

GEMEINDE NEUREICHENAU

LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU

AUSSENBEREICHSSATZUNG

LACKENHÄUSER - 'DANDLERBERG'

vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten

Entwurf: 07.02.2022

Entwurfsverfasser

Huber Planungs-GmbH
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 381091, Fax 37695
huber.planungs-gmbh@t-online.de

Lage im Raum

Der Bereich der Außenbereichssatzung liegt im Osten des Gemeindegebietes Neureichenau westlich der St 2630 in der Gemarkung Lackenhäuser.

Dandlerberg liegt südwestlich von Lackenhäuser und ist über eine Gemeindeverbindungsstraße angebunden.

Bestand

Das Gebiet der Satzung ist bereits mit mehreren Wohngebäuden und ihren Nebengebäuden bebaut (Anwesen Haus Nrn. 17, 17a, 18, 19, 20, 22, 23, 24 und 25).

Rechtliche Voraussetzungen und Planung

Eine Außenbereichssatzung kann erlassen werden, wenn die Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB erfüllt sind. Danach kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmt werden, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen, wie z.B. Landwirtschaft, widersprechen oder die Entstehung oder die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Im Bereich der Außenbereichssatzung ist bereits eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden. Im räumlichen Geltungsbereich besteht ein baulicher Zusammenhang der derzeitigen Wohngebäude bzw. Wohnteile größerer Gebäude. Sie verfügen über ein ortsplanerisches Gewicht. Die Ansiedlung entspricht der für das Gemeindegebiet typischen Siedlungsstruktur.

Das hier definierte Satzungsgebiet ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da der räumliche Geltungsbereich nicht über die vorhandene Siedlungssituation hinausgreift, sondern lediglich die in der Örtlichkeit ablesbare Struktur ergänzt.

Die nach § 35 Abs. 6, Satz 4, Nr. 2 und 3 BauGB genannten Umweltbelange werden nicht beeinträchtigt.

Damit sind die Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB für eine Außenbereichssatzung erfüllt.

Geplant ist eine Außenbereichssatzung auf den Grundstücken Fl.Nrn. 34 T, 43 T*, 61 T, 62 T, 62/1, 63 T, 64, 64/1 T*, 65 T, 65/1 T, 65/2 T, 65/3, 65/4, 66 T*, 67 und 68/1 T, alle Gemarkung Lackenhäuser (* Verkehrsflächen). Der größte Teil der Planungsfläche ist bereits bebaut.

Mit der Außenbereichssatzung sollen die bestehenden Gebäude einer geordneten Bebauung und Erhaltung zugeführt und die Errichtung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB ermöglicht werden. Eine Zersiedelung über das Satzungsgebiet hinaus soll verhindert werden. Mit der Satzung kann Wohnraum geschaffen werden, ohne neue Siedlungsfläche im bisherigen Außenbereich ausweisen zu müssen.

Die Grenzziehung für die Außenbereichssatzung kann der Planzeichnung entnommen werden.

Erschließung

Die Verkehrserschließung ist durch Gemeindestraßen sichergestellt und bereits in ausreichender Dimensionierung ausgebaut.

Schmutz- und Trinkwasserleitungen sind im Planbereich vorhanden. Inwieweit für den jeweiligen Anschluss Sondervereinbarungen nach der Wasserabgabebesatzung bzw. Entwässerungssatzung abgeschlossen werden müssen, ist bei dem einzelnen Vorhaben zu prüfen.

Oberflächenwasser ist eigenverantwortlich zu versickern.

Bei der Versickerung des Niederschlagswassers sind die gesetzlichen Bestimmungen zu beachten.

Schutzgebiete, geschützte Flächen

Das gesamte Gebiet liegt im Naturpark NP-00012 [BAY-04] Bayerischer Wald.

Es ist jedoch vom Landschaftsschutzgebiet LSG-00547.01 [NDB-04] Bayerischer Wald ausgenommen (Grenzverlauf siehe Lageplan).

In der Biotopkartierung Bayern Flachland sind folgende Biotope um das Satzungsgebiet erfasst: 7248-0136-001 Feldgehölze im Südwesten von Lackenhäuser (örtliche Lage siehe Lageplan), außerdem 7248-0137-001 Nasswiesen und Extensivwiesenbereiche, kleinere Gehölzsäume im Süden von Lackenhäuser und 7248-0135-005 Einige verstreut liegende Hecken und Ranken im Umkreis von Lackenhäuser (deren Lage jedoch außerhalb der dargestellten Satzung und deren Umgriff).

FFH- oder SPA-Gebiete sind in der Umgebung zum Satzungsgebiet nicht vorhanden.

Auch der Regionalplan 12 Donau - Wald weist hier keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete aus.

Denkmäler

Im Bayerischen Denkmalatlas sind für das Satzungsgebiet und seine nähere Umgebung keine Eintragungen vorhanden (Bodendenkmäler, Baudenkmäler, Ensembles, Landschaftsprägende Denkmäler).

Oberflächengewässer

Nördlich des Satzungsgebietes fließt der Höpflgraben (ca. 200 m Entfernung), südlich ein Zulauf zum Gegenbach (ca. 100 m Entfernung).

Ökologische Belange / Artenschutz

Mit dieser Außenbereichssatzung werden keine Vorhaben begründet, für die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (§ 35 Abs. 6, Satz 4, Nr. 2 BauGB). Zudem liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB genannten Schutzgüter vor. Für die Belange des Umweltschutzes muss somit keine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden.

Für jedes neu hinzutretende Bauvorhaben muss im Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis von Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Bayer. Kompensationsverordnung (Bay-

KompV) geführt werden. Dazu bedarf es der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Freyung-Grafenau. Ebenfalls auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens sind die Belange des Artenschutzes vertiefend zu prüfen. Dies gilt bei Neubauten ebenso wie bei Änderungen bzw. beim Abbruch baulicher Anlagen.

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Da es sich um eine Außenbereichssatzung nach § 35 (6) BauGB handelt, die nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt wird, ist die Frage, ob und in welchem Umfang Ausgleich zu leisten ist, im Rahmen der Einzelbaugenehmigung nach der Bayer. Kompensationsverordnung zu klären.

Verfahren

Es werden die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB angewendet. Deshalb wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen (Vereinfachtes Verfahren).

Neureichenau,

Rosenheim, 07.02.2022

Kristina Urmann

Erste Bürgermeisterin

Huber Planungs-GmbH