

GEMEINDE UNTERREIT

Landkreis Mühldorf am Inn

5. ÄNDERUNG und ERWEITERUNG des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:

„SO - WILDPARK - OBERREITH“



Umweltbericht

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

Integrierte Grünordnung:

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

UMWELTBERICHT FÜR DIE 5. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG
DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES: „SO – WILDPARK – OBERREITH“
GEMEINDE UNTERREITH LANDKREIS MÜHLDORF AM INN

1. Einleitung

Die Gemeinde hat am 03.09.2024 die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "SO-Wildpark-Oberreith" beschlossen.

Geplant werden Anbauten an bestehende Gebäude, ein neues Wirtschaftsgebäude, weitere Unterstände für Tiere, ein neuer Dreiseit-Schaubauernhof sowie die Erweiterung der Parkplätze für Busse und PKWs.

Durch die Erweiterungen können insgesamt Abläufe optimiert, die Bevorratung von Futter vergrößert und die Müllentsorgung besser organisiert werden. Außerdem ist geplant, durch einen Schaubauernhof das Angebot für die Besucher zu ergänzen.

In einem Parallelverfahren wird mit der 18. FNP-Ä die nördliche Erweiterung des Sondergebietes Wildpark durchgeführt. Diese betrifft die Parkplatzerweiterung

Der Bebauungsplan beinhaltet sowohl die Parkplatzerweiterung entsprechend der 18. FNP-Ä als auch Veränderungen im Umgriff der 10. FNP-Ä und der 4. B-Planänderung vom 5.9.2017.

Der Bebauungsplan wurde erstellt vom Architekturbüro Christa Schwarzmoser, Gumpolding 6, 84428 Buchbach.



B-Plan Vorentwurf (verkleinert)

Im Folgenden werden die einzelnen Schutzgüter beschrieben, mögliche Auswirkungen durch die Planung betrachtet und daraus Maßnahmen zur Konfliktminderung abgeleitet und festgesetzt. Es wird der Eingriff bewertet, der Kompensationsumfang ermittelt und der erforderliche Ausgleichsflächennachweis erbracht.

UMWELTBERICHT FÜR DIE 5. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG
DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES: „SO – WILDPARK – OBERREITH“
GEMEINDE UNTERREITH LANDKREIS MÜHLDORF AM INN

Grundlagen dafür sind

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

Nach Rücksprache mit der uNB, Landkreis Mühldorf a. Inn konnte auf eine Relevanzprüfung zur saP verzichtet werden. Gemäß Umweltdaten sind keine frei lebenden, geschützten Tierarten dort anzutreffen. Die Tiergehege und das gesamte Umfeld des Wildparks werden intensiv genutzt.

Ergänzungen im Zuge der Entwurfsfassung sind in blau geschrieben.



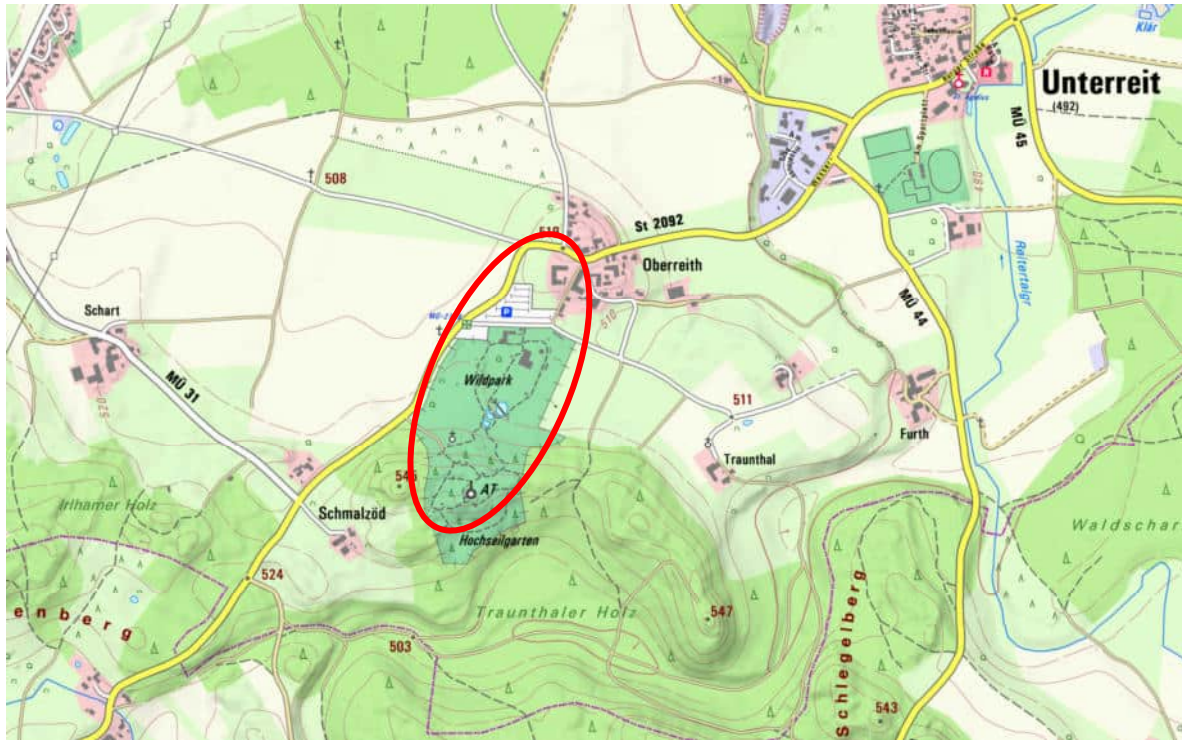
1.2 Allgemeine Bestandsbeschreibung

Das Veränderungsgebiet liegt südwestlich der Ortschaft Oberreith, Gemeinde Unterreit. Die Ortschaft Oberreith hat sich im Vergleich zum ersten Flächennutzungsplan wenig verändert. Hingegen ist der Wildpark kontinuierlich gewachsen und erstreckt sich auf einer Länge von ca. 700 m vom Ort bis in den südlich gelegenen Wald hinein. Die Erweiterungen wurden bisher umweltverträglich vorgenommen. Wege und Plätze sind in wassergebundenem Belag hergestellt. Versiegelte Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß reduziert, wie ständig genutzte Zufahrten oder der Haupteingangsbereich. Hecken und Bäume jungen bis mittleren Alters entwickeln sich und binden das Gelände gut in die Landschaft ein.

Der Wildpark liegt verkehrsgünstig direkt an der Staatsstraße 2092, die wiederum ca. 8 km südlich in die B 304 anschließt. Damit ist der Wildpark von allen Richtungen her gut zu erreichen. Er hat eine überregionale Bekanntheit und wird als beliebtes Freizeitangebot gern aufgesucht. Daher ist es aber auch außerordentlich wichtig, ein gutes Parkplatzangebot vorzuhalten und die Angebote laufend zu erweitern.

UMWELTBERICHT FÜR DIE 5. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG
DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES: „SO – WILDPARK – OBERREITH“
GEMEINDE UNTERREITH LANDKREIS MÜHLDORF AM INN

Der Wald steht auf dem nördlichsten Endmoränenwall der durch die Würmeiszeit gebildet wurde. Die Wildgehege liegen relativ ebenmäßig an deren Ausläufer auf offenem Gelände. Sie liegen ca. auf 513 m ü.NN. Mit ansteigendem Gelände beginnt auch gleich der Wald. Ein Aussichtsturm markiert den höchsten Punkt bei ca. 545 m üNN. Das Gelände im Wald ist sehr bewegt.



aus der topographischen Karte, BayernAtlas

1.3 Umweltrelevante Ziele in einschlägigen Fachplänen – für das Gemeindegebiet

Im **Landesentwicklungsprogramm** (LEP v. 1.09.2013) 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 (...)

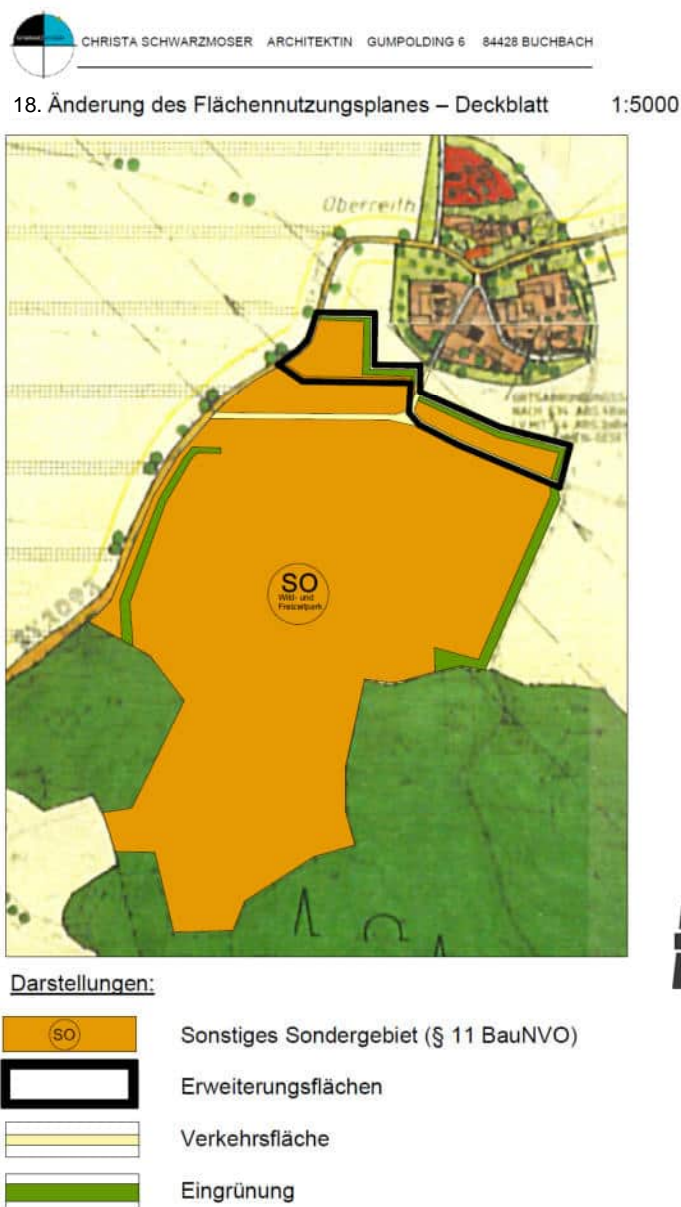
- In einer Tourismusgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden darf.

UMWELTBERICHT FÜR DIE 5. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG
DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES: „SO – WILDPARK – OBERREITH“
GEMEINDE UNTERREITH LANDKREIS MÜHLDORF AM INN

- 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.

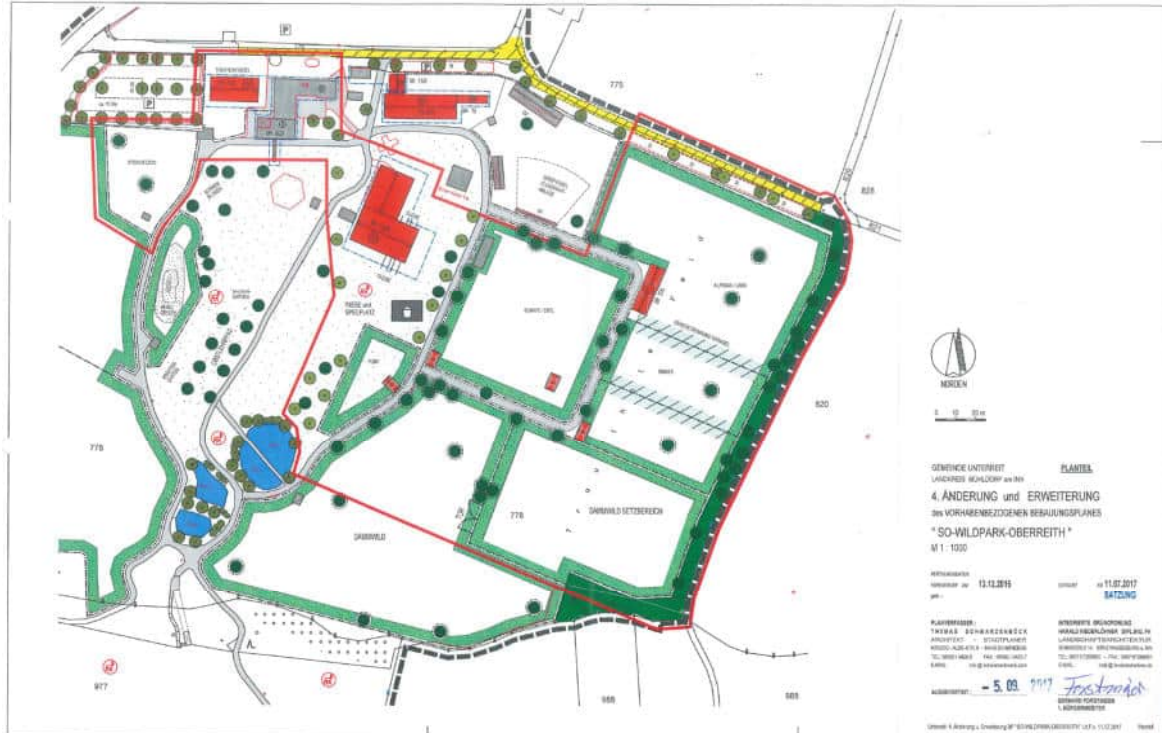
Im **Flächennutzungsplan** wird das Sondergebiet Wildpark erstmalig in der 4. Flächennutzungsplanänderung im Jahr 2001 ausgewiesen. Es hat bis jetzt, zur 18. FNP-Ä, laufend Erweiterungen gegeben. Eine umfassende Eingrünung wird in allen Änderungen festgesetzt.



18. FNP-Ä, in der 2. Fassung vom 04.11.2025

UMWELTBERICHT FÜR DIE 5. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG
DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES: „SO – WILDPARK – OBERREITH“
GEMEINDE UNTERREITH LANDKREIS MÜHLDORF AM INN

Der bisher **gültige Bebauungsplan**, in der 4. Änderung und Erweiterung, wurde am 5.9.2017 beschlossen. Innerhalb des damals festgesetzten Umgriffs finden die baulichen Veränderungen statt.



Bisher gültiger B-Plan

2. Untersuchung und Bewertung der Nutzungsänderungen im Einzelnen

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

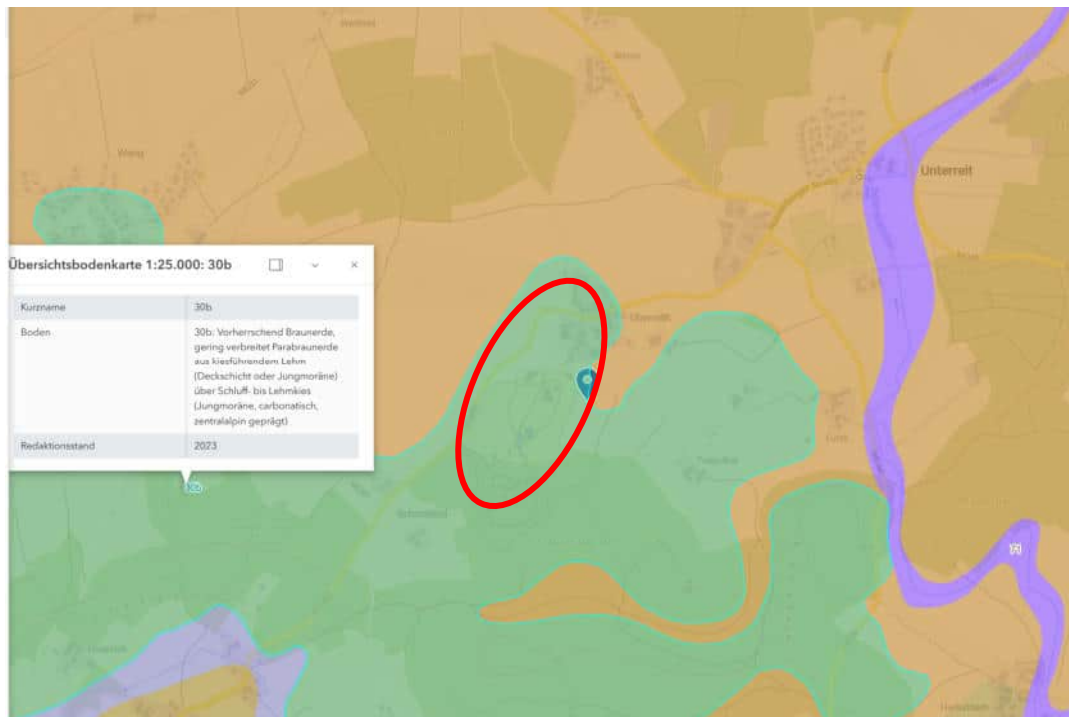
2.1. Schutzgut Boden und Geomorphologie

2.1.a Bestand

Gemäß Übersichtsbodenkarte liegen im Untersuchungsraum wertvolle Braunerden. Es sind fruchtbare Böden. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden daher überwiegend ackerbaulich genutzt. Der Untergrund ist lehmig, schluffig.

Die Tiergehege sind Weideflächen. Allerdings zeigen sich durch die ganzjährige, intensive Nutzung mit überwiegend punktueller Belastung durch Tierhufe bei dem lehmigen Untergrund schnell Verdichtungen mit Staunässe. Der Oberboden kann sich dadurch nur schwer regenerieren. Es ist aber wahrnehmbar, dass man sich dessen bewusst ist und durch Weidenwechsel und Herdengröße laufend reagiert wird.

UMWELTBERICHT FÜR DIE 5. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG
DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES: „SO – WILDPARK – OBERREITH“
GEMEINDE UNTERREITH LANDKREIS MÜHLDORF AM INN



aus dem Umweltatlas

2.1.b Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

- > Das erweiterte Parkplatzangebot führt dazu, dass Flächen befestigt und wertvoller Oberboden beseitigt werden muss, ebenso der geplante Schaubauernhof, der mit neuen Wegen angebunden werden muss.
- > Die Um- und Anbauten wirken sich nicht auf den Boden aus. Sie liegen in bereits überbauten oder befestigten Flächen. Es sind insgesamt ebenerdige Maßnahmen vorgesehen. Daher finden nur geringfügige Bodenveränderungen statt.
- > der Schaubauernhof ist auf einer Fläche geplant, die als intensives Grünland bewirtschaftet wird. Der regelmäßige Gülleeintrag beeinträchtigt die Bodenstruktur. Eine Extensivierung der Wiese, in Verbindung mit dem Neubau sind daher kaum zusätzliche Belastungen für den Boden.
- > Der Schaubauernhof wird auf relativ ebenen Gelände geplant. Bodenerosionen sind nicht zu erwarten.

2.1.c Maßnahmen zur Konfliktminderung

- > Die bestehenden Erschließungsstraßen werden für die Parkplatzenerweiterungen genutzt. Die kompakte Anordnung ermöglicht insgesamt einen flächensparenden Eingriff.
- > Um Bodenschäden zu vermeiden, wird auf die Einhaltung der DIN 18915 und das Merkblatt zur Bodenkundlichen Baubegleitung verwiesen.
- > Überschüssiger Oberboden ist auf den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen wieder aufzubringen.

Bewertung des Eingriffs für das Schutzgut Boden: geringe Auswirkungen

2.2. Schutzgut Klima und Lufthygiene

2.2.a Bestand

Der Wildpark liegt in einem von Ost nach West offenem Gelände. Es wird gut durchlüftet. Die bestehenden Parkplatzflächen sind in wassergebundenen Belag oder mit Schotterrasen hergestellt und mit Bäumen bepflanzt. Die Parkplatzflächen heizen sich insgesamt nur geringfügig auf.

2.2.b Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

> Neue Fahrbahnen und Parkplätze können sich im Vergleich zu Wiesen stärker aufheizen.
> Der Schaubauernhof liegt inmitten freier Flächen. Bei starken Westwinden kann es dort zu Verwirbelungen kommen.

2.2.c Maßnahmen zur Konfliktminderung

> Es ist darauf zu achten, dass die Versiegelung der neuen Verkehrs- und Parkplätze auf ein Mindestmaß reduziert wird und weiterhin im Wechsel von wassergebundenen Belag und Schotterrasenflächen, je nach Nutzungsintensität, gearbeitet wird.
> Der Schaubauernhof ist gut einzugrünen. Es ist darauf zu achten, dass außen keine offenen Böden liegen.

Bewertung des Eingriffs für das Schutzgut Klima und Lufthygiene: keine Auswirkungen

2.3 Schutzgut Oberflächenwasser und Grundwasser

2.3.a Bestand

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

Im Wildpark liegen kleinere künstlich angelegte Teiche. Sie werden mit dem Überschusswasser der Trinkwassergewinnung von Unterreith versorgt, gereinigt und geordnet wieder abgeleitet.

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

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

Es gibt, gemäß Risikokulisse im Umweltatlas, Hinweise zu unterschiedlichen Überschwemmungsgefahren auf dem Gelände. Bedingt durch den lehmigen Untergrund und der bewegten Topographie kann es zu Aufstauungen kommen. Die Ost-West geführte Erschließungsstraße liegt in einer Senke. Von Norden und von Süden gelangt Oberflächenwasser dort hin und kann bei Starkregenereignissen zu Rückstau führen. Regenwasser von den Gebäuden wird gesammelt und zu einem großen Sickerschacht im Osten des Wildparks geleitet. Er ist im Bereich von kiesigem Untergrund gesetzt und kann das Wasser aufnehmen und versickern.

UMWELTBERICHT FÜR DIE 5. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG
DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES: „SO – WILDPARK – OBERREITH“
GEMEINDE UNTERREITH LANDKREIS MÜHLDORF AM INN



Aus dem Umweltatlas, mit Darstellung der Risikokulisse 2024

2.3. b Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

- > Der Untersuchungsraum ist überwiegend nach Norden exponiert. Dort sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.
- > Die Erschließungsstraße mit den angelagerten Gebäuden und der beabsichtigten Parkplatzerweiterung liegen in der Senke. Die Erweiterung der Gebäude kann eine Barrierewirkung für abfließendes Oberflächenwasser zur Folge haben.
- > Eine weitere Befestigung führt zu schnellerem Oberflächenablauf und in der Senke zu Rückstaugefahr.
- > Verlagerung von Oberflächenwasser auf benachbarte landwirtschaftliche Flächen.

2.3.c Maßnahmen zur Konfliktminderung

- > Es ist darauf zu achten, dass Parkplätze in Schotterrasen hergestellt werden, damit möglichst viel Rückhaltevermögen erhalten bleibt.
- > Bei der Parkplatzerweiterungsfläche im Osten ist darauf zu achten, dass das Oberflächenwasser geordnet abgeleitet, in Mulden oder einem Regenrückhaltebecken aufgenommen werden kann.
- > Bei den baulichen Erweiterungen wird darauf geachtet, dass durch Starkregenereignisse keine Barrierewirkung entsteht und das anfallende Regenwasser geordnet abgeleitet wird.

**Bewertung des Eingriffs für das Schutzgut Oberflächenwasser und Grundwasser:
geringe Auswirkungen**

2.4 Schutzgut Landschaftsbild

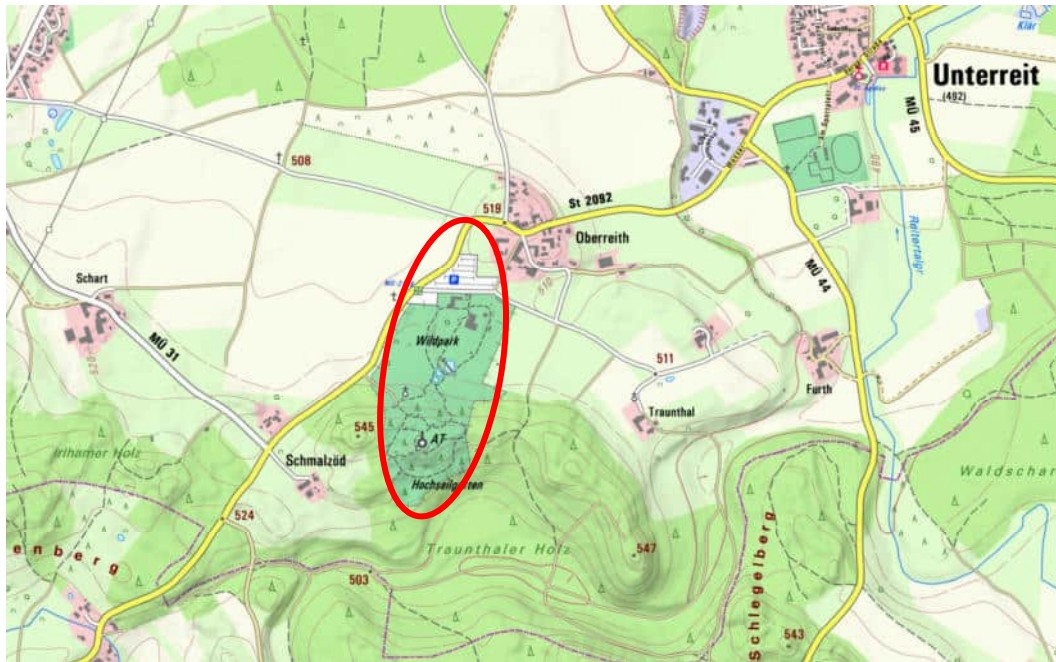
2.4.a Bestand

UMWELTBERICHT FÜR DIE 5. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG
DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES: „SO – WILDPARK – OBERREITH“
GEMEINDE UNTERREITH LANDKREIS MÜHLDORF AM INN

Die Ortschaft Oberreith hat sich in den letzten Jahren baulich kaum verändert bzw. vergrößert. Sie ist kompakt und gut eingegrünt. Sie liegt auf einer Kuppe und ist von landwirtschaftlicher Fläche umgeben.

Der südliche Endmoränenwall ist bewaldet und begrenzt dort, gut wahrnehmbar, das Landschaftsbild.

Der Wildpark ist am Wald angelagert und mit seinem Aussichtsturm schon von Weitem sichtbar.



aus der topographischen Karte, BayernAtlas

2.4.b Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

- > Es gibt nur noch eine schmale Trennung zwischen der Ortschaft Oberreith und den Parkplatzerweiterungsflächen.
- > Durch die Parkplatzerweiterung kann aber auch vermieden werden, dass an anderer Stelle, z.B. westl. der Staatsstraße, die dringend notwendigen Parkplätze entstehen und diese landwirtschaftlichen Flächen verkleinern. Das gesamte Wildparkgelände, einschl. Parkplätzen bleibt kompakt.
- > Die Bauflächen liegen innerhalb des bestehenden Wildparks und fügen sich dort zwischen den bestehenden Gebäuden gut ein.
- > Der Schaubauernhof wird exponiert stehen, aber in Grundriss und Gebäudeform als landwirtschaftliches Gebäude erkennbar sein und damit wenig beeinträchtigen.

2.4.c Maßnahmen zur Konfliktminderung

- > Die Ortschaft wird durch eine festgesetzte Hecke und eine Wiese vom Freizeitgelände abgegrenzt und bleibt damit als eigenständige Ortschaft wahrnehmbar.
- > Baumpflanzungen werden festgesetzt, um das Gelände in die Landschaft einzubinden.

> Durch die geplanten Erweiterungen der bestehenden Gebäude werden insgesamt flächensparende Veränderungen und Verbesserungen vorgenommen.

Bewertung des Eingriffs für das Schutzgut Landschaftsbild: geringe Auswirkungen

2.5. Schutzgut Mensch, Lärm und Erholung

2.5.a Bestand

Der Wildpark ist eine beliebte, der Erholung dienende Freizeiteinrichtung. Er ist überregional bekannt.

In der Ortschaft Oberreith wohnen Familienangehörige der Betreiber und Mitarbeiter. Sie profitieren von der Einrichtung. Insbesondere die Eigentümer der südlich angrenzenden Wohnbebauung haben sich vertraglich verpflichtet, Emissionen durch den Wildparkbetrieb zu tolerieren.

2.5.b Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

> Durch die geplanten Erweiterungen wird mit einem höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen sein.

2.5.c Maßnahmen zur Konfliktminderung

> Mit der geplanten Parkplatzerweiterung wird ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch parkplatzsuchende Besucher vermieden.

> **Am Eingangsbereich wird ausreichender Platz für ca. 40 Fahrräder vorgehalten.**

Bewertung des Eingriffs in das Schutzgut Mensch, Lärm und Erholung:

keine Auswirkungen

2.6 Schutzgut Flora und Fauna

2.6.a Bestand Flora

Als potentiell natürliche Vegetation stand im Untersuchungsraum der Waldmeister Tannenbuchenwald mit örtl. Rundblattlabkraut. Dies hat sich im Laufe der Zeit verändert und wurde in den 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 ist bewaldet, allerdings stehen dort jetzt überwiegend Fichten mittleren Alters.

Im Wildpark entlang der Besucherwege und auf den Spiel- und Aufenthaltsflächen stehen viele Bäume unterschiedlichen Alters. Es sind überwiegend standortgerechte Laubbäume. Die Parkplätze sind umgeben von einer standortgerechten Hecke mit Sträuchern und Bäumen II. Wuchsordnung. Die Hecke ist noch jung und beginnt jetzt allmählich wirksam zu werden. Die Parkplätze sind überstellt mit Bäumen mittleren Alters. Es sind verschiedene Baumarten. Es überwiegen heimische, standortgerechte Arten.

UMWELTBERICHT FÜR DIE 5. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG
DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES: „SO – WILDPARK – OBERREITH“
GEMEINDE UNTERREITH LANDKREIS MÜHLDORF AM INN

Die östlich angrenzende Wiese, auf der der Schaubauernhof geplant ist, ist artenarm. Ebenso die Wiese der nördlichen Parkplatzerweiterung.

Auf der Wiese im Bereich der östlichen Parkplatzerweiterung wurden viele Kräuter angetroffen (*Prunella vulgaris*, *Glechoma hederacea*, *Plantago lanceifolia*, *Ajuga reptans*, *Achillea millefolium*, *Billis*, *Lotus* i.A. *Veronica* i.A., *Ranunculus acris*, *Bellis perennis*, *Silene rubra*). Sie werden seit einigen Jahren als Ersatzparkplatz genutzt und dafür regelmäßig kurz gemäht. Nur noch an den ungemähten Rändern können sich die Kräuter entwickeln. Die Flächen sind als artenarmes Extensivgrünland einzustufen.

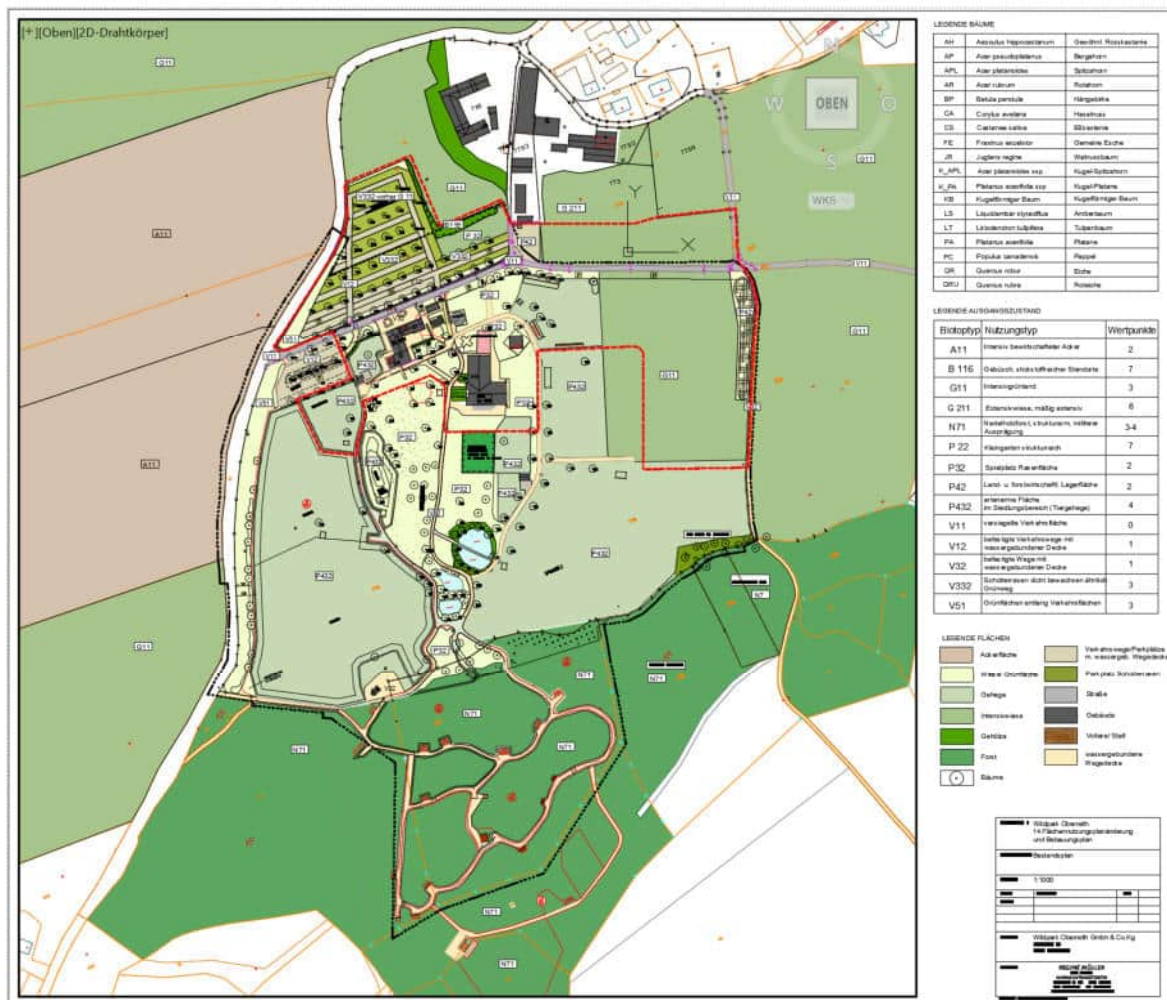


Fotos: Wiese im Bereich der geplanten Parkplatzerweiterung, an Abgrenzungspfosten



Bäume im Parkplatzbereich, links die Abgrenzung mit einer Hecke

UMWELTBERICHT FÜR DIE 5. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG
DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES: „SO – WILDPARK – OBERREITH“
GEMEINDE UNTERREITH LANDKREIS MÜHLDOF AM INN



Bestandplan verkleinert

Bestand Fauna

FIN Web weist auf keine besonderen Tiervorkommen direkt im Untersuchungsraum hin. Aber auch die artenarmen Wiesen sind grundsätzlich Lebensraum von Kleinsäugetieren, Käfern, Schmetterlingen, Insekten und bieten Vögeln Nahrung.

Die Hecken und auch die bestehende Ortsrandeingerünung mit Obstbäumen bieten Vögeln und Kleinsäugetieren Schutz und Nahrung

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 durch die geplanten Maßnahmen nicht beeinträchtigt.

Gefährdungen von geschützten Tierarten können ausgeschlossen werden.

2.6.b Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

> Verkleinerung einer artenarmen, extensiv genutzten Wiese, die sich im Laufe der Zeit in eine artenreiche Extensivwiese entwickeln könnte

2.6.c Maßnahmen zur Konfliktminderung

> Pflanzgebote für Bäume

> Festsetzungen zur Anlage von Hecken

> Festsetzung, dass im Bereich von Retentionsflächen nur gebietsheimisches Saatgut verwendet werden darf.

Bewertung des Eingriffs in das Schutzgut Flora und Fauna: keine Auswirkungen

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

2.7.a Bestand

Im Denkmalatlas 2.0 sind im Umgriff des Bebauungsplanes bisher keine denkmalgeschützten Funde eingetragen



DenkmalAtlas

2.7.b Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

> Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten, trotzdem aber denkbar.

2.7.c Maßnahmen zur Konfliktminderung

> Es besteht eine Meldepflicht für evtl. zu Tage tretender Bodendenkmäler.

> Für Bodeneingriffe im mittelbaren Umfeld der Bauvorhaben (Gebäude Fa2 Falknerei, Lagergebäude, Indoorhalle, Wirtschaftsgebäude Hausmeister) ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG einzuholen.

Bewertung des Eingriffs in das Schutzgut Kultur- und Sachgüter: keinen Auswirkungen

2.8 Zusammenfassende Bewertung der Nutzungsänderung für die Schutzgüter

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

UMWELTBERICHT FÜR DIE 5. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG
DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES: „SO – WILDPARK – OBERREITH“
GEMEINDE UNTERREITH LANDKREIS MÜHLDOF AM INN

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

3. Ermittlung der Ausgleichsflächen gemäß Bayerischer Kompensationsverordnung (BayKompV)

3.1 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft und Ermitteln des Kompensationsumfanges

Die Erweiterungsfläche des nördlichen Parkplatzes liegt im Intensivgrünland (G 11 mit 3 Wertpunkten) und die des östlichen Parkplatzes in einem artenarmen mäßig extensiv genutzten Grünland (G 211 mit 6 Wertpunkten).

Die Bebauung erfolgt innerhalb des bereits ausgewiesenen Sondergebietes. Das Sondergebiet wurde insgesamt in vorangegangenen B-Planänderungen ausgeglichen. Daher wird nachfolgend ausschließlich die zusätzliche Bebauung betrachtet und ermittelt.

Die Flächen sind im Konfliktplan dargestellt.



Konfliktplan, verkleinert

UMWELTBERICHT FÜR DIE 5. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG
DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES: „SO – WILDPARK – OBERREITH“
GEMEINDE UNTERREIT LANDKREIS MÜHLDOF AM INN

Eingriffsermittlung B-Plan Wildpark Oberreith						
Nr	Bestand Biotop- und Nutzungstyp	Bez.	Wertpunkte (WP)	Fläche m2	Beeinträchtigungs- faktor	Eingriff in Wertpunk- ten
1	Intensivgrünland	G 11	3	3176	0,5	4764
3	Lagerfläche befestigt	P 42	2	340	0,5	340
5	Extensivwiese	G 211	6	4228	0,5	12684
8	Intensivgrünland	G 11	3	700	1	2100
9.1	Intensivgrünland	G 11	3	1200	1	3600
9.2	Intensivgrünland	G 11	3	724	0,5	1086
10	Sonderfläche artenarm	P 432	4	300	1	1200
11	Garten, strukturreich	P 22	7	206	1	1442
12	Erholungsanlage, artenarm	P 32	2	344	1	688
15	Sonderfläche artenarm	P 432	4	250	1	1000
16	Sonderfläche artenarm	P 432	4	120	1	480
Summe Eingriff						29384

Eingriffsermittlung B-Plan Wildpark Oberreith - Aufwertungen						
	Bestand		Wertpunkte	Fläche m2	Aufwertung	Aufwertung
2	Intensivgrünland	G 11	3	1118	meso. Gebüsch B 112 abzgl. 1 WP wg. Störung	9
4	Lagerfläche befestigt	P 42	2	67	Gebüsch B 116	7
6	Extensivwiese	G 211	6	0	Gebüsch B 116	0
7	Extensivwiese	G 211	6	0	Gebüsch B 116	0
13	Überbauung kleiner als im B-Plan 4. Änderung festgelegt		0	319	Erholungsanlage P 32	2
14	Rückbau Gebäude		0	41	Erholungsanlage P 32	2
Summe Aufwertung						7763

Eingriff (WP) – Aufwertung (WP) = Kompensationsbedarf

29.384 WP – 7763 WP = 21.621 WP

Es ergibt sich ein Kompensationsbedarf in Höhe von 21.621 Wertpunkten.

Ein Planungsfaktor wird nicht berücksichtigt, da nur die tatsächliche Überbauung ermittelt wurde und auszugleichen ist.

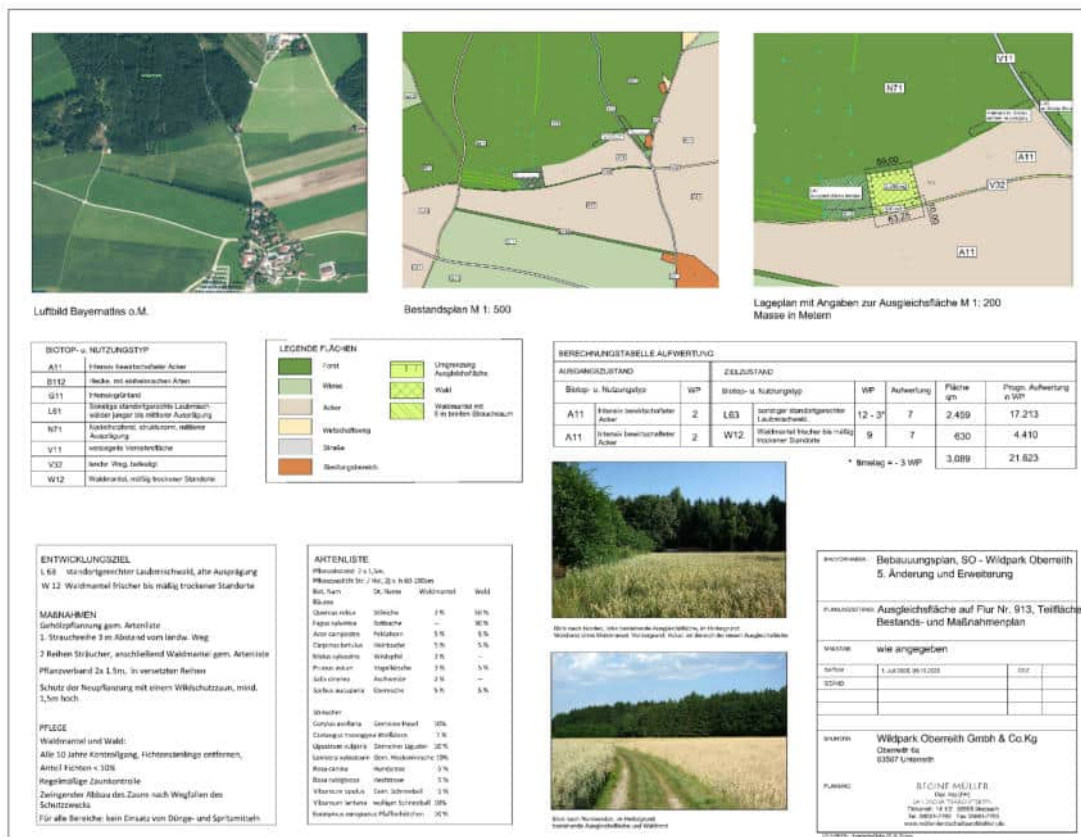
3.2 Ausgleichsflächennachweis

Der Ausgleich wird außerhalb des Eingriffsbebauungsplanes erbracht. Er liegt auf einer Teilfläche von Flur Nr. 913 Gemarkung Wang, Gemeinde Unterreit. Dort soll eine Ackerfläche zu einem standortgerechten Laubmischwald mit artenreichem Waldmantel frischer bis mäßig trockener Standorte entwickelt werden.

Es ist üblich einen Ausgleich zu erbringen, der dem Eingriff entspricht (funktionale Kompensation). Auf Anfrage hat uns der Maßnahmenträger allerdings mitgeteilt, dass er seine eigenen Wiesen bereits seit langem extensiviert hat und das Mähgut als Tierfutter für seinen Wildpark nutzt. Diese „Aufwertung“ wurde unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit freiwillig vorgenommen. Dadurch ist es ihm aber nicht möglich, dass er Intensivwiesen als Ausgleichsfläche anbieten kann.

Diese Extensivierung sollte unserer Meinung nach gewürdigt und die hier vorgeschlagene Aufwertung mit einem standortgerechten Wald und nach Süden ausgerichtetem Waldmantel als Kompensation anerkannt werden.

UMWELTBERICHT FÜR DIE 5. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG
DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES: „SO – WILDPARK – OBERREITH“
GEMEINDE UNTERREITH LANDKREIS MÜHLDORF AM INN



Ausgleichsflächennachweis, verkleinert

4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Projektes

Die artenarme extensiv gepflegte Wiese im Bereich der östlichen Erweiterung könnte sich zu einer artenreichen und wertvollen Extensivwiese entwickeln.

Die übrigen Wiesen werden weiterhin mit regelmäßig hohem Nährstoffeintrag intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet mit Belastung auch für das Grund- und Oberflächenwasser.

Es wäre an anderer Stelle eine Parkplatzerweiterungsmöglichkeit zu suchen. Dies könnte aber einen höheren Erschließungsaufwand zur Folge haben. Ob die Besucher einen weiteren Fußweg zum Wildpark nutzen, kann nicht vorausgesagt werden. Ggf. verbleibt es bei einem "wilden" Parken und Belastung der Nachbarflächen.

Veränderungen innerhalb des Wildparkgeländes sind immer wieder notwendig, um den Anforderungen gerecht und dauerhaft attraktiv zu bleiben. Eine entsprechende Vernachlässigung/Nichtdurchführung kann den Betrieb gefährden.

5. Alternativen oder andere Lösungsmöglichkeiten

Alternative Standorte wurden nicht untersucht, da die Flächen für die geplanten Veränderungen zur Verfügung stehen und kompakt entwickelt wurden.

6. Vorschläge für das Monitoring

Die Entwicklung der Hecken ist regelmäßig zu kontrollieren. Der Baumschutz für die festgesetzten Bäume, insbesondere innerhalb der Parkplatzflächen, ist zu gewährleisten.

Die Entwicklung der Ausgleichsflächen ist spätestens mit dem Rückbau des Wildschutzaunes zu prüfen, Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde zu besprechen und anzupassen. Es ist regelmäßig zu prüfen, ob die Ackerfläche mit einem ausreichenden Abstand zum Wald bearbeitet wird.

7. Zusammenfassung

Nach vorangegangener Untersuchung kann festgestellt werden, dass die vorgeschlagenen Maßnahmen umweltverträglich entwickelt wurden. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist gering.

Die Veränderungen werden flächensparend vorgenommen. Die vorgesehenen Erweiterungen sind notwendig um den Wildpark-Betrieb dauerhaft zu sichern.

Die Veränderungen fügen sich insgesamt gut in das gesamte Erscheinungsbild des Wildparks ein.

Vorentwurf, in der Fassung vom 01.07.2025

Entwurf, in der Fassung vom 04.11.2025

REGINE MÜLLER

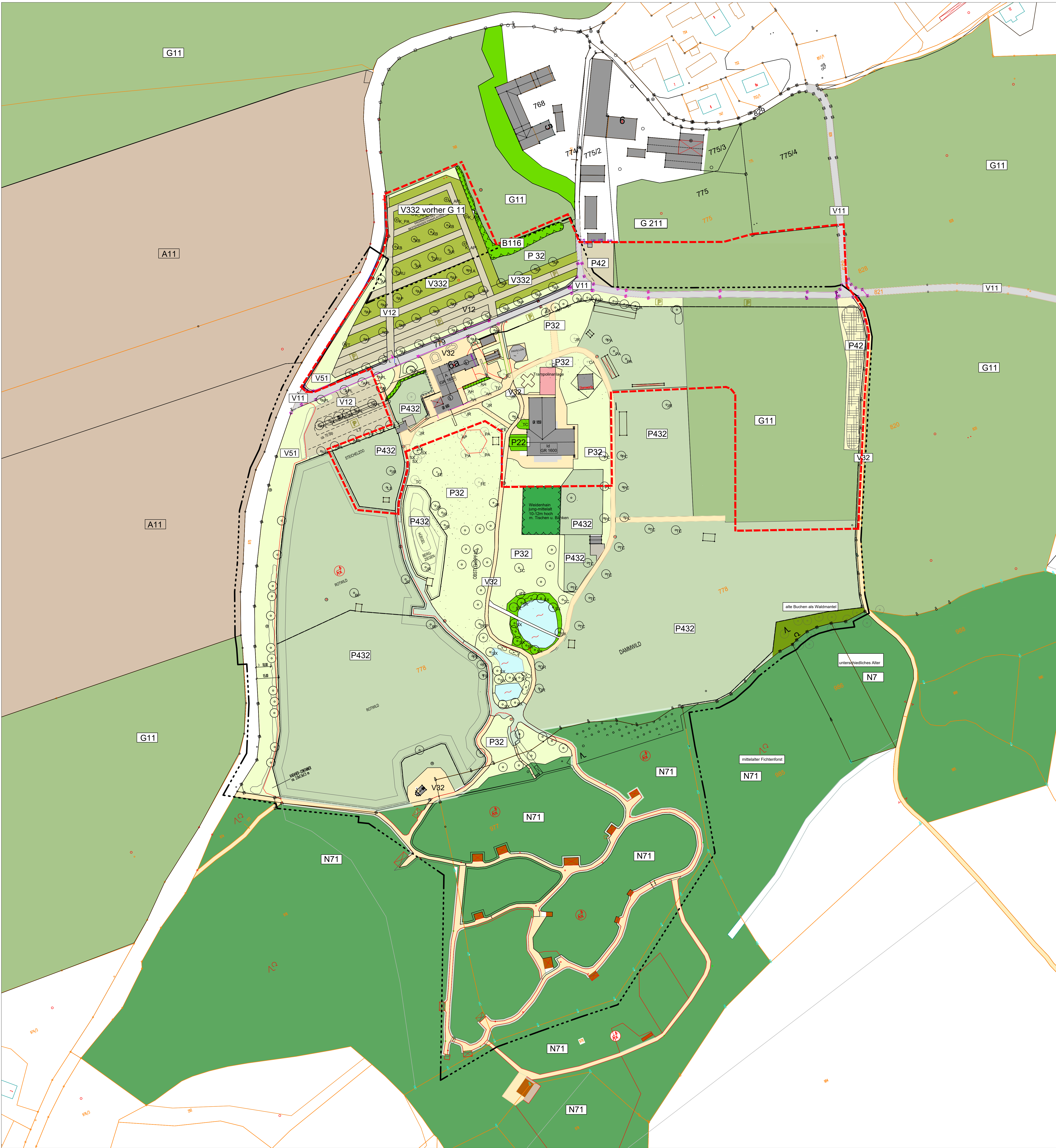
Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin

Anlagen:

Bestandsplan

Konfliktplan

Ausgleichsflächennachweis

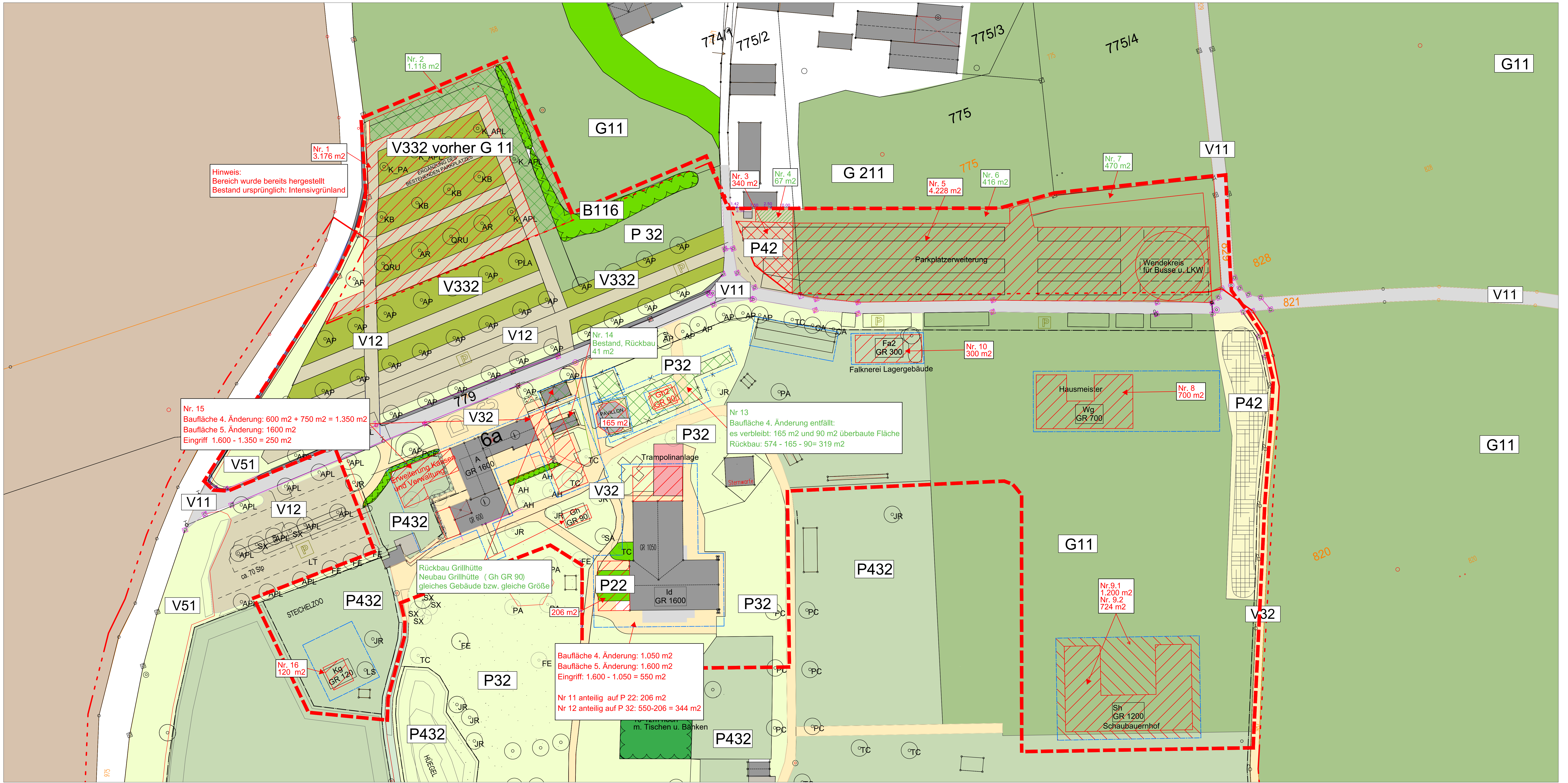


LEGENDE BÄUME		
AH	Aesculus hippocastanum	Gewöhl. Rosskastanie
AP	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
APL	Acer platanoides	Spitzahorn
AR	Acer rubrum	Rotahorn
BP	Betula pendula	Hängebirke
CA	Corylus avelana	Haselnuss
CS	Castanea sativa	Eßkastanie
FE	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
JR	Juglans regia	Walnussbaum
K_APL	Acer platanoides ssp	Kugel-Spitzahorn
K_PA	Platanus acerifolia ssp	Kugel-Platane
KB	Kugelförmiger Baum	Kugelförmiger Baum
LS	Liquidambar styraciflua	Amberbaum
LT	Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
PA	Platanus acerifolia	Platane
PC	Populus canadensis	Pappel
QR	Quercus robur	Eiche
QRU	Quercus rubra	Roteiche

LEGENDE AUSGANGSZUSTAND		
Biotoptyp	Nutzungstyp	Wertpunkte
A11	Intensiv bewirtschafteter Acker	2
B 116	Gebüsch, stickstoffreicher Standorte	7
G11	Intensivgrünland	3
G 211	Extensivwiese, mäßig extensiv	6
N71	Nadelholzforst, strukturarm, mittlerer Ausprägung	3-4
P 22	Kleingarten strukturreich	7
P32	Spielplatz Rasenfläche	2
P42	Land- u. forstwirtschaftl. Lagerfläche	2
P432	artenarme Fläche im Siedlungsbereich (Tiergehege)	4
V11	versiegelte Verkehrsfläche	0
V12	befestigte Verkehrswege mit wassergebundener Decke	1
V32	befestigte Wege mit wassergebundener Decke	1
V332	Schotterrasen dicht bewachsen ähnlich Grünweg	3
V51	Grünflächen entlang Verkehrsflächen	3

LEGENDE FLÄCHEN		
Ackerfläche	Verkehrswege/Parkplätze m. wassergeb. Wegedecke	
Wiese/ Grünfläche	Parkplatz Schotterrasen	
Gehege	Straße	
Intensivwiese	Gebäude	
Gehölze	Voliere/ Stall	
Forst	wassergebundene Wegedecke	
Bäume		

BAUVORHABEN: Wildpark Oberreith 14.Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan			
PLANUNGSSTAND: Bestandsplan			
MAßSTAB: 1:1000			
DATUM	15. Mai 2025	GEZ	
GEÄND.			
BAUHERR: Wildpark Oberreith GmbH & Co.Kg Oberreith 6a 83567 Unterreith			
PLANUNG: REGINE MÜLLER Dipl.-Ing.(FH) LANDSCHAFTSARCHITEKTIN Finkenr. 14/12 85665 Moosach Tel. 08931-7766 Fax 08931-7765 www.müller-landschaftsarchitekten.de			
DATEINAME: Bestandsplan v. Kribitz 2025.07.07.dwg			



Eingriffsermittlung B-Plan Wildpark Oberreith						
Nr	Bestand	Bioto- und Nutzungstyp	Bez.	Wertpunkte (WP)	Fläche m2	Beeinträchtigungs-faktor
1	Intensivgrünland	G 11	3	3176	0,5	4764
3	Lagerfläche befestigt	P 42	2	340	0,5	340
5	Extensivwiese	G 211	6	4228	0,5	12684
8	Intensivgrünland	G 11	3	700	1	2100
9.1	Intensivgrünland	G 11	3	1200	1	3600
9.2	Intensivgrünland	G 11	3	724	0,5	1086
10	Sonderfläche artenarm	P 432	4	300	1	1200
11	Garten, strukturreich	P 22	7	206	1	1442
12	Erholungsanlage, artenarm	P 32	2	344	1	688
15	Sonderfläche artenarm	P 432	4	250	1	1000
16	Sonderfläche artenarm	P 432	4	120	1	480
Summe Eingriff						29384

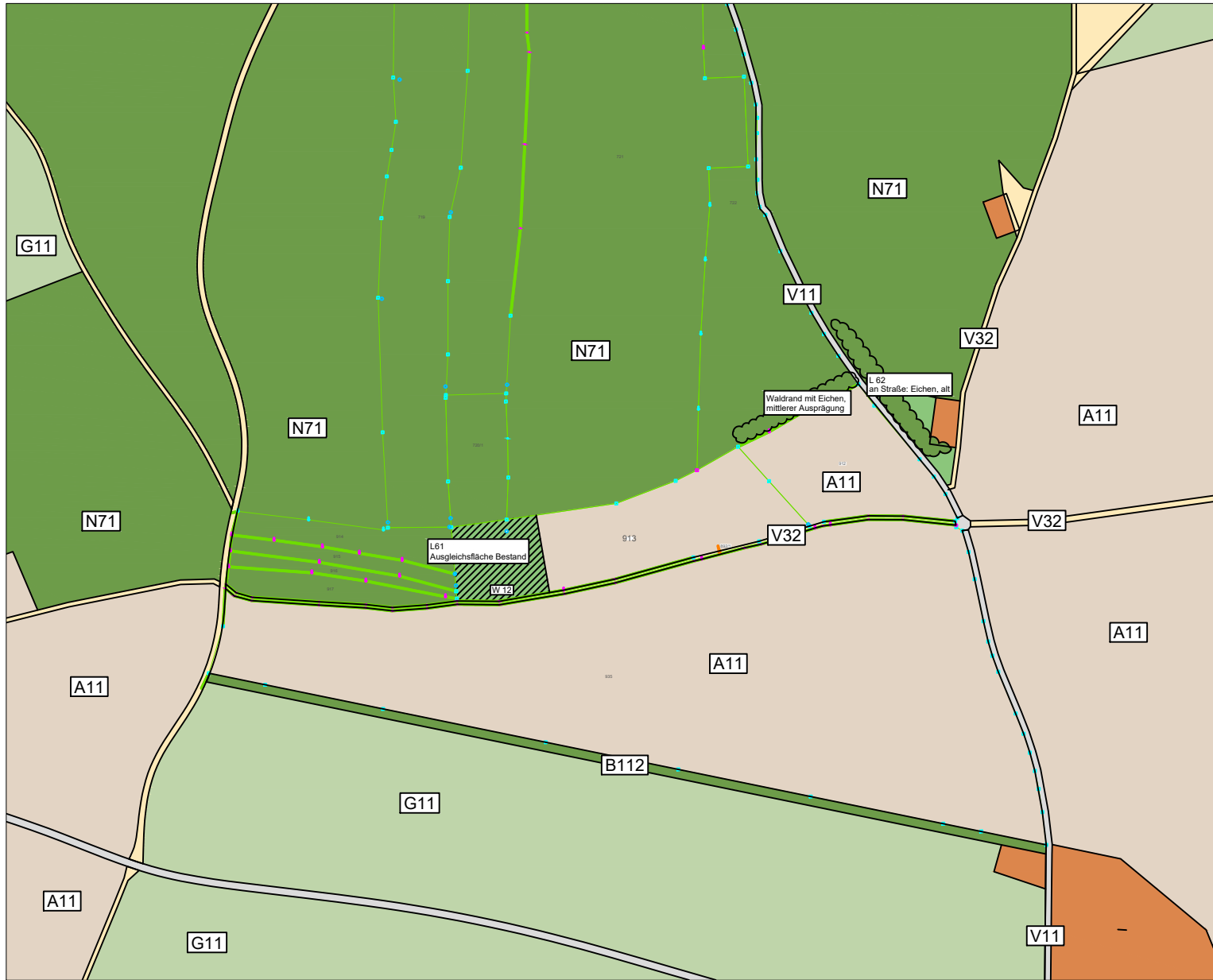
Eingriffsermittlung B-Plan Wildpark Oberreith - Aufwertungen						
	Bestand		Wertpunkte	Fläche m2	Aufwertung	Wertpunkte
2	Intensivgrünland	G 11	3	1118	meso. Gebüsch B 112 abzgl. 1 WP wg. Störung	9
4	Lagerfläche befestigt	P 42	2	67	Gebüsch B 116	7
6	Extensivwiese	G 211	6	0	Gebüsch B 116	0
7	Extensivwiese	G 211	6	0	Gebüsch B 116	0
13	Überbauung kleiner als im B-Plan 4. Änderung festgelegt		0	319	Erholungsanlage P 32	2
14	Rückbau Gebäude		0	41	Erholungsanlage P 32	2
Summe Aufwertung						7763
Eingriff (WP) - Aufwertung (WP) 29.384 WP - 7.763 WP = 21621						
Es besteht ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 21.621 Wertpunkten						

- Umgreif B-Plan
- Eingriffsfläche
- Aufwertungsfläche
- ausgewiesene Bauflächen; Baugrenzen, gem. 4. und 5. B-Planänderung.
- G 11 Angaben zur Bioto- und Nutzungseinheit, s. Bestandsplan

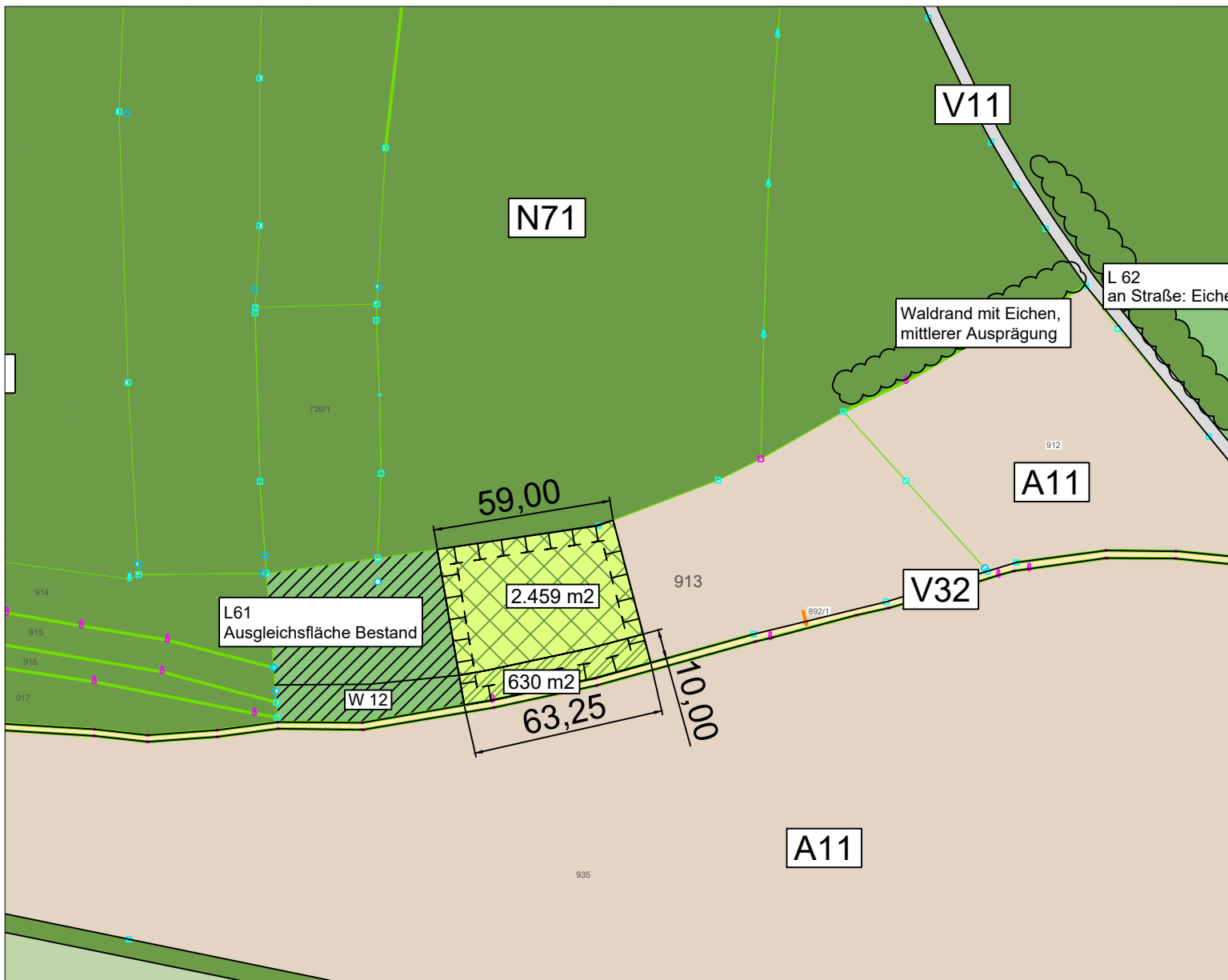
BAUVORHABEN: B-Plan SO- Wildpark Oberreith Gemeinde Unterreit, Änderung und Erweiterung	
PLANUNGSSTAND: Konfliktplan	
MAßSTAB: 1:500	
DATUM	1. Juli 2025, gelte: 9.10.2025
GEÄND.	GEZ.
BAUHERR:	
PLANUNG: REGINE MÜLLER Dipl. Ing.(FH) LANDSCHAFTSARCHITEKTIN Finkenstr. 14 112 85065 Moosach Tel. 08951-7766 Fax 08951-7765 www.müller-landschaftsarchitekten.de	
DATUMNAME: Bestandsplan u. Konflikt 2025.09.29.dwg	



Luftbild Bayernatlas o.M.



Bestandsplan M 1: 500



Lageplan mit Angaben zur Ausgleichsfläche M 1: 200
Masse in Metern

BIOTOP- u. NUTZUNGSTYP	
A11	Intensiv bewirtschafteter Acker
B112	Hecke, mit einheimischen Arten
G11	Intensivgrünland
L61	Sonstige standortgerechte Laubmischwälder junger bis mittlerer Ausprägung
N71	Nadelholzforst, strukturarm, mittlerer Ausprägung
V11	versiegelte Verkehrsfläche
V32	landw. Weg, befestigt
W12	Waldmantel, mäßig trockener Standorte

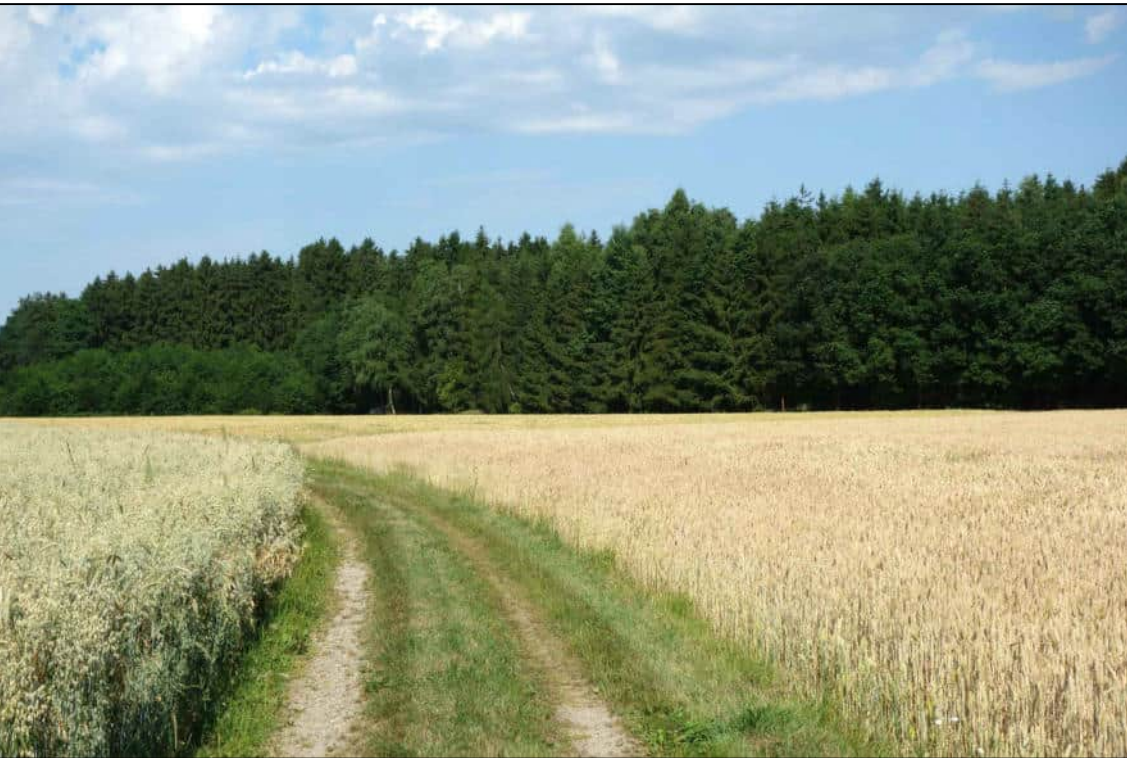
LEGENDE FLÄCHEN			
	Forst		Umgrenzung Ausgleichsfläche
	Wiese		Wald
	Acker		Waldmantel mit 5 m breiten Strauchsaum
	Wirtschaftsweg		
	Straße		
	Siedlungsbereich		

BERECHNUNGSTABELLE AUFWERTUNG								
AUSGANGSZUSTAND			ZIELZUSTAND					
Biotop- u. Nutzungstyp		WP	Biotop- u. Nutzungstyp		WP	Aufwertung	Fläche qm	Progn. Aufwertung in WP
A11	Intensiv bewirtschafteter Acker	2	L63	sonstiger standortgerechter Laubmischwald.	12 - 3*	7	2.459	17.213
A11	Intensiv bewirtschafteter Acker	2	W12	Waldmantel frischer bis mäßig trockener Standorte	9	7	630	4.410
							3.089	21.623

* timelag = - 3 WP



Blick nach Norden, links bestehende Ausgleichsfläche, im Hintergrund: Waldrand ohne Waldmantel, Vordergrund: Acker, im Bereich der neuen Ausgleichsfläche



Blick nach Nordwesten, im Hintergrund bestehende Ausgleichsfläche und Waldrand

ENTWICKLUNGSZIEL

L 63 standortgerechter Laubmischwald, alte Ausprägung
W 12 Waldmantel frischer bis mäßig trockener Standorte

MAßNAHMEN

Gehölzpflanzung gem. Artenliste

1. Strauchreihe 3 m Abstand vom landw. Weg

2 Reihen Sträucher, anschließend Waldmantel gem. Artenliste

Pflanzverband 2x 1.5m, in versetzten Reihen

Schutz der Neupflanzung mit einem Wildschutzzaun, mind. 1,5m hoch

PFLEGE

Waldmantel und Wald:

Alle 10 Jahre Kontrollgang, Fichtensämlinge entfernen, Anteil Fichten < 10%

Regelmäßige Zaunkontrolle

Zwingender Abbau des Zauns nach Wegfallen des Schutzzwecks

Für alle Bereiche: kein Einsatz von Dünge- und Spritzmitteln

ARTENLISTE

Pflanzabstand 2 x 1,5m,
Pflanzqualität Str. / Hei, 2j.v. h 60-100cm

Bot. Nam	Dt. Name	Waldmantel	Wald
Bäume			
Quercus robur	Stieleiche	3 %	50 %
Fagus sylvatica	Rotbuche	--	30 %
Acer campestre	Feldahorn	5 %	5 %
Carpinus betulus	Hainbuche	5 %	5 %
Malus sylvestris	Wildapfel	3 %	--
Prunus avium	Vogelkirsche	3 %	5 %
Salix cinerea	Aschweide	2 %	--
Sorbus aucuparia	Eberesche	5 %	5 %

Sträucher

Corylus avellana	Gemeine Hasel	10%
Crataegus monogyna	Weißdorn	7 %
Ligustrum vulgaris	Gemeiner Liguster	10 %
Lonicera xylosteum	Gem. Heckenkirsche	10%
Rosa canina	Hundsrose	5 %
Rosa rubiginosa	Hechtrose	5 %
Viburnum opulus	Gem. Schneeball	5 %
Viburnum lantana	wolliger Schneeball	10%
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	10 %

BAUVORHABEN : **Bebauungsplan, SO - Wildpark Oberreith**
5. Änderung und Erweiterung

PLANUNGSSTAND: **Ausgleichsfläche auf Flur Nr. 913, Teilfläche**
Bestands- und Maßnahmenplan

MAßSTAB: **wie angegeben**

DATUM	1. Juli 2025, 09.10.2025	GEZ.	
GEÄND.			

BAUHERR: **Wildpark Oberreith Gmbh & Co.Kg**
Oberreith 6a
83567 Unterreith

PLANUNG: **REGINE MÜLLER**
Dipl. Ing.(FH)
LANDSCHAFTSARCHITEKTIN
Finkenstr. 14 1/2 85665 Moosach
Tel. 08091-7766 Fax 08091-7765
www.müller-landschaftsarchitekten.de