

BEGRÜNDUNG

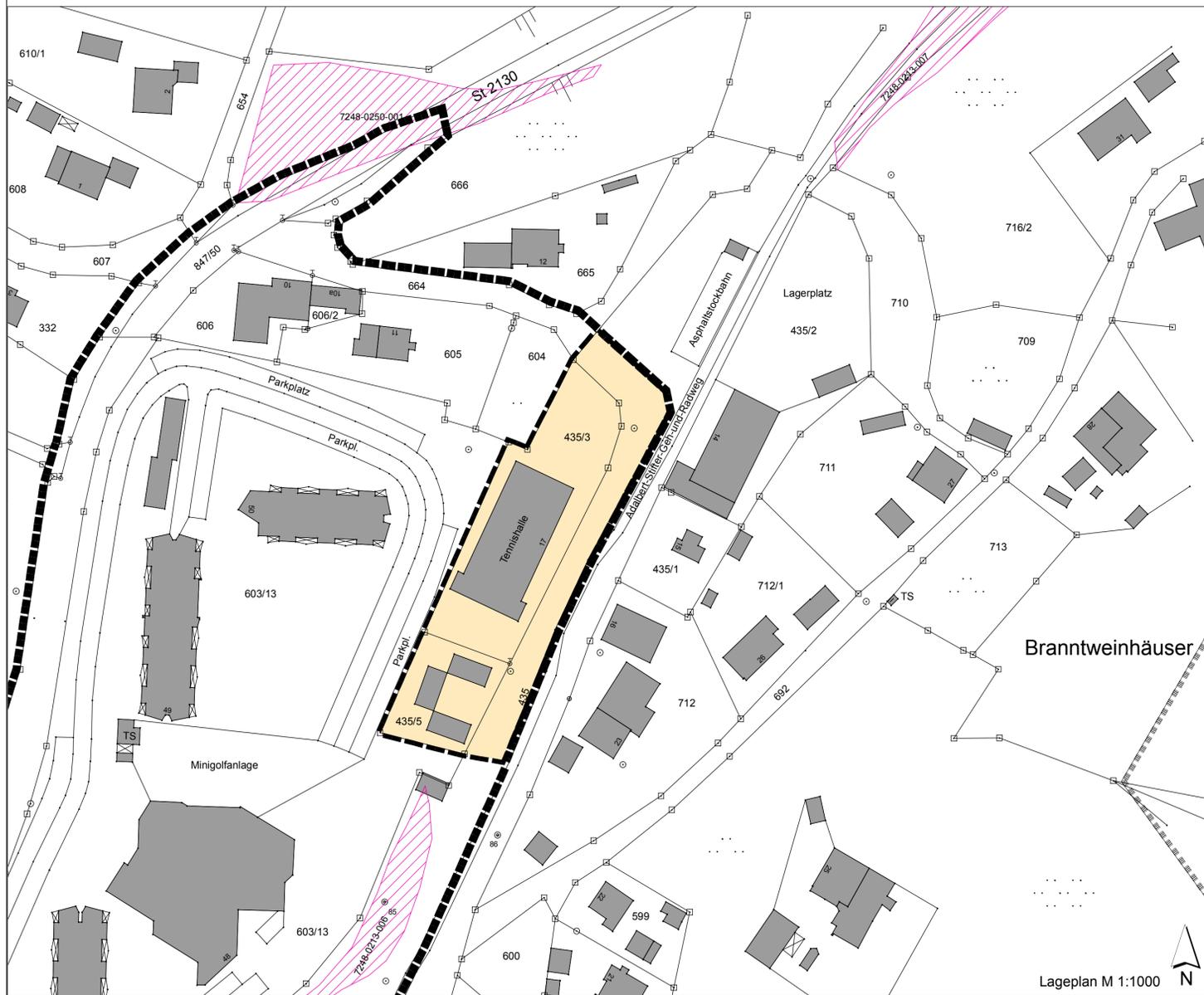
- VORHABEN**
Der Gemeinderat Neureichenau hat in der Sitzung vom 16.04.2012 beschlossen, einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Ferienzentrum Altreichenau" aufzuheben.
Die Aufhebung erstreckt sich dabei auf die Grundstücke Fl.Nr. 435/3 und 435/5 sowie auf eine Teilfläche der Fl.Nr. 435, jeweils Gemarkung Altreichenau.
Durch die Aufhebung dieses Bebauungsplanes sollen die darin befindlichen Grundstücke der vorhandenen geschlossenen Umgebungsbebauung gleichgestellt werden und die bauplanungsrechtliche Lenkung künftig gemäß den Vorschriften des § 34 BauGB erfolgen.
- ALLGEMEINES**
Die Gemeinde Neureichenau liegt im Dreiländereck Deutschland – Österreich – Tschechien am Südhang des Dreisesselberges im Unteren Bayerischen Wald. Sie gehört in der Region 12 (Donau-Wald) zum Landkreis Freyung-Grafenau und ist als Kleinzentrum eingestuft.
Der Ortsteil Altreichenau ist im nordwestlichen Teil des Gemeindegebietes an der Staatsstraße St 2130 gelegen.
Der Aufhebungsbereich „Ferienzentrum Altreichenau“ befindet sich im innerörtlichen Bereich des Ortsteils Altreichenau, östlich der Dorfstraße im Bereich eines Sondergebietes für den gewerblichen Fremdenverkehr.
- VERANLASSUNG**
Der Bebauungsplan Ferienzentrum Altreichenau aus dem Jahr 1971 sieht im nordöstlichen Bereich eine Nutzung als Bahnbetriebsgelände sowie Straßenverkehrsflächen vor. Die Aufnahme dieser Nutzung erfolgte aufgrund des damals bestehenden Bahnbetriebes nachrichtlich im Rahmen der Vorschriften des damaligen Eisenbahngesetzes. Der Bahnbetrieb wurde zwischenzeitlich eingestellt. Die Bahnstrecke wurde entwidmet und wird mittlerweile als Wander- und Radweg sowie im Winter als Loipe genutzt. Auf den Grundstücken 435/3 und 435/5 wurde eine Tennishalle mit Freiplatz errichtet. Der Freiplatz wurde wiederum mit Fertiggaragen überbaut. Die Überbauung erfolgte außerhalb von vorgesehenen Baugrenzen. Nachdem sowohl die nachrichtliche Übernahme als Flächen für Bahnanlagen überholt ist, bereits eine umfangreiche Bebauung stattgefunden hat und die vorhandene Bebauung der ausgewiesenen Sondernutzung als Ferienzentrum nicht mehr dienlich ist, wird seitens der Gemeinde keine Erforderlichkeit für eine weitere Überplanung der Flächen gesehen. Daher hat sich die Gemeinde dazu entschlossen den Bebauungsplan für den genannten Teilbereich aufzuheben und die bauplanungsrechtliche Lenkung dieser Flächen künftig gemäß den Vorschriften des § 34 BauGB durchzuführen.
Unterstützt wird die Aufhebung durch die vorhandene geländemäßig klare Abgrenzung der Flächen zum Sondergebiet, sowie der Tatsache, dass die verkehrsmäßige Erschließung ausschließlich über Flächen außerhalb des beplanten Gebietes erfolgt. Es liegt eine klare Ausrichtung zur vorhandenen Innenbereichsbebauung vor, so dass die Flächen dem angrenzenden Innerortsbereichen gleichgestellt werden.
- PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN**
Der rechtskräftige Bebauungsplan „Ferienzentrum Altreichenau“ weist den vorliegenden Planungsbereich als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit Flächen für Bahnanlagen sowie Straßenverkehrsflächen aus. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Neureichenau sieht für den Bereich ebenfalls ein Sondergebiet sowie Verkehrsflächen vor.

BEGRÜNDUNG

- HINWEISE ZUR PLANUNG**
Erschließung
Die Erschließung der Planungsfläche ist durch vorhandene Innerortsstraßen bzw. durch Privatwege auf den Grundstücksflächen selbst sichergestellt.
Ver- und Entsorgung
Für den Planungsbereich sind sämtliche Belange hinsichtlich Ver- und Entsorgung sichergestellt.
- VERFAHRENSHINWEISE**
Die Aufstellung des vorliegenden Teilaufhebungsplanes erfolgt im Regelverfahren gemäß § 2 BauGB. Parallel dazu erfolgte die Erarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB, in dem hinsichtlich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes *Ferienzentrum Altreichenau* die unter § 1 Abs. 6 Satz 7 aufgeführten Schutzgüter und Kriterien bezüglich ihrer Auswirkungen betrachtet und die Umweltverträglichkeit des Vorhabens festgestellt wurde.
Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH- und /oder Europäischen Vogelschutzgebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB. Im Anschluss daran erfolgt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB. Daran anschließend kann der Aufhebungsplan als Satzung beschlossen und in Kraft gesetzt werden.

ZEICHENERKLÄRUNG

-  Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes
-  Geltungsbereich der Aufhebung
-  Aufhebungsbereich
-  435/3 Flurnummer
-  Flurstücke
-  Baubestand
-  amtlich kartierte Biotope mit Nr.
-  Schutzgebietsgrenze LSG 'Bayerischer Wald'



VERFAHRENSHINWEISE

- Aufhebungsbeschluss**
Die Gemeinde Neureichenau hat in der Sitzung vom 16.04.2012 die Aufhebung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufhebungsbeschluss wurde am 18.04.2012 öffentlich bekanntgemacht.
Neureichenau, den
1. Bürgermeister
- Beteiligung der Öffentlichkeit**
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 19.04.2012 bis 11.05.2012 durchgeführt.
Neureichenau, den
1. Bürgermeister
- Beteiligung der Behörden**
Die Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 18.04.2012 bis 11.05.2012 durchgeführt.
Neureichenau, den
1. Bürgermeister
- Öffentliche Auslegung**
Der Entwurf des Aufhebungsplanes i.d.F. vom 18.06.2012 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.07.2012 bis 07.08.2012 und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.06.2012 bis 03.08.2012 öffentlich ausgelegt.
Neureichenau, den
1. Bürgermeister
- Satzungsbeschluss**
Der Aufhebungsplan i.d.F. vom 03.09.2012 wurde mit Beschluss vom 03.09.2012 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Neureichenau, den
1. Bürgermeister
- Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.**
Neureichenau, den
1. Bürgermeister
- Inkrafttreten**
Der Aufhebungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Änderung tritt damit in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
Neureichenau, den
1. Bürgermeister

TEILAUFBEBUUNGSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN FERIENZENTRUM ALTREICHENAU

GEMEINDE NEUREICHENAU
LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

.....
1. Bürgermeister

Planung	KomPlan Ingenieurbüro für kommunale Planungen Am Alten Viehmarkt 5 84028 Landshut Fon: 0871/61091 Fax: 0871/630664 Mail: info@KomPlan-Landshut.de Dipl. Ing. (FH) D. Maroski Landschaftsarchitektin F. Bauer
Planungsträger	Gemeinde Neureichenau Dreisesselstraße 8 94089 Neureichenau 
Maßstab	Lageplan M 1:1000
Stand	03.09.2012

KOMPAN	Bearbeitung	April 2012	Mm
	Geändert		
Anlass:	§§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB	18.06.2012	Mm
	§§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB	03.09.2012	Mm
12-0582_AP			