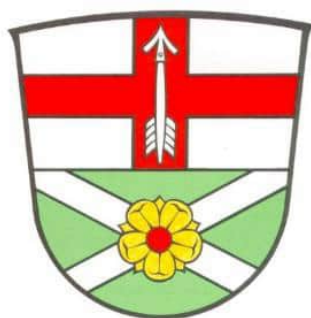


# GEMEINDE UNTERREIT

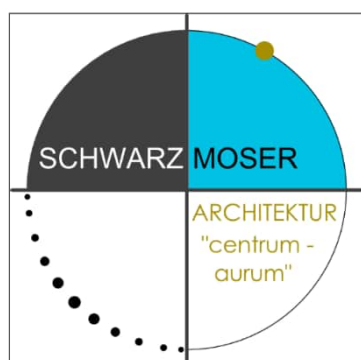
Landkreis Mühldorf am Inn

## 5. ÄNDERUNG und ERWEITERUNG des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:

### „SO - WILDPARK - OBERREITH“



## Textteil Begründung



### 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](mailto:info@centrum-aurum.de)

### Integrierte Grünordnung:

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

## Präambel:

Die Gemeinde Unterreit erlässt im Regelverfahren gemäß §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerische Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) als

## **SATZUNG:**

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Die Festsetzungen durch Text u. Planzeichen sind von nachfolgenden Änderungen und Ergänzungen betroffen. Bis auf diese Änderungen gilt unverändert der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan i.d.F.v. 10.07.2001, mit Deckblatt 01 i.d.F.v. 06.02.2007, Deckblatt 02 i.d.F.v. 02.02.2010, Deckblatt 03 i.d.F.v. 13.12.2011 und Deckblatt 04 i.d.F.v. 11.07.2017.

## Ergänzende bzw. geänderte Festsetzungen:

Die Nummerierung erfolgt analog bzw. fortlaufend zum rechtskräftigen B-Plan

## **A) Festsetzungen:**

### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### 1.3. geändert:

- 1.3.1 

A
GR 1600

 Gebäude A: max. zulässige Grundfläche 1600 m<sup>2</sup>
- |   |
|---|
| B |
|---|

B1
----

B2
----

 Gebäude B, B1, B2: entfällt

#### ergänzt:

- 1.3.2 

Pa
GR 200

 Gebäude Pa, Pavillon: max. zulässige Grundfläche 200 m<sup>2</sup>
- 1.3.3 

Fa1
GR 250

 Gebäude Fa1, Falknerei, Lagergebäude: max. zulässige Grundfläche 250 m<sup>2</sup>
- 1.3.4 

Fa2
GR 300

 Gebäude Fa2, Falknerei, Lagergebäude: max. zulässige Grundfläche 300 m<sup>2</sup>
- 1.3.5 

Id
GR 1600

 Gebäude Id, Indoorhalle: max. zulässige Grundfläche 1600 m<sup>2</sup>
- 1.3.6 

Sb
GR 1600

 Gebäude Sb, Schau-bauernhof: max. zulässige Grundfläche 1600 m<sup>2</sup>

1.3.7	Wg GR 700	Gebäude Wg, Wirtschaftsgebäude, Hausmeister	max. zulässige Grundfläche 700 m²
1.3.8	Kg GR 120	Gebäude Kg, Kleintiergehege	max. zulässige Grundfläche 120 m²
1.3.9	Gh1 GR 90	Gebäude Gh1, Grillhäusl	max. zulässige Grundfläche 90 m²
1.3.10	Gh2 GR 90	Gebäude Gh2, Grillhäusl	max. zulässige Grundfläche 90 m²

## 2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

2.1 ----- Baugrenze gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO

2.1.1 --x---x--- Baugrenze entfernt


2.3 entfällt

2.4 Zulässige bauliche Anlagen, deren Lage durch Baugrenzen fixiert ist:

2.4.1	A	Funktions- u. Wirtschaftsgebäude, 2-geschossig, Satteldach, max. 35°, Wandhöhe: max. 7,00 m, gemessen ab FFB für WC-Anlagen, Kasse, Verkauf, Küche mit Lager und Gasträume, Erweiterungsflächen und Wohnung nach Ziff. 1.2 (Urplan), Terrasse für Gastplätze ist zulässig <a href="#">Landeturm Walmdach, Wandhöhe max. 8,00 m, 1-geschossig, Anbauten Wintergarten, Überdachung 1-geschossig, Pultdach zulässig</a>
2.4.2	Pa	Pavillon, für Events, Grillen und Sitzgelegenheit, 1-geschossig, Zeltdach, max. 35°, Wandhöhe: max. 3,50 m, gemessen ab FFB EG
2.4.3	Fa1	Falknerei, Lagergebäude, 1-geschossig, Satteldach, max. 35°, Wandhöhe: max. 3,50 m, gemessen ab FFB
2.4.4	Fa2	Falknerei Erweiterung, Lagergebäude für Futtermittel, Equipment, 2-geschossig, Satteldach, max. 35°, Wandhöhe: max. 7,00 m, gemessen ab FFB, max. 2 Wohneinheiten für der Anlage zugeordnetes Aufsichtspersonal bis max. je 80 m² Wohnfläche je Wohneinheit
2.4.5	Id	Indoorhalle, 3-geschossig, Satteldach, max. 35°, Wandhöhe: max. 7.00 m, gemessen ab FFB, 1-geschossige Anbauten mit Pultdach sind zulässig
2.4.6	Sb	Schaubauernhof, Museum, Cafe, Tierhaltung, 3-geschossig, Satteldach, max. 35°, Wandhöhe: max. 7.00 m, gemessen ab FFB, 1-geschossige Anbauten mit Pultdach zulässig

- 2.4.7 Wg Wirtschaftsgebäude, Lager, Mülltrennung, Instandhaltung, Hausmeister, Büro, 2-geschossig, Satteldach, max. 35°, Wandhöhe: max. 7,00 m, gemessen ab FFB, **1-geschossige Anbauten mit Pultdach zulässig**
- 2.4.8 Kg Kleintiergehege, 1-geschossig, Satteldach, max. 35°, Wandhöhe: 3,50 m gemessen ab FFB
- 2.4.9 Gh1 Grillhütte, Outdoorküche, Lager, 1-geschossig, Satteldach, max. 35°,  
Gh2 Wandhöhe 3,50 m, gemessen ab FFB

#### 4. Flächen für Stellplätze



- 4.1  Flächenumgrenzung für öffentliche Stellplätze, insbesondere Pkw, Bus
- 4.2 Stellplätze und Fahrbahnen für Parkplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten (Schotterrasen bzw. sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke).
- 4.3 Je 10 Stellplätze ist ein Baum der I. oder II. Wuchsordnung gem. Artenliste 1 zu pflanzen. Die Bäume sind zu pflegen, ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

#### 7. Versorgungsanlagen






Trafostation - Bestand

#### 11. Verkehrsflächen, Erschließung

- 11.1  Öffentliche Verkehrsfläche, Bestand, Erweiterung der Fahrbahn mit wasserdurchlässigem Belag
- 11.6  Wendehammer mit Radius 12,50 m für Busse mit Reserveparkplätzen
- 11.6.1 beim Wendehammer, einschl. Zufahrten, ist versiegelter Belag zulässig

#### 15. Grünordnung

- 15.1  Baum, Bestand, zu erhalten, Arten s. Bestandsplan im Umweltbericht
- 15.2  Baum zu pflanzen, H., mDB, STU 16-18, gem. Artenliste 1, (Pkt. 15.6) Die Bäume sind zu pflegen, ausgefallene Bäume sind zu ersetzen. Der Standort der Bäume darf sich geringfügig verändern, wenn dies funktionalen Erfordernissen entspricht. **Die im Bereich der Parkplätze festgesetzten Bäume sind für die Anzahl der Bäume gem. Pt. 4.3 anrechenbar**
- 15.3  Baum zu entfernen

15.4



Eingrünung mit Gehölzen, gem. Artenliste 2, (Pkt. 15.6)  
Pflanzung in versetzten Reihen, Pflanzenabstand 2 x 2 m  
Die Gehölze sind zu pflegen, ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen.  
Die Sträucher dürfen frühestens nach 10 Jahren auf den Stock gesetzt werden. Es darf pro Jahr nur 1/3 der Gehölzpflanzung auf den Stock gesetzt werden. Die Eingrünung um den nördlichen Parkplatz herum ist mind. 3-reihig auszuführen.

15.5



Retentionsfläche, Wiesenmulde, extensiv zu pflegen  
Es ist eine gebietsheimische, artenreiche Saatgutmischung aus der Herkunftsregion 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ zu verwenden.  
Die Wiese ist 2-3 x pro Jahr zu mähen, die erste Mahd darf nicht vor dem 1.6. erfolgen. Das Mähgut ist 3 Tage liegen zu lassen und dann aufzunehmen.  
Der Einsatz von Dünge- und Spritzmitteln ist nicht zulässig.

15.6

### Artenlisten:

#### Artenliste 1

Bäume I. Wuchsordnung  
Acer platanoides – Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus – Bergahorn  
Tilia cordata – Winterlinde  
Quercus robur – Eiche  
Quercus rubra – Roteiche  
Quercus cerris – Zerreiche  
Quercus frainetto - Flaumeiche

Bäume II. Wuchsordnung:  
Acer campestre – Feldahorn  
Alnus incana - Grauerle  
Carpinus betulus – Hainbuche  
Corylus colurna – Baumhasel  
Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche  
Prunus avium – Vogelkirsche  
Sorbus aria – Mehlbeere  
Ulmus carpinifolia - Ulme

#### Artenliste 2

Bäume I. Wuchsordnung  
Acer pseudoplatanus – Bergahorn  
Juglans regia - Walnuss  
Quercus robur – Eiche

Bäume II. Wuchsordnung:  
Acer campestre – Feldahorn  
Alnus incana - Grauerle  
Carpinus betulus – Hainbuche  
Malus sylvestris – Wildapfel  
Pyrus communis – Wildbirne

Prunus avium – Vogelkirsche  
Prunus padus - Traubenkirsche  
Sorbus aucuparia – Eberesche  
Ulmus carpinifolia - Ulme

Sträucher:

Amelanchier ovalis – Felsenbirne  
Berberis vulgaris - Berberitze  
Cornus sanguinea – Hartriegel  
Cornus mas – Kornelkirsche  
Corylus avellana - Hasel  
Crataegus monogyna – Weißdorn  
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen  
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche  
Ligustrum vulgare – Liguster  
Rosa canina – Hundsrose  
Rosa avensis – Ackerrose  
Rosa multiflora – vielblütige Strauchrose  
Rosa rubiginosa – Hechtrose  
Viburnum lantana – wolliger Schneeball  
Viburnum opulus – Schneeball

- 15.7 Im Bereich des Schaubauernhofes, gem. Pt. 2.4.6 sind Wege und Plätze wasserdurchlässig herzustellen und auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Es sind 3 Bäume I. Wuchsordnung oder 6 Bäume II. Wuchsordnung gem. Artenliste 2 oder 6 Obstbäume zu pflanzen.

## 26 Ausgleichsmaßnahmen

Der naturschutzrechtliche Ausgleich gem. § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt in einem Umfang von 21.621 Wertpunkten. Die Ausgleichsfläche liegt außerhalb des Eingriffsbebauungsplanes auf Flur Nr. 913 Gemarkung Wang. Auf einem bestehenden Acker ist ein standortgerechter Laubmischwald mit einem 10 m breitem Waldmantel herzustellen.

Die Ausgleichsmaßnahmen und die Ermittlung der Aufwertung sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt.

Die Ausgleichsflächen sind anzulegen, sobald mit der Erschließung gem. B-Plan begonnen wird. Diese sind nach Fertigstellung der Unteren Naturschutzbehörde zu melden.

## 27 Geltungsbereich der Änderung

- 27.1 ■■■ räumlicher Geltungsbereich

## 29 Bauliche Gestaltung

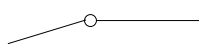
- 29.1 Allgemeine Anforderungen

- 29.1.2 entfällt

29.2.5 entfällt

29.5 entfällt

## B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE



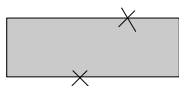
bestehende Grundstücksgrenzen

778

Flurstücknummer, z.B. 778



Gebäude Bestand



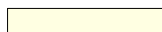
Gebäude zu entfernen



vorgeschlagene Bebauung



vorgeschlagene Bebauung entfernt



Wegeführung



Baum außerhalb des Geltungsbereiches

### Wasserwirtschaft, Niederschlagswasser:

Die Niederschlagswasserversickerung wird als Schachtversickerung ausgeführt und erfolgt erlaubnisfrei.

Wegen des bindigen Oberbodens ist eine Flächenversickerung (Muldenversickerung) nicht möglich.

### Starkniederschläge:

Die Gebäude sind bis zur Oberkante des Rohfußbodens im EG wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses sollte mindestens 25 cm über der hangseitig höchsten Geländehöhe im Bereich des Bauvorhabens liegen.

Soweit dies bei der in den Schemaschnitten festgesetzten und an der vorhandenen Topographie ausgerichteten Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses nicht möglich ist, sind geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten zu ergreifen (z.B. Lichtschächte wasserdicht ausführen und höher setzen, Maßnahmen durch Freiflächengestaltung, usw.).

## **Bodendenkmäler:**

Für Bodeneingriffe im mittelbaren Umfeld der Bauvorhaben:

- Gebäude Fa2, Falknerei, Lagergebäude
- Gebäude Id, Indoorhalle,
- Gebäude Wg, Wirtschaftsgebäude, Hausmeister

ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG einzuholen.

Im Übrigen gilt für Baumaßnahmen in Bezug auf die restlich verbleibende Fläche die Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

## **Vorsorgender Bodenschutz:**

Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB) ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V., sowie die Hinweise in der DIN 19639 sind zu beachten.

## **Landwirtschaftstypische Emissionen:**

Die Eigentümer und Nutzer der Grundstücke haben die übliche Bewirtschaftung (Pflege, Düngung und Ernte) der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke und die damit verbundenen Emissionen (Geruch, Lärm, Staub) zu dulden, soweit sie nicht über das emissionsrechtlich Zulässige hinausgehen.

## **Maßentnahme:**

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet: keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

## **C: Verfahrensvermerke Bebauungsplan**

### **1. Aufstellungsbeschluss:**

Die Gemeinde Unterreit hat in der Sitzung vom **03.09.2024** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **23.07.2025** ortsüblich bekannt gemacht.

Unterreit, den..... –Siegel–

\_\_\_\_\_  
Christian Seidl,  
1. Bürgermeister

### **2. Beteiligung der Öffentlichkeit:**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes 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 des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom ..... mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 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 Bebauungsplanes 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. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Unterreit, den.....

–Siegel–

\_\_\_\_\_  
Christian Seidl,  
1. Bürgermeister

## 7. Ausgefertigt:

Unterreit, den.....

–Siegel–

\_\_\_\_\_  
Christian Seidl,  
1. Bürgermeister

## 8. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am ..... Der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 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 des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Unterreit, den..... –Siegel–  
Die Gemeinde

\_\_\_\_\_  
Christan Seidl,  
1. Bürgermeister

## **D: Begründung zur 5. Änderung „SO-Wildpark-Oberreith“ der Gemeinde Unterreit**

### **1. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Die Bebauungsplan-Änderung wird im Parallelverfahren mit der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Unterreit entwickelt und im formellen Verfahren durchgeführt.

### **2. Ziel und Zweck der B-Planänderung**

Mit dieser Bebauungsplan-Änderung soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Änderungsgeltungsbereich neu geschaffen werden.

Bedingt durch die positive Entwicklung des Wild- und Freizeitpark-Betriebes bedarf es baulicher Erweiterungen. In erster Linie sollen dringend benötigte Besucherparkmöglichkeiten für Pkw's und Busse geschaffen werden, um die Parksituation zu regeln und einem Wildparken entlang der Staatsstraße entgegenzuwirken.

Die Änderungen und Erweiterungen im Bereich des bestehenden Kassen- und Gaststättenbereiches (Gebäude A) werden auf Grund des großen Besucherandrangs und der daraus resultierenden Warteschlangen im Eingangsbereich notwendig. Ebenso bedarf der Küchenbereich für die Gaststätte auf Grund der derzeit ausgelagerten Kühlanlagen einer Erweiterung. Die auf der benötigten Erweiterungsfläche gelegene Grillhütte (Gh) soll weiter südlich platziert und etwas vergrößert werden und ein zweiter Standort soll östlich des Pavillons entstehen.

Auch auf Grund der vermehrten Müllentstehung und geforderten Mülltrennung ist das bestehende Gebäude im Nord-Osten des Gaststättenbereiches umzusiedeln und auch zu vergrößern. Das künftige Wirtschaftsgebäude (Wg) soll um den Bereich Lager, Hausmeister, Mülltrennung erweitert werden und im östlichen Bereich des Planungsgebietes entstehen. Hier soll durch eine geräumige Baugrenze in Richtung Osten eine künftige Erweiterungsmöglichkeit geschaffen werden.

Da besondere Anforderungen an die Tierbetreuung des Falknergebäudes (Fa1) bestehen, muss das Gebäude durch einen Neubau (Fa2) erweitert werden, in dem auch 2 Wohnungen im Obergeschoss für Aufsichts- und Betreuungspersonal entstehen sollen, die der Anlage zugeordnet sind.

Um dem Besucherandrang gerecht zu werden, soll ein Schaubauernhof mit Tierhaltung, Museum und integriertem Café im Südosten des Planungsgebietes entstehen. Die Lage für das geplante Kleintiergehege kann erst nach Festlegung der Belegung der entsprechenden Tierart getroffen werden, weshalb die Baugrenze in diesem Bereich sehr großzügig gehalten wird.

Auf Grund der Neustrukturierung des Planungsgebietes entfallen mit dieser Bebauungsplanänderung die Gebäude B, B1 und B2 (Deckblatt Nr. 1). Diese waren vorgesehen für Lagerung, Mülltrennung, Garagen für Pflegegeräte, Schießstände für Armbrust- u. Bogenschützen, Spielflächen für Kinder bei Schlechtwetter, Gastro-/Café-Bereich mit Lager und WC-Anlagen sowie Einlagermöglichkeit von Spielgeräten und Biergartenmöbeln etc. im Winter und die Verlängerung der Schießstände.

## **2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes:**

Das Plangebiet des Änderungsbereiches liegt am südwestlichen Bereich von Oberreith.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 3,8 ha.

Das Planungsgebiet beinhaltet Teilflächen der Grundstücke mit der Flurnummer 768, 775, 775/2, 778 und 779 jeweils Gemarkung Wang.

## **4. Geplante bauliche Nutzung:**

Beim Plangebiet handelt es sich auf Grund der Lage am südwestlichen Ortsrand von Oberreith um einen angebundenen Standort. Bedingt durch die Lage können im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden vorhandene Potenziale der öffentlichen Erschließung genutzt und wirtschaftliche Bauweisen ermöglicht werden.

## **5. Erschließung und Finanzierung:**

Das Baugebiet wird über die vorhandene Gemeindestraße erschlossen.

Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch den Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage des „Wasservereins Oberreith-Traunhofen“.

Die Abwässer werden abgeleitet im Trennsystem durch den Anschluss an die vorhandene zentrale Kanalisation der Gemeinde Unterreit.

Die Oberflächenwässer sind zur Versickerung zu bringen.

Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz der „Bayern-Werk-AG“.

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

## **6. Verfahrenshinweise zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung:**

Der Eingriff für die Änderung und Erweiterung wird im Umweltbericht zum Bebauungsplan bewertet und die Kompensation gem. BayKompV differenziert dargestellt und ermittelt. Der Ausgleich erfolgt außerhalb des Eingriffsbebauungsplanes auf einer Teilfläche von Flur Nr. 913, Gemarkung Wang, Gemeinde Unterreit, in einem Umfang von 2.943 m<sup>2</sup>.

## **7. Voraussichtliche Auswirkung des Bebauungsplanes:**

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.



## 8. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der TÖB nach § 4 (1) BauGB wurden eingearbeitet.

Änderungen und Ergänzungen sind in „blauer Schrift“ dargestellt.

Buchbach, den 04.11.2025

Die Planverfasserin:

---

Christa Schwarzmoser  
Architektin

Unterreit, den.....

Die Gemeinde:

---

Christian Seidl  
1. Bürgermeister