

## Einleitung

Die Gemeinde Unterreith hat am 03.09.2024 den Beschluss zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet Wildpark Oberreith gefasst.

Das Änderungsgebiet liegt auf Teilflächen der Flurstücke 768, 775, 775/2 und 779 der Gemarkung Wang, im Südwesten der Ortschaft Oberreith. Eine ausgewiesene Fläche für Landwirtschaft wird geändert in ein Sondergebiet. Das Sondergebiet Wildpark, im Süden der FNP-Änderungsfläche, wird damit vergrößert, sodass bestehende Parkplatzflächen nach Norden und nach Osten hin erweitert werden können. Die Änderungsfläche ist 10.040 m<sup>2</sup> groß.

Zeitgleich wird der B-Plan mit der 5. Änderung und Erweiterung für das „SO-Wildpark-Oberreith“ aufgestellt. Im Umweltbericht zum B-Plan sind umfassende Bestandserhebungen der Schutzgüter vorgenommen worden. In vorliegendem Umweltbericht zur 18. FNP-Ä werden diese Grundlagen in gekürzter Fassung übernommen

Die Flächennutzungsplanänderung wurde bearbeitet vom Architekturbüro Christa Schwarzmoser, Gumpolding 6, 84428 Buchbach.

CHRISTA SCHWARZMOSE ARCHITEKTIN GUMPOLDING 6 84428 BUCHBACH  
16. Änderung des Flächennutzungsplanes – Deckblatt 1:5000



### Darstellungen:

	Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
	Erweiterungsflächen
	Verkehrsfläche
	Eingrünung

Gde. Unterreith, FNP-Plan, 16. Änderung i.d.F.v. 01.07.2025

18. FNP-Ä in der 1. Fassung

## UMWELTBERICHT FÜR DIE 18. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG DER GEMEINDE UNTERREITH (OBERREITH WILDPARK)

---

Im Folgenden werden die einzelnen Schutzgüter beschrieben, die baubedingten und betriebsbedingten Auswirkungen betrachtet und daraus Maßnahmen zur Konfliktminderung abgeleitet und festgesetzt.

Grundlagen dafür sind:

- das Fachinformationssystem vom Landesamt für Umwelt (FIS Natur)
- der Umweltatlas Bayern
- der BayernAtlas
- Denkmalatlas Bayern
- eigene Kartierung



Blick nach Osten zur Parkplatzerweiterung auf Flur Nr. 775 Teilfläche, rechts best. Fahrbahn



Blick nach Norden über bestehenden Parkplatz zur Erweiterung auf Flur Nr. 768 Teilfläche

## Umweltrelevante Ziele in einschlägigen Fachplänen – für das Gemeindegebiet

Im **Landesentwicklungsprogramm** (LEP v. 01.09.2013) heißt es: 3. Siedlungsstruktur

### 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und **Freizeiteinrichtungen** soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.

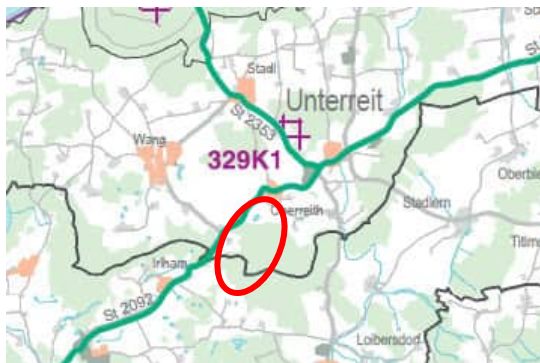
### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) eine Zersiedelung der Landschaft soll vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn ....

- In einer Tourismusgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden darf.
- Eine überörtlich raumbedeutsame Freizeitanlage oder dem Tourismus dienende Einrichtung errichtet werden soll, die auf Grund von schädlichen Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete nicht angebunden werden kann.

Im **Regionalplan Nr. 18** (Stand 2018) finden sich für den Untersuchungsraum keine besonderen Hinweise.



z.B. Karte 2 Siedlung und Versorgung

Mit Kennzeichnung eines Vorranggebietes für Kiesabbau



z.B. Karte 3 Landschaft und Erholung

Mit Kennzeichnung landschaftlicher Vorbehaltsgebiete.



## UMWELTBERICHT FÜR DIE 18. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG DER GEMEINDE UNTERREITH (OBERREITH WILDPARK)

Im **Flächennutzungsplan** in seiner ursprünglichen Fassung von 1996 gibt es zwei Hinweise im Änderungsbereich, auf die hier kurz eingegangen werden soll.

Darstellung einer Altlastenfläche im Wald. Die Fläche hat sich im Laufe der FNP-Ä verändert. Sie ist kleiner geworden. Auf Rückfrage beim Maßnahmenträger wurden wir darüber informiert, dass dort Abgrabungen und Wiederverfüllungen stattgefunden haben. Diese seien ordnungsgemäß durchgeführt.

Das gesamte Gelände wird von einer Richtfunkstrecke überquert. Mit Hilfe des Bayernatlas konnten zwei Funkmasten (Schnaitsee und Haidhäusl östl. von St. Wolfgang) geortet werden, die bei geradliniger (Funk-) Verbindung Oberreith queren. Beide Funkmasten liegen aber über 610 m ü.NN. Oberreith liegt auf ca. 520 m ü.NN. Aufgrund der Höhendifferenz werden bei den beabsichtigten Veränderungen keine Konflikte entstehen.



FNP i.d.F. von 1995

Der Wildpark wurde in der 4. Flächennutzungsplanänderung im Jahr 2001 als Sondergebiet neu ausgewiesen. Die Nutzungsänderung betraf überwiegend Flächen für Landwirtschaft und die ausgewiesene Altlastenfläche im Wald. Das Sondergebiet lag von der Ortschaft Oberreith im Mittel 150 m entfernt. Der Wildpark ist mit mehreren Flächennutzungsplanänderungen erweitert worden und reicht mit der aktuellen 16. FNP-Ä fast bis an den Ort heran.

Umweltbericht für die 18. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Unterreit  
(Oberreith Wildpark)



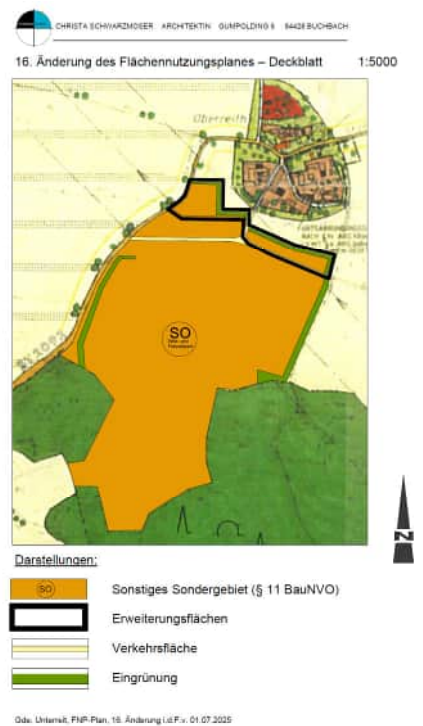
#### 4. FNP-Ä i.d. F. von 2001



## 8. FNP-Ä i.d.F. von 2007



10- FNP-Ä i.d.F. 2009



## 18. FNP-Ä 1. Fassung

## Untersuchung und Bewertung der Nutzungsänderungen im Einzelnen

- a) Bestandsaufnahme der einzelnen Schutzgüter
- b) Bewertung der baubedingten Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung mit Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen
- c) Bewertung der betriebsbedingten Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung mit Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

### 2.1. Schutzgut Boden und Geomorphologie

#### 2.1.a Bestand

Gemäß Übersichtsbodenkarte liegen im Untersuchungsraum wertvolle Braunerden. Es sind fruchtbare Böden.

Im Westen liegen die Braunerden auf überwiegend kiesführendem Lehm. Im Veränderungsgebiet hingegen hat sich die Braunerde aus lehmig, schluffigem Untergrund entwickelt, was leicht zu Staunässe führen kann.

Die Tiergehege sind große Weideflächen. Eine ganzjährig intensive Nutzung mit überwiegend punktueller Belastung durch Tierhufe hat bei dem lehmigen Untergrund schnell Verdichtungen mit Staunässe zur Folge. Der Oberboden kann sich dann nur schwer regenerieren. Durch Weidenwechsel und Herdengröße wird sehr darauf geachtet, dass es zu keiner Staunässe kommt.

#### 2.1.b Baubedingte Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

> Mit der Parkplatzerweiterung wird wertvoller Oberboden beseitigt.

> Lehmiger Untergrund kann nur bei geeigneter Witterung bearbeitet werden, es kann zu Bodenverlagerungen und Staunässe kommen.

##### Maßnahmen zur Konfliktminderung

> Um Bodenschäden zu vermeiden, ist im Zuge des B-Planes auf die Einhaltung der DIN 18915 und das Merkblatt zur Bodenkundlichen Baubegleitung zu verweisen.

> Um eine Beeinträchtigung des Bodenlebens zu verringern, ist im Zuge des B-Planes festzulegen, dass überschüssiger Oberboden ohne Zwischenlagerung auf umliegende landwirtschaftliche Flächen auszubringen ist. Oberboden, der wieder verwendet werden kann, ist fachgerecht zu lagern und zu begrünen.

**Bewertung des baubedingten Eingriffs: geringe Beeinträchtigung**

#### 2.1.c Betriebsbedingte Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

**Bewertung des betriebsbedingten Eingriffs: keine Beeinträchtigung**

### 2.2. Schutzgut Klima und Lufthygiene

#### 2.2.a Bestand

Der Wildpark liegt in einem in Ost – Westrichtung freiem Gelände. Es wird gut durchlüftet.

Die bestehenden Parkplatzflächen sind in wassergebundenem Belag oder Schotterrasen hergestellt. Baumreihen mittleren Alters werden dort langfristig ihre Wohlfahrtswirkung entwickeln. Die Parkplatzflächen heizen sich dadurch insgesamt nur geringfügig auf.

- 2.2.b** Baubedingte Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung  
> Vermehrte Staubbildung und Verwirbelung während der Bauzeit. Es gibt jedoch keine unmittelbar angrenzende Wohnbebauung, die davon beeinträchtigt wird.

Maßnahmen zur Konfliktminderung

- > Der Baumbestand ist während der Bauzeit zu schützen.  
> Bei extremer Trockenheit sollte während der Bauzeit darauf geachtet werden, dass der Boden leicht feucht gehalten wird.

**Bewertung des baubedingten Eingriffs: keine Beeinträchtigung**

- 2.2.c** Betriebsbedingte Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung  
> Durch die Nutzung einer vorhandenen, versiegelten Erschließungsstraße wird insgesamt flächensparend geplant.  
> Fahrbahnen und geschotterte Parkplätze können sich im Vergleich zu Wiesen stärker aufheizen.  
> Wassergebundene Flächen wirbeln bei Trockenheit Staub auf.

Maßnahmen zur Konfliktminderung

- > Im Zuge der B-Planung ist festzulegen, dass die Versiegelung von neuen Verkehrsflächen und Parkplätzen auf ein Mindestmaß reduziert wird und die Flächen - je nach Nutzungsintensität - in wassergebundenem Belag und Schotterrasen hergestellt werden.  
> Im Zuge der B-Planung sind standortgerechte Baumpflanzungen großkroniger Bäume festzusetzen. Sie verringern ein Aufheizen von Flächen, filtern die Luft und wirken sich positiv auf das Klima aus.

**Bewertung des betriebsbedingten Eingriffs: keine Auswirkungen**

## **2.3 Schutzgut Oberflächenwasser und Grundwasser**

**2.3.a** Bestand

Im Umfeld vom Wildpark und dem Ort Oberreith gibt es keine Oberflächengewässer. Der Reitertalgraben fließt ca. 1 km östlich vorbei.

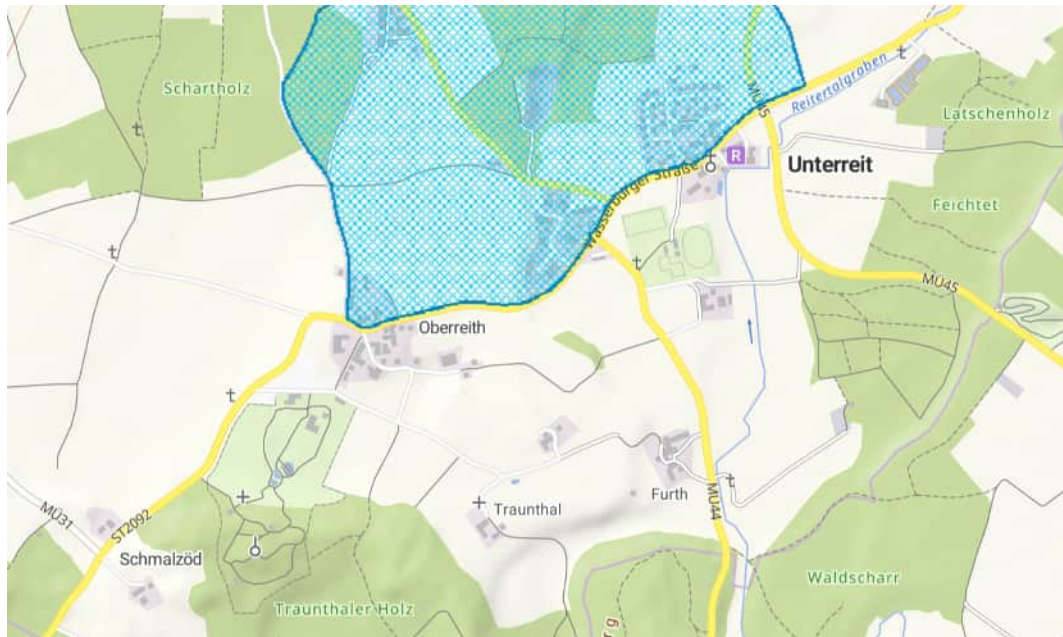
Im Wildpark liegen kleinere Teiche. Diese werden seit ca. 2002 gespeist aus Überschusswasser der Trinkwassergewinnung von Unterreith. In der Teichanlage wird das Wasser gesammelt und gereinigt. Gemäß Aussage der Eigentümer ist der Wasserzulauf immer ausreichend, also weder zu viel noch zu wenig, gewesen.

Der Wildpark und die Ortschaft Oberreith liegen in keinem ausgewiesenen wassersensiblen Bereich.

Ein großes Trinkwasserschutzgebiet liegt nördlich von Oberreith. Das Untersuchungsgebiet liegt aber außerhalb.



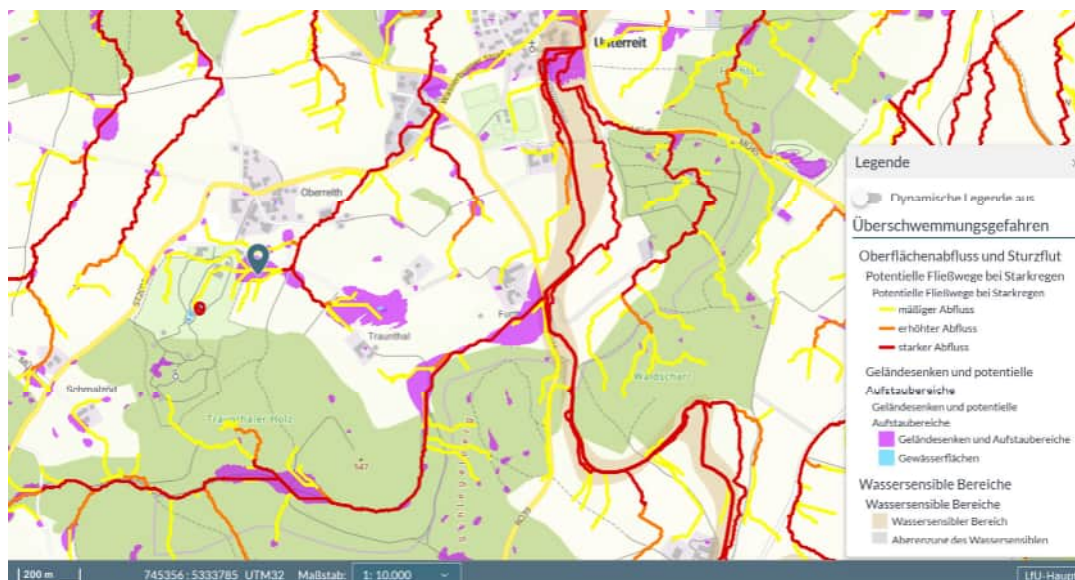
# UMWELTBERICHT FÜR DIE 18. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG DER GEMEINDE UNTERREITH (OBERREITH WILDPARK)



Aus dem BayernAtlas, Darstellung des Trinkwasserschutzgebietes

Allerdings gibt es Hinweise zu unterschiedlichen Überschwemmungsgefahren auf dem Gelände, u.a. bedingt durch den lehmigen Untergrund und der bewegten Topographie kann es zu Aufstauungen kommen.

Vor einiger Zeit wurde ein großer Sickerschacht im Nordosten des Wildparks eingebaut. Seitdem wurde kein Rückstau von Oberflächenwasser beobachtet.



Aus dem Umweltatlas, mit Darstellung der Risikokulisse 2024

- 2.3. b** Baubedingte Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung  
> Arbeiten auf dem lehmigen Untergrund können durch Dauerregen oder Starkregenereignisse verzögert werden.



> Bei nicht fachgerechtem Umgang mit Lehm Böden kann es zu starken Verdichtungen kommen.

Maßnahmen zur Konfliktminderung

> Es ist im Zuge der B-Planung auf den lehmigen Untergrund hinzuweisen, damit während der Bauzeit immer für eine ausreichende Wasserableitung gesorgt wird.

**Bewertung des baubedingten Eingriffs: keine Auswirkungen**

**2.3.c** Betriebsbedingte Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

> Die Erschließungsstraße mit Haupteingang und der beabsichtigten Parkplatzerweiterung liegen in einer Mulde. Das Gelände steigt von dort in beide Richtungen an. Bei zusätzlicher Befestigung sammelt sich in der Mulde mehr und schneller Oberflächenwasser. Es kann zu einer erhöhten Ableitung des Oberflächenwassers in benachbarte, außerhalb liegende Senken kommen.

> Befestigten Flächen vermindern die Grundwasserneubildung.

Maßnahmen zur Konfliktminderung

> Gemäß Niederschlagswasserfreistellungsverordnung ist eine ordnungsgemäße Behandlung und Ableitung des Oberflächenwasser nachzuweisen.

> Es ist im Zuge der B-Planung festzusetzen, dass Parkplätze überwiegend in Schotterrasen oder wassergebundenen Belag hergestellt werden, damit möglichst viel Rückhaltevermögen erhalten bleibt.

> Im Zuge der B-Planung ist festzusetzen, dass bei der Parkplatzerweiterungsfläche im Osten Oberflächenwasser innerhalb des Grundstückes geordnet, in einen dafür vorgesehenen Retentionsraum abgeleitet oder von einem Regenrückhaltebecken aufgenommen werden kann.

**Bewertung des betriebsbedingten Eingriffs: geringe Auswirkungen**

**2.4 Schutzgut Flora und Fauna**

**2.4.a** Bestand, s. dazu auch Bestandsplan im Anhang.

Als potentiell natürliche Vegetation stand im Untersuchungsraum der Waldmeister Tannenbuchenwald mit örtl. Rundblattlabkraut. Dies hat sich im Laufe der Zeit verändert und wurde in ebenmäßigen Bereichen intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche.

Im Wildpark sind dort die Gehege für die verschiedenen Tiergruppen. Die Gehege werden intensiv beweidet. Die Flächen sind artenarm.

Östlich vom Wildpark liegen Wiesen, westlich, auf der anderen Straßenseite, liegen Äcker. Der Moränenwall blieb bewaldet, allerdings stehen dort jetzt überwiegend Fichten mittleren Alters.

UMWELTBERICHT FÜR DIE 18. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG DER GEMEINDE UNTERREITH  
(OBERREITH WILDPARK)

---



Blick nach Westen: rechts Wildgehege, links Wald mit überwiegend Fichten

Am östlichen Waldrand gibt es vereinzelt auch Buchen, Vogelkirschen und Eichen mittleren bis hohen Alters.



östl. Waldrand mit standortgerechten Laubbäumen

im Bild rechts: Einfriedung Wildgehege

Im Wildpark stehen viele Einzelbäume mittleren bis jungen Alters. Es sind überwiegend heimische, standortgerechte Arten und Obstbäume.

Am Ortsrand von Oberreith stehen markante, alte Walnüsse, Obstbäume und Eschen. Er ist insgesamt gut eingegrünt, wenn auch unter den Bäumen viele Lagerflächen entstanden sind.



Westl. Ortsrand von Oberreith

Die bestehenden Parkplätze sind überwiegend in (Schotter-) Rasen hergestellt und mit Spitzahorn als Schattenbaum gleichmäßig bepflanzt worden. Bei den jüngeren Pflanzungen wurden vermehrt Bäume mit Kugelkronen verwendet.



Blick vom Parkplatz auf östl. Parkplätze



Der Parkplatz ist zum Ort hin mit einer Hecke aus überwiegend heimischen Sträuchern und Bäumen II. Wuchsordnung eingefasst. Sie ist zweireihig angelegt und beginnt wirksam zu werden.



Im weiteren Verlauf der Erschließungsstraße soll der Parkplatz erweitert werden. Die Wiesen werden als Ersatzstellplätze temporär genutzt und dafür ab April wöchentlich gemäht, damit sie belastbar bleiben. Im zeitigen Frühjahr konnten viele Kräuter festgestellt werden. Sie ist als artenarme Extensivwiese einzustufen, auch wenn durch die regelmäßige Mahd im Laufe der Vegetationszeit Gräser dominieren werden.





Nördlich der Erweiterungsfläche wurde in diesem Jahr eine Erdwärmeanlage eingebaut. Die Wiese wurde dazu abgetragen. Zum Zeitpunkt der zweiten Begehung im April war die Maßnahme abgeschlossen und als Wiese neu angesät. Diese soll langfristig extensiv gepflegt werden.



Blick auf die Fläche mit der aktuell eingebauten Erdwärmeanlage; im Vordergrund der Ersatzparkplatz

Im Südosten, außerhalb des Wildparks, aber noch innerhalb des bestehenden FNP-Ä-Umgriffs, grenzt Intensivgrünland und eine Holzlagerfläche an. Das Intensivgrünland ist artenarm. Das Holz bietet Schutz für viele Insekten und Kleinlebewesen. Es wird aber über das Jahr hinweg abgetragen und als Brennholz verwertet.



Blick nach Süden über Intensivgrünland Richtung Wald, links die Holzlagerfläche

Lt. FIN Web gibt es keine Biotope im näheren Umfeld des Untersuchungsgebietes. Es sind im FIN Web auch keine geschützten Tierarten dokumentiert.

Mit Wiesenbrütern ist nicht zu rechnen, da viele Einrichtungen und Bäume im Untersuchungsraum stehen und ein Vorkommen von Kiebitz oder Feldlerche unwahrscheinlich machen. Der Wald mit Waldrand wird nicht beeinträchtigt. Gefährdungen von geschützten, Tierarten können ausgeschlossen werden.

**2.4.b** Baubedingten Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung  
> Beseitigung von Grünland einschl. belebten Oberboden

### Bewertung des baubedingten Eingriffs: geringe Auswirkungen

#### 2.4.c Betriebsbedingte Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

- > Reduzierung von Vegetationsflächen und Lebensräumen.

> Reduzierung einer extensiv gepflegten Wiese, die sich ansonsten in eine artenreiche Wiese entwickeln könnte.

### Maßnahmen zur Konfliktminderung

> Festsetzung von Hecken als erweiterter Lebensraum für Vögel, Kleinsäugetiere und Insekten.

> Im Zuge der B-Planung sind Baumpflanzungen festzusetzen.

**Bewertung des betriebsbedingten Eingriffs: keine Auswirkungen**

## 2.5 Schutzgut Landschaftsbild

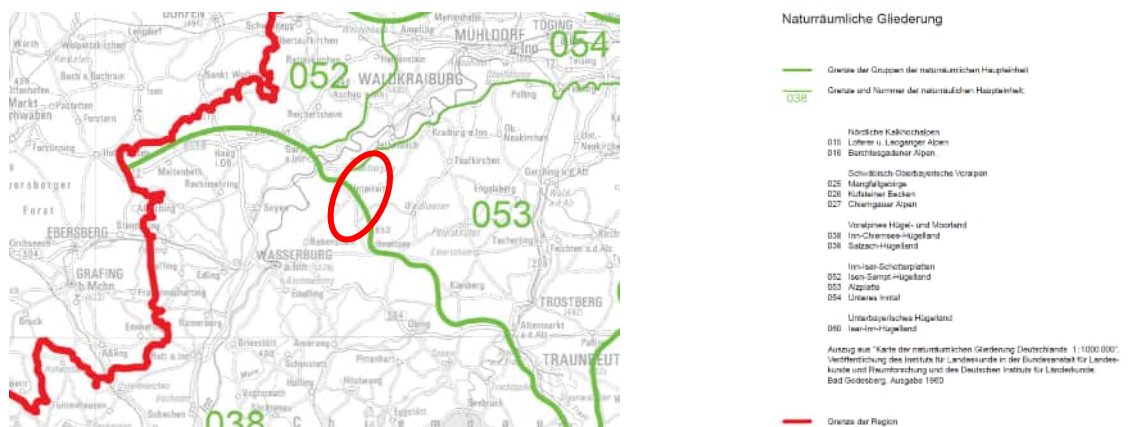
### 2.5.a Bestand

Der Untersuchungsraum liegt - deutlich erkennbar - in zwei unterschiedlichen Landschaftseinheiten:

Im Norden liegt die Altmoränen- und Schotterlandschaft der Alzplatte.

Die Landschaft ist weitläufig, leicht bewegt, überwiegend landwirtschaftlich geprägt mit nur kleinteiligen Waldeinheiten.

Und im Süden liegt die Jungmoränenlandschaft des Inn-Chiemsee-Hügellandes. Das Traunthaler Holz (Waldbereich) liegt auf den Ausläufern des letzten Moränenwalls der Jungmoräne. Die Jungmoräne ist stark bewegt mit vergleichsweise großen Waldeinheiten an Hängen und auf den Kuppen und kleinräumigen landwirtschaftlichen Flächen.

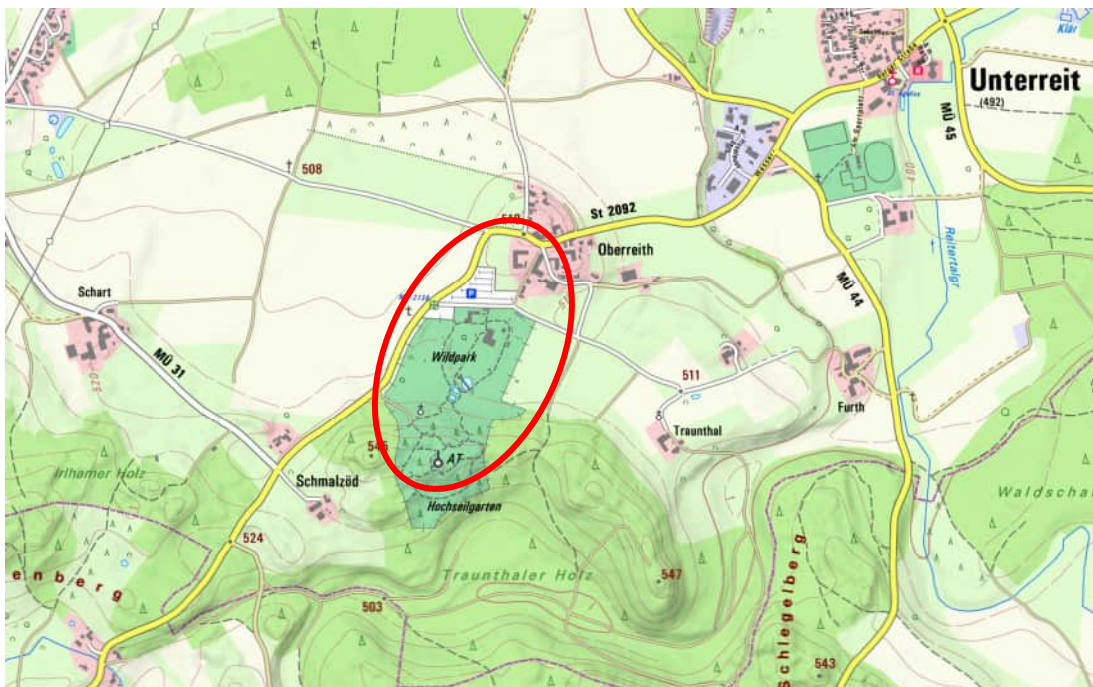


Ausschnitt aus dem Kartenteil des Regionalplans



## UMWELTBERICHT FÜR DIE 18. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG DER GEMEINDE UNTERREITH (OBERREITH WILDPARK)

Der Wildpark liegt im Übergang von einer Landschaftseinheit in die andere, an den Ausläufern des letzten Moränenwalls. Der Park ist entsprechend weit nach Norden hin sichtbar. Im Süden ist er direkt an den südlichen Wald und Hang angebunden, so dass im Süden lediglich der Aussichtsturm schon von Weitem aus zu erkennen ist. Die Ortschaft Oberreith liegt auf einer kleinen Kuppe, sie ist kompakt entwickelt und mit einer wirkungsvollen Ortsrandeingrünung umgeben. Zwischen Ortsrand und Wildpark liegen nur schmale, landwirtschaftlich genutzte Wiesen.



aus der topographischen Karte, BayernAtlas

### 2.5.b Bewertung der baubedingten Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

> Die Bautätigkeit wird von kurzer Zeit sein. Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten

#### Maßnahmen zur Konfliktminderung

> Nicht erforderlich

#### **Bewertung des baubedingten Eingriffs: keine Auswirkungen**

### 2.5.c Bewertung der betriebsbedingten Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

> Mit der Parkplatzerweiterung wird die Trennung zwischen Ortschaft und Sondergebiet unscharf. Es verbleibt nur eine schmale landwirtschaftlich genutzte Wiese zwischen Ortsrand und der Parkplatzerweiterung.

#### Maßnahmen zur Konfliktminderung

> Zur Trennung zwischen Ortschaft und den Parkplatzflächen bleibt die landwirtschaftlich genutzte Wiese erhalten und die Parkplätze werden mit einer Hecke zum Ort hin abgegrenzt. Die Eingrünung wird in der FNP-Ä festgesetzt.

> Im Zuge des B-Planes sind Baumpflanzungen festzusetzen.

#### **Bewertung des betriebsbedingten Eingriffs: geringe Auswirkungen**

## 2.6. Schutzgut Mensch, Lärm und Erholung

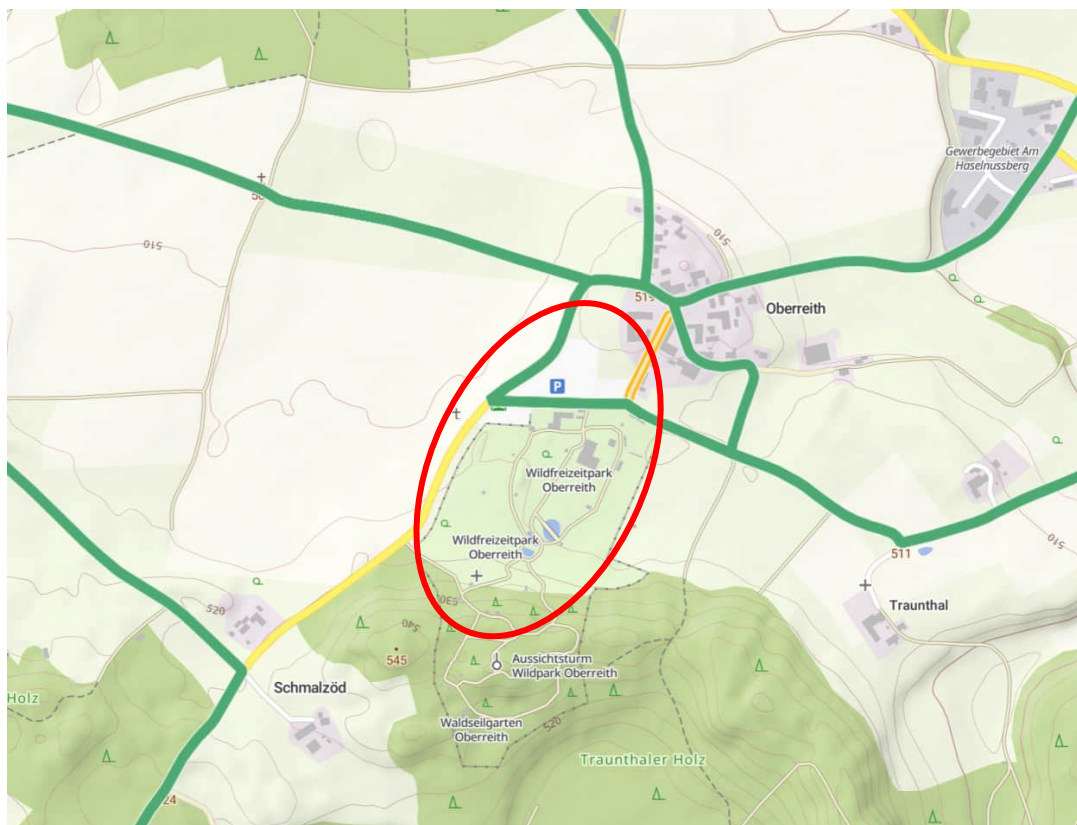
### 2.6.a Bestand

Das Sondergebiet Wildpark ist ein Erholungsangebot für Familien und Jugendliche (Kletterwald). Der Wildpark mit Indoorhalle kann ganzjährig besucht werden.

Der Wildpark ist mit der Staatsstraße 2092 gut angebunden. Es gibt überregionale und regionale Radwege. Diese werden zunehmend mehr genutzt.

Besucher kommen aber trotzdem mehrheitlich mit Bussen und PKWs. Das Parkplatzangebot reicht an durchschnittlichen Besuchertagen gut aus, jedoch gibt es auch Tage mit hohem Besucheransturm, an dem das Parkplatzangebot nicht ausreicht und dann auf benachbarten landwirtschaftlichen Flächen wild geparkt wird. Eine Belastung für die Landwirte. Die Parkplatzsucherei verursacht dann auch mehr Lärm als notwendig und es können gefährliche Situationen durch die parkplatzsuchenden Besucher entstehen.

Die bestehenden Parkplätze haben ausreichenden Abstand von der Wohnbebauung.



Bayernatlas, Radwege

### 2.6.b Bewertung der baubedingten Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

- > Es kann während der Bauphase zu erhöhter Verschmutzung der Fahrbahn kommen.
- > Baufahrzeuge werden die Erschließungsstraße nutzen und müssen auf Radfahrer und Besucher achten. Es ist aber nicht mit einer langen Bauzeit zu rechnen.

**Bewertung des baubedingten Eingriffs: geringe Auswirkungen**

### 2.6 c Bewertung der betriebsbedingten Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

- > Die östliche Parkplatzerweiterung wird näher an die Wohnbebauung heranrücken und



## UMWELTBERICHT FÜR DIE 18. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG DER GEMEINDE UNTERREITH (OBERREITH WILDPARK)

Lärm verursachen. Allerdings wohnen dort ausschließlich Familienangehörige des Wildparkbetreibers und es ist vertraglich geregelt, dass Emissionen durch den Wildparkbetrieb zu tolerieren sind.

> Die Parkplatzsuche wird erleichtert, es kann geordnet geparkt werden.

**Bewertung des betriebsbedingten Eingriffs: keine Auswirkungen, Verbesserung**

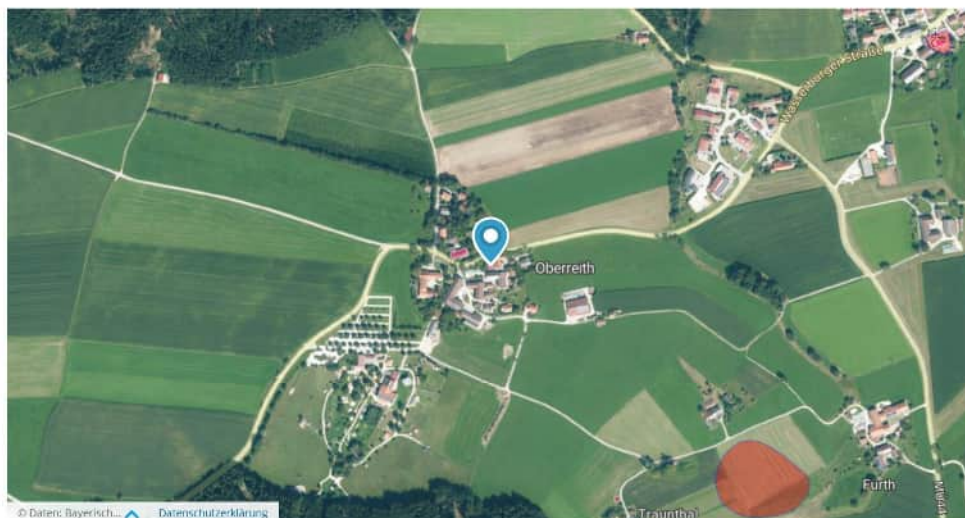
### 2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

#### 2.7.a Bestand

Gemäß Denkmalatlas 2.0 gibt es ca. 270 m weiter östlich einen denkmalgeschützten Kleinbauernhof. Er liegt im Bereich einer kartierten, denkmalgeschützten Siedlung aus der römischen Kaiserzeit.

Im benachbarten Traunthal steht eine denkmalgeschützte, kleine Hofkapelle.

In Oberreith gibt es einen historischen Einfirsthof.



[SUCHE NACH  
DENKMÄLERN](#)

[BAYERN-ATLAS  
MIT DENKMALDATEN](#)

[DENKMALLISTEN  
ZUM DOWNLOAD](#)

[INFOS ZUM  
DENKMAL ATLAS](#)

[< zurück](#)

KONTAKT

[Ansprechpartner im BLfD](#)

**Aktennummer**

D-1-83-147-31

**Lage**

Bezirk Oberbayern | Landkreis Mühldorf a.Inn | Unterreit

**Adresse**

Oberreith 10

**Funktion**

Köblergut (Zweiunddreißigstel Hof), syn. Gütl, syn. Gütlr, syn. Leerhaus, syn. Köbler, syn. Tagelöhnerhaus, syn. Tagelöhnerhaus, syn. Häckergut, syn. Kleinbauernhof, syn. Leerhäusl, syn. Kleinbauernhaus

**Beschreibung**

Ehem. Kleinbauernhaus, zweigeschossiger schmaler Satteldachbau mit Bundwerk am ehem. Wirtschaftsteil, Mitte 19. Jh.

DenkmalAtlas

#### 2.7.b Baubedingte Auswirkungen

> Mögliche Bodendenkmäler können während der Bauzeit zerstört werden.

##### Maßnahmen zur Konfliktminderung

> In der B-Planung ist darauf hinzuweisen, dass eine Meldepflicht für evtl. zu Tage tretender Bodendenkmäler besteht.

**Bewertung des baubedingten Eingriffs: keine Auswirkungen**

#### 2.7.c Betriebsbedingte Auswirkungen

**Bewertung des betriebsbedingten Eingriffs: keinen Auswirkungen**

### 2.8 Zusammenfassende Bewertung der Nutzungsänderung für die Schutzgüter

Aus o.g. Untersuchungen kann wie folgt zusammengefasst werden:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
Boden	gering	keine
Klima	keine	keine
Oberflächenwasser / Grundwasser	keine	gering
Fauna und Flora	gering	keine
Landschaftsbild	keine	gering
Mensch / Lärm u. Erholung	gering	keine
Kultur- und Sachgüter	keine	keine

### 3.0 Kompensationsbedarf

Durch die hier beabsichtigte 18. FNP-Änderung wird der Naturhaushalt insgesamt nur geringfügig beeinträchtigt.

Im Zuge der B-Planungen wird der Eingriff im Einzelnen zu bewerten sein. Es sind die erforderlichen Ausgleichsflächen zu ermitteln und nachzuweisen.

Der Ausgangszustand der Eingriffsfläche liegt bei 3 Wertpunkten (Intensivgrünland G 11) und 6 Wertpunkten (mäßig extensiv genutztes Grünland G 211).

### 4.0 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Projektes

Die Wiese zur Ortschaft wird weiterhin intensiv bewirtschaftet und bleibt als artenarme Wiese erhalten. Die extensiv gepflegte Wiese könnte sich jedoch im Laufe der Zeit zu einer wertvollen artenreichen Wiese entwickeln.

Die Parkplatzsucherei gefährdet aber Besucher, belästigt Anwohner und beeinträchtigt umliegende landwirtschaftliche Flächen, die als Parkplatzfläche immer wieder ungeordnet genutzt werden.

Werden die Rasenflächen im Winter häufig genutzt (Indoorhalle) wird der Boden verdichtet und die Vegetation kann sich im Frühling nur schwer erholen. Schutzgüter werden beeinträchtigt.

#### **5.0 Alternativen oder andere Lösungsmöglichkeiten**

Alternative Standorte wurden nicht untersucht, die Betreiber haben sich eingehend mit der Situation vor Ort beschäftigt und sehen in der Parkplatzausweisung, wie dies mit der 18. FNP-Ä vorbereitet wird, die umweltverträglichste und wirtschaftlichste Möglichkeit.

#### **6.0 Vorschläge für das Monitoring**

Maßnahmen für ein Monitoring sind im Rahmen des B-Planes zu entwickeln und festzuschreiben.

#### **7.0 Zusammenfassung**

Der Wildpark ist ein beliebtes, ganzjähriges Ausflugsziel mit steigender Besucherzahl. Das Parkplatzangebot muss darauf reagieren. Es wird begrüßt, dass die bisherigen Parkplätze in offener Bauweise und bevorzugt mit Schotterrasen hergestellt wurden. Eine bedarfsgerechte Anpassung des Parkplatzangebotes ist richtig.

Der Eingriff findet auf landwirtschaftlichen Flächen mit geringer bis mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft statt. Zusammen mit den Maßnahmen zur Konfliktminderung und den vorgeschlagenen Festsetzungen für den B-Plan wird sich die Erweiterung gut in die Landschaft einfügen und verträglich entwickeln. Es bleibt ein wahrnehmbarer Abstand zwischen den unterschiedlichen Nutzungen von Ortschaft und Sondergebiet.

1. Fassung, vom 01.07.2025

2. Fassung, vom 04.11.2025

REGINE MÜLLER

Dipl. Ing (FH) Landschaftsarchitektin

Anlage: Bestandsplan