



**Gemeinde Unterreit**  
**Auszug aus der Niederschrift**  
über die öffentliche Sitzung  
des Gemeinderates  
am 4. November 2025

Sämtliche 13 Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen. Hiervon waren 12 Mitglieder anwesend. Die Beschlussfähigkeit war somit gegeben.

**4. 18. Änderung Flächennutzungsplan Unterreit (Oberreith Wildpark) -  
Abwägung, Billigung u. Auslegung**

Herr Thomas Mittermair beantragte die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „SO-Wildpark Oberreith“. Mit dem Vorhaben sollen die Verkehrs- und Parksituation verbessert, neue Attraktionen geschaffen und die Zukunftsfähigkeit des Parks gesichert werden.

Für das Vorhaben ist auch die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. In der Anlage finden sich die entsprechenden Unterlagen, insbesondere auch zur Abwägung.

**Beschluss:**

Vgl. Anlage.

**12 dafür : 0 dagegen**

**Die Übereinstimmung des Auszuges mit den Einträgen im Niederschriftenbuch wird beglaubigt.**

Gars a.Inn, den 12.11.2025  
Verwaltungsgemeinschaft Gars a.Inn

  
Rottluff



**Gemeinde Unterreit**

GR-Sitzung am 04.11.2025 – TOP 4 öffentlich – Anlage zur Niederschrift

**18. Änderung Flächennutzungsplan „Oberreith Wildpark“**

1. Behandlung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen TrägerInnen öffentlicher Belange (kurz: TöB) gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen.
2. Abwägungs- und Billigungsbeschluss bzgl. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

**Sachverhalt:**

In seiner Sitzung vom 03.09.2024 beschloss der Gemeinderat die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wildpark Oberreith“. Die Gemeinde Unterreit sieht sich zu dieser Änderung veranlasst, da durch das Vorhaben die Verkehrs- und Parksituation verbessert, neue Attraktionen geschaffen und die Zukunftsfähigkeit des Parks gesichert werden sollen.

Der genannte Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zum 23.07.2025 bekannt gemacht. In seiner Sitzung am 01.07.2025 billigte der Gemeinderat den Entwurf i.d.F.v. 01.07.2025 und beschloss die erste Auslegung im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen TöB nach § 4 Abs. 1 BauGB, welche zum 23.07.2025 bekanntgemacht und vom 25.07.2025 bis 24.08.2025 durchgeführt wurde.

### 1.1. Behandlung der im Rahmen der Beteiligung von Behörden u. sonstigen TöB gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen bzw. Bedenken u. Anregungen:

#### a) Behörden u. TöB ohne Rückmeldung:

Landratsamt Mühldorf a.Inn – Kreisfeuerwehrinspektion  
 Regierung v. Oberbayern – Gewerbeaufsichtsamt  
 Amt f. Digitalisierung, Breitband u. Vermessung  
 Amt f. ländl. Entwicklung  
 Zweckverband zur Wasserversorgung der Taufkirchener-Gruppe  
 Gemeinnütziger Wasserverein Oberreith-Traunhofen e.V.  
 PYÜR, Dt. Telekom u. Dt. Post AG  
 OMV Deutschland GmbH  
 Kreishandwerkerschaft Altötting-Mühldorf  
 Kreisheimatpfleger  
 Gemeinden Babensham, Schnaitsee u. Markt Gars a.Inn  
 Bund Naturschutz  
 Bayer. Bauernverband

**Beschluss:**

**Der Gemeinderat stellt fest, dass seitens dieser Behörden u. TöB keine Stellungnahmen bei der Gemeinde eingereicht wurden. Er geht daher von ihrem Einverständnis zur Planung aus.**

AE: 12:0

#### b) Rückmeldungen der Behörden u. TöB ohne Äußerungen zur Planung:

Landratsamt Mühldorf a.Inn – Naturschutz, Immissionsschutz, Ortsplanung, Gesundheitsamt u. Verkehrswesen – Schreiben v. 19.08.2025  
 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim – Schreiben v. 06.08.2025  
 Staatliches Bauamt Rosenheim – Schreiben v. 06.08.2025  
 Regionaler Planungsverband Südostoberbayern – Schreiben v. 20.08.2025  
 bayernets GmbH – Schreiben v. 23.07.2025  
 Energienetze Bayern GmbH & Co. KG – nach Fristablauf – Schreiben v. 27.08.2025  
 Open Grid Europe GmbH – Schreiben v. 25.07.2025

Uniper Kraftwerke GmbH – Schreiben v. 19.08.2025  
IHK für München und Oberbayern – Schreiben v. 12.08.2025  
Handwerkskammer für München u. Oberbayern – Schreiben v. 14.08.2025  
VG Kraiburg a. Inn – Schreiben v. 05.08.2025  
Amt f. Ernährung Landwirtschaft u. Forsten – Schreiben v. 13.10.2025

**Beschluss:**

**Der Gemeinderat nimmt diese Stellungnahmen zur Kenntnis.**

**AE: 12:0**

**c) Rückmeldungen der Behörden u. TöB mit fachl. Informationen u. Empfehlungen zur Planung:**

*Alle Stellungnahmen sind dem Gemeinderat inhaltlich bekannt, sie wurden mit der Ladung zur Gemeinderatssitzung zugesandt.*

**Landratsamt Mühldorf a. Inn - allgemein** mit Schreiben vom 19.08.2025

*Auf Seite 7 des Vorentwurfes Nr. 2 ist ein Schreibfehler drin. Da schreibt die Gemeinde von der 16. Änderung, dabei ist es die 18. Änderung.*

**Abwägung und Beschluss:**

**Der Gemeinderat nimmt diese Stellungnahme zur Kenntnis. Der Fehler wird korrigiert.**

**AE: 12:0**

**Landratsamt Mühldorf a. Inn - Wasserrecht** mit Schreiben vom 19.08.2025

*Die angedeutete Versickerung des zusätzlich anfallenden Niederschlagswasser oder Einleitung in das Entwässerungssystem ist für eine in dieser Hinsicht gesicherte Erschließung noch reichlich unkonkret. Da nicht unerhebliche Flächen hinzukommen, ist zu klären, ob ausreichend sickertfähiger Boden in erreichbarer Nähe vorliegt und wie die Versickerung möglich ist (flächig, Mulden-, Rigolen- oder Schachtversickerung). Für eine andere als eine flächige Versickerung ist auch eine schlüssige Begründung anzugeben. Falls mehr als 1.000 qm Fläche an eine Sickeranlage angeschlossen werden sollen, ist hierfür auch eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.*

**Abwägung und Beschluss:**

**Der Gemeinderat nimmt diese Stellungnahme zur Kenntnis. Die Angaben und offenen Fragen zur Niederschlagswasserentsorgung werden im parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahren behandelt werden.**

**AE: 12:0**

**Regierung von Oberbayern** mit Schreiben vom 19.08.2025.

**Planung**

*Die Gemeinde Unterreit plant den bestehenden Wildfreizeitpark Oberreith nach Norden zu erweitern, um die Parksituation durch zusätzliche Besucherparkplätze für Pkw und Busse zu verbessern und innerhalb des bestehenden Wildparks bauliche Erweiterungen zu ermöglichen. Der Umgriff der Flächennutzungsplanänderung ist ca. 1 ha groß und umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 768, 775/2, 775 und 779, Gmk. Wang. Die beanspruchten Flächen liegen südlich des Ortsteils Oberreith und schließen unmittelbar nördlich an das bestehende Wildparkgelände an. Im Westen grenzt die Staatsstraße St 2092, im Osten liegen landwirtschaftliche Flächen. Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung sollen die genannten Erweiterungsflächen als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Wild- und Freizeitpark“ dargestellt werden.*

*Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst neben dem genannten Erweiterungsbereich eine Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 778/0, Gmk. Wang. Im Zuge der Bebauungsplanänderung sollen im Umgriff des bestehenden Wildparks der Kassen-, Küchen- und Gaststättenbereich erweitert, eine Indoorhalle sowie ein Lager- und Wirtschaftsgebäude errichtet, zwei Betriebswohnungen ermöglicht und ein Schaubauernhof mit Museum und integriertem Café realisiert werden.*

**Berührte Belange**

**Tourismus und Erholung**

*Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen erhalten und verbessert werden (vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 5.1 G). Gem. Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B VI 1 (G) soll zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des Tourismus das Angebot weiter verbessert, aktualisiert und saisonal stärker ausgeglichen werden. [...] Dabei sollen die Möglichkeiten des sanften Tourismus und die „regionaler Erlebniswelten“ genutzt werden. In den nördlichen Teilräumen der Region soll die Erholungs- und Tourismusfunktion ausgebaut [...] werden (RP 18 B VI 2.2 G, 4.7 G). Der Wildfreizeitpark Oberreith stellt ein*

überregional bekanntes Tourismus- und Freizeitangebot dar. Die Stärkung des touristischen Angebots in der Gemeinde Unterreit steht damit im Einklang mit den aufgeführten Festlegungen.

Gemäß RP 18 B VI 2.4.2 (Z) sollen große Freizeiteinrichtungen an ein leistungsfähiges Netz des öffentlichen Personennahverkehrs und Individualverkehrs angebunden werden. Mit Blick auf den geplanten Ausbau des Angebots und der Anlagen für den ruhenden Verkehr ist künftig von höheren Besucherzahlen auszugehen. Damit gewinnen Fragen der Erreichbarkeit des Wildparks sowohl im Individualverkehr (hauptsächlich Pkw- und Radverkehr) als auch im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) weiter an Bedeutung. Nach unserem Kenntnisstand ist der Wildfreizeitpark derzeit nur unzureichend durch den ÖPNV erschlossen. Um den Besuchern dennoch eine attraktive Alternative zur Anreise mit dem Pkw zu bieten, bitten wir Maßnahmen zur Förderung des Radverkehrs – bspw. durch die Schaffung von zusätzlichen und gesicherten Radabstellanlagen – zu prüfen.

#### Siedlungsstruktur: Flächensparen, Reduzierung der Versiegelung

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen der Innenentwicklung und flächensparenden Siedlungsformen Vorrang eingeräumt werden (vgl. LEP 3.2 Z und Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 1 (G)). Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten und die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden. Gemäß der vorliegenden Planung soll eine etwa 1 ha große Fläche ausschließlich für den ruhenden Verkehr genutzt werden. Die getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung der Verkehrsflächen und Stellplätze sind aus landesplanerischer Sicht zu begrüßen. Darüber hinaus regen wir an, Maßnahmen zur Mehrfachnutzung der Parkplatzflächen (bspw. durch den Einsatz von Photovoltaik-Überdachungen) zu prüfen.

#### **Ergebnis**

Bei Berücksichtigung der aufgeführten Belange kann die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden.

#### **Abwägung und Beschluss:**

**Der Gemeinderat nimmt diese Stellungnahme zur Kenntnis. Durch die Anlage von Wirtschaftswegen außerhalb des Geltungsbereiches in der jüngsten Vergangenheit wurde die Erreichbarkeit des Wildparks für den Radverkehr bereits verbessert. Des Weiteren sollen Mehrfachnutzungen der Parkplatzflächen im Rahmen der weiterführenden Planungen überprüft werden.**

**AE: 12:0**

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 24.07.2025 und vom 03.09.2025

#### **Bodendenkmalpflegerische Belange:**

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:

#### **D-1-7839-0028 „Siedlung der römischen Kaiserzeit“**

**2017 konnten zudem unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans einige Strukturen im DGM [erg. Fischer: Digitales Geländemodell] beobachtet werden, bei denen es sich möglicherweise um Reste vorgeschichtlicher Grabhügel handelt.**

**Aufgrund der Siedlungsgünstigen Lage und der Denkmäler im Umfeld sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans weitere bisher unbekannte Bodendenkmäler zu vermuten.**

Eine Orientierungshilfe zum derzeit bekannten Denkmalbestand bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet: <https://geoservices.bayern.de/od/wms/gdi/v1/denkmal>. Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, angemessene Rücksicht. Art. 83 Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (Anlage PlanZV, Nr. 14.2-3).

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“

([https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen\\_und\\_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale\\_bauleitplanung/2018\\_broschuere\\_kommunale-bauleitplanung.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf))

Wir bitten Sie, folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

**Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.**

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

**Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:**

- Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.
- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter [https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/dokuvorgaben\\_april\\_2020.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf).

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).

#### **Bodendenkmalpflegerische Belange:**

Sehr geehrte Frau Fischer, vielen Dank für Ihre Nachricht und Ihre Rückfragen. Wie von Ihnen korrekt beschrieben, liegt das Bodendenkmal **D-1-7839-0028**, Siedlung der römischen Kaiserzeit, auf FlstNr. 633 der GmkG. Elsbeth. Die als Grabhügel interpretierten Strukturen liegen unmittelbar nördlich des Planungsbereichs auf FlstNr. 934 und 935 der GmkG. Wang. Da deren Auswertung noch nicht abgeschlossen ist, sind sie zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht als Bodendenkmal ausgewiesen und öffentlich einsehbar. Bei der Fläche des eingereichten Bebauungsplans handelt es sich aus bodendenkmalfachlicher Sicht um eine Vermutungsfläche. Sowohl die Siedlung der römischen Kaiserzeit als auch die Grabhügel müssen im Kontext ihrer Kulturlandschaft betrachtet werden. Die tatsächlichen Ausmaße der römischen Siedlung sind bis dato unbekannt. Zudem sind in ihrem Nahbereich typischerweise ein Straßensystem sowie ein Bestattungsplatz angelegt worden. Bei den Hügeln aus vorgeschichtlicher Zeit handelt es sich um bisher sechs erkannte Strukturen. Diese können Teil eines sogenannten Grabhügelfeldes sein, welches sich über eine große Fläche mit unzähligen Einzelhügeln sowie Gruppen erstreckt. Eventuell sind sie die Reste eines solchen zudem auch die drei Hügel des Bodendenkmals **D-1-7839-0027** in nordöstlicher Richtung gehören. Aus dieser Zeit muss dementsprechend auch mindestens eine Siedlung im näheren Umfeld angelegt worden sein.

Der Bereich der o.g. Planung liegt dem archäologischen Befund nach in einem siedlungsgünstigen Gebiet, welches seit der Vorgeschichte aufgesucht wurde. Die Siedlung aus römischer Zeit muss in ein Straßensystem eingebunden gewesen sein und ihre Ausmaße sind wie die des Grabhügelfeldes nicht abschließend geklärt. Aus diesen Gründen sind im Gebiet des Bebauungsplans weitere bisher unbekannte Bodendenkmäler zu vermuten. Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, angemessene Rücksicht. Art. 83 Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (Anlage PlanZV, Nr. 14.2-3). [Anm. Fischer Hinweise auf Link gekürzt; s.o.]

Wir bitten Sie, folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

**Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.**

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

**Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:**

- Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen. Informationen hierzu finden Sie unter: [200526\\_blfd\\_denkmalvermutung\\_flyer.pdf \(bayern.de\)](https://www.blfd.bayern.de/200526_blfd_denkmalvermutung_flyer.pdf)
- Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.
- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter [https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/dok\\_uvorgaben\\_april\\_2020.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dok_uvorgaben_april_2020.pdf).

[Anm. Fischer: Hinweis auf Rückfragen gekürzt]

#### **Abwägung und Beschluss:**

**Der Gemeinderat nimmt diese Stellungnahme zur Kenntnis. Die Angaben und offenen Fragen zum Denkmalschutz werden im parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahren behandelt werden.**

**AE: 12:0**

**Bayernwerk Netz GmbH mit Schreiben vom 28.08.2025.**

Gegen die o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Bei der Überprüfung der Planungsunterlagen haben wir festgestellt, dass die von uns betriebene Transformatorenstation fehlt. Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan im Maßstab 1:5.000. Wir bitten Sie, die fehlenden Transformatorenstation im Flächennutzungsplan zu ergänzen.

#### **Abwägung und Beschluss:**

**Der Gemeinderat nimmt diese Stellungnahme zur Kenntnis. Die bestehende Transformatorenstation wird ergänzt. Die bestehende Trasse wird bei der Bauausführung berücksichtigt werden.**

**AE: 12:0**

**Leonet mit Schreiben vom 24.07.2025.**

In der Nähe des von Ihnen angefragten Gebietes befindet sich eine Trasse der LEONET GmbH. Plan siehe Anhang. Wir möchten darauf hinweisen, dass ein möglicher Toleranzbereich von bis zu 1m bestehen kann.

#### **Abwägung und Beschluss:**

**Der Gemeinderat nimmt diese Stellungnahme zur Kenntnis. Die bestehende Trasse wird bei der Bauausführung berücksichtigt werden.**

**AE: 12:0**

**NGN Fiber Network GmbH u. Co. KG mit Schreiben vom 23.07.2025.**

Durch die oben genannte Maßnahme kommen Sie in den Schutzstreifen unserer Anlagen (Fernleitungsnetz für Telekommunikation). Sie erhalten unsere entsprechenden Planunterlagen zur Information und zur Beachtung. Der Beginn der Arbeiten im Bereich unseres Schutzstreifens ist zwei Wochen vorher bei uns anzumelden. Wir stehen Ihnen zur Klärung technischer Fragen und für eine evtl. notwendige Trasseneinweisung bzw. Absprache vor Ort (ggf. gegen Kostenerstattung) zur Verfügung. Die zur Verfügung gestellten Planunterlagen sind bei Ihren Arbeiten unbedingt zu berücksichtigen. Unterschiedliche Leitungstiefen und/oder Änderungen im Verlauf der Leitungen / Leerrohre begründen kein Mitverschulden der NGN Fiber Network GmbH & Co. KG bei Beschädigungen der Anlagen.



Deshalb sind im Bereich von Kreuzungen und/oder Parallelverlauf mit NGN-Anlagen Lagebestimmungen unserer Trasse vorzunehmen. Dabei ist beim Parallelverlauf ein Mindestabstand von 1 m zur NGN-Telekommunikations-trasse einzuhalten. Nachdem Ihre Maßnahmen beendet sind, bitten wir Sie uns die Bestandspläne im Maßstab 1:1000 für Kreuzungs- bzw. Querungsstellen NGN in digitaler Form zur Verfügung zu stellen.

Als Anlage zum Schreiben ist das Merkblatt „Hinweise zum Schutz unterirdischer Glasfaseranlagen“ beigelegt, welches zu beachten ist. Die Einhaltung der genannten Bedingungen ist von Ihnen zu überwachen.

Wir bitten Sie, uns den Erhalt der Planunterlagen schriftlich per E-Mail zu bestätigen.

Der AN [Auftragnehmer?] muss sich alle Kenntnisse verschaffen, welche die sichere Bewältigung der auszuführenden Arbeiten voraussetzt. Insbesondere ist er verpflichtet, sich Gewissheit über den Verlauf aller möglichen Leitungen zu verschaffen, bevor mit dem Bau genommen wird. Hilft eine nur in der allgemeinen Form eines Lageplans erfolgte Auskunft des zuständigen Versorgungsunternehmens dem AN [Auftragnehmer?] nicht vollständig weiter, hat sich der Tiefbauunternehmer die erforderliche Gewissheit selbst durch entsprechend geeignete Maßnahmen die unter Verzicht auf den Einsatz schwerer Geräte - wie z.B. Bagger - vorgenommen werden müssen, zu verschaffen, etwa durch Probebohrungen oder Ausschachtungen von Hand in dem Bereich, den seine Tiefbaufirma ausheben will (BGH, Urteil vom 20.12.2005, Az.: VI ZR 33/05).

#### **Abwägung und Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt diese Stellungnahme zur Kenntnis. Die Verpflichtung, die NGN Fiber Network GmbH u. Co. KG fristgerecht über den Baubeginn zu informieren, und die Übergabe digitaler Bestandspläne wird im entsprechenden städtebaulichen Vertrag mit aufgenommen.

AE: 12:0

**1.2. Behandlung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen bzw. Bedenken u. Anregungen:**

#### **Abwägung und Beschluss:**

Der Gemeinderat stellt fest, dass von Seiten der Bevölkerung keine weiteren Stellungnahmen vorgebracht wurden. Er geht daher von Ihrem Einverständnis mit der Planung aus.

AE: 12:0

---

## **2. Abwägungs- und Billigungsbeschluss:**

Die Abwägung im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB ist somit abgeschlossen. Unter Einbeziehung der heute gefassten Beschlüsse billigt der Gemeinderat den vom Architekturbüro Schwarzmoser, Buchbach, vorgelegten Entwurf der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wildpark Oberreith“ mit Begründung und Umweltbericht i.d.F.v. 04.11.2025.

Bürgermeister und Verwaltung werden beauftragt, in Abstimmung mit dem Architekturbüro Schwarzmoser:

- a) die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen und durchzuführen sowie
- b) die Behörden und sonstigen TrägerInnen öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Äußerung aufzufordern.

AE: 12:0

\*\*\* Ende \*\*\*