

# Nächster Schritt für zwei Baugebiete

Gemeinderat behandelt Stellungnahmen – Mischgebiet Mittertaubenbach wird vergrößert

Von Franz Gilg

**Taubenbach.** Der Reuter Gemeinderat hat sich in seiner Sitzung im Bürgerhaus mit zwei Baugebieten beschäftigt. „Mittertaubenbach“ und das „Wageneder Feld“ gehen jetzt in die zweite öffentliche Auslegung.

Nach der ersten Runde hatten sich zwar keine betroffenen Bürger gemeldet, aber es kamen mehrere zum Teil sehr umfangreiche Stellungnahmen von Fachbehörden. Das ist immer auch der Fall, wenn es sich um eigentlich „unproblematische“ Vorhaben handelt. Viele der Schreiben sind Standard und beschränken sich auf Hinweise oder kleinere Kritikpunkte. Oft kommt es dann zu textlichen Planänderungen, die in der zweiten Auslegung erneut bewertet werden.

So ist es auch beim Mischgebiet „Mittertaubenbach“, wo Wohngebäude und Gewerbebetriebe gleichermaßen entstehen. Stefan Straubinger vom zuständigen Planungsbüro und Geschäftsführer Thomas Klein gaben die nötigen Erläuterungen.

Unter anderem ging es dabei um die Wasserversorgung, die über eine bereits vorhandene Leitung sichergestellt wird. Das Niederschlagswasser ist, wie ein Versuch zeigte, nicht in der Lage, zeitnah im Boden zu versickern. Deshalb wird ein entsprechendes Wasserrechtsverfahren eingeleitet. Der Kreisbaumeister hatte Einwände gegen das „beschleunigte Verfahren“. Weil das jetzt vom Tisch ist, braucht man Ausgleichsflächen, die ansonsten häufig gewesen wären. Diese werden nun in Noppling ausgewiesen. Dort befindet sich ein Grünstreifen, der „noch Luft hat“.

Das Gesundheitsamt wünschte sich einen Kinderspielplatz für das Mischgebiet. Ein solcher ist aber in hundert Meter Entfernung bereits vorhanden. Nach Ansicht des Technischen Umweltschutzes könnte der Immissions-Grenz-



Der ursprüngliche Plan für das Mischgebiet „Mittertaubenbach“ (links) und der jetzt beschlossene (rechts), welcher ein zusätzliches Grundstück zur Wohnbebauung enthält. Rechts verläuft die Hauptstraße, oben schließt sich die Schreinerei Hiefinger an. Ein Fußweg bindet die Siedlung oberhalb an. Die Erschließungsstraße darf nur im Uhrzeigersinn befahren werden. – Foto: Büro Straubinger

wert durch den Lärm der Kreisstraße überschritten werden. In diesem Fall werden passive Lärmschutz-Maßnahmen im Bebauungsplan vorgeschrieben. Um ausreichend Sicht an den Ein- und Ausfahrten zu haben, gibt es auf der Erschließungsstraße eine Einbahn-Regelung.

Anschließend befürwortete der Gemeinderat die vorgetragenen Abwägungs-Texte zu den Stellungnahmen und billigte die Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan.

## Zusätzliche Parzelle für „Mittertaubenbach“

Eine gravierendere Änderung war beim Bebauungsplan notwendig. Nicht wegen irgendwelcher Einwände, sondern weil sich dort eine neue Situation aufgetan hat: Oberhalb des Mischgebietes ist ein unbebautes Grundstück an die Gemeinde zurückgegeben



Das allgemeine Wohngebiet „Wageneder Feld“ in Noppling wird im Bebauungsplan so dargestellt. Die Grünstreifen beinhalten auch eine Ausgleichsfläche für das Mischgebiet „Mittertaubenbach“.

worden. Es machte deshalb Sinn, dieses als zusätzliche Parzelle in den Geltungsbereich einzubeziehen. Dafür gab es nun zwei Varianten, die dem Gemeinderat vorgestellt wurden. In der ersten wird die Einbahnstraße verkürzt und zur Erschließung eines Hin-

terligers eine Stichstraße angelegt. Ferner entsteht eine weitere Ausfahrt nach oben in die vorhandene Siedlung. Diese soll für Lkw gesperrt sein. In der zweiten Variante bleibt die Einbahnstraße unverändert und nach oben gibt es lediglich eine Fußweg-Verbindung.

In der Diskussion zeigte sich schnell, dass die Gemeinderäte die zweite Lösung favorisierten. Es gab zwar noch die Idee, den Gehweg zur Straße zu erweitern, aber letztendlich entschied man sich dagegen, weil dadurch die bebaubare Fläche erheblich kleiner geworden wäre. Variante 2 des Bebauungsplans wurde zusammen mit der integrierten Grünordnung einstimmig gebilligt.

Ein großes Problem von Taubenbach ist übrigens die Kreisstraße, die den Ort durchschneidet. 18.000 Fahrzeuge pro Tag wurden dort gezählt. „Und der Verkehr nimmt ständig zu“, erklärte Bürgermeister Alois Alfranseder. Deshalb müsse man dort die Sicherheit mit geeigneten baulichen Maßnahmen verbessern.

Weiter ging es mit dem allgemeinen Wohngebiet „Wageneder Feld“ in Noppling, das vom Umfang her deutlich größer als „Mittertaubenbach“ ist. Auch hier ist die erste Auslegung beendet und es galt, eine Reihe von Stellungnahmen abzuwägen. Da sich vieles inhaltlich wiederholte, war man schnell mit dem Punkt durch.

In Noppling bezieht man das Wasser vom Markt Tann und muss ebenfalls bauliche Maßnahmen zur Versickerung des Niederschlagswassers vornehmen. Zwei vorhandene Gräben werden verlegt und renaturiert. Die Regierung von Niederbayern hinterfragte die Notwendigkeit dieses Wohngebietes, weil die Einwohnerzahl von Reut sinkt. In der Abwägung wurde deshalb betont, dass für Baugrundstücke in der Gemeinde eine große Nachfrage herrsche und man aktuell nichts anbieten könne. Allein für das Baugebiet in Noppling gebe es bereits 13 Anfragen bzw. Vorreservierungen – überwiegend von jungen Leuten aus Reut.

## Erschließung im Frühjahr 2026 geplant

Ansonsten wurden in den Unterlagen ein paar Fehler korrigiert. Formulierungen geändert und Ergänzungen vorgenommen. Unter anderem hat man die Position eines Regenrückhaltebeckens leicht verschoben. Der Gemeinderat beschloss sämtliche Entwürfe einstimmig.

Bürgermeister Alfranseder äußerte sich noch zum Zeitplan: Nach Abschluss des Bauleitverfahrens könnten im Mai die Planungsleistungen ausgeschrieben werden. Die Auftragsvergaben an ausführende Firmen wären dann im Spätherbst möglich. Realistischer Beginn der Erschließung ist im Frühjahr 2026 und im September 2026 sollte das Gebiet baureif sein.