Form erhalten bleiben sollen. Auf den flacheren Lagen wechseln sich Grünland und Acker ab. Der große Bereich von Dirnberg im Süden bis Amering und Brandstätt im Norden spiegelt im Relief und in den vielen Landschaftselementen (Feldhecken, Obstbäume, Toteiskessel) die typische Jungmoränenlandschaft wieder. Die Landwirtschaft in der bisherigen Nutzung ist im Jungmoränenbereich ein wesentlicher Beitrag zur Erhaltung einer charakteristischen Landschaft. In der jetzigen Bewirtschaftung und Nutzungsintensität hat die Landschaft höchste Bedeutung als Ausgleichsraum gegenüber intensiv genutzten Flächen ohne besondere ökologische Funktionen

Forstwirtschaft

Die Wälder auf der Innleite haben eine übergeordnete Aufgabe für den Schutz vor Erosion und Hangrutschungen und sind in dieser Funktion unersetzbar. Durch die unzugängliche Lage auf den Steilhängen und den naturnahen Aufbau sind die Hangwälder als große Biotope für viele bedrohte Vogelarten einzustufen. Für das Landschaftsbild und den Erholungswert ist die Verzahnung von Freiflächen und Wald typisch und erhaltenswert. Aufforstungen sollten in diesem Bereich möglichst eingeschränkt werden und der vielgestaltige Waldrand erhalten bleiben.

Artenschutz

Die Jungmoränenlandschaft weist den höchsten Artenreichtum an geschützten oder schützenswerten Tieren und Pflanzen auf. Die zahlreichen Toteiskessel haben als Überrest der Eiszeit und als Rückzugsgebiet für Amphibien eine außergewöhnlich große Bedeutung. Aufgrund der Anzahl, der Vielfalt und der nur selten intensiv genutzten Kleingewässer handelt es sich um das "amphibienfreundlichste" Gebiet im Landkreis. Die Gebiete bei

Wang und im Irlhamer Holz sind als die wichtigsten Amphibienlebensräume zu bewerten, da hier zahlreiche eng benachbarte gestreute Kleingewässer bestehen, die zum nächsten Komplex in enger Entfernung liegen und die kritischen Vernetzungsdistanzen noch nicht überschreiten. Die Toteiskessel sind potentiell gefährdet durch Auffüllung oder sie wurden bereits vor längerer Zeit aufgefüllt und sind stark verlandet oder mit Gehölzen zugewachsen, so daß offene Wasserflächen verschwanden. Eine Aufwertung der Amphibienlebensräume bedingt innerhalb des Lebensraumes auch den Erhalt oder die Förderung feuchter Wiesen als Wanderwege und naturnaher Laubwälder als Sommerbiotop.

Niederterrasse des Garser Feldes

Erscheinungsbild

Das Erscheinungsbild wird von den großräumigen Ackerbaugebieten und den Nadelwäldern geprägt. Auf der weitgehend ebenen Fläche konzentrieren sich die Hauptorte der Gemeinde. Die Ortsteile Wang und Unterreit besitzen durch die herausgehobene Lage am Hang oder auf der Höhenkuppe und durch die schönen Obstgartenränder eine besonders erhaltenswerte landschaftliche Situation. Bei einer weiteren Bebauung in Wang und Oberreith sollte auf das Landschaftsbild und den angrenzenden Naturraum äußerste Rücksicht genommen werden.

Der Reitertalgraben und der Wildbach fließen nach Norden zum Inn. Sie sind die beiden wichtigsten gliedernden Landschaftselemente innerhalb der landwirtschaftlichen Flächen.

Landwirtschaft

Die landwirtschaftlichen Flächen haben sehr gute Ertragsbedingungen und werden überwiegend für Ackerbau genutzt. Die Grünlandwirtschaft konzentriert sich in den Tälern des Reitertalgrabens und Wildbaches; sie hat jedoch nur bei flächenmäßig extensiver Bewirtschaftung hohe Bedeutung zum Schutz der Gewässer.

Durch die guten Böden und ebenen Flächen sind sehr großräumige Wirtschaftslagen entstanden, die intensiv ausgenutzt werden. Deswegen sind innerhalb der Fluren kaum mehr Gehölze, Hecken oder Biotope zu finden. Die bestehenden Biotope sind in der Anzahl und Fläche äußerst gering und auf Reststandorte wie die Terrassenkante zwischen Unter- und Oberreith (Feldhecken) zurückgedrängt oder teilweise noch in den Obstgärten der Ortsteile zu finden.

Für die künftige Entwicklung sollten die Bäche mit ihren Talräumen und die landwirtschaftlich ungünstigeren Flächen (Terrassenkante, Feuchtbiotop bei Wang ...) als vorrangige Bereiche zur Landschaftspflege eingestuft werden. Am Reitertalgraben und am Wildbach sind vor allem Randstreifen und Gehölzsäume und der flächenhafte Schutz der Talräume anzustreben. Innerhalb der intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen sind die am stärksten ausgeräumten Fluren auch die vorrangigen Gebiete für die Landschaftsgestaltung mit zusätzlichen Gehölzen, Hecken oder sonstige Biotopelementen. Der anzustrebende Biotopverbund ist auf den nicht oder schwer verfügbaren Flächen nur in kleinsten Einzelschritten möglich.

Forstwirtschaft

Die Wälder auf der Niederterrasse sind im Waldfunktionsplan

als Bereiche mit Wasserschuttfunktion dargestellt. Der Wald dient hier zur Reinigung des Wassers und zur Verzögerung des Wasserabflusses. An den Wildbachabschnitten des Reitertalgrabens (nördlich von Haslöd) und des Wildbachs (nördlich von Unterzarnham) tragen die naturnahen Feuchtwälder zusätzlich zum Erosionsschutz bei.

An den Wäldern fehlen teilweise die Waldmäntel mit Strauch- und Krautsaum, da die Ackerflächen bis an den Waldrand bewirtschaftet werden.

Entsprechend den Zielen des Waldfunktionsplanes sollte die künftige Waldbewirtschaftung folgende Schwerpunkte verfolgen

- Erhalt und Vermehrung der Waldfläche
- Förderung des Laubholzanteils
- Verbesserung von Waldrändern

Artenschutz

Die landwirtschaftlich intensiv genutzten Gebiete besitzen wenige Lebensräume für geschützte oder schützenswerte Arten. Die Vorkommen konzentrieren sich deswegen auf Einzelstandorte wie bei den Teichen von Unterreit oder Traunthal oder Gehölzgruppen auf der Terrassenstufe. In den Kirchen von Unterreit, Wang, Elsbeth und Unterzarnham wurden Fledermäuse gefunden, die wahrscheinlich ihr Jagdgebiet im naturnahen westlichen Gemeinderaum haben.

Eine Verbesserung der Situation im Arten- und Biotopschutz könnte durch die Neuanlage von Kleingewässern, durch Gehölzsäume an Bächen und zusätzliche Feldgehölze geschaffen werden. Die Flächen für die Hauptachsen eines Biotopverbundes sind wahrscheinlich am ehesten entlang der landwirtschaftlich ungünstigeren Dauergrünlandstandorte an den Fließgewässer verfügbar.

Altmoränenlandschaft

Erscheinungsbild

Das Erscheinungsbild wird von der weiträumigen kuppigen Landschaft bestimmt. Auf den steileren Hängen und Kuppen stocken Nadelwälder. Das Tal des Wankl-Bachs und der naturnahe Bachlauf mit seinen Feuchtwaldbereichen bilden die östliche Grenze des Gemeindegebietes. Die größeren Ortsteile wie Unterbierwang, Grünthal und Einharting liegen in ausgeprägten Hang-, Tal- oder Kuppensituationen, auf die bei einer weiteren Bebauung besondere Rücksicht genommen werden sollte. Die Bebauung von Unterbierwang und von Ober- und Unterzarnham liegt am Rand des Wildbachtals. Im Übergang von den hofnahen Freiflächen und Gärten über die Wiesen bis zu den Gehölzen am Bach entsteht eine landschaftlich schützenswerte, aber auch gegen weitere Bebauung höchst sensible Zone.

Landwirtschaft

Die Bodenqualitäten und durchschnittlichen Hangneigungen bieten gute Voraussetzungen für den Ackerbau und die Grünlandwirtschaft. In den Talräumen der Bäche besitzt das Grünland potentiell hohen Wert für den Schutz der Gewässer. Im Quellgebiet des Wildbachs liegt die einzige größere Feuchthfläche des östlichen Gemeindegebietes. Bei Unterzarnham und Kemelöd sind Terrassenstufen und trockene Rinnen zu finden, die von

der Bewirtschaftung weitgehend ausgespart sind und innerhalb der intensiven Fluren erhaltenswerte Trockenstandorte bilden. Durch die guten Böden und ebenen Flächen sind nördlich von Unterzarnham und Unterbierwang sehr großräumige Wirtschaftslagen entstanden, die intensiv ausgenutzt werden. Innerhalb dieser Fluren sind kaum mehr Gehölze, Hecken oder Biotope zu finden. Für die künftige Entwicklung sollte der Wildbach mit seinem Talraum als vorrangiger Bereich zur Landschaftspflege eingestuft werden. Am Bach sind vor allem Randstreifen und Gehölzsäume und der flächenhafte Schutz der Talräume anzustreben. Innerhalb der intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen sind zusätzliche Gehölze, Hecken oder sonstige Biotop-elemente wahrscheinlich nur vereinzelt auf verfügbaren Flächen möglich.

Artenschutz

Der Altmoränenbereich besitzt mit dem Wildbach und Wankl-Bach die größten linienhaften Biotope im Gemeindegebiet. Die Gehölzsäume und Feuchtwälder inmitten feuchter Talräume sind wichtige Lebensräume für zahlreiche Vogelarten und Amphibien. Am Wildbach und seinen Zuflüssen sollten die Gehölzsäume und Randstreifen noch ergänzt werden. Damit könnte vom Quellbereich bei Kaltenbach bis nach Unterzarnham ein durchgehender Talraum mit extensiverer Nutzung und Feuchtbiotop entstehen, der auch als Ausgleichsraum zu den intensiven landwirtschaftlichen Fluren dient.

2.3.1 Schutzgebiete und -objekte gem. BayNatSchG

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile sind in der Gemeinde Unterreit nicht vorhanden. Als Naturdenkmale sind gesichert:

- Toteiskessel im Wanger Holz, Flur Nr. 447 der Gemarkung Wang; Größe ca. 300 m²; die Grenze des flächenhaften Naturdenkmals bildet die Wasserfläche, erweitert um einen 5 Meter breiten Schutzstreifen
- Eiche am Schulberg in Wang; Flur Nr. 40 der Gemarkung Wang
- Linde in Wang; Flur Nr. 5 der Gemarkung Wang (südöstlich der Kirche)
- Linde südlich von Einharting auf dem Weg von Grünthal nach Schlichting; Flur Nr. 311

Die im Plan gekennzeichneten Naß- und Feuchtflächen oder Mager- und Trockenstandorte sind als schützenswerte Flächen nach Art. 6 d 1 des Bayerischen Naturschutzgesetzes einzustufen. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, nachhaltigen Störung oder Veränderung des charakteristischen Zustandes führen können, bedürfen der Erlaubnis.

2.3.2 Situation des Arten- und Biotopschutzes

Das Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis gibt die landkreisbezogene Bestandsaufnahme, Bewertung und Ziele für bedeutsame Tier- und Pflanzenarten und ausgewählte Lebensräume. Es führt eine Zusammenfassung vordringlich erforderlicher Naturschutzmaßnahmen auf.

Die geringe Ausstattung mit Biotopen ergibt sich durch den unterschiedlichen Aufbau der Naturräume und die davon abhängige Intensität der Bewirtschaftung. Der Schwerpunkt der Biotope liegt eindeutig im westlichen Jungmoränengebiet mit den zahlreichen Toteiskesseln. Da die Biotope räumlich eng begrenzt sind und isoliert liegen, sind Vernetzungen kaum vorhanden. Die Situation der hier vorherrschenden Amphibienbestände wird in vorliegenden Untersuchungen durch den Verlust von Kleingewässern, die Verfüllung von Toteislöchern und rückgängiges feuchtes Grünland als beeinträchtigt beschrieben. Die Gebiete im Wanger Holz und Irlhamer Holz sind als die wichtigsten Amphibienlebensräume zu bewerten, da hier zahlreiche eng benachbarte gestreute Kleingewässer bestehen, die zum nächsten Komplex in enger Entfernung liegen und die kritischen Vernetzungsdistanzen noch nicht überschreiten. Die Vernetzungsdistanzen liegen nach Jedicke z.B. bei 0,4 Kilometer für Grasfrösche bis 2,2 Kilometer bei Erdkröten.

2.3.3 Biotope

Die Ausstattung mit Biotopen im Gemeindegebiet ist sehr gering und konzentriert sich auf die Naturräume der Jungmoräne und der Altmoräne. Im Garser Feld sind außer den Feldgehölzen und Hecken auf der Terrassenkante keine Biotope zu finden. Die hohe Zahl der Feuchtflächen ergibt sich fast nur aus den Toteiskesseln der Jungmoräne im westlichen Bereich. Die Wälder mit Biotopcharakter sind alle auf den Steilhängen der Innleite zu finden.

Biotop- nummer	Lage	Biotoptyp	Schutz nach dem Bayer. Naturschutz- gesetz	Beeinträch- tigungen
-------------------	------	-----------	---	-------------------------

Magerrasenstandorte

7839-171	Straße zwischen Gars und Brandstätt	Kalkmagerrasen, Böschung	Teilfläche nach 6 d 1	keine
7839-175	Bahndämme bei Au	Altgrasfluren, Feldgehölz	-	Nutzungsauf- lassung, Aufforstung

Feuchtfleichen

7839-172	Waldgebiet bei Burgstall	Toteiskessel; Großseggenried	Teilfläche nach 6 d 1	Gewässerab- senkung
7839-176	Feuchtgebiet bei Brandstätt	Röhricht, Feucht- gebüsch	Teilfläche nach 6 d 1	Ausbau für Frei- zeit
7839-178	Feuchtfleiche südöstlich von Au	Feuchtwiese, Hochstaudenflur, Schwimmblatt- vegetation	Teilfläche nach 6 d 1	Entwässerung; angrenzende Landwirtschaft
7839-179	Wanger Holz	mehrere Toteis- kessel, Großseg- genried, Feucht- wald, Röhricht	Teilfläche nach 6 d 1	Teichwirtschaft
7839-180	Wanger Holz	Toteiskessel, Großseggenried	bestehendes Naturdenkmal	keine
7839-181	Irlhamer Holz bei Schart	mehrere Toteis- kessel; Großseg- genried	Teilfläche nach 6 d 1	Gewässerab- senkung
7839-182	östlich von Wang	Feuchtfleiche mit Hochstauden, Röhricht, Groß- seggenried, Naß- wiese	Teilfläche nach 6 d 1; Fläche im Eigentum der Gemeinde	Pflegekonzept wurde durchge- führt
7840-92	Quellbereich des Wild- baches bei Kaltenbach	Feuchtfleiche; Röhricht und Großseggenried	Teilfläche nach 6 d 1	Entwässerung; direkt angren- zende Landwirt- schaft
7840-94	nördlich von Reingrub	verlandeter Wei- her; Röhricht, Feldgehölz	Teilfläche nach 6 d 1	Verfüllung

Bachläufe und Gewässerbegleitgehölz

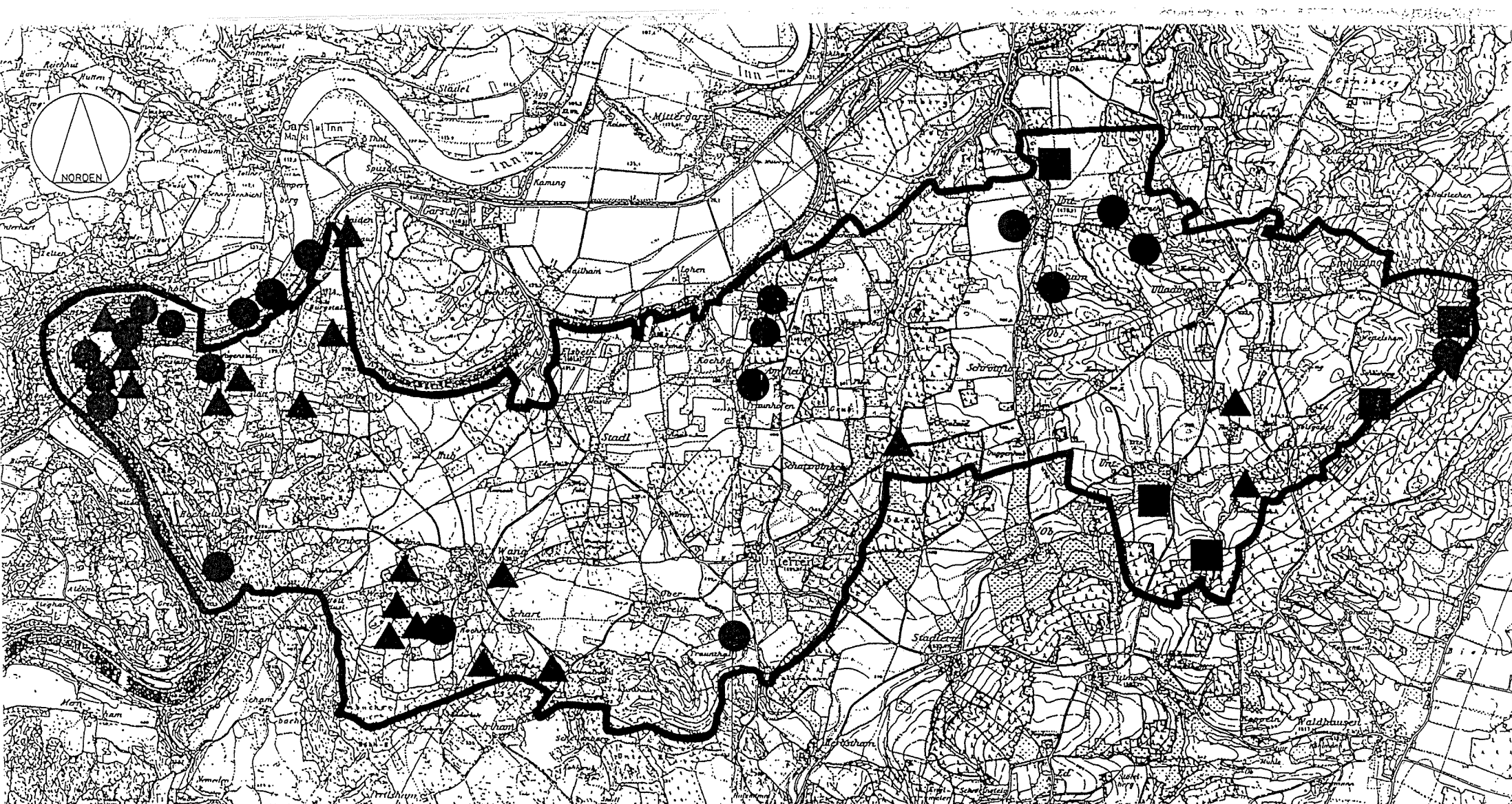
7839-177	Innauen bei Gars	Gehölzsäume; Röhricht	Teilfläche nach 6 d 1	keine
7840-82	Wanklbach	Gehölzsäume; Feuchtwald; Waldsimsenried	Teilfläche nach 6 d 1	keine
7840-93/01/02	Wildbach bei Unterbierwang	Gehölzsaum; Bachuferflur	-	
7840-93/05/06	Wildbachzufluß bei Pierach	Gehölzsaum; Feuchtwald	-	keine

Hecken; Feldgehölze

7839-174	Wagenstätt	zwei Feldhecken	-	keine
7839-183	Oberreith	Feldgehölz	-	Ablagerung
7840-95	Traunhofen-Leinöd	Hecken, Feldgehölz	-	Ablagerung
7840-96	Oberzarnham	Eichengehölz	-	keine

Wälder

7839-173	Innleite	Feuchtwald; Laubwald	-	keine
7840-93/03/04	Wildbach bei Oberzarnham	Feuchtwald; Laubwald	-	keine



Wälder, Hecken, Feldgehölze, Magerrasen



Bachläufe

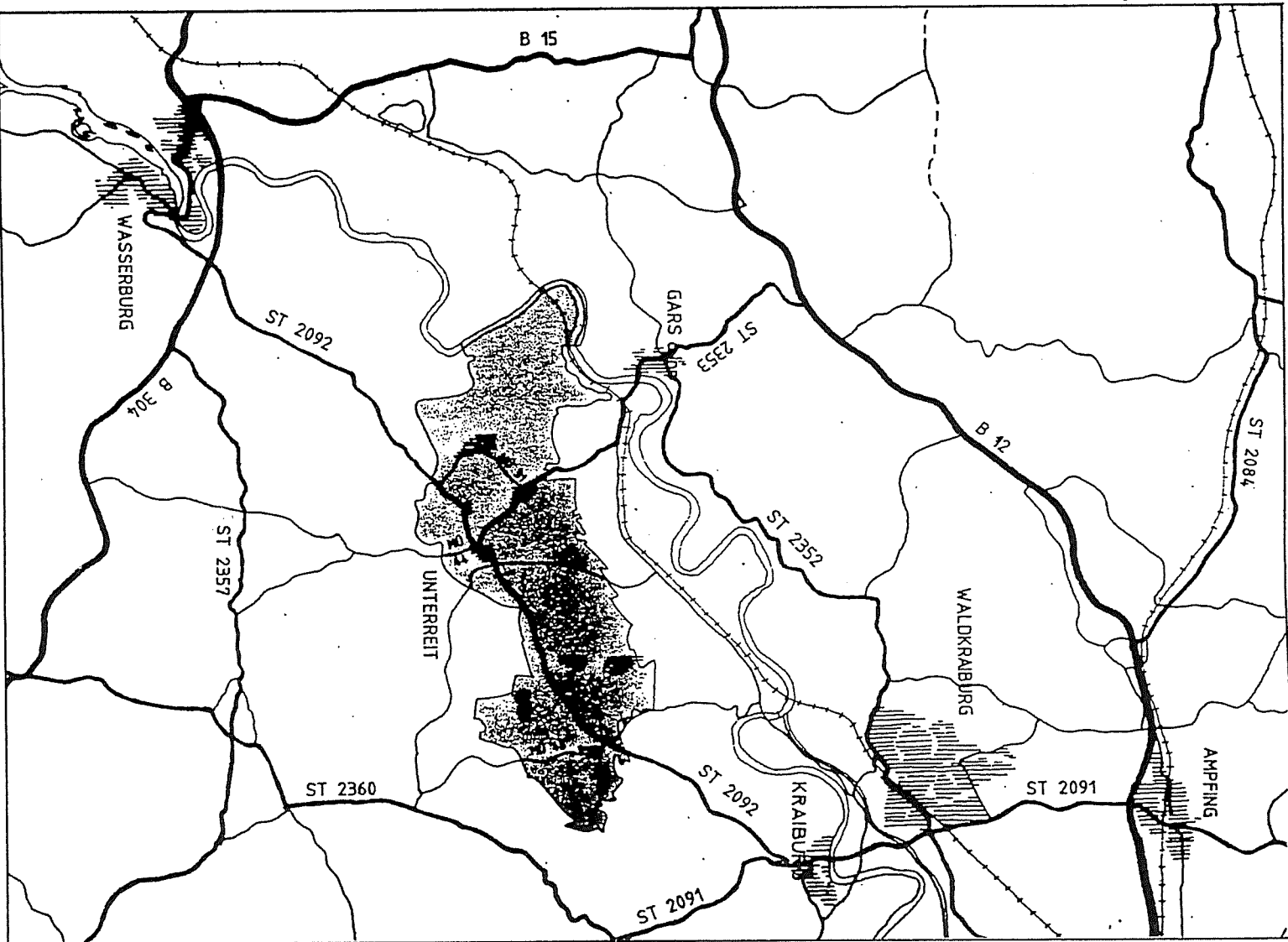


Feuchtbiotop,

LANDSCHAFTSPLAN UNTERREIT

Bestehende Biotop

2.4 Verkehr



- Überörtlicher Verkehrsanschluß

Anschluß an das überörtliche Verkehrsnetz besteht über Staatsstraße 2353 und die Staatsstraße 2092. Der Hauptort Unterreit liegt im Schnittpunkt der Staatsstraße 2092 vom Mittelzentrum Wasserburg zum Mittelzentrum Mühldorf und der Staatsstraße 2353 zum Kleinzentrum Gars a. Inn. Die Gabelung der Staatsstraße 2353 im Einmündungsbereich zur Staatsstraße 2092 westlich von Unterreit soll aufgrund mehrerer Unfälle aufgehoben werden.

Ortsdurchfahrtsgrenzen sind im Zuge der Staatsstraße 2352 zwischen km 9,360 und km 9,635 für Stadl festgesetzt. Für die Verlegung der Staatsstraße 2091 im Raum Kraiburg a. Inn wurde ein Raumordnungsverfahren eingeleitet, das auch die Verlegung der Staatsstraße 2092 zwischen Grünthal und dem Gemeindebereich von Taufkirchen beinhaltet. Die vom Straßenbauamt geplante alternative Trassenführung der Staatsstraße 2092 hätte jedoch für den Ort Grünthal durch die diese verlaufen würde aufgrund des erforderlichen Ausbaus negative Auswirkungen und wird von der Gemeinde daher abgelehnt.

Ortsdurchfahrtsgrenzen im Zuge der Kreisstraßen sind in Wang (MÜ 31) zwischen km 1,200 und km 1,600 und in Grünthal (MÜ 48) zwischen km 4,443 und km 4,690 festgelegt.

Bauverbotszonen

Beiderseits der Straßenachse der bestehenden Staatsstraße 2092 und 2353 ist an freier Strecke ein 20 m breiter Streifen von jeglicher Bebauung freizuhalten. Entlang den Kreisstraßen gelten außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung von 15 m Bauverbotszonen.

- Öffentlicher Nahverkehr

Bahnlinie Rosenheim - Mühldorf: Die Deutsche Bundesbahn durchschneidet mit ihrer Bahnlinie Rosenheim - Mühldorf das Gemeindegebiet am äußersten westlichen Ende, ohne Haltepunkt und nur auf kurzer Strecke. Der nächstgelegene Haltepunkt der Deutschen Bahn befindet sich in Gars-Bahnhof.

Buslinien: Die Gemeinde wird von einer privaten Buslinie bedient, die auf der Strecke Wasserburg - Kraiburg über das Gemeindegebiet täglich vier Fahrten fährt.

2.5 Siedlungsstruktur und Siedlungsgeschichte

-Siedlungsgeschichte

Die Gemeinde Unterreit entstand im Zuge der Gebietsreform von 1971 aus den Gemeinden Wang, Elsbeth und Grünthal. Das in Ost-West-Richtung langgestreckte Gemeindegebiet weist dadurch eine Vielzahl von kleinen Orten, Einzelgehöften und Weilern auf.

Die in der heutigen Gemeinde zusammengeschlossenen Orte

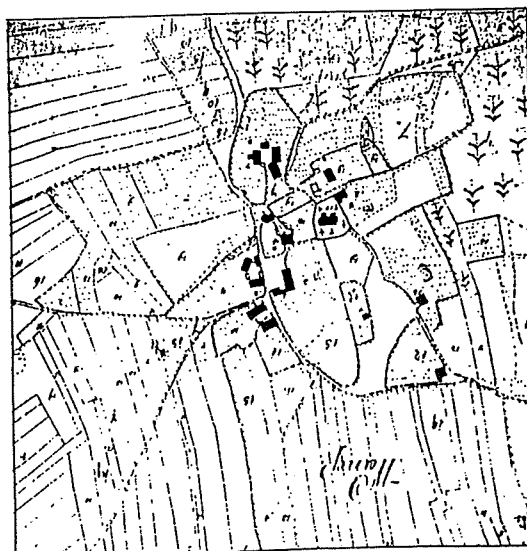
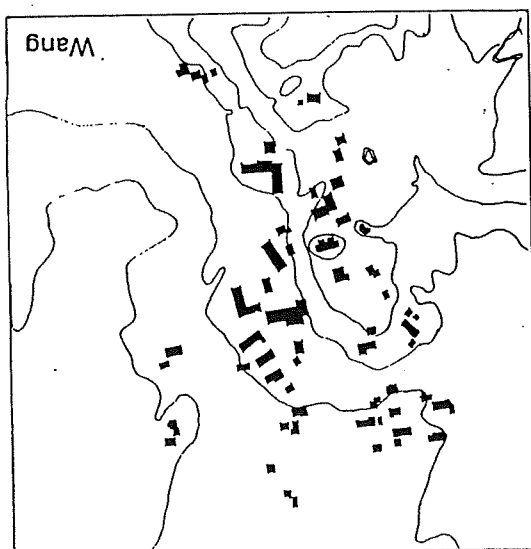
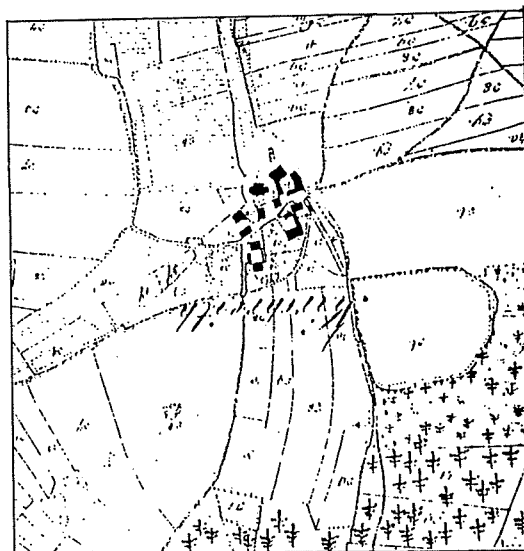
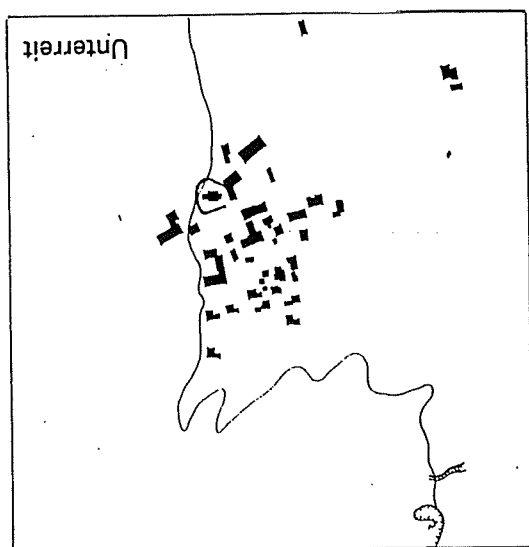
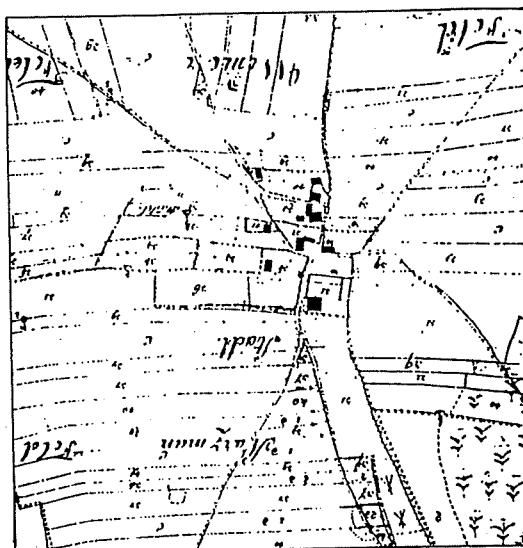
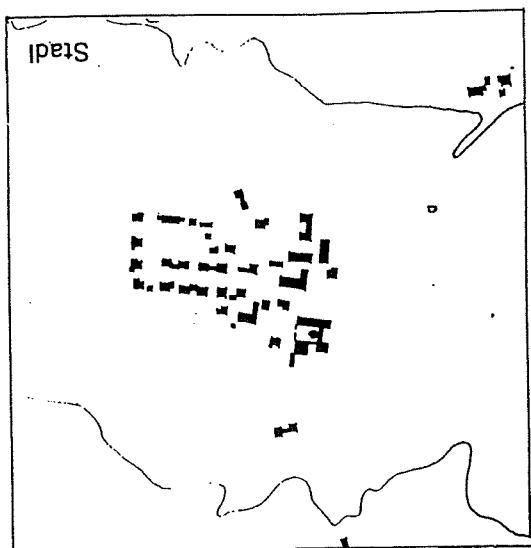
gehörten 1803 zum Gericht Kling, mit Ausnahme von Elsbeth, Dirnberg, Hochleiten, Stadl und Wald, welche zur erzstiftlich salzburgischen Hofmark Mittergars gehörten. Als ältester Ortsteil gilt Wang, der bereits in einem Tauschvertrag aus dem Jahre 924 als "Uuagon" erwähnt wird. Der Ortsname Unterreit weist wohl auf die frühere Rodungstätigkeit des Klosters Gars hin. In den Urkatastern von 1812 wird der Ortsteil Unterreit auch als Kirchreit bezeichnet. Die Grafen von Kling erbauten dort zu Ehren des Jagdpatrons St. Egidius eine Kirche, deren Einweihung 1318 beurkundet ist.

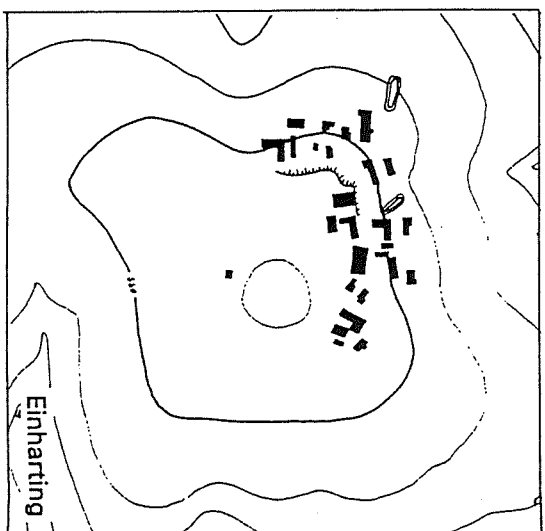
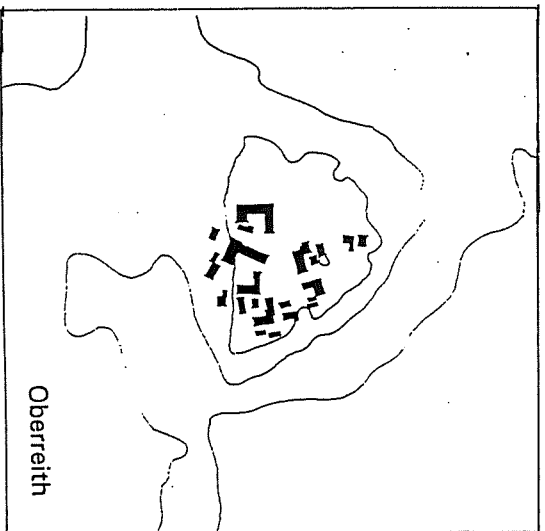
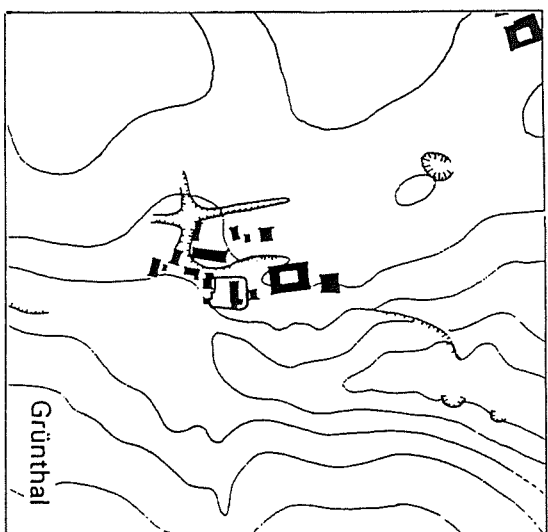
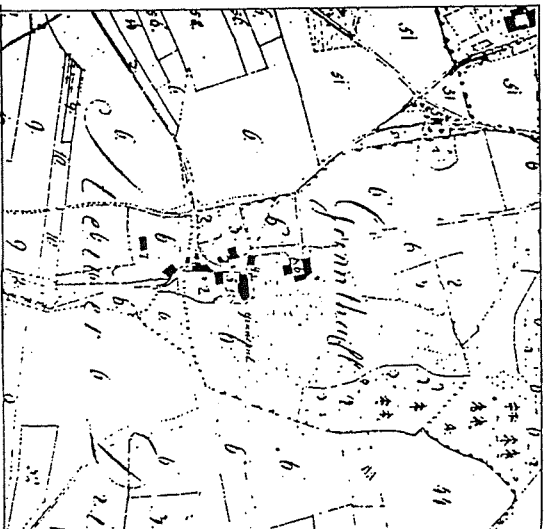
-Siedlungsstruktur

Die gesamte Gemeinde zeigt eine stark gestreute, durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägte Siedlungsstruktur. Die Gemeinde besteht aus insgesamt 75 Ortsteilen, wobei die Ortsteile Wang, Stadl, Unterreit, Oberreit im Westen sowie Grünthal und Einharting im Osten des Gemeindegebietes aufgrund ihrer Größe und Siedlungsstruktur als Hauptsiedlungsbereiche hervorzuheben sind. Alle anderen Ortslagen der Streusiedlungslandschaft sind Einzelgehöfte oder Weiler. Hauptort ist Unterreit. Dort befinden sich die meisten Infrastruktureinrichtungen wie Post, Feuerwehr mit Bauhof, Nebengeschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft, Kirche, ein Lebensmittelladen sowie ein Gasthof. Die stärkste Siedlungstätigkeit im Wohnbaubereich hat sich neben Unterreit in den letzten Jahren in Stadl und Wang mit der Ausweisung von Baugebieten vollzogen. Die Entwicklung des Ortsteiles Unterreit war bisher aufgrund der nicht gesicherten Wasserversorgung beschränkt.

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen für die einzelnen Ortsteile eine Gegenüberstellung der Urkataster von 1812 (soweit vorhanden) und der heutigen Siedlungsstruktur (Stand 1992) um die Entwicklung der letzten 180 Jahre aufzuzeigen.

Die haufendorfartigen Siedlungsstrukturen sind weitgehend noch erhalten, bzw. durch Wohnbebauung nicht überlagert worden, außer im Ortsteil Stadl. Dort hebt sich die schematische Siedlungsstruktur der Wohnbebauung deutlich von den größer maßstäblichen landwirtschaftlichen Anwesen ab. Kaum verändert hat sich seither der Ortsteil Grünthal, in dem sich größtenteils Denkmäler befinden.





- Grünstrukturen

Unterreit

Die Bebauung im Hauptort konzentriert sich um die Kirche und weitet sich nach Norden in Neubaugebiete aus. Eine wesentliche natürliche Grenze für die Siedlungsentwicklung ist das Tal des Reitertalgrabens, das sich von Süden bis in den Ort hin einzieht und nur vom Grundstück des Kindergartens und Rathauses unterbrochen wird. Entlang der Ortsdurchfahrt schließen große landwirtschaftliche Grundstücke mit raumwirksamen Gebäuden an; die räumliche Situation wird durch den Blick auf die Kirche betont. Die Ortsränder sind von allen Seiten im Wechsel von Bebauung und Gehölzen gut gegliedert. Im Süden des Ortes liegt der Sportplatz (Rasenspielfeld 90 x 60 m) mit einem Hartplatz an.

Oberreith

Der Ort liegt auf einer von allen Seiten weithin sichtbaren und markanten Kuppe, die ca. 7 bis 8 Meter vom Ortsrand ansteigt. Von Osten (aus Richtung Unterreit) wird die besondere topographische Lage noch durch den Anstieg über die Terrassenkante betont. Die Ortsränder sind durch einen Obstbaumgürtel ringsum geschlossen und umrahmen die Bebauung so stark, daß die Gebäude kaum hervortreten. Entlang der Straße ziehen sich die Gehölze fast durch den ganzen Ort. Oberreith ist damit eine vom Orts- und Landschaftsbild unvergleichlich intakte Ansiedlung. Bei einer Bebauung über die vorgegebenen Grenzen hinaus würde eine einmalige landschaftliche Situation zerstört werden.

Wang

Der Ort liegt im Übergang von der Ebene zur hügeligen Moränenlandschaft und ist in der gestuften Hanglage von weitem sichtbar. Blickpunkte sind die Kirche an der höchsten Stelle und die Wiesen am Hang unterhalb der Kirche. Die Wiesen setzen sich nach Norden noch in private Freiflächen fort. Diese Ortslagen sind im Landschaftsplan als besonders schützenswerte und freizuhaltende Flächen bewertet. Im Westen des Ortes schließt die Bebauung am Rand der feuchten Talmulde ab; hier ist ein landschaftlich sehr schöner Übergang vom Ortsrand mit Teichen über die Wiesenmulde bis zum Waldrand. Im Osten trennen die Gärten und Freiflächen den Ortskern und die Neubaugebiete voneinander. Innerhalb des Ortes fallen die alten Nußbäume, die Birkenreihe am westlichen Ortsausgang und die Obstgartenzonen im Übergang von den Neubaugebieten zur landwirtschaftlichen Fläche als gliedernde Elemente besonders auf. Auf der Anhöhe neben der Kirche ist beim Haus der Begegnung eine sehr große und ungegliederte Parkplatzfläche. An diese Fläche schließen zwei Stockbahnen an, die unterhalb eines kleinen Hügels mit der als Naturdenkmal geschützten Eiche liegen. Nach Südosten schließt am Fuß des Ortes ein intaktes Feuchtgebiet an, dessen Umgriff bis zum Ortsrand für die Biotopentwicklung freigehalten werden sollte. Hervorzuheben ist die erhaltenswerte Ortsansicht, die von wei-

terer Bebauung verschont bleiben sollte.

Stadl

Das Kloster liegt im Mittelpunkt und Blickpunkt des Ortskerns. Nach Osten und Norden schließen sich im Verhältnis zum Ortskern große Neubaugebiete an. Die Ortsränder der Neubaugebiete sollten zusätzlich bepflanzt werden. Nach Süden ist der Ortsrand als erhaltenswerte Grünstruktur zu bewerten; entlang des Flurwegs wurde hier eine Obstbaumreihe als Ortsrand neu gepflanzt. Die größte private Freifläche mit hoher öffentlicher Wirkung ist die Klosteranlage mit dem Klostergarten. Beides bildet gleichzeitig den westlichen Ortsrand, der sich nach Süden über die Staatsstraße noch in einer markanten Gehölzgruppe aus Kastanien und Nußbäumen fortsetzt. Der Charakter des alten Ortskernes wird vom Wechsel aus Gebäuden und offenen Wiesen oder Obstgärten geprägt. Die Freiflächen hinter dem Bankgebäude und am südliche Ortsrand sollten als dörfliche und gliedernde Elemente erhalten bleiben.

Grünthal

Der Ort liegt in einer Senke und wird von der Kirche überragt. Das Ortsbild ist durch die großen (denkmalgeschützten) Bauernhöfe und dichte Gehölzsäume an der Straße bestimmt. Im Ort stehen imposante Bäume. Die Ortsränder sind durch Hecken, Obstgärten und große Hofbäume fast ringsum geschlossen. Durch die Lage in der Senke und das abgeschlossene intakte Ortsbild sind Erweiterungen der Bebauung äußerst schwierig. Vor allem der Ortsrand im Osten (Richtung Einharting) mit dem landschaftlich schönen Übergang von der Wiesen Senke zum Gehölzsaum mit der überragenden Kirche sollte nicht überschritten werden.

Einharting

Die Bebauung hat sich halbkreisförmig entlang der Straße entwickelt. Baulicher Schwerpunkt im Ort ist die Schreinerei mit den Betriebsgebäuden. Die Ortsränder im Westen mit der ausgeprägten Hanglage sollten nicht erweitert werden. Im Norden ragen zwei erhaltenswerte Freiflächen keilförmig von der Landschaft bis in den Ort hinein. Die Ortsränder gliedern sich im Wechsel von Baukörpern, Obstgärten und großen Hofbäumen und sind im Norden gut ausgebildet.

Siedlungen im Jungmoränengebiet

Die charakteristischen zwei- und dreiseitigen Einzelhöfe liegen innerhalb der landwirtschaftlichen Flächen häufig auf einer kleinen Kuppe. Die Höfe werden von einem Obstbaumgürtel geschützt. Teilweise sind die Obstgärten um den Hof größer als die Hofanlage selbst (z.B. in Westen, Krötzing, Hochleiten). Damit entstehen landschaftlich hervorragende Ortssituationen, die keiner Verbesserung bedürfen.

Siedlungen im Garser Feld

Die Einzelgehöfte und Weiler haben im Vergleich zum Altmoränengebiet nicht mehr den deutlich ausgeprägten Obstbaumgürtel. Der Charakter der Bepflanzung mit Obstbäumen, Hofbäumen und Sträuchern ist lockerer und führt zu einem vielgestaltigen

Ortsrand aus Baukörpern und Gehölzen. Bei Schatzöd und Am Reith fehlt die Bepflanzung neuer Wirtschaftsgebäude.

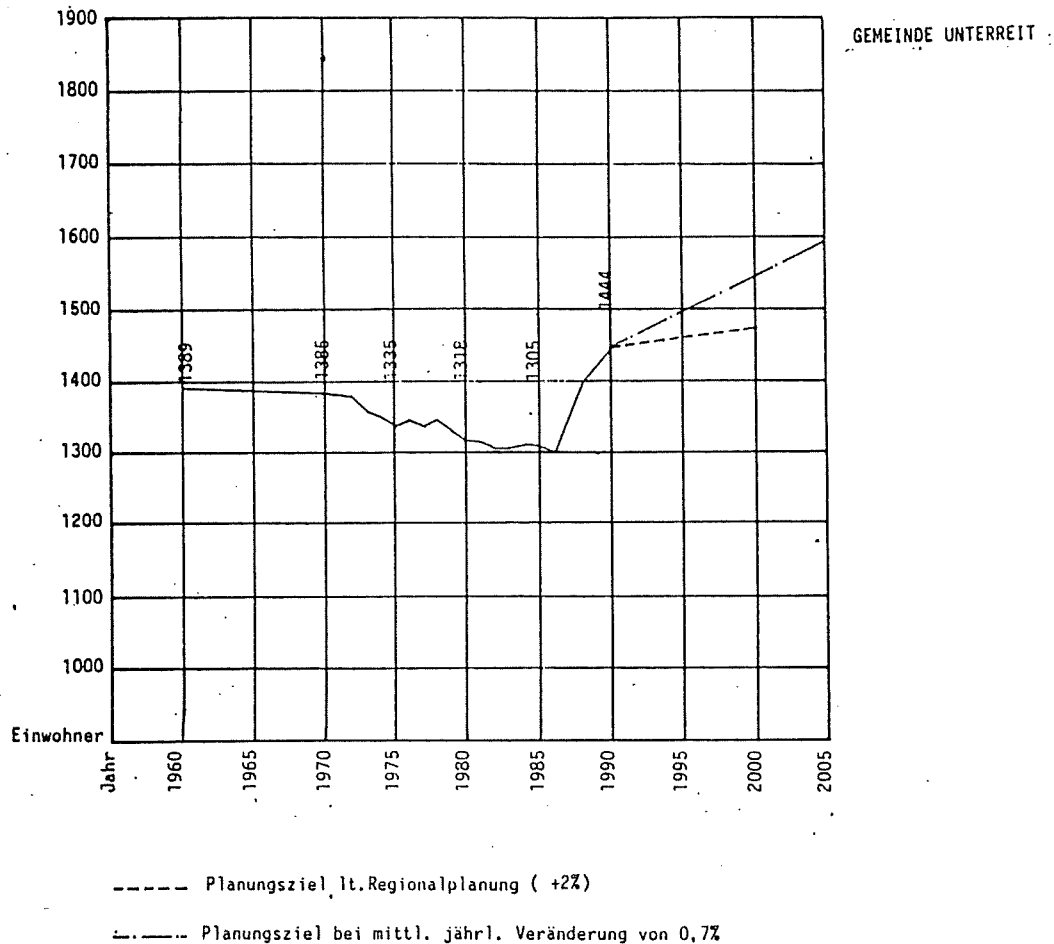
Siedlungen im Altmoränengebiet

Die Hauptorte Unterbierwang, Oberzarnham und Unterzarnham liegen im Übergang vom Tal des Wildbachs zu den seitlichen Höhenrücken. Die Bebauung entlang des Tals führt zu einem landschaftlich schönem Übergang von hofnahen Obstgärten über Wiesen bis zu den Gehölzen am Gewässer. Besonders in Oberzarnham ist diese Situation gut ausgebildet. Gleichzeitig entsteht damit eine gegenüber Bebauung sehr sensible Übergangszone. Die Einzelgehöfte und Weiler ähneln von ihrer Anlage und Bepflanzung den Orten auf dem Garser Feld.

2.6 Bevölkerungsentwicklung und -verteilung

Die Einwohnerzahl in der Gemeinde betrug am 31.12.1993 1.535 Einwohner.

Das nachfolgende Schema zeigt die Bevölkerungsentwicklung seit 1960.



Laut Statistik war die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde bis zum Jahre 1986 stagnierend. Seit 1987 weist Unterreit eine sprunghafte Einwohnerzunahme auf, die u.a. auf die Ausweisung der Bebauungsplangebiete Stadl und Unterreit zurückzuführen ist. Ursache dafür kann aber auch die Korrektur der Bevölkerungszahlen im Zuge der Volkszählung 1987 sein.

Die mittlere jährliche Veränderung der Bevölkerungsentwicklung betrug in den vergangenen 10 Jahren ca. 1 %. Entsprechend den Zielen der Regionalplanung und den gegebenen Standortvoraussetzungen ist die Gemeinde Unterreit nur für eine organische Entwicklung geeignet. Laut Auskunft der Regionalplanungsstelle (Stand 1991) kann die zukünftige Bevölkerungsentwicklung gemessen an der Prognose für das gesamte Regionsgebiet bis zum Jahr 2000 noch maximal 2 % anwachsen. Betrachtet man die aktuellen Veränderungsdaten der Statistik, so dürfte

zukünftig mindestens mit einer organischen Entwicklung in einem Rahmen von etwa 0,7 - 1,0 % pro Jahr zu rechnen sein. Dies bedeutet einen Bevölkerungszuwachs für den Planungszeitraum von 10 - 15 Jahren von 100 - 150 Einwohnern.

- Bevölkerungsverteilung

Die Bevölkerung verteilte sich nach Angaben der Gemeinde 1991 wie folgt auf die einzelnen Gemeindeteile; wobei nur Ortsteile mit 30 und mehr Einwohnern aufgeführt wurden:

ORTSTEILE	BEZEICHNUNG	Einwohner
Einharting	Dorf	59
Grünthal	Pfd	35
Kochöd	W	41
Oberreith	Dorf	48
Oberzarnham	Dorf	45
Stadl	Dorf	156
Ullading	Dorf	30
Unterbierwang	Dorf	80
Unterzarnham	Kd	48
Unterreit	Kd	90
Wang	Pfd	137

E Einöde

W Weiler

Kd Kirchdorf

Pfd Pfarrdorf

Einwohnerzahl: Stand 1991

- Pendlerbewegung

1987 hatte die Gemeinde 343 Berufsauspendler zu verzeichnen. Die wesentlichsten Zielorte waren: Wasserburg, Mühldorf, Waldkraiburg, Rosenheim. Den Auspendlern standen 40 Berufseinpender aus dem Umland gegenüber. Aufgrund der hohen Auspendlerzahlen ist bereits ein Hinweis auf einen Bedarf an qualifizierten Arbeitsplätzen im Gemeindegebiet gegeben.

- Bevölkerungsbewegungen

Summe der Geburten	1987 - 1991	84
Summe der Sterbefälle	1987 - 1991	64
Saldo	1987 - 1991	+ 20
Summe der Zuzüge	1987 - 1991	209
Summe der Fortzüge	1987 - 1991	138
Saldo	1987 - 1991	+ 71 Einwohner

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist positiv (Geburten/Sterbefälle). Hinzu kommt ein nicht unwesentlicher Zuzug von außen der zu einem Ansteigen der Bevölkerungsentwicklung beiträgt.

- Bevölkerungsstruktur

Anteile nach Altersgruppen (Stand 1990)

		UNTERREIT	LANDKREIS
% Anteil	0 - unter 3jährige	3,3	3,5
	3 - unter 6jährige	4,1	3,3
	6 - unter 18jährige	16,4	13,3
	18 - unter 35jährige	28,0	26,7
	35 - unter 65jährige	35,7	37,2
	65 - und mehrjährige	12,6	16,0
	75 - und mehrjährige	5,8	8,0

2.7 Wirtschaftsschafts- und Erwerbsstruktur

2.7.1 Nichtlandwirtschaftliche Arbeitsstätten

Die Gemeinde Unterreit ist überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Produzierendes Gewerbe und Dienstleistungsbereich spielen nur eine untergeordnete Rolle. Verarbeitende Betriebe mit einer größeren Zahl von Beschäftigten befinden sich in Einharting, ein Holzverarbeitender Betrieb, sowie in Wang ein Fleischverarbeitender Betrieb. Darüber hinaus ist für die Gemeinde die Ruhrgas-AG, deren Betriebsgelände zum Teil auf Gemeindegebiet liegt, von Bedeutung.

1991 waren nach Angaben der Gemeinde insgesamt 16 Betriebe des produzierenden Gewerbes im Gemeindegebiet vorhanden (Kfz-Werkstatt, Landmaschinen, Zimmerei, Spenglerei, Installationsbetrieb, usw.). Im tertiären Sektor, der der Versorgung der Bevölkerung dient, sind laut Angaben der Gemeinde drei Versicherungen, drei Einzelhandelsläden, ein Viehhandel, ein Fleischgroßhandel und fünf Gaststätten sowie zwei Banken im Gemeindegebiet vorhanden.

Das Gemeindegebiet ist mit Dienstleistungsbetrieben unterversorgt. Diesbezüglich ist eine bessere Ausstattung anzustreben.

- Finanzkraft 1992

Gemeindesteueraufkommen in 1000 DM	695
Gemeindesteueraufkommen in DM je Einw.	471
%-Anteil Gewerbesteuer am Gem.Steueraufk.	75,7
Schlüsselzuweisungen in DM je Einw.	0
Steuereinnahmekraft in DM je Einw.	671
Gemeindeanteil an der EKSt in DM je Einw.	243
Realsteueraufbring.kraft in DM je Einw.	487

- Arbeitsstätten und Beschäftigte

Laut Arbeitsstättenzählung 1987 bestanden in Unterreit 37 Ar-

beitsstätten mit 196 Beschäftigten. Der %-Anteil der weiblich Beschäftigten betrug dabei 20 %.

Arbeitsstätten

%-Anteile - produz. Gewerbe	43,2 %
- Handel, Verkehr	21,6 %
- übr. Wirtschaftsber.	32,4 %

Beschäftigte

%-Anteile - produz. Gewerbe	73,5 %
- Handel, Verkehr	12,8 %
- übr. Wirtschaftsber.	13,3 %

% Veränderungen der Beschäftigten:

insgesamt	1985 - 1989	+ 10,6 %
der prod. Beschäftigten	1985 - 1989	5,6 %
der tertiär Beschäftigten	1985 - 1989	23,6 %

- Fremdenverkehr

Der Fremdenverkehr besitzt keine Bedeutung im Gemeindegebiet. Im Gemeindegebiet befinden sich 3 Beherbergungsbetriebe, davon 2 Privatvermieter mit ca. 15 Gästebetten.

2.7.2 Land- und Forstwirtschaft

- Landwirtschaft

Regionalplanerische Aussagen für die Landwirtschaft; Ziele des Agrarleitplanes

Die Gemeinde Unterreit wird von der Landwirtschaft geprägt. Die Landwirtschaft ist hier ein bedeutender Wirtschaftsfaktor, der weiterhin erhalten und gesichert werden soll. Um die Leistungsfähigkeit der landwirtschaftlichen Betriebe und deren Bestand nicht zu gefährden ist beim weiteren maßvollen Ausbau des produzierenden Gewerbes und des Handwerkes ein möglichst sparsamer Umgang mit landwirtschaftlichen Flächen erforderlich. Sämtliche raumbedeutsamen Maßnahmen und Planungen sind auf den unabwiesbaren Umfang zu beschränken um den Verbrauch landwirtschaftlicher Erzeugungsflächen zu verringern. Die Landwirtschaft bildet einen wesentlichen Beitrag zur Erhaltung der Kulturlandschaft. Das Inn-Chiemsee-Hügelland ist dabei durch seine zahlreichen Feuchtflächen (Toteiskessel) einer der wichtigsten erhaltenen ökologischen Ausgleichsräume; hier sind die Ziele der Landwirtschaft und der Landschaftspflege aufeinander abzustimmen. In den großflächigen Ackergebieten der Alzplatte ist die Anlage ökologischer Ausgleichsflächen zur Belebung des Landschaftsbildes und Erhöhung der Artenvielfalt notwendig. Die Ausstattung mit Kleinstrukturen soll verbessert werden.

Natürliche Ertragsgrundlagen

Im Erzeugungsgebiet der Erdinger-Trostberger-Altmoräne kommen auf sandigen Lehmen und Lehm Böden mittlere bis gute Erzeu-

gungsbedingungen vor. Entsprechend den Auswertungen des Agrarleitplanes verteilen sich die Flächen in % der Landwirtschaftlichen Nutzfläche mit

günstigen Erzeugungsbedingungen	55%	über dem bayerischen Durchschnitt
durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen	41%	über dem bayerischen Durchschnitt
ungünstigen Erzeugungsbedingungen	4%	unter dem bayerischen Durchschnitt

Bodennutzung und Betriebsstruktur

Die landwirtschaftliche Nutzfläche beträgt rund 2070 Hektar. Davon werden ca. 46 % als Acker bewirtschaftet. Die Grünlandflächen konzentrieren sich im westlichen Jungmoränengebiet und in den Bachtälern mit feuchteren Böden. Der Anteil an Grünland liegt seit dem Jahr 1983 relativ konstant bei 53 %. Der Vergleich der Kartierung des Agrarleitplanes mit rund 280 Hektar Grünlandstandorten (rund 12 % der LN) zur tatsächlich wesentlich höheren Grünlandfläche zeigt einen Erzeugungsschwerpunkt in der Milchwirtschaft.

Die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe hat von 1979 bis 1991 um rund 15 Prozent abgenommen. Bei den heutigen 138 Betrieben liegen die Schwerpunkte in der Milchviehhaltung, im Getreide- und im Futterbau. Von den Ackerflächen werden bewirtschaftet:

- 49 % Futterpflanzen (Silomais)
- 44 % Getreide (Weizen, Gerste, Hafer)
- 2 % Winterraps

Die Betriebsgrößenstruktur wird durch zahlreiche kleine Betriebe geprägt (50 % der Betriebe unter 15 Hektar) und einem Hauptanteil mit Betrieben mittlerer Größe (45 % der Betriebe von 15 bis 30 Hektar).

Es zeichnen sich in folgenden Bereichen Konflikte ab:

- die guten Böden und Ertragsverhältnisse im Garser Feld und auf der Altmoräne führen zur intensiven Ausnutzung der landwirtschaftlichen Lagen; in den Ackergebieten sind kaum landschaftsgliedernde Strukturen erhalten geblieben und es sind kaum Flächen für die Neuanlage verfügbar
- die intensive Ackernutzung führt zur Ausnutzung aller Flächen, so daß selbst an Waldrändern kaum mehr Randstreifen erhalten bleiben
- die Grünlandzüge sind noch vorhanden; das Grünland in den Bachtälern wird jedoch intensiv bewirtschaftet und besitzt kaum mehr Schutzfunktionen

- Forstwirtschaft

Regionalplanerische Aussagen für die Forstwirtschaft

Entsprechend den Zielen des Regionalplanes und des Waldfunktionsplanes sind für die Forstwirtschaft im Gemeindegebiet folgende Punkte bedeutend:

Die Waldfläche soll nach Umfang und räumlicher Verteilung erhalten bleiben und so bewirtschaftet werden, daß insbesondere die Schutzfunktionen gewährleistet sind. Bei unvermeidbaren Eingriffen in Schutzwälder muß ein gleichwertiger Ersatz geschaffen werden.

Die Nutz- und Rohstofffunktion des Waldes soll in den bäuerlichen Wäldern bereits bei der Bestandsgründung und der Pflege nachhaltig als Einkommenszweig gesichert und verbessert werden.

Bei Aufforstungen sind die landschaftspflegerischen Ziele zu beachten und Feuchtflächen, Tallagen oder Bachtäler offen zu halten. Die Aufforstungen an Steillagen oder rutschgefährdetem Gelände oder als gewässerbegleitende Gehölzsäume können die landwirtschaftliche Überschußproduktion verringern und zum Boden- und Gewässerschutz beitragen.

Waldstruktur und Zustand des Waldes

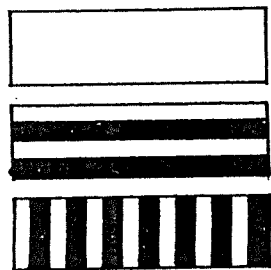
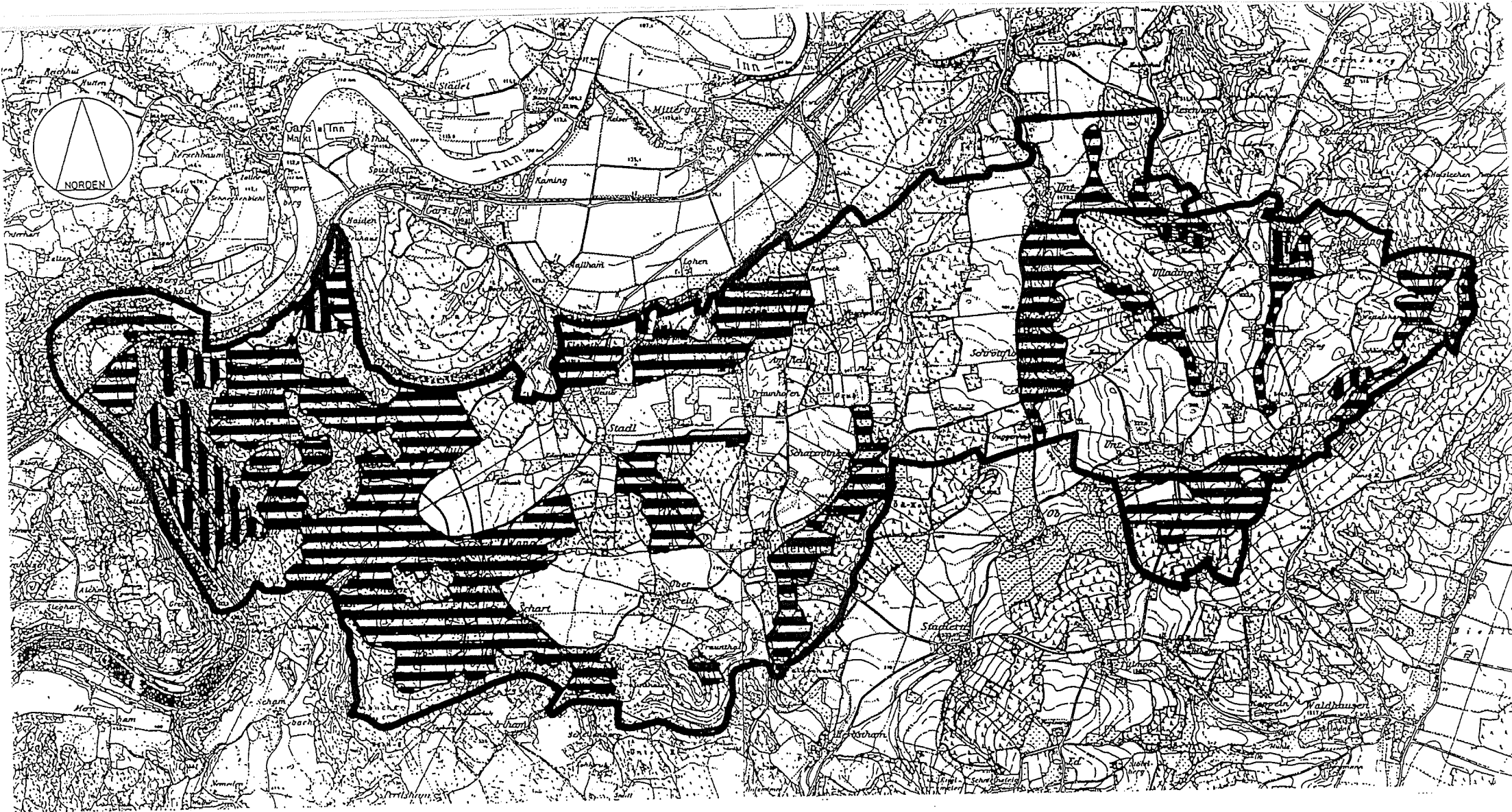
Die Waldfläche der Gemeinde Unterreit beträgt 912 Hektar (Gemeindestatistik 1988), die ganz in Privatbesitz liegen. Die Gemeinde liegt mit einem Bewaldungsanteil von rund 28 % über dem Durchschnitt des Landkreises Mühldorf (21 %) und unter den oberbayerischen Werten mit 33 Prozent. Die größten zusammenhängenden Wälder liegen im westlichen Jungmoränengebiet und begleiten den Steilhang zum Inn. Zwischen dem Garser Feld und der Altmoränenlandschaft trennt ein Waldzug die Naturräume. Kennzeichnend für die Wälder auf der Innleite und die Hangwälder in den Talgräben zum Inn sind laubholzreiche Mischbestände (Erlen, Eschen, Ahorn, Buchen) mit hohem Wert für den Bodenschutz und großer Bedeutung als Lebensraum für schutzwürdige Tiere und Pflanzen. Die übrigen Wälder auf den Kuppen und steileren Hanglagen sind Fichten- und Fichtenmischbestände.

Die Baumartenzusammensetzung im Landkreis Mühldorf zeigt den hohen Anteil von Nadelholz.

Fichte, Tanne, Douglasie	56,5 %
Kiefer, Lärche, Strobe	28 %
Weichlaubholz	10 %
Buche und sonstiges Hartlaubholz	5,5 %

Der Waldfunktionsplan beurteilt ein Verhältnis von 80 % Nadelholz zu 20 % Laubholz als noch vertretbar, da die Wälder im natürlichen Verbreitungsgebiet der Fichte liegen und im Nadelholz ein Anteil von ca. 5 % der ökologisch wertvollen Baumart Tanne enthalten ist.

Für das Wuchsgebiet der Schwäbisch-Bayerischen-Schotterplatte



Flächen mit günstigen Erzeugungsbedingungen

Flächen mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen

Flächen mit ungünstigen Erzeugungsbedingungen

LANDSCHAFTSPLAN UNTERREIT

Landwirtschaft

und die Altmoränenlandschaft ist im Waldzustandsbericht 1991 die Schädigung einzelner Baumarten aufgeführt.

Neuere Zahlen, die auf das Wuchsgebiet bezogen werden können, sind nicht vorhanden, da in den folgenden Jahren nur Stichproben ausgewertet wurden. Bei der Fichte, Kiefer, Tanne und Buche als Hauptbaumarten in Bayern verringerten sich die deutlichen Schäden, während die Eiche die am stärksten von Schäden betroffene Baumart ist (Waldzustandsbericht 1993).

Waldfunktionen

-Wasserschutz

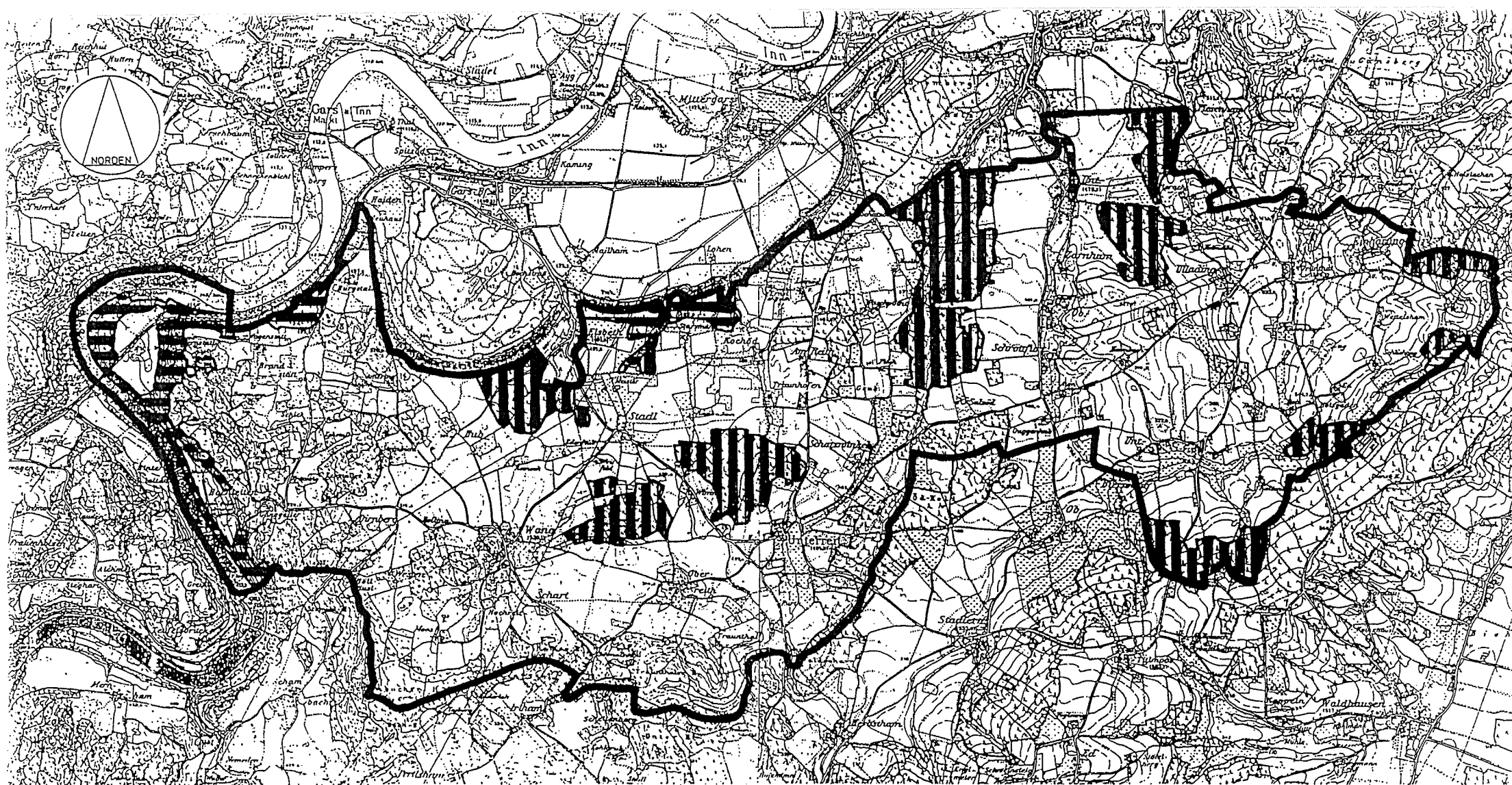
Im Bereich des Garser Feldes sind in der Karte zum Wald-funktionsplan große Waldbereiche als Wälder mit besonderer Bedeutung für den Wasserschutz gekennzeichnet. Die Wälder auf den stark wasserdurchlässigen Schottern dienen zur Rückhaltung und Verzögerung des Wasserabflusses, sie verbessern die Stetigkeit der Wasserspende und tragen zur Reinhaltung des Grundwassers bei. Ziel der waldbaulichen Entwicklung ist der Erhalt und die Förderung von Mischbeständen mit einem hohen Anteil tief und intensiv wurzelnder Baumarten um die mechanische und biologische Reinigungskraft des Bodens zu fördern.

-Bodenschutz

Die Wälder am Steilhang zum Inn schützen auf den eiszeitlichen Lockergesteinen vor Erosion und Hangrutschungen. Sie verringern den Oberflächenabfluß und schwächen die erodierende Kraft des Wassers ab und festigen durch das intensive Wurzelwerk den Boden. Ziel der Bewirtschaftung muß der Erhalt naturnaher stabiler Bestände und die Dauerbestockung der Flächen sein.

-Biotopwälder

Die erlen- und eschenreichen Wälder auf der östlichen Inn-leite sind als artenreiche und gut strukturierte Wälder von hohem Biotopwert (siehe auch 6.5) und landschaftsprägender Bedeutung. Die teilweise aufgelichtete Baumschicht ermöglicht eine ausgeprägte Strauch- und Krautschicht. Bei der Pflege der Wälder sollten lichte, lückig aufgebaute und laubholzreiche Mischbestände gefördert werden.



Wald mit besonderer Bedeutung für die Ökologie
und den Bodenschutz



Wald mit besonderer Bedeutung für den Wasserhaushalt

LANDSCHAFTSPLAN

UNTERREIT

Waldfunktionen

Quelle: Waldfunktionsplan

2.8 Flurbereinigung und Dorferneuerung

In der Gemeinde Unterreit ist kein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz anhängig. Es wurden bisher im Gemeindegebiet die drei beschleunigten Zusammenlegungen Unterreit (89 ha), Unterreit II (234 ha) und Wang (335 ha) durchgeführt. Diese Verfahren sind rechtskräftig abgeschlossen.

Mit Schreiben vom 12.03.1992 hat die Gemeinde Unterreit bei der Direktion für ländliche Entwicklung Antrag auf Aufnahme in das Dorferneuerungsprogramm für die Ortsteile Wang, Grünthal und Unterreit beantragt. Aus ortsplanerischer Sicht ist die Aufnahme in das Dorferneuerungsprogramm insbesondere für den Ortsteil Unterreit zu befürworten, um dessen Stärkung und Entwicklung zu fördern.

2.9 Wohnungsbestand und -belegung

1990 bestanden in Unterreit laut Statistik 366 Wohnungen. Aus diesen Daten läßt sich folgende durchschnittliche Belegungsziffer errechnen:

1.444 Einwohner

366 Wohnungen = 3,9 Einwohner/Wohneinheit

Vergleichswerte

- Landkreis Mühldorf a. Inn	2,7 Einwohner/Wohneinheit
- Region 18	2,5 Einwohner/Wohneinheit
- Regierungsbezirk Oberbayern	2,3 Einwohner/Wohneinheit
- Freistaat Bayern	2,4 Einwohner/Wohneinheit

Im Vergleich liegt somit die Belegungsdichte in Unterreit mit 3,9 Einwohner pro Wohneinheit erheblich über den Vergleichsdaten von Bezirk, Region und Landkreis. Den Angaben der Statistik zufolge ist somit ein Anhaltspunkt für einen besonderen Nachhol- oder Auflockerungsbedarf erkennbar.

2.10 Gemeinbedarfseinrichtungen

An Gemeinbedarfseinrichtungen bestanden zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme in der Gemeinde:

- ein Rathaus mit Außenstelle der Verwaltungsgemeinschaft in Unterreit
- drei Feuerwehren (Wang, Elsbeth, Grünthal)
- ein Kloster (Stadl)
- fünf Kirchen (Wang, Unterreit, Elsbeth, Grünthal, Unterzarnham)
- ein Bauhof (Unterreit)
- ein Bürgerhaus in Wang im alten Feuerwehrhaus, das von Gymnastik-, Jugend- und Musikkursen genutzt wird.

- Bestattungseinrichtungen

Im Gemeindebereich Unterreit bestehen die Friedhöfe Grünthal, Unterreit und Wang. Noch vorhandene Grabplätze sind für

die Bedürfnisse der nächsten Jahre ausreichend. Ggf. stehen Erweiterungsflächen zur Verfügung. Für Wang sind rechtzeitig Erweiterungsmöglichkeiten vorzusehen, da Bestattungen für Stadl und Wang im Friedhof Wang stattfinden.

- Kindergärten

In der Gemeinde Unterreit wurde neben dem Rathaus ein zweizügiger Kindergarten errichtet.

- Schulen

Im Gemeindebereich Unterreit ist keine Grund- und Teilhauptschule vorhanden. Ein Großteil der schulpflichtigen Kinder besucht die Grund- und Hauptschule in Gars a. Inn. Mit den Gemeinden Gars a. Inn und Babensham besteht ein Schulzweckverband. Die im südwestlichen Gemeindegebiet wohnenden Schulpflichtigen besuchen die Grundschule in Babensham, Landkreis Rosenheim. Eine Realschule kann in Wasserburg, Gymnasien in Wasserburg und Gars besucht werden.

- Sporteinrichtungen

Südlich des Ortsteiles Unterreit befindet sich eine Sportanlage mit Tennisplatz und kleinem Vereinheim dessen Ausbau erfolgen soll. In Wang befindet sich neben dem Feuerwehrhaus eine Eisstockbahn. Deren Lage und ortsgestalterische Einbindung ist in der vorhandenen Situation aus ortsplanerischer Sicht unbefriedigend.

- Jugendeinrichtungen

Im Ortsteil Grünthal steht der Landjugend ein Raum zur Verfügung.

2.11 Technische Ver- und Entsorgung

2.11.1 Wasserversorgung

Im Gemeindegebiet gibt es keine zentrale Wasserversorgung. Die Hauptorte im Westen werden durch einen Wasserbeschaffungsverband versorgt. Wassermängel- und -güte sind derzeit ausreichend. Die Wassergewinnungsanlage liegt außerhalb des Gemeindegebietes. Ansonsten bestehen zahlreiche Einzelversorgungen aus Brunnen (u.a. Unterreit) und Quellen. Im Gemeindebereich Unterreit werden insgesamt 10 zentrale Trinkwasserversorgungsanlagen betrieben. Hiervon sind 8 Anlagen kleinere, private, zentrale Wasserversorgungen bzw. Wasserbeschaffungsverbände. Gemäß der Angabe des Gesundheitsamtes Mühldorf a. Inn weisen einige dieser Versorgungen erhöhte Nitratwerte und gelegentlich koliforme Keime und erhöhte Koloniezahlen auf. Hierfür ursächlich sind ungünstige örtliche Gegebenheiten der Trinkwassereinzugsbereiche, oberflächennahe Grundwasserfassungen und der zum Teil intensive Ackeranbau. Im nordöstlichen Gemeindegebiet sind erhöhte Belastungen mit Agrochemikalien bekannt. Für die Zukunftssicherung wäre daher in vorgenanntem Bereich eine weitere Zentralisierung wünschenswert. Die Gemeinde ist Mitglied des Wasserzweckverbandes

Taufkirchner Gruppe.

-Wasserschutzgebiet der Wassergemeinschaft in Unterbierwang e.V.

Zur Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung der Wassergemeinschaft Unterbierwang e.V. wurde in der Gemeinde Unterreit und der Gemeinde Babensham ein Wasserschutzgebiet festgesetzt. Fassungsgebiet und Schutzzonen sind im Plan dargestellt. Zur Versorgung der neuen Baugebiete in Wang und Stadl ist für 1992 der Anschluß an den Wasserbeschaffungsverband Wang geplant. Zur langfristigen Sicherung der Wasserversorgung in Unterreit und insbesondere als Voraussetzung für eine weitere Entwicklung von Unterreit ist dort eine zentrale Wasserversorgung anzustreben.

2.11.2 Abwasserbeseitigung

1990 wurde ostwärts des Ortskernes Unterreit eine neue Erdklärbeckenanlage mit 5 Becken fertiggestellt. Für die Orte Wang und Stadl werden derzeit das Abwasserkanalnetz einschließlich der Hausanschlüsse erstellt. Die übrigen Streusiedlungen, Weiler und Einöden entsorgen noch über Dreikammerausfallgruben und Sickerschächte als Dauerlösung in den Untergrund oder in den Vorfluter bzw. in Güllegruben.

Voraussetzung für eine mögliche Entwicklung des Ortsteiles Einharting ist, daß dort eine zentrale Abwasserentsorgung errichtet wird.

2.11.3 Energieversorgung

Die Grundstromversorgung im Gemeindebereich erfolgt durch die Isar-Amperwerke AG München. Die 20 kV und 110 kV-Leitungen sind im Plan eingetragen ebenso die Trafostationen. Entlang den Freileitungen vorhandene Baubeschränkungen betragen bei 110 kV - 2 x 20 m und bei 20 kV - 2 x 7,5 m.

Im westlichen Gemeindebereich wird die Stormversorgung durch 20 kV-Leitungen der Kraftwerke Haag GmbH gesichert.

Eine 110 kV-Leitung Töging-Wasserburg der Innwerk AG durchquert das Gemeindegebiet in Nord-Süd-Richtung. Die Schutzzone der Hochspannungsleitung beträgt jeweils 30 m beiderseits der Leitungssachse.

Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich darüber hinaus eine Gasfernleitung und Grundstücke der Ruhrgas AG (Station Erdgasspeicher Bierwang und Sammelbohrplätze). Die Leitungen liegen grundsätzlich in der Mitte eines Schutzstreifens der ca. 8 - 10 m breit ist.

Die Ölleitung St. Christoph-Burghausen der Deutschen Marathon Pipeline der DMP Mineralöl Petro Chemie GmbH verläuft ebenfalls im Gemeindegebiet.

- Richtfunkstrecke

Über das Gemeindegebiet erstreckt sich eine Richtfunkstrecke

der Deutschen Bundespost.

2.11.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird durch den Landkreis Mühldorf a. Inn zentral geregelt. Ein gemeindlicher Wertstoffhof befindet sich bei der Kläranlage von Unterreit.

2.12 Bodenschätze

- Bewilligungsfeld zur Gewinnung von Kohlenwasserstoffen
Das gesamte Gebiet des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Unterreit wird von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen der Bayer. Mineral-Industrie AG, Mobil Ergas, Erdöl GmbH und teilweise von den Bewilligungsfeldern "Bierwang I, II und III" zur Gewinnung von Kohlenwasserstoffen überdeckt.

- Kiesabbau

Im Gemeindegebiet befindet sich lt. Angabe des Landratsamtes die Kiesgrube Schwarzenbeck, Fl.Nr. 1128 der Gemarkung Grüntal und eine Kiesgrube westlich von Unterreit.

Der großflächige Abbau von Bodenschätzen wird im Regionalplan durch die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsflächen gesichert und schwerpunktmäßig geordnet. Diese Gebiete konzentrieren sich im Landkreis Mühldorf auf die Kiesabbauflächen am Inn. In der Gemeinde Unterreit selbst sind keine Vorrang- oder Vorbehaltsflächen ausgewiesen. Bei bestehenden Abbaustätten außerhalb der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sollen nach den Zielen des Regionalplanes Erweiterungen unter dem Gesichtspunkt einer endgültigen Rekultivierung erfolgen.

Im Gemeindegebiet sind abbauwürdige Vorkommen vor allem im Westen im Jungmoränenbereich. Die Kiesablagerungen in unterschiedlicher Zusammensetzung sind wirtschaftlich meist nur unter sehr hohem Aufwand für die Aufsuchung und Aufbereitung nutzbar.

Im Garser Feld sind die Schotter der Würmeiszeit und des Postglazials nur gering überdeckt und meist leicht aufzubereiten. Hier wird bei Unterreit eine ca. 1,5 ha große Fläche seit mehreren Jahren abschnittsweise abgebaut und wieder aufgeforstet. Der Abbau dient nur dem örtlichen Bedarf.