

GEMEINDE NEUREICHENAU

LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU

ERGÄNZUNGSSATZUNG  
ALTREICHENAU - REICHENBERGER STRASSE - SÜD

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 08.08.2023

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 eine einzelne Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Altreichenau einbeziehen. Es handelt sich um einen Teil des Grundstücks Fl.Nr. 31 Gemarkung Altreichenau. Er befindet sich im Süden von Altreichenau an der Reichenberger Strasse Süd und umfasst ca. 0,13 ha.

Die einbezogene Fläche ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt (vorhandene Bebauung auf drei Seiten). Ihre östliche Abgrenzung bleibt hinter der nördlich und südlich fortgesetzten Bebauung zurück.

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 (§ 34 Abs. 5 BauGB).

## **Bestand**

Die einbezogene Fläche ist noch unbebaut (gegenwärtig Wiese). Im Flächennutzungsplan Altreichenau ist sie als Mischgebiet dargestellt. Die unmittelbar anschließende Bebauung (im Norden, Süden und Westen) ist ebenfalls Mischgebiet. In östlicher Richtung beginnen landwirtschaftliche Flächen. Die östliche Abgrenzung der einbezogenen Fläche ist deckungsgleich mit der Abgrenzung der Bauflächen im Flächennutzungsplan Altreichenau.

Der Ort Altreichenau ist vom Landschaftsschutzgebiet 00547.01 *Bayerischer Wald* ausgenommen. Andere Schutzgebiete des Naturschutzes oder Biotope sind nicht betroffen. Gewässer sind nicht vorhanden.

## **Planung**

Geplant ist, mit dem Erlass der Ergänzungssatzung die Voraussetzungen zur Bebauung mit einem Austragshaus zu schaffen.

Der Ort Altreichenau ist eine größere, dörflich entwickelte Siedlung, in der eine maßvolle Entwicklung ortsplanerisch gut möglich ist. Die geplante Bebauung 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 dazu wurden deshalb nicht getroffen.

Der Mindestabstand geplanter Bebauung beträgt 5 m zum südlichen Fahrbahnrand der Reichenberger Straße Süd.

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 über die Reichenberger Straße Süd (Fl.Nr. 20).

Die notwendigen Leitungen (Schmutz- und Trinkwasser) sind im Planbereich vorhanden bzw. können ohne größere Probleme ergänzt werden.

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.

Oberflächenwasser ist eigenverantwortlich zu versickern.

## **Denkmalschutz**

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

## **Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

Der Ausgleich erfolgt entsprechend der Bayer. Kompensationsverordnung und wird mit dem 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, 08.08.2023

Kristina Urmann

Erste Bürgermeisterin

Huber Planungs-GmbH

## **Anlagen**

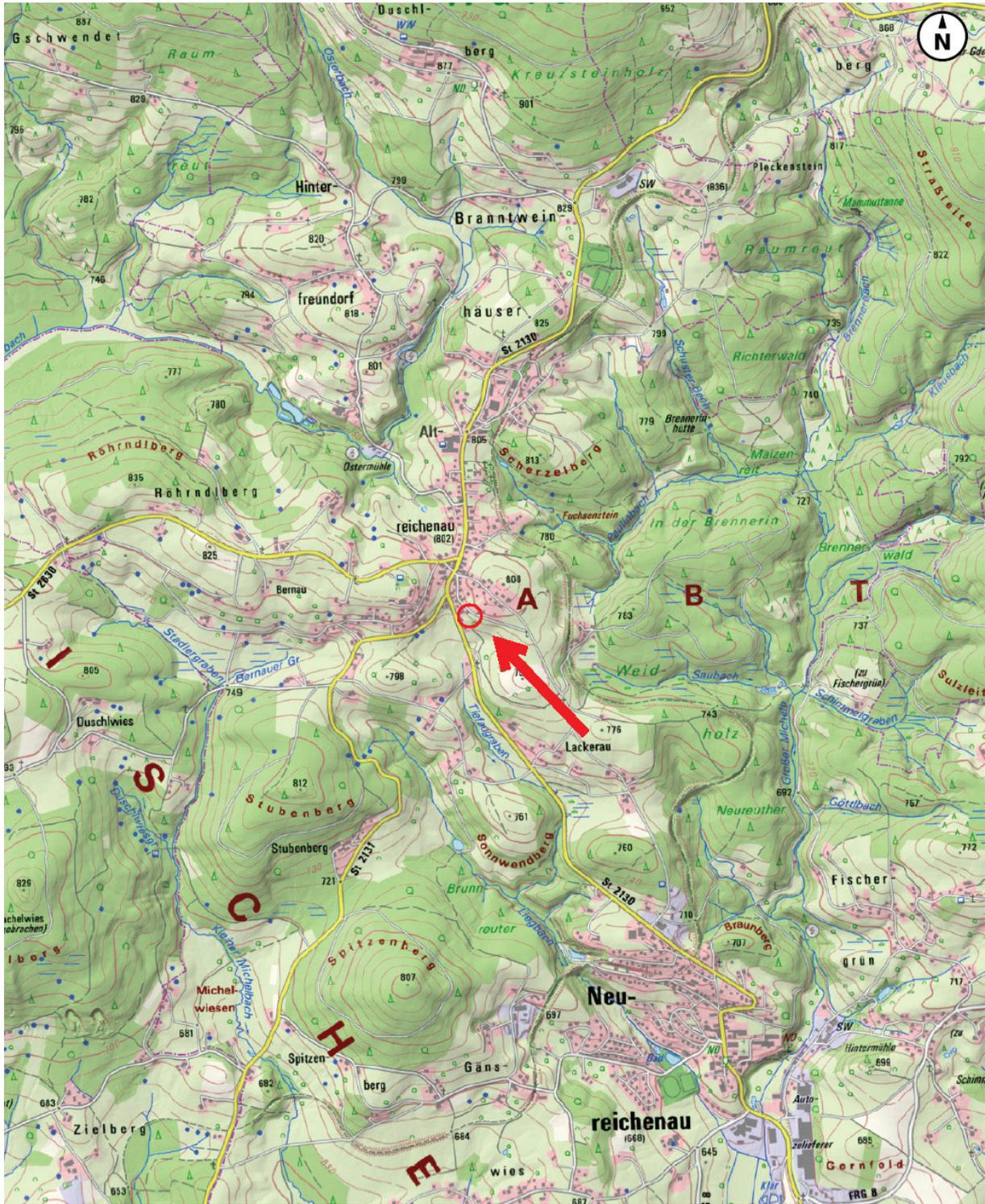
Lageplan mit Hinweis auf das Plangebiet, M. = 1 : 25.000 [Quelle Bayernatlas]

Lageplan mit Hinweis auf das Plangebiet, M. = 1 : 5.000 [Quelle Bayernatlas]

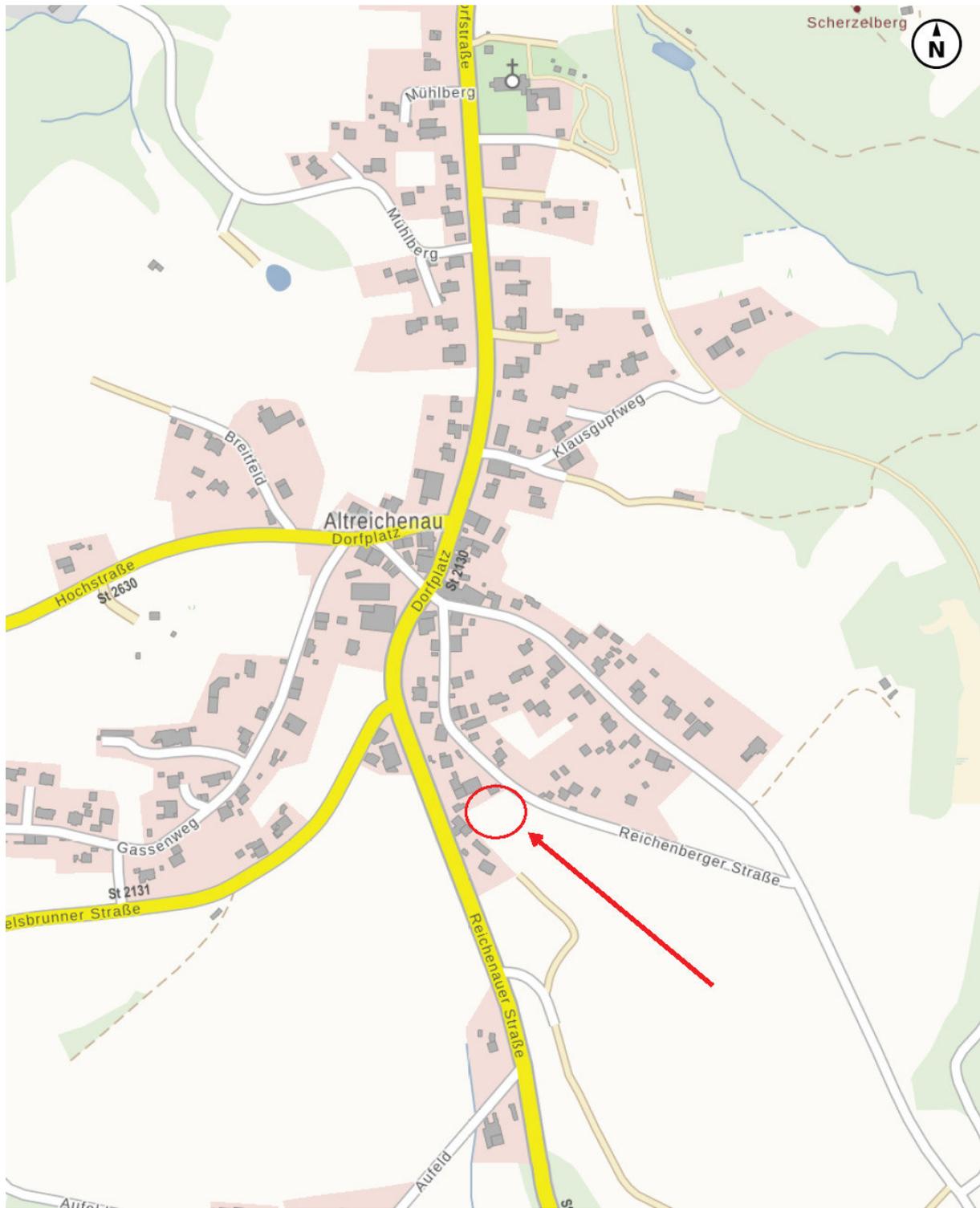
Luftbild mit Hinweis auf das Plangebiet, M. = 1 : 2.500 [Quelle Bayernatlas]

Auszug Flächennutzungsplan Altreichenau mit Hinweis auf das Plangebiet, M. = 1 : 5.000

[Lageplan mit Hinweis auf das Plangebiet, M. = 1 : 25.000 \[Quelle Bayernatlas\]](#)



[Lageplan mit Hinweis auf das Plangebiet, M. = 1 : 5.000 \[Quelle Bayernatlas\]](#)



[Luftbild mit Hinweis auf das Plangebiet, M. = 1 : 2.500 \[Quelle Bayernatlas\]](#)



[Auszug Flächennutzungsplan Altreichenau mit Hinweis auf das Plangebiet, M. = 1 : 5.000](#)

