

GEMEINDE NEUREICHENAU

LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU

ERGÄNZUNGSSATZUNG FÜR DEN BEREICH
NEUREICHENAU ALM - DREISESSELSTRASSE

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 26.01.2023

Entwurfsverfasser:

Huber Planungs-GmbH
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 381091
Huber.Planungs-GmbH@t-online.de

Grund der Aufstellung, Rechtsgrundlage

Die Gemeinde Neureichenau möchte durch diese Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nummer 3 BauGB einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Alm - Dreisesselstraße einbeziehen. Im Einzelnen sind dies die Grundstücke Fl.Nrn. 12, 12/1, 12/2 T, 13, 16 und 17 Gemarkung Neureichenau. Sie befinden sich am nördlichen Ortseingang von Neureichenau östlich der Dreisesselstraße (St 2130) und umfassen ca. 1,09 ha.

Die einbezogenen Flächen sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt. Die Voraussetzungen für die Aufstellung dieser Satzung, dass

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind

sind erfüllt.

Bestand

Die einbezogenen Flächen sind teilweise bebaut oder werden gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde sind sie zum Teil als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die im Süden, getrennt durch die Dreisesselstraße, unmittelbar anschließende Bebauung ist ebenfalls Allgemeines Wohngebiet.

Die Flächen grenzen im Nordosten und Osten an das Landschaftsschutzgebiet 00547.01 *Bayerischer Wald*. Östlich der einbezogenen Flächen ist der Biotop FL 7248-0203-001 *Hangwald* dargestellt. Gewässer sind nicht betroffen.

Planung

Geplant ist, mit dem Erlass der Ergänzungssatzung die Voraussetzungen zur Bebauungsverdichtung zu schaffen.

Der Ort Neureichenau ist eine größere, dörflich entwickelte Siedlung, in der eine maßvolle Entwicklung ortsplanerisch gut möglich ist. Die geplante Bebauungsverdichtung schließt direkt an die bestehende Bebauung an. Die geringfügige Ergänzung gegenüber der bereits bestehenden umfangreichen Bebauung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gut vereinbar.

Innerhalb der in Paragraph 1 der Satzung festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

Die Baudichte und die Gestaltung sind daher auf die Umgebungsbebauung abzustimmen; gesonderte Festsetzungen wurden daher nicht getroffen.

Durch die Planung wird keines der Schutzgüter Klima und Lufthygiene, Boden und Flächen, Grundwasser und Oberflächenwasser, Tiere und Pflanzen, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter wesentlich negativ beeinflusst.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt im Süden über die Straße Alm (Fl.Nr. 15) bzw. im Nordwesten über eine öffentliche Zufahrt (öffentlicher Feld- und Waldweg, Fl.Nr. 11). Beide zweigen von der Dreisesselstraße (St 2130) ab.

Schmutz- und Trinkwasserleitungen sind im Planbereich vorhanden.

Inwieweit für den jeweiligen Anschluss Sondervereinbarungen nach der Wasserabgabe- bzw. Entwässerungssatzung abgeschlossen werden müssen, ist bei dem einzelnen Vorhaben zu prüfen.

Die Löschwasserversorgung ist über die bestehende Trinkwasserleitung gesichert.

Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmäler sind von der Einbeziehungssatzung nicht betroffen. Es wird keine Sichtbeziehung auf ein Baudenkmal beeinträchtigt.

Die Denkmäler Pfarrkirche St. Leonhard (Dreisesselstraße 10), Pfarrhof (Dreisesselstraße 14) und ein Gasthaus (Dreisesselstraße 1) sind etwa 700 m entfernt. Bodendenkmäler (un-

tertägige Befunde im Bereich des Rathauses und ein Erdstall südwestlich des Rathauses) sind ebenfalls ca. 700 m entfernt.

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Der Ausgleich erfolgt entsprechend der Bayer. Kompensationsverordnung und wird mit dem jeweiligen Bauantrag geregelt.

Aufstellungsverfahren

Für die Ergänzungssatzung wird das Aufstellungsverfahren gem. § 34 Abs. 6 BauGB angewendet. Sie tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung mit ihrem schriftlichen Ergebnis, dem Umweltbericht besteht nicht.

Neureichenau,

Rosenheim, 26.01.2023

Kristina Urmann

Erste Bürgermeisterin

Huber Planungs-GmbH