BEGRÜNDUNG zum VORHABEN- u. ERSCHLIESSUNGSPLAN

Nr. ..... der **GEMEINDE UNTERREIT**

		vom	03.04.2001
Geändert	Ä	am	08.05.2001
	Ä2	am	**10.07.2001**

für das Baugebiet: **"SO - WILDPARK-OBERREITH"**

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

PLANVERFASSER:

ARCHITEKT - DIPL. ING.FH THOMAS SCHWARZENBÖCK
HERZOG - ALBRECHT - STRASSE 6, 84419 SCHWINDEGG
TELEFON 08082 / 94206 - FAX 08082 / 94207

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der Vorhaben- u. Erschliessungsplan wird aus dem parallel laufenden Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren (Deckblatt 4.Änderung), Änderungsbeschluss vom 13.03.2001 der Gemeinde Unterreit entwickelt.

2. Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24.6.1974 - MABl S. 467) besteht nicht.

3. Der Vorhaben- u. Erschliessungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:
   Mit diesem Vorhaben- u. Erschliessungsplan soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich geschaffen werden.

B. Lage, Grösse und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Planungsgebiet liegt ca. 200 m südwestlich des Ortskerns von Oberreith. Im Süden grenzt es an ein Waldgebiet, im Nordwesten wird es begrenzt von der St 2092 und im Osten geht das Gebiet in die freie Landschaft über.

   Das beplante Gebiet hat eine Grösse von **ca. 12,3800 ha**.

2. Die Entfernung des Gebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Vorhaben- u. Erschliessungsplanes liegen, beträgt:

Bahnhof	ca.	6.500 m,	Volksschule	ca.	6.500 m,
Omnibushaltestelle	ca.	150 m,	Versorgungsläden	ca.	800 m,

3. Das Gelände fällt leicht nach Südost ab und steigt im Waldbereich wieder an, das Grundwasser liegt ca. 50 m unter dem Gelände.

4. Der Boden besteht aus lehmigem Material.

5. Im Geltungsbereich des Vorhaben- u. Erschliessungsplanes ist *-keine -* Bebauung vorhanden.
   Baumbestand ist nur im Waldbereich Fl-Nr. 977 vorhanden

C. Geplante bauliche Nutzung

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Vorhaben- u. Erschliessungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung n. BauNVO		Bruttofläche
SO-	Sondergebiet § 11 BauNVO Zweckbestimmung: WILDPARK	12,3800 ha

2. Im beplanten Gebiet sind vorgesehen:

	2	I - geschossige Funktionsgebäude mit 0 Wohneinheiten,
ca.	22	I-geschossige Viehunterstände (Winter- u. Futterhütten) und Volieren,
ca.	70	öffentliche Stp (zuzügl. ca. 60 Stp - Erweiterungsmöglichkeit).

3. Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet innerhalb von ca. 1-2 Jahren ab Inkrafttreten des Vorhaben- u. Erschliessungsplanes realisiert wird.

D. Bodenordnende Massnahmen

Zur Verwirklichung des Vorhaben- u. Erschliessungsplanes und um zweckmässig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemässe Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung (§§ 45 ff BauGB) bzw. eine Grenzregelung (§§ 80 ff BauGB) *nicht* erforderlich.

E. Erschliessung, Finanzierung

1. Das Baugebiet erhält über die vorhandene Staatsstrasse St 2092 Anschluss an das bestehende Wegenetz.

2. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage des "Wasserversorgungsverbandes Oberreith".
   Der Anschluss ist ab *ca. Herbst 2001* möglich.

3. Die Abwasser werden abgeleitet durch Anschluss an die zentrale Kanalisation der Gemeinde Unterreit.
   Der Anschluss ist ab *ca. Herbst 2001* möglich, Kanalnetz im *Trenn* - System.
   Die Oberflächenwasser sind zur Versickerung zu bringen (Festsetzungen Ziff. 14.1).

4. Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz des "EVU- Isar-Amper-Werk-AG".
   Der Anschluss ist ab *ca. Herbst 2001* möglich.

5. Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Mühldorf a. Inn.

6. Die Finanzierung ist wie folgt vorgesehen:
   Mittel für den Eigenanteil der Gemeinde sind nicht erforderlich. Die gesamte Erschließungsmaßnahme wird mittels Durchführungsvertrag dem Vorhabensträger übertragen.

F. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

1. Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan (§ 180 Abs. 2 BauBG) ist daher *nicht* erforderlich.

2. Zur Verwirklichung des Vorhaben- u. Erschliessungsplanes sollen alsbald folgende Massnahmen getroffen werden:
   a) öffentliche Auslegung und Anzeigeverfahren - Vorhaben- u. Erschliessungsplan
   b) Projektierung der Erschliessungsmassnahmen für Strassen, Kanal und Wasser.

G. Weitere Erläuterungen

1. Im gesamten Waldbereich der Fl-Nr. 977 sind Altlasten aus einer früheren Bauschutt- und Hausmüll-Deponie vorhanden. Bedenken bezüglich dieser Altlasten bestehen nicht, da in dieser Fläche nur Wege angelegt und Volieren bzw. Viehunterstände errichtet werden.

   Das restliche Gebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt, Altlasten sind bei diesen Flächen der Gemeinde nicht bekannt.

Ä **Änderung vom 08.05.2001**:

Im Textteil wurden die Abstimmungsergebnisse mit der Unteren Naturschutzbehörde eingearbeitet sowie Textergänzungen und -berichtigungen die sich im Zuge der Bauantragsbearbeitung als erforderlich zeigten. Der Planteil blieb unverändert.

Ä2 **Änderung vom 10.07.2001**:

Die im Rahmen der öffentl. Auslegung und TÖB-Beteiligung eingegangenen Anregungen sowie Abstimmungsergebnisse mit der Genehmigungsbehörde die sich im Zuge der Bauantragsbearbeitung als erforderlich zeigten wurden in den Entwurf eingearbeitet.
Im einzelnen handelt es sich hierbei um:

Planteil: Ergänzung der korrekten Altlastenfläche,
Ergänzung des Standortes für den Kadaver-Container,
„*Wildschwein-....*“ abgeändert auf „*Hausschwein-.....*“ (alle Wortverbindungen),
Ergänzung der amtl. Katasterblatt-Nr.

Textteil: „*Wildschwein-....*“ abgeändert auf „*Hausschwein-.....*“ (alle Wortverbindungen),
Ergänzung der amtl. Katasterblatt-Nr.

Schwindegg, 03.04.2001
Geändert: Ä 08.05.2001
Ä2 **10.07.2001**

Unterreit, den 12. DEZ. 2001

Der Planverfasser:

Architekt Thomas Schwarzenböck

Frostmeier, 1.Bürgermeister

Diese Begründung wurde zusammen mit dem Entwurf des Vorhaben- u. Erschliessungsplanes gemäss § 3 Abs. 2 BauGB vom 29. MAI 2001 mit 29. JUNI 2001 in Unterreit, Rathaus Zi. ..... öffentlich ausgelegt.

Unterreit, den 12. DEZ. 2001

Frostmeier, 1. Bürgermeister