

GEMEINDE NEUREICHENAU

LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU

AUSSENBEREICHSSATZUNG HINTERFREUNDORF - SIEDLUNG

Änderung mit Deckblatt Nr. 1

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten

Entwurf: 05.05.2023

Entwurfsverfasser

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

Lage im Raum

Der Bereich der Außenbereichssatzung liegt im Norden des Gemeindegebietes Neureichenau westlich der St 2130 in der Gemarkung Frauenberg.

Änderung mit Deckblatt Nr. 1

Die Gemeinde Neureichenau hat für die Ansiedlung Hinterfreundorf - Siedlung im Jahr 2020 eine Außenbereichssatzung nach § 35 (6) BauGB erlassen (siehe Anlage 1).

Im Jahr 2022 wurde für die Fl.Nr. 280, Gemarkung Frauenberg, eine Bauvoranfrage über den Bau einzelner Häuser mit Abriss Bestandsgebäude eingereicht. Die Voranfrage wurde abgelehnt, da nicht die gesamte Maßnahme innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung liegt. Gleichzeitig wurde seitens des Landratsamts zu erkennen gegeben, dass eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden könnte, wenn die Satzung im fraglichen Bereich entsprechend neu abgegrenzt werden würde.

§ 35 Abs. 6 BauGB ermöglicht es der Gemeinde, für bebaute Bereiche, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung zu bestimmen, dass Wohnzwecken dienende Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung des Flächennutzungsplans über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Im Bereich der Satzung Hinterfreundorf - Siedlung ist eine Bebauung mit größerem Gewicht vorhanden. Das Bauvorhaben sieht die Beseitigung alter, nicht mehr wirtschaftlich instandsetzbarer Bausubstanz vor. Die neue Bebauung spiegelt den Trend wider, kleinere Einzelwohneinheiten auf vorhandener Siedlungsfläche zu schaffen. Die dafür erforderliche zusätzliche Satzungsfläche ist im Verhältnis zur Grundstücksfläche untergeordnet und im Verhältnis zur gesamten Satzungsfläche unbedeutend. Sie passt sich hinsichtlich der Abgrenzung den anderen Grundstücken an, bei denen ein gerader räumlicher Geltungsbereich gezogen wurde.

Die neue Abgrenzung der Außenbereichssatzung kann der Planzeichnung entnommen werden. Die Änderung der Satzung ermöglicht die Umsetzung der geplanten, bereits von der Gemeinde zugestimmten Bebauung; gewährleistet gleichzeitig aber weiterhin die bauplanerisch nachvollziehbare Abgrenzung zum Außenbereich.

Die Voraussetzungen für die Änderung der Außenbereichssatzung mit Deckblatt Nr. 1 liegen somit vor, weshalb der Gemeinderat Neureichenau am 20.03.2023 die Einleitung des Änderungsverfahrens beschlossen hat.

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.

Nordwestlich des Satzungsgebietes liegt das FFH-Gebiet 7248-371 Borstgraswiesen und Bergwiesen Obergrainet - Gschwendet.

In der Biotopkartierung Bayern Flachland sind folgende Biotope um den Änderungsbereich des Satzungsgebietes erfasst (örtliche Lage siehe Lageplan)

7248-0305, Teilfläche 002, Magerwiesen nördlich Hinterfreundorf

7248-0309, Teilfläche 005, Hecken und Magerwiesen südlich Hinterfreundorf

7248-0310, Teilfläche 002, Nasswiesen südlich Hinterfreundorf

Denkmäler

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

Oberflächengewässer

Südlich des Satzungsgebietes fließt ein Zulauf zum Osterbach.

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 Kompensationsverordnung (BayKompV) 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.

Neureichenau, 28. NOV. 2023



Kristina Urmann

Erste Bürgermeisterin



Rosenheim, 05.05.2023



Huber Planungs-GmbH

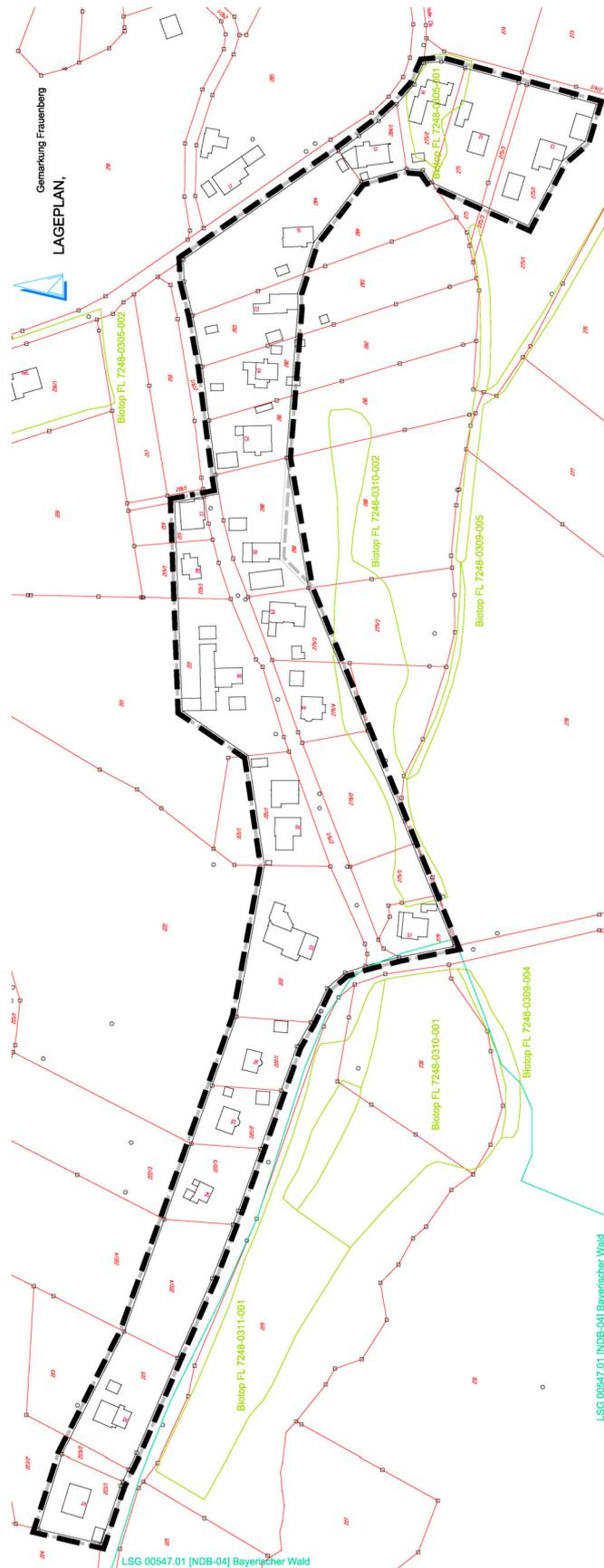
Anlagen

- Außenbereichssatzung vom 27.04.2020

Hinweis zu allen weiteren Anlagen - der darin dargestellte Umgriff dient nur der Orientierung, maßgeblich ist ausschließlich der Lageplan der Außenbereichssatzung

- Übersichtslageplan, M. = 1 : 25.000
- Bestandsplan, M. = 1 : 5.000
- Luftbild, M. = 1 : 1.000
- Flächennutzungsplan Neureichenau, Gemarkung Gsenget (Auszug), M. = 1 : 5.000

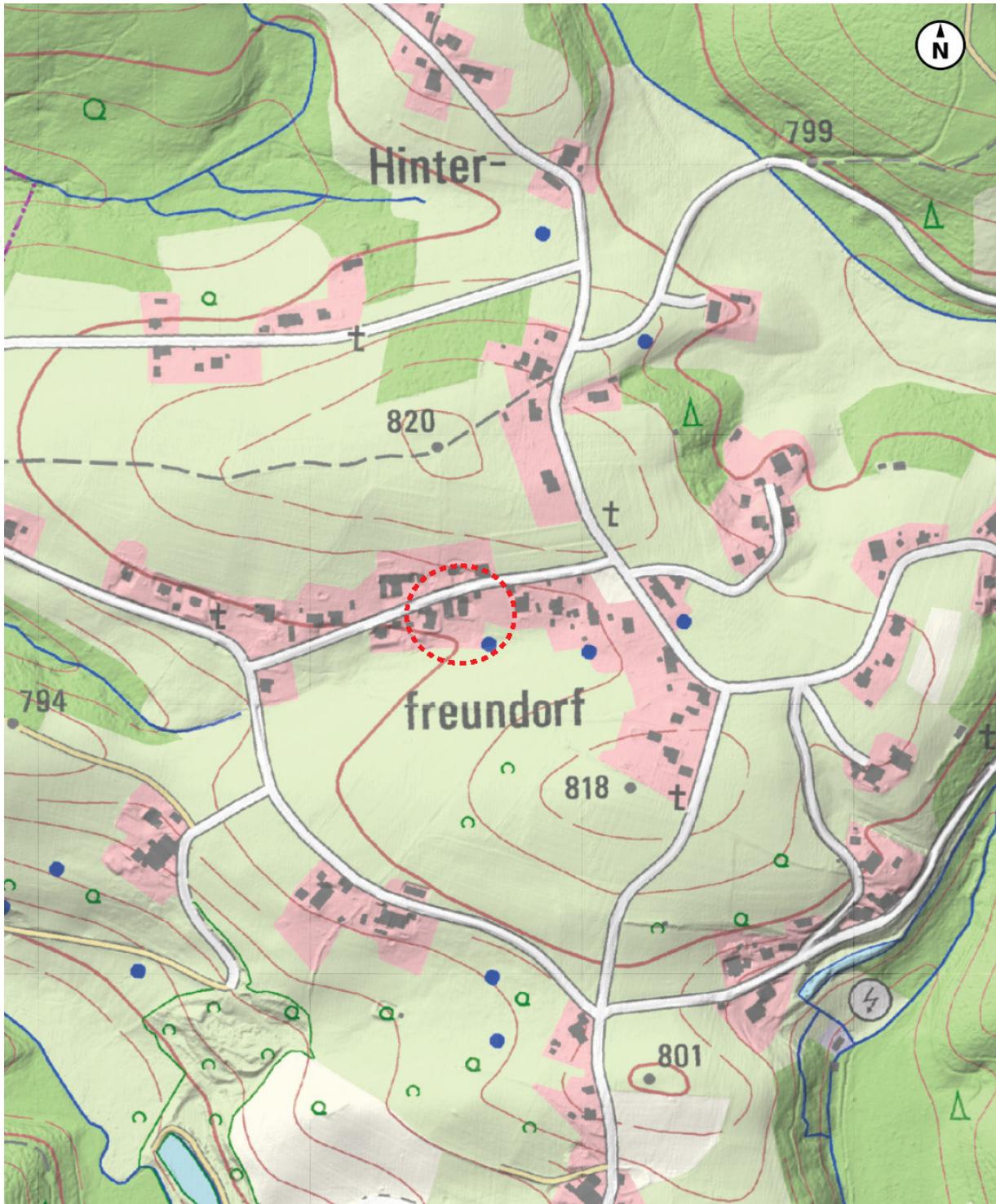
Außenbereichssatzung "Hinterfreundorf - Siedlung" vom 27.04.2020 (Urfassung)
mit Änderung 1



Übersichtslageplan, M. 1 : 25.000 [BayernAtlas]



Bestandsplan, M. 1 : 5.000 [BayernAtlas]



Luftbild, M. 1 : 1.000 [BayernAtlas]



Flächennutzungsplan Neureichenau, M. 1 : 5.000

