

GEMEINDE NEUREICHENAU

LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU

ERGÄNZUNGSSATZUNG

ALTREICHENAU - REICHENBERGER STRASSE

vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten

Entwurf: 15.12.2014

Entwurfsverfasser

Huber Planungs-GmbH
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 381091, Fax 37695

Lage im Raum

Der Bereich der Ergänzungssatzung liegt im Südosten von Altreichenau an der Reichenberger Straße in einer Höhenlage von über 800 m üNN.

Bestand

Die Planungsfläche wird gegenwärtig intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist frei von Baum- und Strauchbewuchs. Sie grenzt im Süden und Westen an Wohnbebauung, im Osten und Norden grenzt landwirtschaftliche Nutzfläche an.

Erschließung

Die Verkehrserschließung ist durch die Reichenberger Straße vorhanden.
Schmutzwasser- und Trinkwasserleitungen sind ebenfalls vorhanden.
Oberflächenwasser ist eigenverantwortlich zu versickern.

Schutzgebiete, geschützte Flächen

Das gesamte Gebiet liegt im Nationalpark NP-00012 [BAY-04] Bayerischer Wald.
Der Abstand zur Grenze des Landschaftsschutzgebietes LSG-00547.01 [NDB-04] Bayerischer Wald beträgt mind. 100 m.

Denkmäler

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet nicht bekannt.
Baudenkmäler sind von der Planung nicht betroffen.

Oberflächengewässer

Es ist kein Oberflächengewässer vorhanden.

Planung

Geplant ist die Einbeziehung von Teilen der Grundstücke Fl.Nrn. 7/1, 10 und 365 Gmkg. Alteichenau in den im Zusammenhang bebauten Ort Alteichenau, um ca. sechs Bauparzellen zur Errichtung von Ein- oder Zweifamilienhäusern für ortsansässige Bürger schaffen zu können. Um sicherzustellen, dass ausreichend Abstand und Vorgartenzonen zur Reichenberger Straße eingehalten werden, wurde hier jeweils eine Baugrenze im Abstand von 8 m zur Grundstücksgrenze der Reichenberger Straße festgesetzt. Zur Einbindung in die Landschaft wurde ein 6 m breiter Grünstreifen um den räumlichen Geltungsbereich der Satzung im Norden, Osten und Süden festgesetzt. Er soll mit heimischen Laubbäumen, Laubsträuchern (Arten der potentiellen natürlichen Vegetation L3dT 'Hainsimsen-Tannen-Buchenwald') und Obstbaumhochstämmen bepflanzt werden.

Der Umgriff der Ergänzungssatzung wurde von der Gemeinde Neureichenau in Absprache mit dem Landratsamt festgelegt.

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Da es sich um eine Ergänzungssatzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 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 Kompensationsverordnung zu klären.

Verfahren

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

Neureichenau,

Rosenheim, 15.12.2014

Walter Bermann
Erster Bürgermeister

Huber Planungs-GmbH