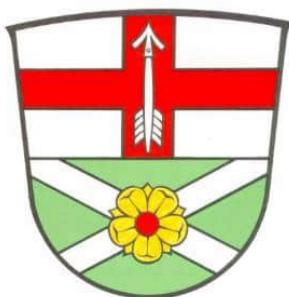


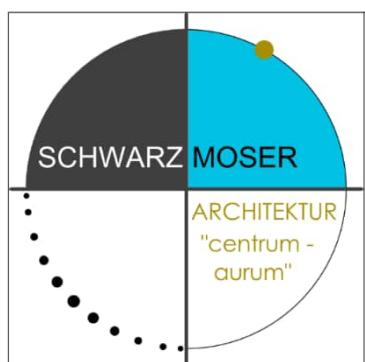
GEMEINDE UNTERREIT
Landkreis Mühldorf am Inn

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

18. ÄNDERUNG



Änderungsfläche:
„SO-Wildpark-Oberreith“-
Erweiterungsfläche



Fertigungsdaten:

Satzung i.d.F.v.

.....

2. Fassung i.d.F.v. (Entwurf)

04.11.2025

1. Fassung i.d.F.v. (Vorentwurf)

01.07.2025

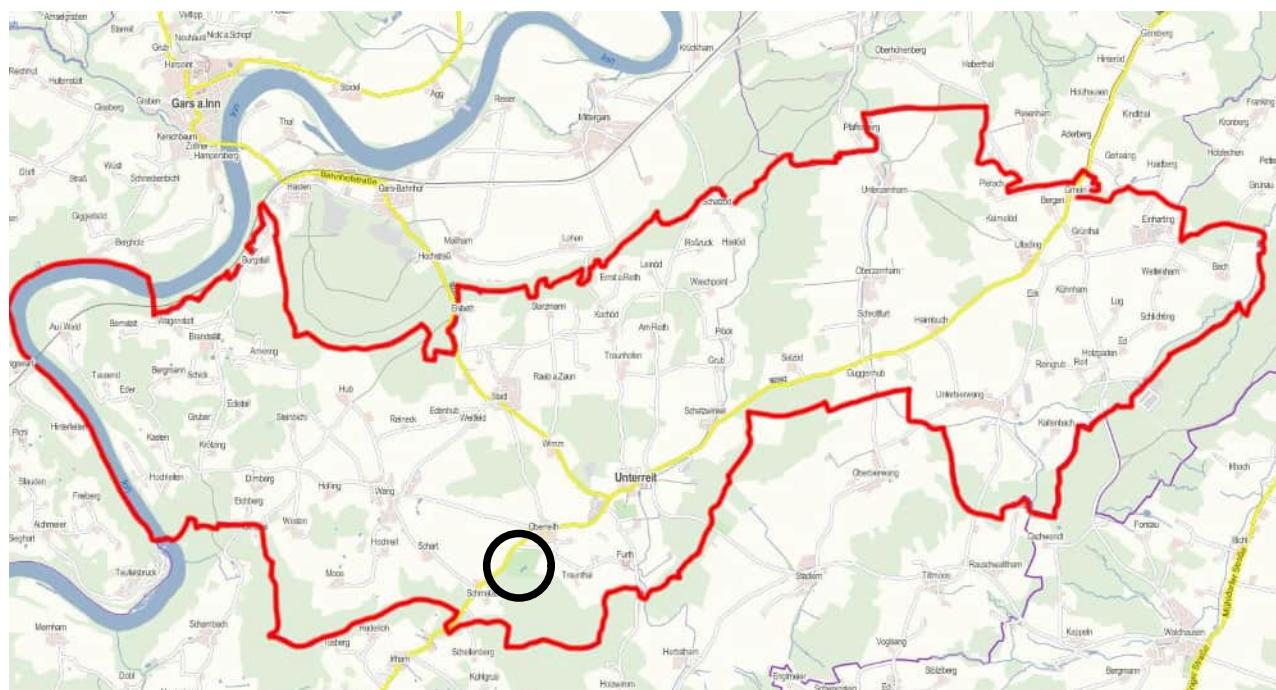
Städtebauliche Planung:

Christa Schwarzmoser Architektin
Gumpolding 6
84428 Buchbach
Tel: 08086/1664
E-MAIL: info@centrum-aurum.de

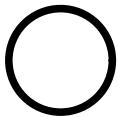
Integrierte Grünordnung:

Regine Müller Landschaftsarchitektin
Finkenstraße 14 1/2
85665 Moosach
Tel: 08091/7766
E-MAIL: reginemueller@t-online.de

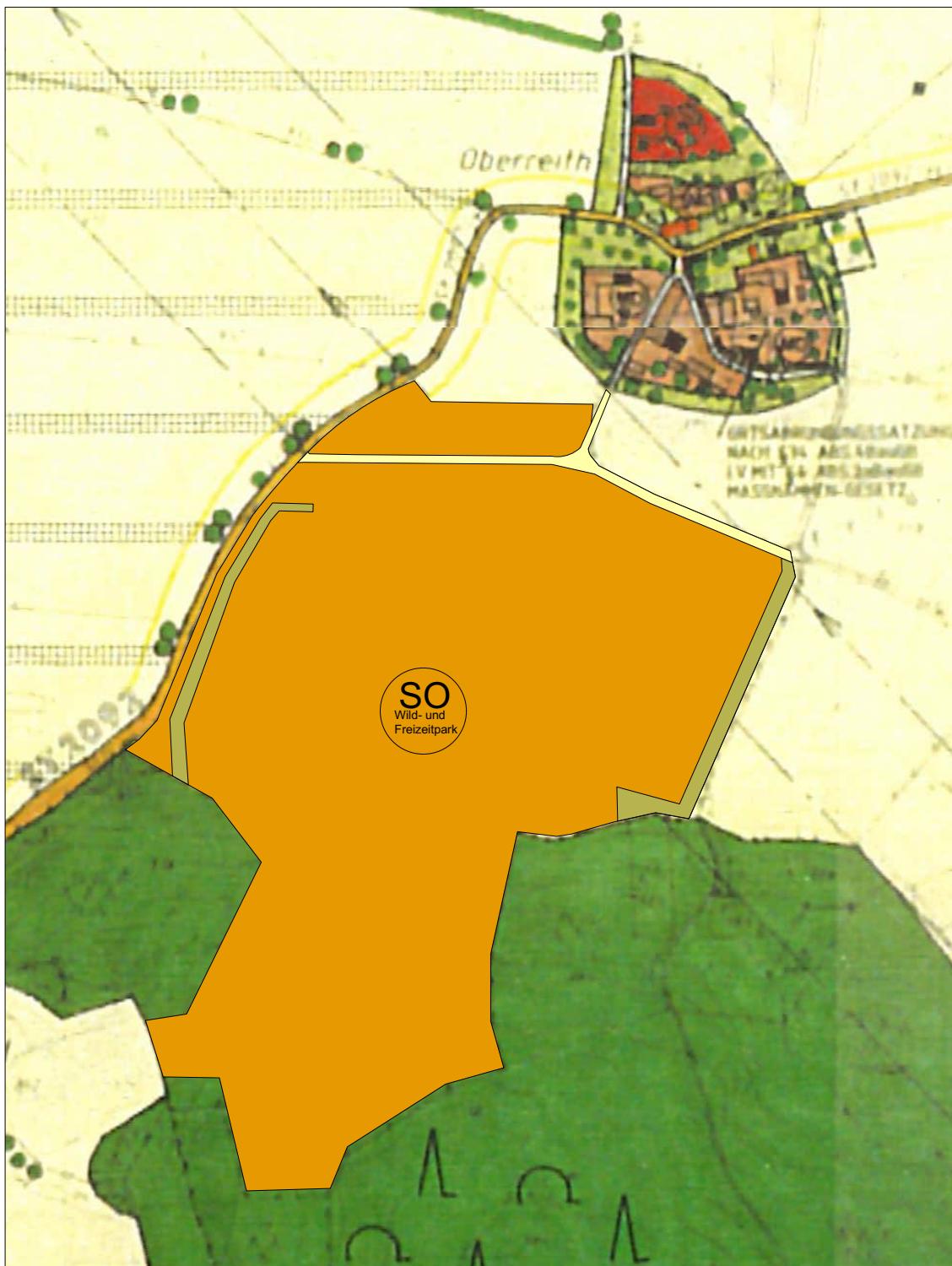
Landkarte Gemeindegebiet Unterreit



Lage der geplanten Änderung

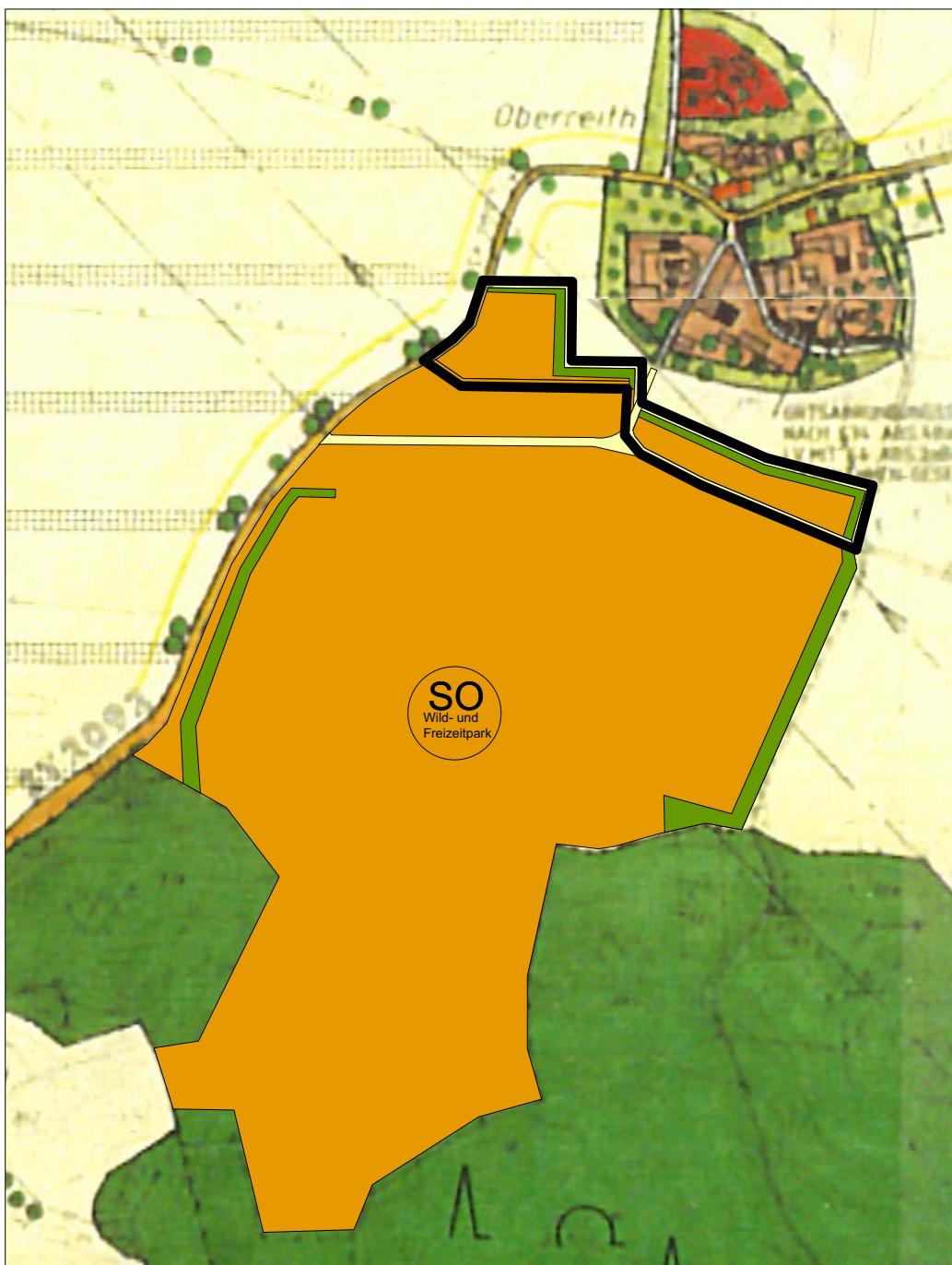


Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan 1:5000



18. Änderung des Flächennutzungsplanes – Deckblatt

1:5000

Darstellungen:

Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)



Erweiterungsfläche



Verkehrsfläche



Eingrünung



Verfahrensvermerke Flächennutzungsplan

1. Aufstellungsbeschluss:

Die Gemeinde Unterreit hat in der Sitzung vom 03.09.2024 die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 23.07.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Unterreit, den..... –Siegel-

Christian Seidl,
1. Bürgermeister

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 01.07.2025 hat in der Zeit vom 25.07.2025 bis einschließlich 24.08.2025 stattgefunden.

Unterreit, den..... –Siegel-

Christian Seidl,
1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 01.07.2025 hat in der Zeit vom 25.07.2025 bis einschließlich 24.08.2025 stattgefunden.

Unterreit, den..... –Siegel-

Christian Seidl,
1. Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom wurde mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Unterreit, den..... –Siegel-

Christian Seidl,
1. Bürgermeister

5. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich beteiligt.

Unterreit, den..... –Siegel-

Christian Seidl,
1. Bürgermeister



6. Feststellungsbeschluss:

Die Gemeinde Unterreit hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom festgestellt.

Unterreit, den..... –Siegel–

Christian Seidl,
1. Bürgermeister

7. Genehmigung:

Das Landratsamt Mühldorf a. Inn hat die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom Az.: gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Mühldorf a. Inn, den

–Siegel–

Maximilian Heimerl,
Landrat

8. Ausgefertigt:

Unterreit, den

– Siegel –

Christian Seidl,
1. Bürgermeister

9. Bekanntmachung:

Die Erteilung der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht. Die Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Unterreit zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB, sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplanes einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Die Flächennutzungsplanänderung ist damit wirksam (§ 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB).

Unterreit, den..... –Siegel–

Christian Seidl,
1. Bürgermeister



Begründung zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes

1. Vorbemerkung

Die Gemeinde Unterreit besitzt einen mit Bescheid des Landratsamtes Mühldorf a. Inn vom 02.05.1997 genehmigten Flächennutzungsplan. Dieser wurde bisher 16 Mal geändert. Alle bisherigen Änderungen Nr. 1 – 16 sind abgeschlossen, genehmigt und rechtskräftig. Die 17. Änderung ist derzeit im Verfahren.

Nachdem zwischenzeitlich die Neuausweisung von Flächen notwendig ist, sieht sich die Gemeinde veranlasst, durch die 18. Änderung den Entwicklungstendenzen gerecht zu werden.

Diesbezüglich fasste der Gemeinderat in seiner Sitzung am 03.09.2024 den Aufstellungsbeschluss für die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes und beauftragte das Architekturbüro Schwarzmoser, Buchbach mit der Ausarbeitung der Planunterlagen.

2. Umgriff der Änderung / Lage und Größe

In allen hier nicht angesprochenen Punkten behält der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit Erläuterungsbericht seine Gültigkeit.

Von der 18. Änderung ausschließlich betroffen ist die Fläche im nördlichen Bereich des bestehenden Sondergebietes am Ortsteil Oberreith.

Die Erweiterungsfläche liegt auf Teilflächen der Flurnummern 768, 775, 775/2 und 779 Gemarkung Wang und grenzt nördlich an das bestehende Sondergebiet, im Osten und Norden an landwirtschaftliche Flächen sowie im Westen an die Staatsstraße 2092 an. Die Erweiterung umfasst eine Fläche von ca. 10.040 m².

Das Gelände fällt leicht nach Südost ab.

3. Anlass und Zweck der Änderung

Mit dieser F-Planänderung werden die planungsrechtlich erforderlichen Grundlagen für die weiterführenden Planungen geschaffen.

Die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht folgende Planänderungen vor: Das bestehende Sondergebiet mit Wild- und Freizeitpark soll nach Norden erweitert werden. Hier soll die Grundlage geschaffen werden für die Errichtung dringend benötigter Besucher-Parkmöglichkeiten für Pkw's und Busse, um einem Wildparken entlang der Staatsstraße entgegenzuwirken und die Parksituation zu regeln.

Die zur Änderung beabsichtigte Fläche für die Erweiterung des Sondergebietes ist im Flächennutzungsplan als „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt.

Die Erweiterung des „Sondergebietes“ (SO) in Richtung Norden mit Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ist ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von einer Zersiedelung der Landschaft.

Beim Änderungsbereich handelt es sich um einen angebundenen Standort, mit dem im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden vorhandene Potentiale der Straßenerschließung genutzt werden. Das Entstehen, Verfestigen oder Erweitern einer Splittersiedlung ist nicht zu befürchten und eine ausreichende Infrastruktur ist gesichert.



4. Ziele der Änderung

Durch eine ostsplanerisch verträgliche, weiterführende Bauleitplanung in Verbindung mit einer Ortsrandeingrünung und inneren Grünstrukturen mittels „B-Plan mit integrierter Grünordnung“ ist ein harmonischer Übergang mit guter Einbindung in die freie Kulturlandschaft zu gewährleisten.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege, sind im beigefügten Umweltbericht ausführlich beschrieben und berücksichtigt.

Es ist nicht zu erwarten, dass sich die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes negativ auf die Entwicklungsstruktur und auf die Bevölkerung auswirkt.

5. Umweltbericht

Der Umweltbericht i.d.F.v. 04.11.2025 ist im Anhang der Begründung beigeheftet. Ausgleichsflächen für das Baugebiet sind nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im B-Plan-Verfahren nachzuweisen.

6. Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes ist durch die bestehende Gemeindestraße gegeben.

Die Versorgung mit Strom und Wasser sowie die Abwasserbeseitigung sind gewährleistet durch vorhandene Leitungsnetze. Dazu werden vorhandene Leitungen fortgeführt bzw. erweitert. Die Netze sind so großzügig ausgelegt, dass der Änderungsbereich ohne Probleme angeschlossen werden kann.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zurückzuhalten und zu versickern. In der weiterführenden Planung sind entsprechende Festsetzungen vorgesehen.

Die Abfallentsorgung ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Mühldorf am Inn.

7. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der TÖB nach § 4 (1) BauGB ergaben keine Änderungen der Planung.

Buchbach, den 04.11.2025

Unterreit, den.....

Entwurfsverfasserin:

Gemeinde:

Christa Schwarzmoser
Architektin

Christian Seidl
1. Bürgermeister