

2.13 Bau- und Bodendenkmäler

Baudenkmäler entsprechend nachfolgender Denkmalliste wurden in den Plan nachrichtlich übernommen. Für die im Entwurf der Denkmalliste als Baudenkmäler ausgewiesenen Objekte und ihren Nähebereich gelten die besonderen Schutzbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (Art. 6 Abs. 1 Ziff. 3 Denkmalschutzgesetz). Baudenkmäler mit starker Raumwirkung sind:

- Kloster in Stadl
- Kirchen in Wang und Unterreit und Grünthal
- Eisenbahnbrücke über dem Inn im Westen der Gemeinde

- Baudenkmäler

Unterreit (Gemarkung Elsbeth)

- Haus Nr. 5 Kath. Pfarrkirche St. Aegid, gotisch, barock verändert; mit Ausstattung (Fl.Nr. 468)

Au i. Wald (Gemarkung Wald)

- Haus Nr. 1 Hakenhof, mit Bundwerkstadel auf Bruchsteinsokkel (Fl.Nr. 296)
- Feldkapelle, 19. Jh.; am Waldrand (Fl.Nr. 300)
- Eisenbahnbrücke über dem Inn; um 1875, ca. 270 m lange Stahlkonstruktion auf Quaderpfeilern

Bergen (Gemarkung Grünthal)

- Haus Nr. .. Vierkanthof, stattliche Anlage, Wohnhaus und Stadel von 1887; Kapelle wohl gleichzeitig; mit Ausstattung.

Bergmann (Gemarkung Wald)

- Haus Nr. 1 Dreiseithof, Wohnteil mit Blockbau-Obergeschoß und Bundwerkgiebel, Bundwerkstadel (Fl.Nr. 354)

Burgstall (Gemarkung Wald)

- Haus Nr. 4 Eingeschossiges Kleinbauernhaus, mit Bundwerkgiebel, bez. 1821 (Fl.Nr. 231)
- Kapellenneubau mit Ausstattung des 18. Jh. (Fl.Nr. 220/5)

Eck (Gemarkung Grünthal)

- Bildstock, 2. Hälfte 19. Jh.; mit Ausstattung (Fl.Nr. 623)

Einharting (Gemarkung Grünthal)

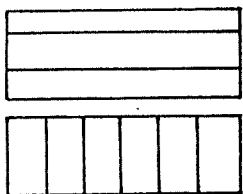
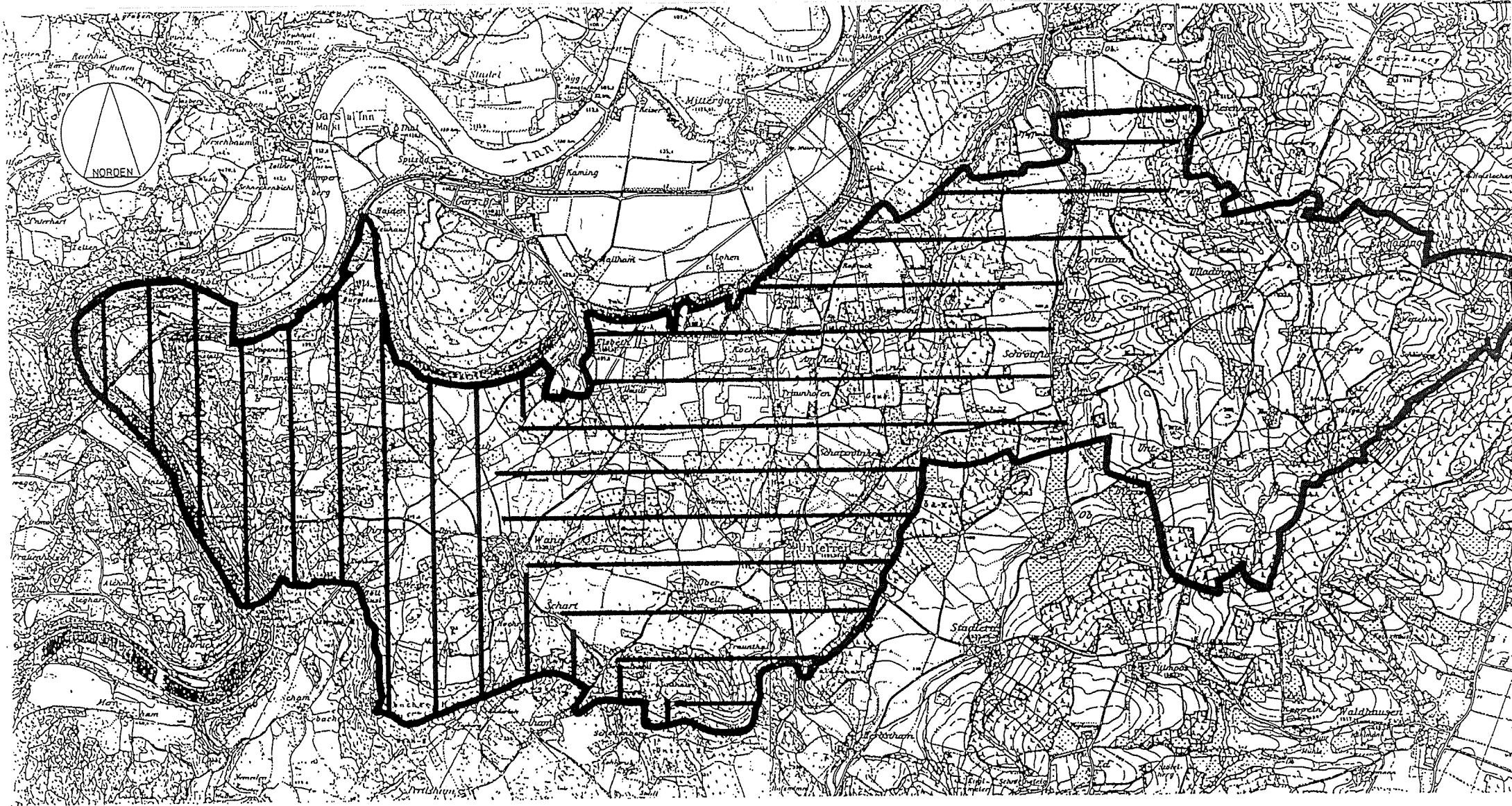
- Haus Nr. 3. Ehem. Kleinbauernhaus, eingeschossig mit Bundwerkgiebel, 2. Hälfte 18. Jh. (Fl.Nr. 127)
- Bildstock, 2. Hälfte 19. Jh. (Fl.Nr. 123)

Elsbeth

- Haus Nr. 1 Kath. Kirche St. Elisabeth, 15. Jh.; mit Ausstattung (Fl.Nr. 5)
- Haus Nr. 3. Zugehörig Riegel-Bundwerkstadel, Mitte 19. Jh. (Fl.Nr. 4)

Furth (Gemarkung Elsbeth)

- Haus Nr. 2. Quer zum Haus Anbau mit Getreidekasten im Obergeschoß, 18. Jh. (Fl.Nr. 621)



Schotter der Würmeiszeit und des Postglazials

Moräne der Würmeiszeit mit Kiesvorkommen

Grundlage: Regionalplan Südostoberbayern

LANDSCHAFTSPLAN UNTERREIT

Hauptverbreitungsgebiete
von Kies und Sand

Gmein (Gemarkung Grünthal)

- Haus Nr. 8. Einfirsthof "Beim Holzschneider", Obergeschoß-Blockbau, teilweise verputzt, am Wirtschaftsteil Bundwerk, um 1800 (Fl.Nr. 734)

Grub (Gemarkung Elsbeth)

- Haus Nr. 2. Dreiseithof, reicher Bundwerkstadel, mmt eingebautem Blockbau-Getreidekasten (Fl.Nr. 301)
- Haus Nr. 4. Kleiner Mitterstallbau mit Blockbauobergeschoß, Anfang 19. Jh. (Fl.Nr. 284)

Grünthal

- Haus Nr. 4 Wohnhaus, mit Blockbau-Obergeschoß, um 1800, z.T. später verputzt (Fl.Nr. 1)
- Haus Nr. 8. Kath. Pfarrkirche St.Andreas, Tuffquaderturm, 17Jh., Langhaus und Chor in barockisierenden Formen 1896 bis 1899 neu erbaut; mit Ausstattung (Fl.Nr. 10)
- Haus Nr. 9. Kath. Pfarrhaus, zweigeschossig, Satteldach, erbaut 1879.
- Haus Nr. ... Vierkanthof, stattliche Anlage; Wohnhaus mit Stallungen, Scheune und Remise, Nagelfluhmauerwerk, Mitte und 2. Hälfte 19. Jh.; Windrad, um 1910/20.

Holling (Gemarkung Wang)

- Haus Nr. 1. Einem Dreisthof zugehörig Parallelstadel mit Bundwerk, nach Mitte 19. Jh. (Fl.Nr. 437)

Hub (Gemarkung Wang)

- Haus Nr. 1. Zugehörig Remise über Bruchstein-Erdgeschoß, Mitte 19. Jh. (F.Nr. 513)
- Haus Nr. 3. Dreiseithof; schöner Bundwerkstadel, Rautengitterform über Bruchstein-Erdgeschoß, 1862 (Fl.Nr. 552)
- Kapelle, 1. Hälfte 19. Jh.; mit Ausstattung; südwestlich am Wegkreuz (Fl.Nr. 555)
- Bildstock, bez. 1872; südostwärts der Kapelle (Fl.Nr. 504)

Kochöd (Gemarkung Elsbeth)

- Kapelle, noch 18. Jh.; mit Ausstattung (Fl.Nr. 155)
- Haus Nr. 5. Hakenhof; Wohnstallhaus in Bruchstein mit Bundwerkteil, Querstadel mit Bundwerk und überbautem Getreidekasten nach Mitte 19. Jh. und älter (Fl.Nr. 154)

Leinöd (Gemarkung Elsbeth)

- Haus Nr. 1. Vierseithof; langer Bundwerkstadel; Bundwerktenne bez. 1830; Blockbau-Getreidekasten (Fl.Nr. 189)

Oberreit (Gemarkung Wang)

- Haus Nr. 2. Einfirsthof mit reichem Bundwerk am Wirtschaftsteil, Mitte 19. Jh. (Fl.Nr. 764)
- Haus Nr. 10. Kleinbauern- oder Zuhaus, rückwärts Bundwerk, Mitte 19. Jh. (Fl.Nr. 756)

Schart (Gemarkung Wang)

- Haus Nr. 1. Parallelstadel mit Bundwerkfront, Mitte 19. Jh.

- (Fl.Nr. 206)
- Haus Nr. 3. Zugehörig Hakenstadel mit Bundwerk, 3. Viertel 19. Jh. (Fl.Nr. 208)

- Schatzwinkel** (Gemarkung Elsbeth)
- Steinkreuz 1685; am Bache Richtung Unterreit (Fl.Nr. 575/412)

- Schick** (Gemarkung Wald)
- Haus Nr. 3. Kleinbauernhäusl, eingeschossig mit Giebelbundwerk, häßlich verschalter Blockbau, im Kern 2. Hälfte 18. Jh. (Fl.Nr. 145)

- Schlichting** (Gemarkung Grünthal)
- Haus Nr. 1 Getreidekasten über dem Stall, wohl noch 1. Hälfte 18. Jh. (Fl.Nr. 281)

- Stadl** (Gemarkung Wang)
- Haus Nr. 6. Kleinbauernhof; zugehörig Bundwerkstadel, 3. Viertel 19. Jh. (Fl.Nr. 617)
- Haus Nr. .. Ehem. Jagdschloß der Augustinerchorherren von Gars, dann Pfarrhof von Wang, jetzt Mutterhaus der Missions-schwestern vom Heiligen Erlöser, stattlicher zweigeschossiger Putzbau, anstatt des ursprünglichen barocken Krüppelwalmdachs nunmehr Satteldach des 20. Jh., gewölbte und stuckierte Räume, z.T. datiert 1715, barockes Portal an der Nordseite, Hauskapelle im Obergeschoß mit barocker Struckierung; mit Ausstattung; Nebengebäude, ehem. Stall, zweigeschossig, langgestreckter Putzbau, Satteldach, im Erdgeschoß Räume mit Mittelstütze aus Granit und böhmischem Kappengewölbe, wohl Mitte 19. Jh.

- Starzmann** (Gemarkung Elsbeth)
- Haus Nr. 1. Bauernhaus eines Vierseithofes, Obergeschoß-Blockbau, mit Bundwerkgiebel, 1807; Bundwerkstadel, bez. 1824 (Fl.Nr. 39)

- Traunthal** (Gemarkung Wang)
- Haus Nr. 1. Zugehörig Bundwerkstadel, spätere Form, 3. Viertel 19. Jh. (Fl.Nr. 994)
- Hofkapelle, Ende 18. Jh.; mit Ausstattung (Fl.Nr. 994)

- Ullading** (Gemarkung Grünthal)
- Haus Nr. 2. Ehem. Kleinbauernhaus; Obergeschoß in Blockbauweise, mit Bundwerkteilen, Anfang 19. Jh. (Fl.Nr. 665)

- Unterbierwang** (Gemarkung Grünthal)
- Haus Nr. 2. Vierseithof; Parallelstadel mit Bundwerkzone, nach Mitte 19. Jh. (Fl.Nr. 424)
- Haus Nr. 8. Wohnstallhaus mit Gitterbundwerk und Brockenmauerwerk, um 1850/60; im Stadel überbauter Getreidekasten, 17. Jh. (Fl.Nr. 435)

- Unterzarnham** (Gemarkung Grünthal)
- Kath. Kirche St. Viktor und Vorona, 1398; mit Ausstattung (Fl.Nr. 820)

Wang

- Kath. Pfarrkirche St. Georg, 15. Jh., barock verändert; mit Ausstattung; Friedhofskapelle, barock, Anfang 18. Jh.; mit Ausstattung; Friedhofsmauer, 17./18. Jh. (Fl.Nr. 43)
- Kapelle, 19. Jh.; mit Ausstattung; am südlichen Ortsrand (Fl.Nr. 4)
- Haus Nr. 17. Zugehörig freistehender Getreidekasten, dreiräumiger Obergeschoß-Blockbau mit reich profilierten Türstürzen, letztes Viertel 18. Jh. (Fl.Nr. 29)
- Zugehörig Stadel, ehem. Ställwohnhaus, Erdgeschoß Ständerbohlenbau und Naturstein, Obergeschoß Blockbau mit Bundwerktenne (F.Nr. 87)

Westen (Gemarkung Wang)

- Haus Nr. 2. Dreiseithof; Stadel mit Bundwerkteil und überbautem Getreidekasten, 1. Hälfte 19. Jh. und älter (Fl.Nr. 398)
- Kapelle, neugotisch, gegen 1900; mit Ausstattung (Fl.Nr. 422)

Wettelsham (Gemarkung Grünthal)

- Haus Nr. 2. Wohnstallhaus mit Bundwerkfront, Mitte 19. Jh.; Parallstadel mit Bundwerkfront, gegen Mitte 19. Jh. (Fl.Nr. 242)

Wimm (Gemarkung Wang)

- Haus Nr. 2. Einfristhof, Obergeschoß Blockbau, wohl spätes 18. Jh. (Fl.Nr. 726a)

- Bodendenkmäler

Im Gemeindebereich befinden sich nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand des Landesamtes für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege folgende Bodendenkmäler, die ebenfalls nachrichtlich übernommen wurden:

A - Bodendenkmäler von obertägiger Erhaltung

- 2 vorgeschichtliche Grabhügel, ca. 375 m nordöstlich von Wimm im Reiterholz

B - Bodendenkmäler von untertägiger Erhaltung

- Siedlungsspuren unbekannter Zeitstellung östlich von Wang
- 1 Grabhügel unbekannter Zeitstellung südwestlich von Schatzöd.

Bei den unter A aufgeführten Monumenten handelt es sich um heute noch sichtbare Zeugnisse der frühen Geschichte der Region. Diese genießen den besonderen Schutz des Denkmalschutzgesetzes und sind samt ihrem räumlichen Umgriff unverändert zu belassen.

Bei den unter B bezeichneten Denkmälern ist laut Landesamt für Denkmalpflege eine Dauergrünlandnutzung anzustreben. Bodeneingriffe jeglicher Art sind dort anzeigepflichtig.

3. Zielvorgaben für die Planung

Übergeordnete Zielvorgaben für die Planung sind einerseits die Ziele des Landesentwicklungsprogramms, das im Januar 1994 per Verordnung neu in Kraft getreten ist und die konkretisierten Ziele des Regionalplanes, andererseits Ziele der übergeordneten Fachplanungen wie Agrarleitplan und Waldfunktionsplan und amtliche Biotopkartierung.

3.1 Landesplanerische Ziele

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele des Landesentwicklungsprogrammes anzupassen. Aus dem Landesentwicklungsprogramm sollen die wichtigsten fachlichen Ziele zum Siedlungswesen sowie zu Natur und Landschaft angegeben werden:

- Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden.
- Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen:
 - auf die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen hingewirkt werden
 - die Möglichkeiten der angemessenen Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete genutzt
 - die Erfordernisse flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen berücksichtigt werden
 - Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten, die über die erforderlichen Einrichtungen der örtlichen Grundversorgung verfügen, ausgewiesen werden.
- Die Landschaft ist zur nachhaltigen Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen so zu schützen, zu pflegen, zu nutzen und zu gestalten, daß das Gleichgewicht des Naturhaushalts gewahrt bleibt oder wiederhergestellt wird und die typischen Landschaftsbilder erhalten werden.
- Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zur Erhaltung einer gesunden Umwelt und eines funktionsfähigen Naturhaushaltes sowie zum Schutz der Tier- und Pflanzenarten zu sichern und zu entwickeln.
- Besonders schützenswerte Landschaftsteile sowie der Zugang zu diesen sind grundsätzlich von einer Bebauung freizuhalten. Dies gilt insbesondere für:
 - Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete
 - besonders bedeutende, weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsprägende Höhenrücken, Kuppen und Hanglagen.
- Bei der Siedlungstätigkeit ist auf das Landschaftsbild, auf die Belassung des Naturhaushalts und auf die Landschaft Rücksicht zu nehmen.

Im neuen Landesentwicklungsprogramm wird Unterreit der neuen Gebietskategorie des ländlichen Teilraumes im Umfeld der großen Verdichtungsräume zugeordnet. Im Landesentwicklungspro-

gramm werden folgende überfachliche Ziele zur raumstrukturellen Entwicklung dieser Teilräume genannt:

- Der Bewahrung einer eigenständigen ländlichen Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur soll bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen besonderes Gewicht beigemessen werden.
- Entwicklungen im Wohnsiedlungsbereich und bei der Schaffung von gewerblichen Arbeitsstätten die zu einem siedlungsstrukturellen Zusammenwachsen größerer Siedlungseinheiten und benachbarter Verdichtungsräume führen würden soll entgegengewirkt werden.
- Der Erhaltung der für den regionalen und überregionalen ökologischen Ausgleich notwendigen Freiflächen soll bei der Siedlungsentwicklung und beim Infrastrukturausbau besonderes Gewicht eingeräumt werden.
- Beim Verkehrsausbau sollen bevorzugt leistungsfähige Verbindungen durch Einrichtungen des öffentlichen Personenverkehrs, insbesondere auch zur Anbindung an die entsprechenden Verkehrssysteme der benachbarten Verdichtungsräume geschaffen werden.
- Die Voraussetzungen für landwirtschaftliche Nutzungen mit besonderen Versorgungsaufgaben und anderen Funktionen für die Verdichtungsräume sollen gewährleistet werden.

3.2 Regionalplanerische Ziele

Aufgrund des neuen Landesentwicklungsprogrammes ist eine Fortschreibung des Regionalplanes der Region 18 Südostoberbayern geplant, in der die Ziele bezogen auf ländliche Teilräume im Umfeld der großen Verdichtungsräume konkretisiert werden sollen.

Die folgenden Hinweise und Ziele der Regionalplanung sind nach Angaben des Planungsverbandes der Region Südostoberbayern nach wie vor bei der Flächennutzungsplanung für die Gemeinde Unterreit zu beachten.

- Bevölkerungsentwicklung
Entsprechend den gegebenen Standardvoraussetzungen ist die Gemeinde Unterreit für eine organische Entwicklung geeignet.
Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung kann gemessen an der Prognose für das gesamte Regionsgebiet bis zum Jahre 2000 um noch maximal 2 % anwachsen.
- Arbeitsplatzentwicklung
Eine Zunahme an nicht landwirtschaftlichen Arbeitsplätzen durch die Neuansiedlung größerer gewerblicher Betriebe ist für Unterreit nicht zu erwarten.
- Natur und Landschaft
Im überwiegend landwirtschaftlich orientierten Raum der Region sollen die Landwirtschaft unter Berücksichtigung natürlicher Gegebenheiten unterstützt und die vorhandenen Standorte des produzierenden Gewerbes und des Handwerks ausgebaut werden. Die traditionellen bäuerlichen Kultur- und Siedlungslandschaften sollen erhalten bleiben; dabei soll die land- und forstwirtschaftliche Bodennutzung wei-

terhin gesichert werden.

Gliedernde Grünflächen und Freiräume im Innerortsbereich und auch zwischen den besiedelten Flächen sollen erhalten, entwickelt und erweitert werden. Sie sollen untereinander und mit der freien Landschaft zusammenhängen.

Die wesentlichen, für die Naturräume typischen und einzigartigen Biotopie sollen in Funktion und Umfang gesichert und erhalten werden.

Auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft soll geachtet werden.

Bei den großflächigen Ackerbaugebieten insbesondere der Alzplatte soll auf eine Durchgrünung hingewirkt werden. Dabei sollen möglichst räumliche Verbindungen zu vorhandenen naturnahen Landschaftselementen bzw. -strukturen geschaffen werden.

Ökologisch schutzwürdige Flächen, insbesondere Auwaldbereiche, Hang- und Leitenwäler, Uferzonen, Feuchtgebiete und andere ökologisch erhaltenswürdige Freiräume sowie exponierte Gruppen und Hänge sollen grundsätzlich von Bebauung freigehalten werden:

- Siedlungswesen

Die Siedlungsentwicklung soll im wesentlichen auf die Hauptsiedlungsbereiche ausgerichtet, vorrangig auf die zentralen Orte gelenkt werden.

Bei der künftigen Siedlungsentwicklung soll der Erhaltung der Landschaft und der Verbesserung des Wohnwertes im besonderen Maße Rechnung getragen werden.

Die historisch gewachsenen und landschaftsprägenden Orte sollen in ihrer Substanz gesichert und funktionsgerecht erhalten werden.

- Verkehrswesen

Die Erreichbarkeit der zentralen Orte, insbesondere in den Verflechtungsbereichen Mühldorf a. Inn/Waldkraiburg, Altötting/Neuötting, Wasserburg a. Inn, Traunstein/Traunreut soll durch die Bedienung mit öffentlichen Verkehrsmitteln verbessert werden.

Durch den Ausbau des regionalen Straßennetzes soll insbesondere der Anschluß an die überregional bedeutsamen Straßen verbessert werden. Dabei soll dem Ausbau vorhandener Straßen grundsätzlich der Vorzug vor dem Bau neuer Straßen eingeräumt werden.

Zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse im Staatsstraßennetz sollen Engpässe in den Ortsdurchfahrten bereinigt werden.

- Wasserwirtschaft

In allen Teilräumen der Region sollen leistungsfähige Trinkwasserversorgungsanlagen errichtet werden.

Kleine Versorgungseinheiten die eine einwandfreie und zukunftsichere Versorgung nicht gewährleisten können, sollen saniert, soweit möglich, zu Gruppen zusammengefaßt und soweit erforderlich an leistungsfähige Gruppen angeschlossen werden.

Für alle im Zusammenhang bebauten Ortsteile von Gemeinden soll mit Ausnahme kleiner, überwiegend landwirtschaftlich orientierter Siedlungseinheiten ein Anschluß an zentrale

Abwasserbeseitigungsanlagen angestrebt werden. Dazu ist die Konzentration der Siedlungstätigkeit auf die Hauptsiedlungseinheit erforderlich.

Der Bodenwasserhaushalt soll verbessert werden, soweit es zur Erhaltung der Kulturlandschaft erforderlich ist. Auf eine für den Wasserhaushalt günstige Bodennutzung soll hingewirkt werden.

3.3 Ortsplanerische Leitgedanken

Die Gemeinde Unterreit übernimmt im wesentlichen, die im Rahmen der Landesplanung, Regionalplanung formulierten Ziele für die Gemeindeentwicklung, wie sie bereits wiedergegeben sind. Darüber hinaus sind auf Gemeindeebene folgende ortsplanerische Leitgedanken der Planung zugrundegelegt worden:

Planungsziele für die Gesamtgemeinde

- Schutz vor Zersiedelung

Im Gemeindegebiet sind viele kleine Gemeindeteile u.a. etliche Weiler und Einöden mit überwiegend landwirtschaftlicher Nutzung vorhanden. Die Neuausweisung von Bauflächen kommt nur dort in Frage, wo Infrastruktur und Erschließung bzw. Topographie die Voraussetzungen dafür bieten. Durch Konzentration der Bauflächenneuausweisungen auf die Siedlungsschwerpunkte Wang, Stadl, Unterreit und Einharting soll einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt werden.

Vorrangig soll in der gesamten Gemeinde die landwirtschaftliche Nutzung gesichert und die bäuerliche Struktur in den landwirtschaftlichen Weilern mit bewußter Beschränkung der Bautätigkeit erhalten werden; Baumöglichkeiten sind dort nur im Rahmen des Innenbereiches (§ 34 BauGB) und für landwirtschaftlich privilegiertes Vorhaben etc. nach § 35 BauGB vorgesehen. Die Weiler und Einzelhöfe verfügen über keine siedlungstechnischen Zusammenhänge und werden als Fläche für Landwirtschaft im Außenbereich dargestellt.

- Erhalt der typischen, gestreuten durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägten Siedlungsstruktur

Die Beschränkung der Bauflächenausweisungen auf die Hauptorte trägt dazu bei, die charakteristische Siedlungsstruktur der Streusiedlung zu erhalten.

- Freihalten schützenswerter Landschaftsteile

Die schützenswerten Landschaftsteile die im Plan besonders gekennzeichnet sind, sollen vor einer weiteren Bebauung geschützt werden.

- Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur mit Rücksicht auf Topographie und Landschaft

Neue Siedlungsstrukturen sollen den Vorgaben von Topographie und Landschaft folgen. Exponierte Kuppen und Hangflächen sollen von einer Bebauung ausgenommen werden.

- Freihalten ortsbildprägender, innerörtlicher Freiflächen und Grünzüge

Ortsrandnahe und innerörtliche Hangflächen und Freiflächen wie z.B. in Wang und Oberreit sollen zum Erhalt des Ortsbildes vor einer Bebauung bewahrt werden.

- Erhalt der dörflichen Ortsstruktur
Durch die Sicherung ausreichender Grün- und Freiflächen soll das dörfliche Siedlungsgefüge in den Ortsteilen, das sich durch eine lockere und durchgrünte Bebauung auszeichnet, erhalten werden.
- Keine Einengung bestehender Landwirtschaft durch Wohnbebauung
Wohnbauflächen sollen in ausreichendem Abstand zu landwirtschaftlichen Anwesen ausgewiesen werden.
- Bereitstellung von Flächen für bodenständiges, nicht störendes Kleingewerbe und Handwerk in Dorfgebieten.
Alternativ bzw. vorrangig soll die Umnutzung leerstehender landwirtschaftlicher Anwesen für eine gewerbliche Nutzung angestrebt werden. Voraussetzung dafür ist, daß die Erschließung gesichert ist und erhaltenswerte bauliche Substanz keine Beeinträchtigung durch Eingriffe erfährt.
- Erhalt von Blickbeziehungen
Die Ortsteile bieten eine Vielzahl von Blickpunkten und Sichtbeziehungen die bei einer weiteren Besiedelung zu beachten und für die Identifikation der Orte erhalten werden sollten.
- Ausbildung und Erhalt grüner Ortsränder
Prägend für die ländliche Ortsstruktur der Gemeinde sind die gewachsenen und zum Teil noch gut erhaltenen grünen Ortsränder mit Obstbaumwiesen, die die Siedlungen gut in die Landschaft einfügen und einen Übergang zu siedlungsfreier Natur bilden. Solche erhaltenswerten Grünstrukturen sollten bei der zukünftigen Siedlungsentwicklung berücksichtigt und erhalten werden. Die Ortsränder sollen eindeutig begrenzt, und mit standortgemäßen Bäumen und Sträuchern begrünt werden.
- Sicherung ausreichender Bauflächen bevorzugt für Einheimische
- Gestaltung des Wohnumfeldes
In den bestehenden und neu auszuweisenden Bebauungsplangebieten muß das Wohnumfeld durch geeignete Maßnahmen wie Ausstattung mit Spielflächen, gliedernde Grünflächen und der dörflichen Situation angemessene Grüngestaltung im Straßenraum, ausgebildet werden.
- Gestaltung des örtlichen Siedlungscharakters
Im Rahmen der weiterführenden verbindlichen Bauleitplanung ist dafür zu sorgen, daß bei der Wahl der Hausformen und der Stellung der Gebäude örtliche Besonderheiten aufgegriffen und weitergeführt werden. Als Beispiel dafür können die ost-westgerichteten Einzelhöfe und die Drei- und Vierseithöfe genannt werden, deren Proportionen durch Einfamilienhausgruppierungen wieder aufgegriffen werden

könnten. Dies würde eine verdichtete, aber dem ländlichen Siedlungscharakter angepaßte Bauweise ermöglichen.

- Verlangsamung des Durchgangsverkehrs in den Ortsteilen Unterreit, Stadl, Wang, Oberreit

In den Ortsteilen Stadl und Wang ist zu beobachten, daß aufgrund des verkehrsgerechten Ausbaus der Ortsdurchfahrten, der Verkehr mit zu hohen Geschwindigkeiten die Ortschaften durchfährt. Durch geeignete Gestaltung der Ortseingänge soll der Autofahrer zu einer angemessenen Fahrweise angehalten werden.

- Nahverkehrsverbindungen zu den nahegelegenen Mittel- und Kleinzentren verbessern.

4. Planung

4.1 Bauflächenbedarf

4.1.1 Wohnbauflächen

Aus der Sicht der Regionalplanung sowie aufgrund der bestehenden Infrastruktur ist die Gemeinde für eine Siedlungstätigkeit im Rahmen einer organischen Entwicklung geeignet. Das heißt die Deckung des Wohnflächenbedarfs der ansässigen Bevölkerung, sowie des Bedarfs, der sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung ergibt. Außerdem schließt die organische Entwicklung eine nicht unverhältnismäßige Zuwanderung ein, wie etwa Personen, die in der Gemeinde oder einer benachbarten Gemeinde Arbeit gefunden haben. Der Wohnbauflächenbedarf ermittelt sich aus dem Entwicklungsbedarf, dem Auflockerungsbedarf und dem Ersatzbedarf unter Berücksichtigung bestehender Baurechtsreserven.

Bestehendes Baurecht

Im Planungsgebiet sind die folgenden Bebauungspläne, Satzungen rechtskräftig wirksam, bzw. in Aufstellung:

- Stadl
- Stadl Nord I
- Stadl Nord II
- Wang
- Unterreit Nord
- für den Ortsteil Unterreit besteht eine Ortsabrundungssatzung

Baurechtsreserven

Im Gemeindegebiet bestanden zum Zeitpunkt der Bestandaufnahme 1992 nur geringfügige Baurechtsreserven nach § 30 innerhalb rechtskräftiger Bebauungsplangebiete, in den Ortsteilen Stadl und Unterreit von ca. 0,4 ha. Diese waren jedoch nicht verfügbar und sind deshalb nur unter Vorbehalt zum Ansatz zu bringen.

Baurechtsreserven: 0,4ha

Auflockerungsbedarf

Wie unter Ziffer 2.9 erläutert, liegt die Belegungsdichte mit 3,9 Einwohnern pro Wohneinheit erheblich über den Vergleichsdaten von Bezirk, Region und Landkreis.

Einwohner 1.444

Wohneinheiten 366

Belegungsziffer 3,9

Wird eine Belegungsziffer von 2,7 Einwohnern pro Wohneinheit dem Landkreis entsprechend angestrebt, ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf von ca. 169 Wohneinheiten. Dies entspricht einem Flächenbedarf von ca. 13ha. (13WE/ha)

Aufgrund der ländlichen Struktur der Gemeinde mit großen Wohneinheiten ist mit einer Verringerung der Belegungsdichte zu rechnen, da noch nicht ausgeschöpfte Ausbaumöglichkeiten bestehen.

Es wird daher ein um 50% reduzierter Entwicklungsbedarf

angenommen.

Flächenbedarf: 6,5ha

Entwicklungsbedarf

Die mittlere jährliche Bevölkerungsentwicklung betrug in den vergangenen Jahren ca. 0,7 %.

$$1.444 \text{ Einwohner} \times 0,7 \% \times 15 \text{ Jahre} : 100 = 152 \text{ Einwohner}$$

Daraus ergibt sich bei Zugrundelegung einer Bruttowohndichte von ca. 35 Einwohnern pro ha ein Bauflächenbedarf von ungefähr 4,3 ha.

Somit ergibt sich folgender errechneter Wohnbauflächenbedarf:

I. Baurechtsreserven

§ 30 (Bebauungsplangebiete)
§ 34 (in Zusammenhang bebaute
Ortsteile)

0,4 ha

II. Auflockerungsbedarf

$\frac{\text{Einwohner}}{\text{Anzahl Wohnungen}} = \text{Belegungsdichte}$

Belegungsdichte 1988 / Gemeinde Unterreit : 3,9
Belegungsdichte 1988 / Landkreisdurchschn. : 2,7
Erwartete Belegungsdichte : 2,9

bei 13 WE/ha

6,5 ha

III. Sanierungsbedarf

nicht anzunehmen

—

IV. Entwicklungsbedarf

Bevölkerungszuwachs — 15 Jahre: 152 Einwohner (E)
bei Wachstum von ca. 0,7 p.a.

d.h. bei 35 E/ha

4,3 ha

Bauflächenbedarf

6,5 ha + 4,3 ha - 0,4 ha =

10,4 ha

Geplantes Baurecht

§ 30

3,0 ha

Zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf

10,4 ha - 3,0 ha =

7,4 ha

Stand 1992

Zu berücksichtigen ist, daß bei dieser Grobschätzung allgemeine Veränderungen im Verhalten der Bevölkerung und in der wirtschaftlichen Situation nicht erfaßt werden können wie z.B. ein stärkerer Auflockerungsbedarf zur Erniedrigung der Belegungsdichte auf 2,3 Einwohnern pro Wohneinheit entsprechend dem Vergleichswert von Oberbayern. Es handelt sich lediglich um einen Orientierungswert für eine zahlenmäßig schwer vorausschätzbare Entwicklung.

4.1.2 Gewerbeflächenbedarf

Laut Regionalplanung ist eine Zunahme an nicht landwirtschaftlichen Arbeitsplätzen durch die Neuansiedlung größerer gewerblicher Betrieb für Unterreit nicht zu erwarten. Aufgrund der hohen Auspendlerzahlen sowie der Auflassungen landwirtschaftlicher Anwesen bedingt durch den Strukturwandel ist jedoch die Schaffung eines gewissen Angebots an qualifizierten Arbeitsplätzen wünschenswert. Dieses Angebot sollte durch die Ansiedlung bzw. Stärkung von bodenständigen, nicht störendem Kleingewerbe und Handwerk sowie Dienstleistungen geschaffen werden.

Ein konkreter Flächenbedarf für die Ausweisung von Gewerbeflächen besteht momentan in Einharting für die Erweiterung des bestehenden Schreinereibetriebes dem aufgrund seiner Bedeutung für den Ort, am jetzigen Standort Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden sollen.

Ein neuer Gewerbeflächenbedarf sollte durch die Bereitstellung von Mischbauflächen in den Dorfgebieten gedeckt werden, da dies am ehesten den ländlichen Nutzungsstrukturen von Wohnen und Arbeiten entspricht.

4.1.3 Gemeinbedarf

Im Gemeindegebiet bestehen keine Spielplatzflächen. Bei neuen Baugebieten sollten daher diese mit eingeplant werden. In Verbindung mit gliedernden Grünflächen können diese als soziale und ortsgestalterische Mittelpunkte den neuen Siedlungsgebieten dienen.

4.2 Bauflächendarstellungen

4.2.1 Bestehende Siedlungsgebiete

Übersicht der bestehenden Bauflächen

	Dorfge- biet (MD)	Wohnbau- flächen (W)	Gewerbe- gebiet (GE)	Sonder- gebiet (SO)	Gemein- bedarfs- flächen
<u>Ortsteil</u>					
<u>Unterreit</u>	1,7	0,8	--	--	0,6
<u>Stadl</u>	1,0	3,5	--	0,6	--
<u>Wang</u>	3,9	1,5	--	--	0,3
<u>Oberreith</u>	1,8	0,3	--	--	--
<u>Grünthal</u>	1,5	--	--	--	--
<u>Einharting</u>	2,7	--	1,0	--	--
	12,6 ha	6,1 ha	1,0 ha	0,6 ha	0,9 ha

- Ortsteil Unterreit

Dorfgebiet

Im Dorfgebiet sind die bestehenden landwirtschaftlichen Anwesen entlang der Ortsdurchfahrt mit Post und Einzelhandel erfaßt. Der Ort wird von einer anbaufreien Zone der St 2092 durchzogen. Infolgedessen sind neuere Gebäude von der Straße abgerückt und tragen nicht zu einer Straßenraumbildung bei. Die Folge davon ist, daß Autofahrer den Ort mit einer erhöhten Geschwindigkeit durchfahren. Besser wäre eine abgegrenzte Ortsdurchfahrt um den Straßenraum innerorts insbesondere an den Ortseingängen baulich zu fassen. Ziel ist, die Autofahrer zu einer Geschwindigkeitsreduzierung zu veranlassen. Im Bereich von Gasthaus und Post, wo sich eine Bushaltestelle befindet, bietet sich zur gestalterischen Aufwertung die Ausformung eines Grünangers an.

Wohnbauflächen

Die nördlich des Ortskernes liegenden Wohngebäude sind größtenteils auf der Grundlage des Bebauungsplanes Unterreit Nord bzw. einer Ortsabrundungssatzung entwickelt. Sie wurden als Wohnbauflächen dargestellt.

Gemeinbedarfsflächen

Das Rathaus mit Außenstelle der Verwaltungsgemeinschaft sowie Feuerwehrhaus und Kindergarten am östlichen Ortseingang sind als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

- Ortsteil Stadl

Dorfgebiet

Die landwirtschaftlichen Anwesen südlich und nördlich der St 2353 sowie die Raiffeisenbank sind im Dorfgebiet erfaßt.

Wohnbauflächen

Östlich und südlich des Ortskerns bestehen durch Bebauungspläne abgedeckte Wohnbaugebiete. Deren Bebauung entwickelte sich erst in den vergangenen 2 Jahren.

Sondergebiet Kloster

Das ehemalige Jagdschloß der Augustinerchorherren von Gars, das jetzt den Missionsschwestern vom Heiligen Erlöser als Mutterhaus dient, wurde einschließlich des nördlich gelegenen Klostergartens als Sondergebiet Kloster erfaßt.

- Ortsteil Wang

Dorfgebiet

Das an einer gestuften Hanglage befindliche Dorfgebiet umfaßt das obere Dorfgebiet um die Kirche mit Gaststätte sowie das untere Dorfgebiet entlang der geteilten Ortsdurchfahrt in dem sich neben landwirtschaftlichen Anwesen auch ein fleischverarbeitender Betrieb befindet.

Wohnbauflächen

Die neueren Wohnbauten im Osten von Wang und zum Teil in abgesetzter Lage haben sich auf der Grundlage von Bebauungsplänen entwickelt. Daneben befinden sich im Norden von Wang Gebäude mit reiner Wohnnutzung die als Wohnbauflächen dargestellt sind.

Gemeinbedarfsflächen

Nördlich der Kirche befindet sich das ehemalige Feuerwehrhaus und vormalige Schulgebäude das heute als Bürgerhaus für Jugendveranstaltungen, Gymnastik und Musikurse genutzt wird. Südlich der Kirche ist das ehemalige Pfarrhofanwesen das derzeit von Mutter-Kind-Gruppen genutzt wird, als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

- Ortsteil Oberreit

Dorfgebiet

Der auf einer markanten Kuppe gelegene Ortsteil, der überwiegend aus landwirtschaftlichen Anwesen besteht und ohne infrastrukturelle Einrichtungen ist, wurde in seinem Bestand eng als Dorfgebiet abgegrenzt, da grundsätzlich eine Weiterentwicklung mit nicht landwirtschaftlichen Gebäuden bis auf geringe Erweiterungsmöglichkeiten nicht stattfinden soll.

Wohnbauflächen

Im Norden entwickelten sich zwischenzeitlich mehrere Wohngebäude, die als Wohnbauflächen dargestellt wurden. Mit der Ausweisung von Bauflächen in Oberreit soll eine klare Planungsaussage für den Ort und seine Struktur erfolgen.

- Ortsteil Grünthal

Dorfgebiet

Der Ortsteil, der ehemals eigenständigen Gemeinde Grünthal wurde ebenfalls in seinem Bestand eng abgegrenzt. Der Ort ist aufgrund seiner Größe und sensiblen Struktur sowie topographischen Lage für eine größere Weiterentwicklung nicht geeignet. Statt dessen wurde im direkt östlich gelegenen Ortsteil Einharting eine Entwicklung vorgesehen.

- Ortsteil Einharting

Dorfgebiet

Der Gebäudebestand aus landwirtschaftlichen Anwesen und Gaststätte wurde zum Schutze der Landwirtschaft als Dorf-

gebiet dargestellt.

Eingeschränktes Gewerbegebiet

Im Ort befindet sich ein größerer Schreinereibetrieb, der aufgrund der Arbeitsplätze für den Ort von Bedeutung ist. Das bestehende Betriebsgelände wurde auf Wunsch des Landratsamtes als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Das Betriebsgelände besitzt eine direkte Zufahrt von der südlich gelegenen Gemeindestraße.

4.2.2 Neuausweisungen

Übersicht der Bauflächenneuausweisungen (Bruttobauflächen)

Ortsteil	Dorfge- biet (MD)	Wohnbau- flächen (W)	Gewerbe- gebiet (GE)ein- geschr.	Sonder- gebiet (SO)	Gemein- bedarfs- flächen
Unterreit	0,8	2,0	--	--	0,2
Stadl	0,9	1,6	--	--	--
Wang	0,8	2,1	--	--	0,2
Oberreith	0,2	0,1	--	--	--
Grünthal	0,9	1,8	--	--	--
Einharting	0,5	1,9	0,6 ha	--	--
	4,0 ha	7,6 ha	0,6 ha	--	0,4 ha

mögl. Einwoh-
nerzuwachs 70 E 266 E -- -- 336
(35 E/ha)

- Ortsteil Unterreit

Unterreit ist der Hauptort des Gemeindegebietes. Es sollte hier die stärkste Siedlungsentwicklung stattfinden. Aufgrund der fehlenden Wasserversorgung ist dies derzeit nicht möglich. Der Ort wurde daher im derzeit möglichen Rahmen mit Erweiterungsflächen beplant.

Dorfgebiet

Das Dorfgebiet von Unterreit wird im Westen zur Abrundung der Ortsstruktur erweitert. Die Flächen können einerseits der Erweiterung des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes, andererseits der Ansiedlung von Kleingewerbe, Dienstleistungen und dazuhörigen Wohnen dienen.

Wohnbauflächen

Im Norden Unterreits bestehen geeignete Erweiterungsmöglichkeiten für eine weitere Wohnbauentwicklung. Ziel sollte bei der baulichen Gestaltung eine Verbesserung des baulichen Ortsrandes sein.

Gemeinbedarfsflächen

Am östlichen Ortseingang von Unterreit neben Feuerwehr und Kindergarten befindet sich zwischen Staatsstraße 2092 und Kreisstraße MÜ 15 ein Restgrundstück, das aufgrund seiner ortsbildbestimmenden Lage einer zukünftigen Gemeinbedarfsnutzung vorgehalten werden soll.

- Ortsteil Stadl

Dorfgebiet

Der Flächennutzungsplan sieht eine geringfügige Erweiterung des Dorfgebietes in südlicher und westlicher Richtung vor.

Wohnbaufläche

Die rechtswirksamen Ausweisungen des Baugebietes Stadl Nord I, das derzeit bebaut wird, deckt einen Teil der Erweiterungsflächen bereits ab. Als weiterer Schritt soll

die östliche anschließende Ortserweiterung realisiert werden. Mit der Realisierung sollte vorläufig die Siedlungsentwicklung in Stadl abgeschlossen werden.

- Ortsteil Wang

Dorfgebiet

Der sensible Ortsteil von Wang soll durch eine maßvolle Abrundung der Dorfstruktur und Beachtung ortsbildprägender Grün- und Freiflächen sowie Obstbaumwiesen am Ortsrand weiterentwickelt werden.

Wohnbauflächen

Östlich von Wang ist eine abgesetzte Ortserweiterung mit Wohnbauflächen geplant, die zum Teil im Bereich der rechtswirksamen Bauflächengebiete bereits realisiert wird. Nördlich von Wang wurde eine Abrundung der Wohnbauflächen eingeplant, die zum Teil durch Bebauungspläne abgedeckt ist.

- Ortsteil Oberreit

Im Ortsteil Oberreit sind keine Neuausweisungen beabsichtigt. Die Ortsstruktur wurde im Norden und Süden aufgrund von Baugesuchen geringfügig abgerundet, so daß die erhaltenswerte Ortsstruktur nicht beeinträchtigt wird.

- Ortsteil Grünthal

Dorfgebiet

Für den sensiblen Ortsbereich wurde im Norden mit einer Abrundung eine geringfügige Erweiterung geschaffen. Ansonsten ist der Ort jedoch nicht für ein weiteres Wachstum geeignet.

- Ortsteil Einharting

Aufgrund des in Ost-West-Richtung langgestreckten Gemeindegebietes stellte sich im Planungsverlauf heraus, daß auch im östlichen Teil der Gemeinde ein Bedarf für eine weitere Siedlungsentwicklung besteht. Topographie sowie bestehende Erschließung und bestehendes Nutzungsgefüge ließen den Ort für eine weitere Siedlungsentwicklung unproblematisch erscheinen. Voraussetzung für die weitere bauliche Entwicklung ist jedoch die Schaffung einer zentralen Abwasserentsorgung.

Dorfgebiet

Das bestehende Dorfgebiet wurde geringfügig abgerundet und im Osten erweitert.

Wohnbauflächen

Der Ortsteil wurde im Osten mit Wohnbauflächen erweitert. Die Erweiterung soll eine Weiterentwicklung der Ortsstruktur darstellen.

Eingeschränktes Gewerbegebiet

Der im Ort bestehende Schreinereibetrieb möchte seinen Standort auch langfristig im Ort beibehalten. Aufgrund der Arbeitsplätze ist dies auch im Interesse der Gemeinde. Da der Betrieb bereits eine eigene Zufahrt von der südlich gelegenen Gemeindestraße besitzt, bot es sich an, das Betriebsgelände nach Süden zu erweitern.

4.3 Verkehrsplanung

Klassifizierte Straßen
Westlich von Unterreit ist die Verlagerung der Einmündung der Staatsstraße 2353 in die Staatsstraße 2092 geplant. Eine Gabelung der Staatsstraße 2353 im Einmündungsbereich, die die Situation für den Autofahrer unübersichtlich gestaltet, soll aufgehoben werden.

Rad- und Fußwegeverbindungen
Zwischen den Ortsteilen Wang, Stadl und Unterreit sowie zwischen den anderen Ortsteilen sollte verstärkt der Ausbau von Fuß- und Radwegeverbindungen, die derzeit fehlen, angestrebt werden.

4.4 Landschaftsplanung

4.4.1 Sektorale Ziele der Landschaftsplanung

Landwirtschaft

Die große wirtschaftliche Bedeutung der Landwirtschaft als beherrschender Erwerbs- und Einkommenszweig zeigt sich im hohen Anteil der milchviehhaltenden Betriebe und im vorherrschenden Getreide- und Futterbau. Es ist nicht zu erwarten, daß mit dem Rückgang der Betriebe auch landwirtschaftliche Flächen aus der Nutzung fallen und größere Bereiche auf der Niederterrasse oder im Altmoränengebiet für landschaftspflegerische Maßnahmen zur Verfügung stehen. Im westlichen Jungmoränenbereich wird die Bewirtschaftung der steilen Hanglagen mit ungünstigen Erzeugungsbedingungen wahrscheinlich zunehmend von Aufforstungen verdrängt. Da der ökologische Wert dieses landschaftlich sehr reizvollen Gebietes von der Aufrechterhaltung der Bewirtschaftung abhängt, müssen hier verstärkt Pflegeprogramme zur Erhaltung der Kulturlandschaft wirken.

Entwicklung des ländlichen Raumes

Der Landkreis Mühldorf (ohne die Wohngebiete der Stadt Waldkraiburg) ist in die Gruppe der ländlichen Fördergebiete (5 b- Gebiete) aufgenommen. Das Ziel 5 b ist eines der sechs Ziele der europäischen Strukturpolitik und beinhaltet die Förderung der Entwicklung des ländlichen Raumes durch die Erleichterung der Strukturanpassung der ländlichen Gebiete. Damit werden in die Gebiete in den Jahren von 1994 bis 1999 Mittel aus den Strukturfonds der Europäischen Union fließen, die in gleicher Höhe durch Mittel des Freistaates und der Kommunen ergänzt werden.

Als maßnahmenübergreifend gilt der Natur- und Umweltschutzgedanke. Die Schwerpunkte der Maßnahmen liegen in den Be-

reichen:

Urlaub auf dem Bauernhof, Freizeit und Erholung	für Unterreit nur gering- fügig zutreffend
Umwelt und Naturschutz	in allen Bereichen an- wendbar =
• Schaffung Biotopverbundsystem	viele Ansatzpunkte für die Gemeinde Unterreit
• Erhalt und Wiederherstellung der Lebensräume bedrohter Arten	
• Schutz, Pflege, Erweiterung und Vernetzung von Lebensräumen, Schutz des Landschaftsbildes	
• Verbesserung der Gewässerqualität	
Forstwirtschaft	in allen Bereichen an- wendbar
Schaffung von Jungbeständen mit einem genügend hohem Laubholz- anteil, standortgemäße Bewirt- schaftung	
Förderung von Qualitätsprodukten zur Verbesserung der Wettbewerbs- fähigkeit regionaler Produkte	in allen Bereichen an- wendbar
Einkommensalternativen und Direktvermarktung	in allen Bereichen an- wendbar
Dorferneuerung und Flurbereinigung	teilweise anwendbar
Nutzung der Biomasse	in allen Bereichen an- wendbar
Ausweitung des Waren- und Produktsortiments landwirt- schaftlicher Betriebe in den Dienstleistungs- und Gewerbe- bereich	in allen Bereichen an- wendbar
umweltschonende Landbewirt- schaftung	in allen Bereichen an- wendbar
landschaftsgebundenes Bauen in Verbindung mit Kulturgut- und Traditionspflege	in allen Bereichen an- wendbar

Einsatz von Programmen

Die Ackerbauflächen und Grünlandzüge der Bachtäler sowie die großen Grünlandbereiche im Jungmoränengebiet sind die wesentlichen Bereiche zur Weiterentwicklung und zur Erhaltung und Pflege. Die für die landwirtschaftlichen Flächen dargestellten Entwicklungsziele sind im folgenden beschrieben. Es wer-

den das schwerpunktmäßige Einsatzgebiet in der Gemeinde und die möglichen Förderprogramme aufgeführt. Grundlage sind die im landschaftlichen Leitbild formulierten Ziele. Die Förderprogramme sind ohne Überprüfung und Berücksichtigung der Voraussetzungen oder der Auswirkungen auf die Betriebsorganisation als beispielhafte Möglichkeiten dargestellt.

Die verwendeten Abkürzungen bedeuten:

Kulap = Bayerisches Kulturlandschaftsprogramm des Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten; Anträge in der Regel über die Ämter für Landwirtschaft und Ernährung, Teil A oder Teil C

N + L = Programme des Naturschutzes und der Landschaftspflege des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen; Anträge in der Regel über die Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt

Strukturanreicherung von überwiegend intensiv bewirtschafteten Ackerbereichen

Gebiet: zwischen Wang und Stadl auf der Niederterrasse im Altmoränengebiet zwischen Schrottfurt und Unternham und bei Unterbierwang nördlich von Ullading, südlich von Grünthal und Einharting

Ziel: a) Erhalt und Förderung von extensiven Randstreifen
b) Erhalt und Förderung von Obstbäumen, Feldgehölzen und Anpflanzungen; besonders Obstbäume bei Einzelhöfen Extensivierung der Ackernutzung Förderung der ökologischen Bewirtschaftung

Zu den Zielen unter a) und b) sind im Landschaftsplan die bestehenden und zu entwickelnden Trittsteinbiotope und linienhaften Korridore dargestellt. Die Vernetzungselemente orientieren sich vor allem an bestehenden Wegen, da eine Flächenbereitstellung innerhalb der Fluren unwahrscheinlich und unrealistisch scheint. Der anzustrebende Biotopverbund sollte aus Gehölzen an Bächen und Gräben, Feldholzinseln, Obstbaumreihen und Streuobstlagen bei den Höfen und Felddrainen bestehen.

Programme (Beispiele)

N + L Acker- und Wiesenrandstreifenprogramm

N + L Landschaftspflegeprogramm

N + L Programm für Streuobstbestände

Kulap A Förderung extensiver Bewirtschaftung (extensive Ackernutzung, Umstellung der Betriebsorganisation auf extensive Bewirtschaftung, extensive Grünlandnutzung, besondere Bewirtschaftungsformen)

Kulap C Anlage von Schutzpflanzungen, Streuobstbeständen, Feldgehölzen und deren Pflege

Erhalt großräumiger Grünlandbereiche zum Boden- und Gewäs-

Serschutzz

Gebiet Steilhänge im Jungmoränenbereich (Hochleite)
kleinere Gebiete im weiteren Einzugsbereich von
Gewässern mit ausgeprägtem Relief, z.B. bei Unter-
bierwang, Wang und nördlich der Ruhrgasstation zum
Wanklbach

Ziel Erhalt des Grünlands und der damit verbundenen ab-
wechslungs- und reliefreichen Landschaft
Erhalt und Förderung der Streuobstbestände bei den
Höfen

Programme (Beispiele)

N + L Landschaftspflegeprogramm
N + L Programm für Streuobstbestände
Kulap A Aufrechterhaltung der Grünlandnutzung
Kulap A Besondere Bewirtschaftungsformen
Kulap C Anlage und Pflege von Pflanzungen
Kulap C Kulap C Umwandlung von Acker in Grünland in ero-
sionsgefährdeten Lagen

Erhalt der reliefreichen, kleinteiligen Jungmoränenlandschaft
als großräumige Ausgleichsfläche und Bereich mit besonderem
Wert für das Landschaftsbild

Gebiet Jungmoränenlandschaft westlich von Wang

Ziel Erhalt der Grünlandnutzung
Erhalt und Förderung von Streuobstbeständen an den
Einzelhöfen, Pflege bestehender Gehölze

Programme (Beispiele)

N + L Landschaftspflegeprogramm
N + L Programm für Streuobstbestände
Kulap A Aufrechterhaltung der Grünlandnutzung
Kulap A Besondere Bewirtschaftungsformen
Kulap C Anlage und Pflege von Pflanzungen
Kulap C Umwandlung von Acker in Grünland in erosionsgefähr-
deten Lagen

Erhalt und Extensivierung der Grünlandnutzung in Bachtälern
und feuchten Senken, Anlage von Schutzstreifen an Gewässern

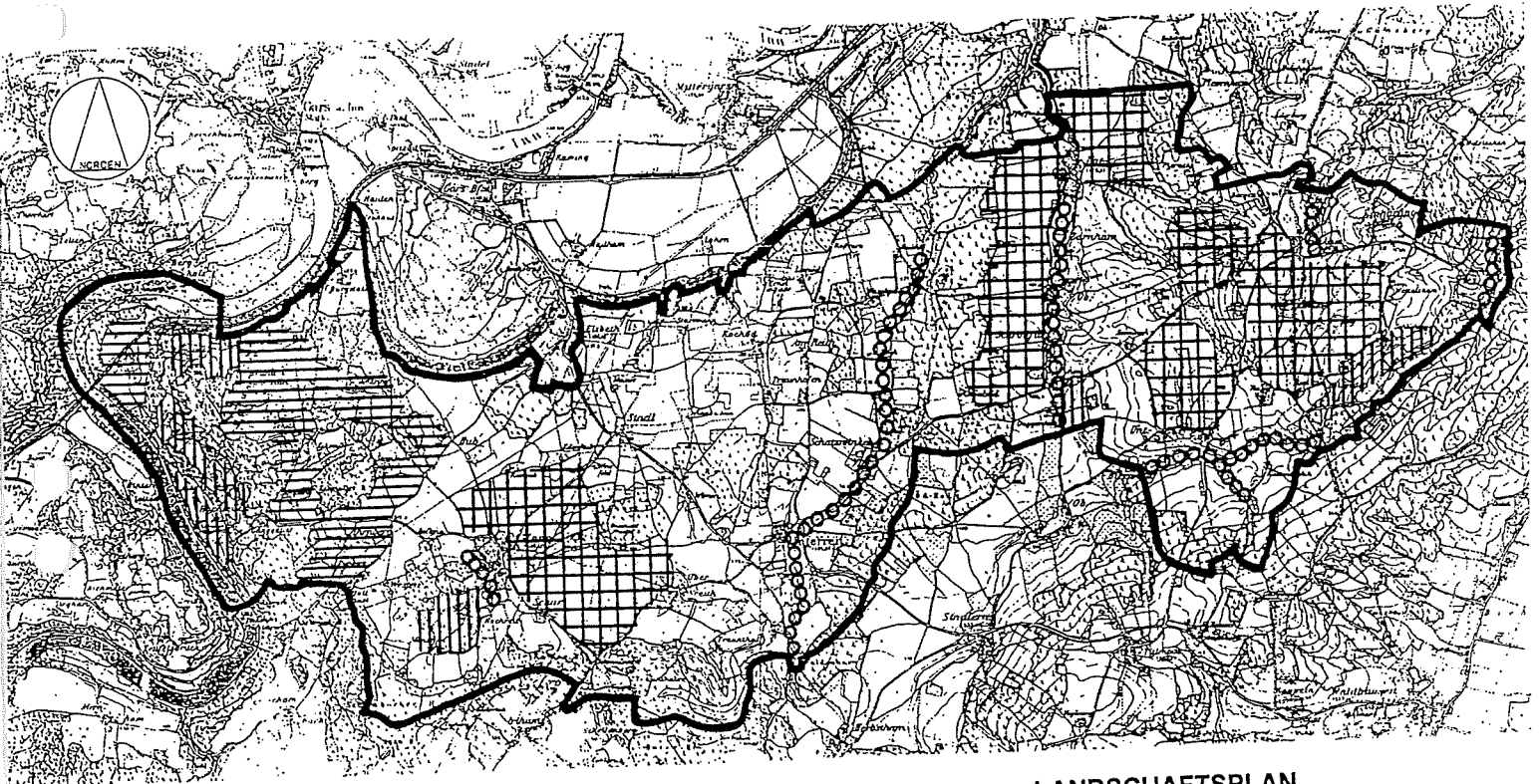
Gebiet Täler des Reitertalgrabens, des Wildbaches, des
Wanklbaches feuchte Senke am westlichen Ortsrand
von Wang

Ziel Umwandlung von Acker in Grünland zur Schaffung
durchgehender Grünlandzüge
Anlage von Grünland als Randstreifen an Gewässern
extensive Grünlandnutzung

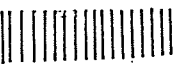
Programme (Beispiele)

N + L Uferrandstreifenprogramm; wenn für die Flächen kei-
ne Kulap-Vereinbarung abgeschlossen wurde
Kulap A Programme zur Aufrechterhaltung des Grünlands und
zur Extensivierung

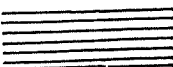
Kulap C Umwandlung von Acker in Grünland, Randstreifen an Gewässern



Strukturanreicherung und Biotopneuschaffung in intensiv bewirtschafteten Ackerbereichen



Erhalt von Grünlandbereichen zum Boden- und Gewässerschutz



Erhalt der Grünlandnutzung in der Jungmoränenlandschaft



Bachtäler und feuchte Senken
Erhalt und Förderung der Grünlandnutzung;
Schutzstreifen an Gewässern

LANDSCHAFTSPLAN

UNTERREIT

**Ziele und Maßnahmen -
Schwerpunkte für
landwirtschaftliche
Flächen**

Forstwirtschaft

Die Ziele des Regionalplanes und des seit 1989 verbindlichen Waldfunktionsplanes (Teilabschnitt Region Südostoberbayern) sind vor allem die Erhaltung der Wälder unter Berücksichtigung der besonderen Schutzfunktionen (siehe auch Kap. 8.2) und die Vermehrung der Waldfläche.

Erhaltung der Waldfläche

Die Wälder sollen in ihrer Fläche und Geschlossenheit erhalten bleiben. Die Jungbestandspflege mit früher Durchforstung kann die Standfestigkeit und die Sicherheit verbessern und die Massen- und Wertleistung erhöhen. Langfristig wird die Vergrößerung des Laubholzanteils auf ca. 30 Prozent angestrebt. Der relativ hohe Fichtenanteil am Aufbau der Mischwaldbestände entspricht dem natürlichen Verbreitungsgebiet der Fichte. In der Artenzusammensetzung sind vor allem Buche und Tanne zu fördern und zu erhalten um die Bestandssicherheit auf den labilen Standorten der Moränen zu erhalten. Im Bodenschutzwald und besonders den Wäldern auf der Innleite wird die Plenterwaldnutzung mit stabilen Mischbeständen gefördert. Hier sind Kahlhiebe und starke Lichthauungen zu vermeiden und kleinflächige Hiebsmaßnahmen durchzuführen.

Aufforstungen

Die größte Zunahme der Waldflächen in der Gemeinde Unterreit war zwischen 1979 (765 Hektar) und 1984 (912 Hektar). Die Aufforstungen lagen im Bereich von Unterzarnham auf der Terrassenkante und im Anschluß an Wälder.

Das Ziel der Forstwirtschaft ist die Vermehrung der Waldfläche durch Aufforstungen der aus der landwirtschaftlichen Produktion ausscheidenden Flächen insbesondere auf erosionsgefährdeten Standorten. Als geeignete Standorte für Erstaufforstungen werden im Waldfunktionsplan bezeichnet:

- Steillagen und rutschgefährdete Gelände
- Einzugsgebiet von Wildbächen
- Wasserschutzgebiete
- gewässerbegleitende Flächen

Aus den Zielen des Waldfunktionsplanes und der Beurteilung des Landschaftsplanes wurden Standorte gekennzeichnet, die für Aufforstungen bedenklich sind:

Feuchtbiotope und Sonderstandorte gem. BayNatSchG Art. 6 in Unterreit sind davon betroffen:

- Toteiskessel innerhalb der Wälder
- Feuchtflächen in Wiesentälern, z.B. am Wanklbach nordöstlich von Kaltenbach

feuchte Wiesentäler

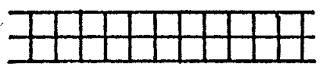
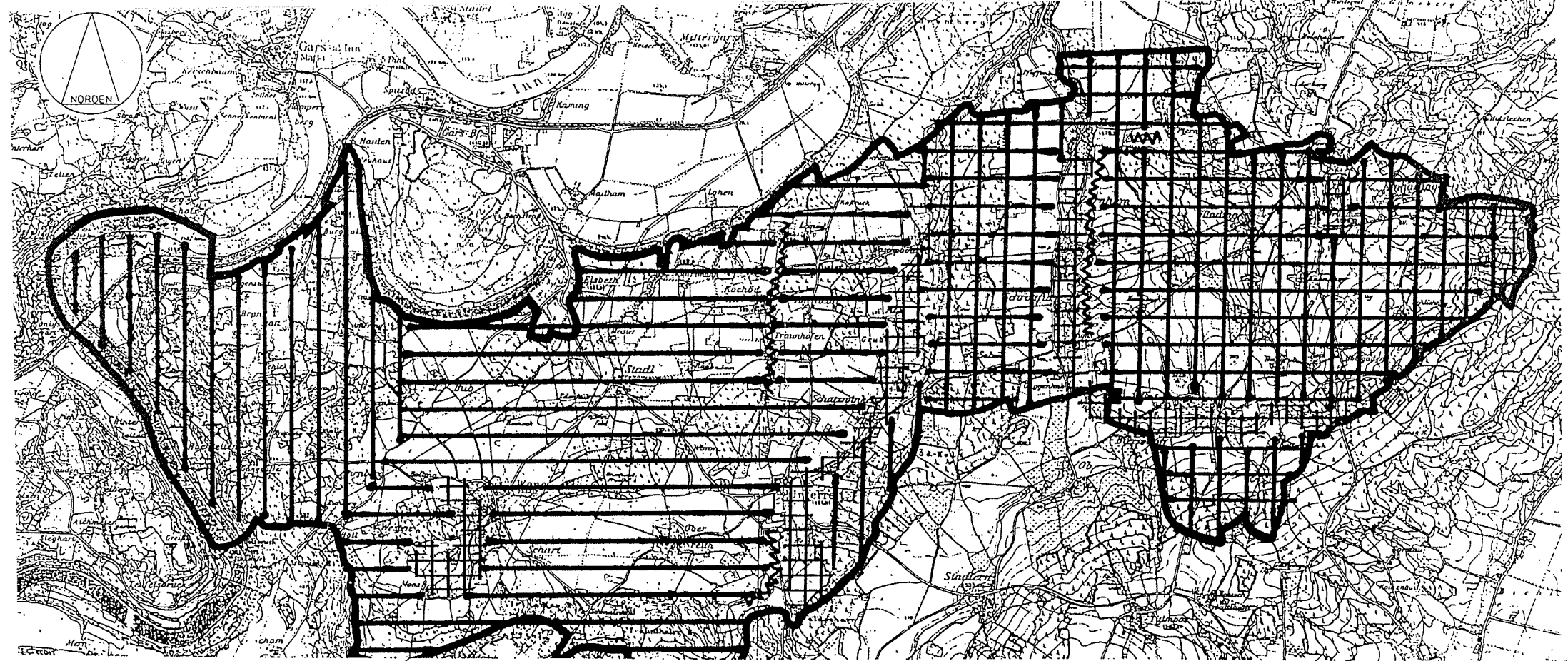
- westlicher Ortsrand von Wang
- Tal des Wanklbachs insbesondere nordöstlich von Kaltenbach
- Tal des Wildbaches insbesondere südlich von Unterbierwang

- Talzug und Senke östlich von Grünthal

markante Landschaftselemente

- Terrassenkante bei Ober- und Unterzarnham
- Terrassenkante von Furth bis Leinöd

Bei Erstaufforstungen werden Mischkulturen mit einem Anteil von 40 bis 50 Prozent Laubholz gefördert. In feuchteren Gebieten sind Roterle, Esche, Bergahorn, Buche und Eiche beigemischt. Auf tiefgründigen Böden wird die Tanne gepflanzt. Der Aufbau von 3 bis 5 Meter breiten Waldsäumen wird mit der Erst- oder Wiederaufforstung bezuschußt. Bei gerodeten Waldrändern bestehen die rechtlichen Möglichkeiten, die Neupflanzung des Waldsaumes zu verlangen. Diese Maßnahme wird jedoch außer im Schutzwald selten praktiziert.



Bereiche, in denen Aufforstungen bedenklich sind aus Gründen der Ökologie und des Landschaftsbildes – Talzüge, Bachtäler



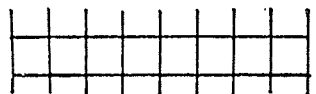
freizuhaltende Terrassenkanten



Jungmoränenlandschaft – geeignet für Aufforstungen unter besonderer Berücksichtigung des Landschaftsbildes und markanter freier Ortsansichten



Niederterrasse – geeignet für Aufforstungen; Freihaltung der bachbegleitenden Grünzüge



Altmoränenlandschaft – geeignet für Aufforstungen unter Rücksicht auf das Landschaftsbild; Vorrang für die Waldrandgestaltung und den Aufbau von Mischwäldern

LANDSCHAFTSPLAN UNTERREIT

Aufforstungen

Gewässer

Der Anteil der Gewässer liegt nur bei 0,6 Prozent der Gemeindefläche (ohne den Inn). Als naturnahe Bachläufe sind der gesamte Wanklbach innerhalb der Gemeinde und Teilabschnitte des Wildbaches (nördlich von Unterzarnham und bei Unterbierwang) einzustufen. Diese Abschnitte sind mit ihren typischen Bachuferfluren, begleitenden Gehölzsäumen bzw. schmalen Feucht- und Auwäldern als Biotope eingestuft. Die Qualität der übrigen Gewässerabschnitte und Bachläufe muß jedoch durch den linienhaften Schutz entlang der Gewässer und den flächenhaften Schutz der Rand- und Einzugsbereiche verbessert werden.

Vorrangige Ziele für die weitere Entwicklung sind:

- Förderung der biologischen Wirksamkeit der Gewässer und Verbesserung der Strukturvielfalt durch die Anlage von Pufferstreifen in Breiten von beidseits je 5 Metern am Reitertalgraben und in Abschnitten des Wildbaches und des Wanklbaches sowie am Zufluß des Wildbaches südwestlich von Kaltenbach
- Aufbau von Ufergehölzsäumen zur optischen und ökologischen Aufwertung und als Ergänzung bereits bestehender Pflanzungen vorrangig in den im Plan gekennzeichneten Abschnitten
- Flächenschutz im Einzugsbereich von Gewässern durch die Extensivierung des Grünlandes
eventuell Herausnahme von Flächen aus der landwirtschaftlichen Produktion
die Umwandlung von Acker in Grünland:
 - am Reitertalgraben in Höhe Furth und bei Plock
 - am Wildbach bei Unterzarnham
 - am Zufluß des Wildbaches bei Kaltenbach

4.4.2 Erfordernisse, Schutz-, Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen

Gebiete mit Vorrang für die Erhaltung und Sicherung

Der Landschaftsplan bewertet das Jungmoränengebiet westlich von Wang als Vorranggebiet für die Erhaltung und naturschutzrechtliche Sicherung. Der Bereich besitzt einen außerordentlich hohen Wert durch

- die Bedeutung als übergeordnete regionale Ausgleichsfläche zu Intensivbereichen
- das vielfältige und abwechslungsreiche Landschaftsbild
- das charakteristische Relief einer Moränenlandschaft
- großräumige und seltene Lebensraumkomplexe der Tot-eiskessel
- vom Ortsbild her intakte Siedlungen in bestimmenden Lagen.

Der Bereich hat die Wertigkeit eines Landschaftsschutzgebietes. Aufgrund des hohen Wertes sind eventuelle Vorhaben wie Kiesabbau (auch kleinflächig), Neutrassierungen von Versor-

gungs- und Freileitungen und der Ausbau von Fremdenverkehrs- oder Erholungseinrichtungen kritisch zu beurteilen.

Gebiet mit Schwerpunkt für die Strukturanreicherung und Biotopneuschaffung

Die Niederterrasse und Teile der Altmoränenlandschaft haben eine deutlich unterdurchschnittliche Ausstattung mit hochwertigen Lebensräumen und auch Kleinstrukturen. Die Ziele zur Strukturanreicherung und Biotopneuschaffung stehen in Konkurrenz zu den günstigen Ertrags- und Wirtschaftsbedingungen für die Land- und Forstwirtschaft. Die Ziele der Landschaftspflege sind deswegen nur schrittweise und voraussichtlich nur über Förderprogramme umsetzbar.

Pflegemaßnahmen

-Feuchtflächen

Der Anteil der Feuchtflächen ist durch die Boden- und Wasserverhältnisse sehr gering. Der ökologische Wert ist jedoch durch die Artenvielfalt und Seltenheit äußerst hoch und die Flächen sind schutzwürdig. Die zahlreichen Toteiskessel sind der wichtigste Amphibienlebensraum in der Region.

Als Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung der Feuchtflächen werden vorgeschlagen:

Fläche	Biotop Nr.	Beeinträchtigungen / Maßnahmen
Toteiskessel sö Burgstall	7839-172	trockengefallener Toteiskessel; Wiederherstellung des Wasserhaushaltes = Grundwasseranschluß nötig
Feuchtgebiet sö Brandstätt	7839-176	im nördlichen Teil als privates Freizeitgelände genutzt; Schutz vor Verfüllung, Grundwasserabsenkung und Abgrenzung der Freizeitnutzung nötig
Feuchtfläche u. Weiher bei Au	7839-178	Pufferstreifen um die Feuchtwiese, Sicherung des Wasserhaushaltes
mehrere Toteiskessel im Wanger Holz	7839-179	Entfernung von Fichtenanpflanzungen; Pufferstreifen anlegen
Toteiskessel im Irlhamer Holz	7839-181	keine Aufforstung, Sicherung des Wasserhaushaltes
Feuchtfläche bei Wang	7839-182	Pflegekonzept zur Beseitigung von Ablagerungen wurde durchgeführt; Ausweitung des Umgriffs mit Regelungen für die jetzigen landwirtschaftlichen Nutzungen ist im Plan dargestellt
Quellbereich des Wildbaches	7840-92	Beeinträchtigung durch die Quellfassung und Intensivie-

Kaltenbach
Weiher bei Reingrub 7840-94 rung im umliegenden Grünland
Beseitigung von Ablagerungen

- Trockenstandorte

Die Terrassenstufen bei Ober- und Unterzarnham und bei Unterreit sowie die Trockenrinnen bei Traunhofen und Kemelöd sind als bestehende und zu entwickelnde Trockenstandorte gekennzeichnet. Hier soll entlang der Strukturen ein durchgehendes Band aus mageren und trockenen Gras- und Krautfluren als Teil eines Biotopsystems entstehen. Die Flächen werden teilweise noch gemäht oder beweidet und sind in unbewirtschafteten Abschnitten bereits als Grasfluren aufgewachsen (z.B. bei Unterzarnham oder Kemelöd).

Es sind auf den Terrassenkanten gruppenweise Bepflanzungen möglich, jedoch keine durchgehende Aufforstung. Die Trockenrinnen dürfen nicht verfüllt werden.

-Neupflanzungen

Der Standort von Feldgehölzen und Gehölzgruppen in der Flur als Teil des Biotopverbundes ist erst bei der konkreten Maßnahme festlegbar. Die Hauptverbindungen entlang von Wegen sind im Plan gekennzeichnet.

Als Maßnahme zur Orts- und Landschaftsgestaltung ist die Bepflanzung der Hauptstraßen vorgesehen. Es soll jeweils von den Orten die Verbindung zu einem Landschaftsteil geschaffen werden.

- von Wang in Richtung Stadl bis in Höhe des Waldrandes bei Weitfeld (KrMü31) von Wang bis zum Ortsrand und den Obstgärten von Scharl (KrMü31)
- von Wang bis zum Ortsrand und den Obstgärten von Scharl (KrMü31)
- von Stadl nach Nordwesten und Südosten jeweils bis zum Waldrand (St 2353)
- von Unterreit in Richtung Schatzwinkel bis zum Reitertalgraben (St 2092) von Unterreit in Richtung Oberreith bis zur Terrassenkante (St 2092)
- von der Kreuzung bei Haimbuch nach Nordosten bis zum Waldrand (St 2092)
- von Grünthal nach Einharting

Die Ortsränder sind durch die Obstbaumgürtel und den vielgestaltigen Wechsel von Bebauung -Freiflächen -Gehölzen gut in das Landschaftsbild eingefügt. Es sind keine Störungen oder wesentliche Beeinträchtigungen erkennbar. Bei den neuen Wirtschaftsgebäuden der Einzelhöfe fehlt teilweise noch die Bepflanzung. Hier sind Ergänzungen vorgesehen in:

Brandstät	westlicher Ortsrand
Westen	nördlicher Ortsrand
Am Reith	westlicher Ortsrand
Unterbierwang	südlicher und westlicher Ortsrand
Schlichting	südlicher und östlicher Ortsrand

Grünthal

westlicher Ortsrand

Mit der Erweiterung der Baugebiete in Wang, Stadl, Unterreit und Einharting müssen wirksame Ortsrandeingrünungen auf einer Grundstücksbreite von mindestens 6 Metern erfolgen. Die Hälfte der Fläche kann den privaten Grundstücken zugeordnet und mit Bäumen und Obstgehölzen bepflanzt werden. Auf der anderen Grundstückshälfte im öffentlichen Eigentum sollte mit Sträuchern eine Reihe vorgepflanzt und der Abschluß zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen geschaffen werden.

4.4.3 Siedlungsentwicklung und Grünflächen in den Hauptorten

Die Ziele der Landschaftspflege für die Ortsentwicklung und das Ortsbild lassen sich zusammenfassen in:

- Erhalt der besonders charakteristischen Obstbaumgürtel und Ergänzung bzw. Neuanlage
- Offenhalten der gliedernden Freiflächen von der Landschaft bis in die Orte hinein
- Erhalt von Abstandszonen zwischen der Bebauung und landschaftlich wertvollen Bereichen
- Freihalten von Blickbeziehungen von der Landschaft aus auf Ortslagen oder Einzelgebäude (z.B. Kirchen) und von den Orten in die Landschaft
- Vorgabe der aus landschaftsplanerischer Sicht geeigneten Flächen und Richtungen für weitere Baugebiete
- Darstellung bestehender und geplanter privater und öffentlicher Grünflächen

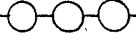
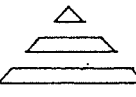
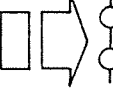
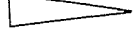
Die Ziele sind in den Kartenausschnitten des Landschaftsplanes dargestellt.

Geplante öffentliche Grünflächen sind.

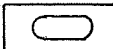
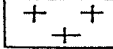
Sportanlage bei Unterreit

Friedhofserweiterung in Wang

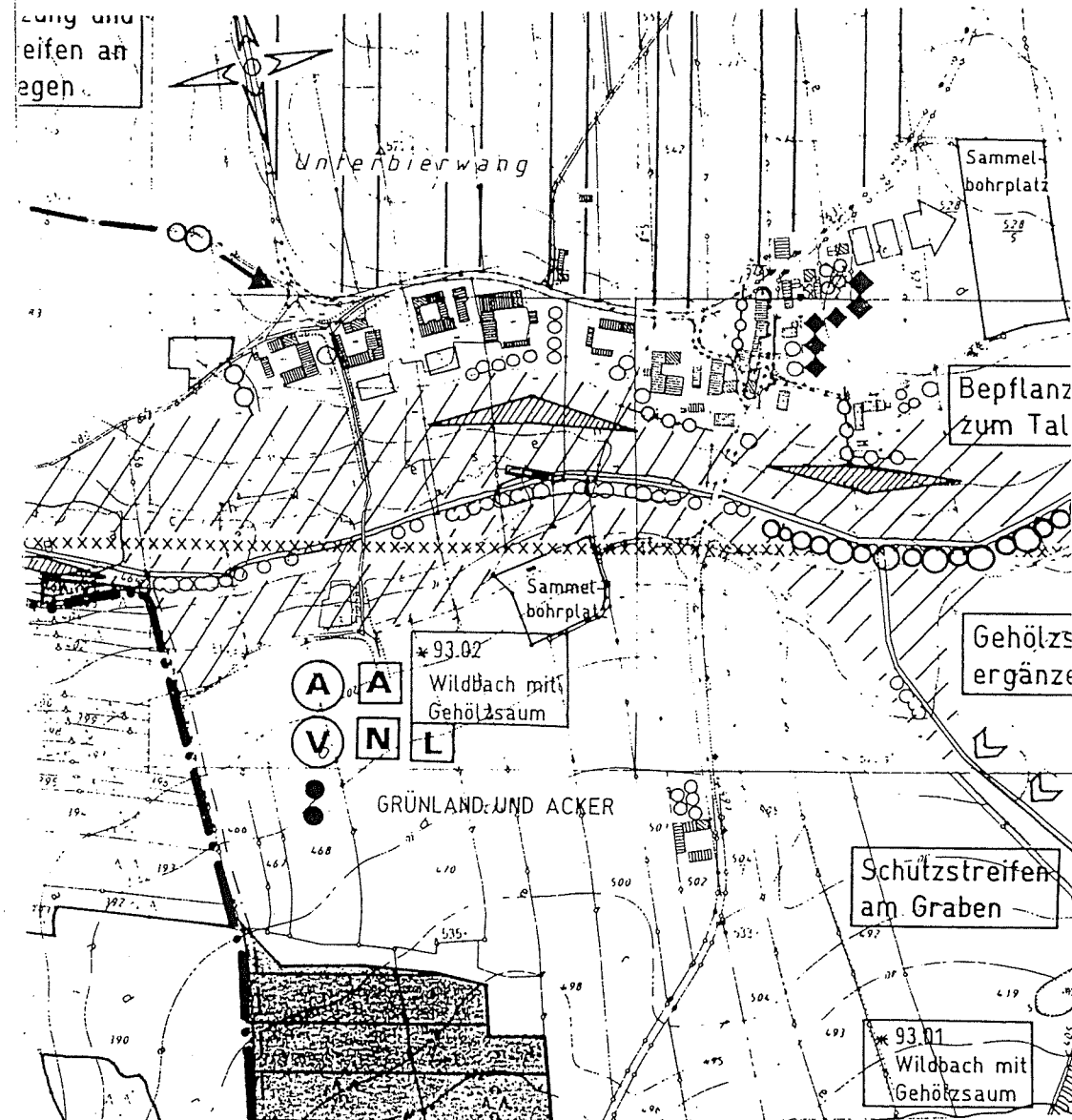
Spielplatz bei der Erweiterung des Baugebietes in Stadl

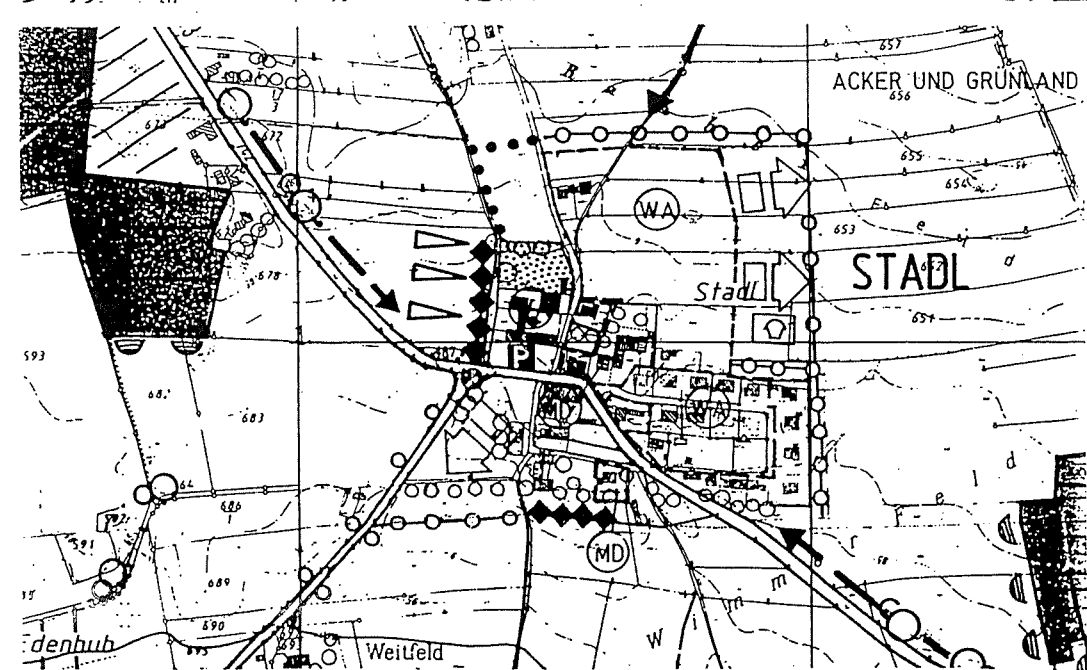
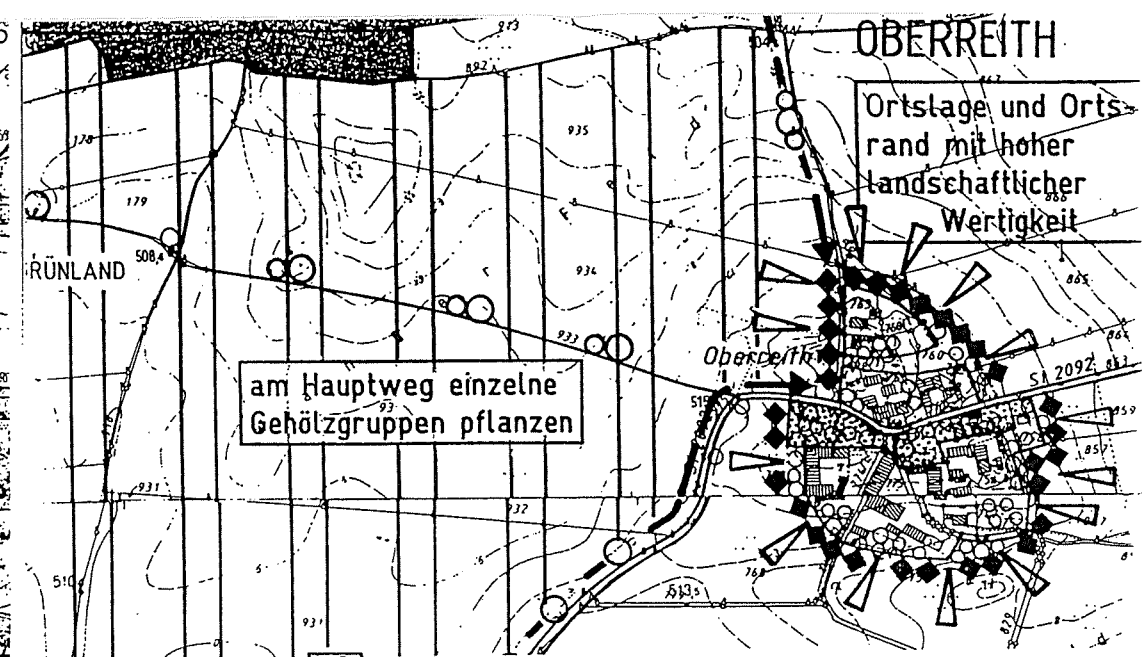
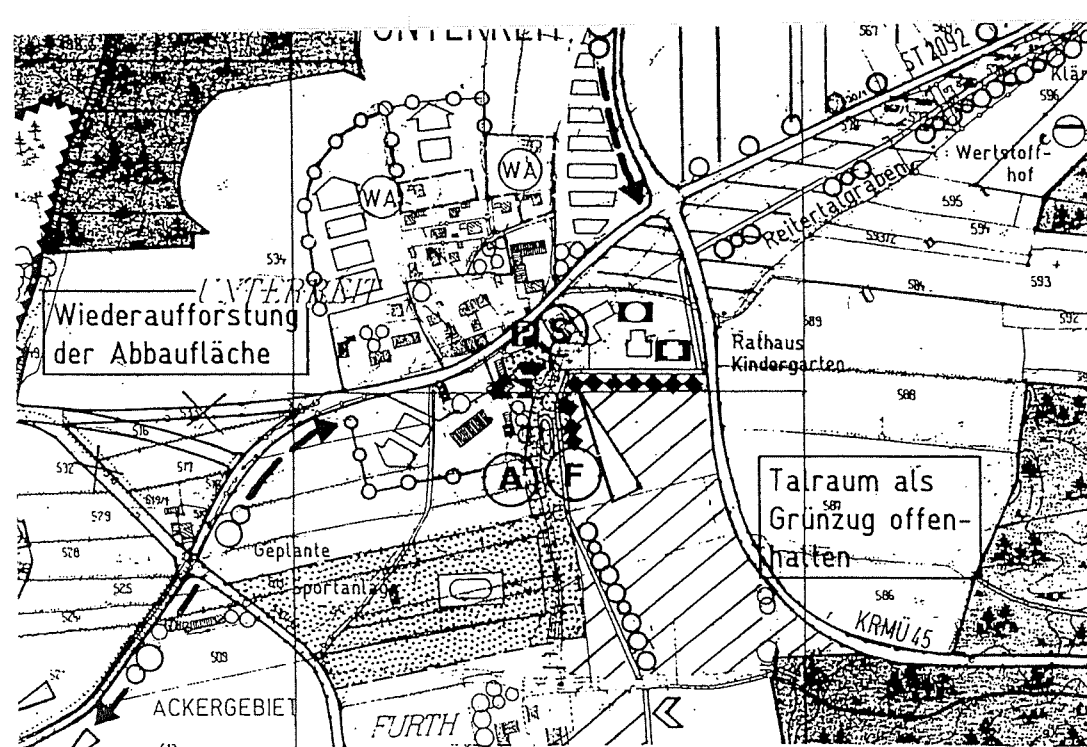
-  erhaltenswerte und gegebenenfalls zu ergänzende Eingrünung von Einzelhöfen und Ortslagen; Ortsränder mit hoher gestalterischer Qualität durch Bepflanzung
-  größere Ortslagen - Ortsränder mit hoher gestalterischer Qualität durch Bepflanzung und/oder Bebauung
-  Eingrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung von Ortsrändern durch wirksamen Grünbestand
-  Fläche im Übergang zwischen Bebauung und Landschaft; erhaltenswerte Grünstreifen; gegenüber Bebauung sensible topographische oder gestalterische Situation
-  geeignete Richtung für ergänzende Bebauung ohne Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und Naturhaushaltes mit notwendiger Schaffung und Bepflanzung eines Ortsrandes
-  Zone mit hohem Wert für das Landschaftsbild; wichtige Pufferzone zu Biotopen (Wang) oder Abstandsfläche zu Straßen oder herausgehobener Bebauung (Kloster in Stadt); von Bebauung freihalten
-  Blickbeziehung auf besondere Ortssituationen freihalten
-  wesentliche von Bebauung freizuhaltende Abstandszonen zu landschaftlichen Strukturen

Grünflächen

- | | |
|--|--|
|  Sportplatz |  Spielplatz |
|  Friedhof |  Stockbahn |

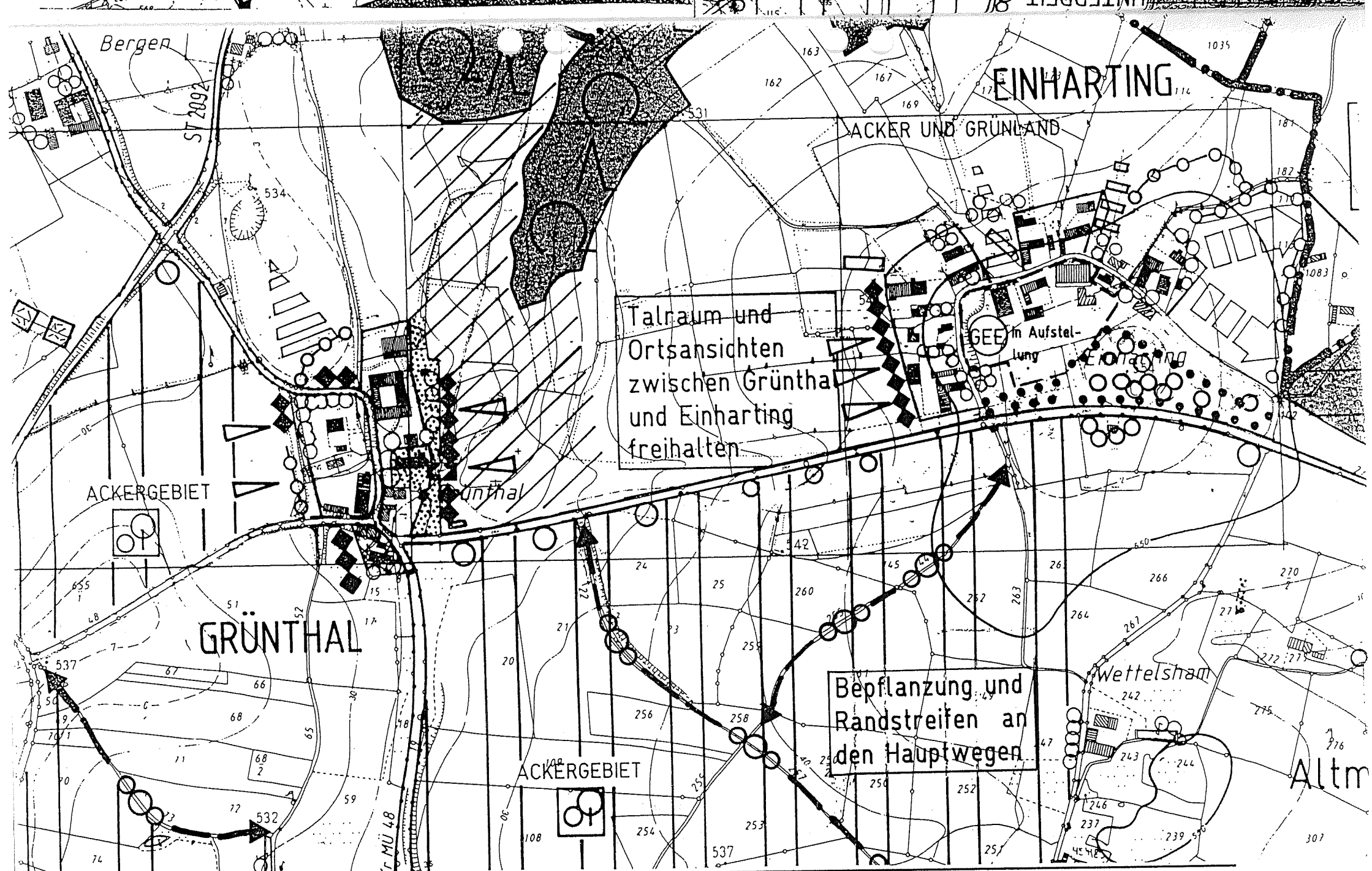
 bedeutsame innerörtliche Grün- und Freiflächen mit großem Wert als Trennzone zwischen Baugebieten und zur Offenhaltung der Verbindungen zwischen Ort und Landschaft





Landschaftsplan Unterreit
Ziele für die Ortsentwicklung in Unterreit und Stadl

Landschaftsplan Unterreit
Ziele für die Ortsentwicklung in Oberreith und Wang



Landschaftsplan Unterreit
Ziele für die Ortsentwicklung in Grünthal und Einharting

Ortsplanungsstelle für
Oberbayern
München, 21.Sept.1994



Scherm
Ltd. Baudirektor

Bayerische Landessiedlung
GmbH
München, 21.Sept.1994



U.Gähler
Landschaftsarchitektin