

LAGEPLAN, M. = 1 : 1.000
Gemarkung Gsenget

Die Gemeinde Neureichenau erlässt aufgrund des § 35 (6) des Baugesetzbuches (BauGB) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende Satzung:

BESTIMMUNGEN ÜBER DIE ZULÄSSIGKEIT DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung

BESTIMMUNGEN ÜBER DIE ZULÄSSIGKEIT DURCH TEXT

§ 1 - Die Grenzen für den bebauten Bereich der Ansiedlung "Gsenget - Am Michelbach" im Außenbereich werden gemäß den im Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 - Innerhalb der nach § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben nach § 35 BauGB. Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken, kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben kann nicht entgegen gehalten werden, dass sie den Darstellungen im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 3 - Die Ortsrandeingrünung hat in lockerer Anordnung mit standortheimischen Gehölzen zu erfolgen.

§ 4 - Der Ausgleich ist entsprechend der Bayerischen Kompensationsverordnung mit dem Bauantrag zu ermitteln und festzulegen.

§ 5 - Der Mindestabstand von Garagen zu öffentlichen Verkehrsflächen beträgt 5 m.

HINWEISE

- 1. Nutzung der Basisdaten der Bayer. Vermessungsverwaltung. Für Maß- und Lagegenauigkeit wird keine Gewähr übernommen.
- 2. Flurgrenze
- 3. Flurnummer, zum Beispiel
- 4. Hauptgebäude / Gebäude (Bestand)

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 05.12.2022 die Aufstellung der Außenbereichssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Zu dem Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 22.12.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 08.02.2023 bis 22.03.2023 beteiligt.
- 3. Der Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 22.12.2022 wurde mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 20.02.2023 bis 22.03.2023 öffentlich ausgelegt.
- 4. Die Gemeinde Neureichenau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ~~22.12.22~~ ^{22.05.23} die Außenbereichssatzung gem. § 10 (1) BauGB in der Fassung vom ~~22.12.22~~ ^{22.05.23} als Satzung beschlossen.
- Neureichenau, ~~20.06.2023~~ ^{22.06.2023}
Kristina Urmann
Erste Bürgermeisterin
- 5. Ausgefertigt
Neureichenau, ~~21.06.2023~~ ^{22.06.2023}
Kristina Urmann
Erste Bürgermeisterin
- 6. Der Satzungsbeschluss zur Außenbereichssatzung wurde am ~~22.06.2023~~ ^{22.06.2023} gem. § 10 (3) Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Außenbereichssatzung ist damit in Kraft getreten.
- Neureichenau, ~~22.06.2023~~ ^{22.06.2023}
Kristina Urmann
Erste Bürgermeisterin

**GEMEINDE NEUREICHENAU
LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU**

**AUSSENBEREICHSSATZUNG
GSENGET - AM MICHELBACH**

vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Masstab = 1 : 1.000

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 22.12.2022

Entwurfsverfasser:

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



GEMEINDE NEUREICHENAU

LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU

AUSSENBEREICHSSATZUNG G S E N G E T - AM MICHELBACH

vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten

Entwurf: 22.12.2022

redaktionell ergänzt: 24.04.2023

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 Südwesten des Gemeindegebietes Neureichenau in der Gemarkung Gsenget.

Er ist Teil des Ortsteils Gsenget mit den Anwesen Am Michelbach 19 bis 23 zwischen der gleichnamigen Straße im Westen und dem Kleinen Michelbach im Osten.

Bestand

Das Gebiet der Satzung ist bereits mit mehreren Wohngebäuden und deren Nebengebäuden bebaut.

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. 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. 82 T, 82/2, 82/3, 82/4, 82/5 T und 82/6, alle Gemarkung Gsenget. 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.

Niederschlagswasser kann auch in den Kleinen Michelbach eingeleitet werden. Die Einleitung setzt jedoch die Zustimmung der privaten Bacheigentümer voraus.

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 (örtliche Lage siehe Lageplan), sie werden durch die vorliegende Planung aber nicht beeinträchtigt.

- FL 7248-0081-006 und -007

Nasswiesen im Einzugsbereich des Kleinen Michelbachs südlich von Binderbruck.

Das Biotop umfasst eine Reihe großer bis sehr großer Nasswiesen im Tal des Kleinen Michelbachs.

TF06: Größerer brachliegender Nasswiesenbestand. Aspektbildende Arten sind Waldsimse und Fadenbinse mit einem höheren Anteil an anspruchlosen Gräsern wie Rotem Straußgras, Rotschwengel, Ruchgras, Zittergras, Weichem Honiggras, Rasenschiele oder Pfeifengras. Am West- und Ostrand geht die Brachfläche in gemähte, angedüngte Fadenbinsen-dominierte Wiesenabschnitte über. Alte Entwässerungsgräben grenzen die Fläche gegenüber dem benachbarten Wirtschaftsgrünland ab.

TF07: Eine weitere Nasswiese mit Fadenbinse als aspektbildende Art.

- FL 7248-0082-007

Bachbegleitender Gehölzsaum und Hochstaudenbestand am Kleinen Michelbach von Spitzenberg-Nordwest bis Gsenget-Süd.

Der Kleine Michelbach ist ein landschaftsprägender, naturnaher Bach in der südlichen Hälfte der TK 7248. Das Biotop beschreibt den Verlauf des Baches in mehreren aufeinander folgenden Teilflächen, die sich teilweise in der Struktur und im Aufbau des bachbegleitenden Gehölzsaums unterscheiden.

Die Breite des Baches schwankt zwischen 1 und 3 Metern. Das Bachbett besitzt sowohl steinige als auch grobsandige bis sandige Abschnitte, die in einer dynamischen Abfolge einander abwechseln. Es gibt tiefe Auskolkungen und seichte, flach mit Wasser überrieselte Anlandungen. In den breiten Wiesentälern neigt der Bach zum Mäandrieren. Teile des Baches weisen einen breiten Erlen-dominierten Gehölzsaum auf. Als Begleitarten kommen Esche, Bruchweide, Bergahorn und Birke vor. In der Krautschicht findet man Hochstaudenarten und Waldarten. Typische Arten wären z.B. Eisenhutblättriger Hahnenfuß, Waldgeißbart, Waldwitwenblume, Behaarter Kälberkopf oder Hainsternmiere (z.B. TF02/03/07).

In den Teilflächen nördlich und südlich von Binderbruck und an anderen Abschnitten des Baches ist der Gehölzsaum nur fragmentarisch ausgebildet. Einzelne Erlen oder Weiden begleiten hier die Ufer. Stattdessen findet man meist einen gut entwickelten Hochstaudenbestand mit Schilfelementen. Aspektbildende Arten sind Mädesüß, Gilbweiderich, Rohrglanzgras, Zittergrassegge, Waldsimse, Steif- und Schnabelsegge oder Sumpfdistel (z.B. TF04/05).

Änderung 01: Biotop hat 12 Teilflächen.

Denkmäler

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

Oberflächengewässer

Östlich des Satzungsgebietes fließt der Kleine Michelbach (vgl. Fl.Nr. 128 im Plan).

Anlagen im 60 m-Bereich von Gewässern

An bzw. in Gewässern I. und II. Ordnung sowie an bestimmten Gewässern III. Ordnung dürfen Anlagen, insbesondere Gebäude, Brücken, Stege, Über- und Unterführungen (z. B. Leitungen) usw., nur mit Genehmigung des Landratsamtes nach Art. 20 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) errichtet oder wesentlich geändert werden. Anlagen an Gewässern sind solche, die weniger als 60 Meter vom Ufer entfernt sind und andere Anlagen, welche die Unterhaltung oder den Ausbau des Gewässers beeinträchtigen können.

Ist für das Vorhaben eine Baugenehmigung erforderlich, entfällt die Genehmigungspflicht nach Wasserrecht. Baurechtlich freigestellte Gebäude im 60-m-Bereich bedürfen einer isolierten wasserrechtlichen Genehmigung.

Entlang des Kleinen Michelbachs ist ein wassersensibler Bereich ausgewiesen.

"Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Auen und Niedermoore Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden. Die wassersensiblen Bereiche werden auf der Grundlage der Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1 : 25 000 erarbeitet. Diese Karten enthalten keine Grundstücksgrenzen. Die Betroffenheit einzelner Grundstücke kann deshalb nicht abgelesen werden und

die Darstellung der wassersensiblen Bereiche ist nur bis zu einem Maßstab von ca. 1 : 25 000 möglich." [Quelle: BayernAtlas]

Abb. Wassersensibler Bereich [BayernAtlas]



Die rote Umrandung beinhaltet das Satzungsgebiet sowie den Kleinen Michelbach mit der Darstellung des wassersensiblen Bereichs (grün)

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 Bayerischen 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, 21.06.2023


 Kristina Urmann
 Erste Bürgermeisterin



Rosenheim, 22.12.2022

redaktionell ergänzt 24.04.2023

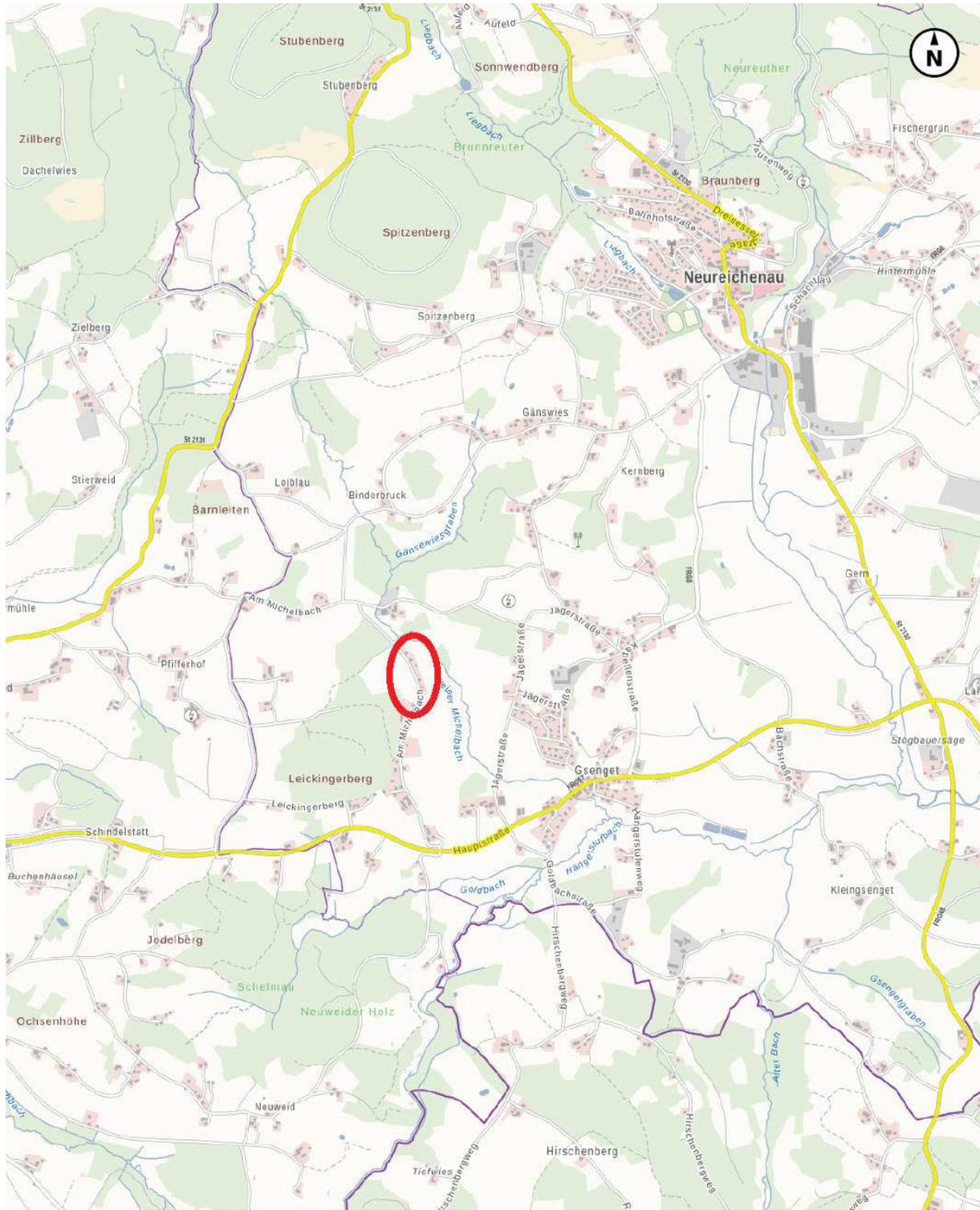


Anlagen

- 1 - Lageplan, M. = 1 : 25.000 (Übersichtslageplan)
- 2 - Lageplan, M. = 1 : 5.000 (Bestandsplan)
- 3 - Lageplan, M. = 1 : 1.000 (Bestandsplan)
- 4 - Auszug aus dem Flächennutzungsplan

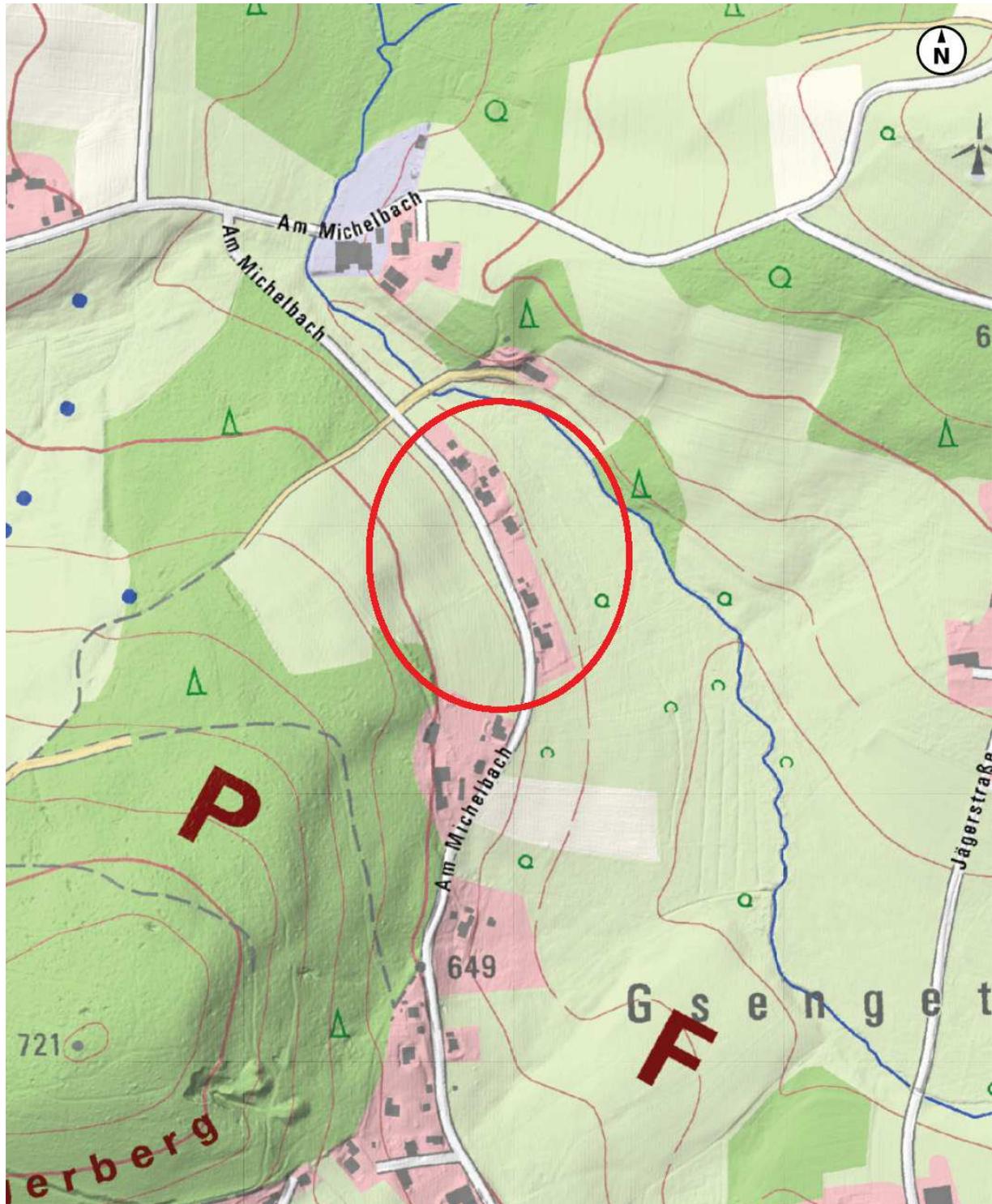
Anlage 1 - Lageplan, M. = 1 : 25.000 (Übersichtslageplan)

[BayernAtlas]



Anlage 2 - Lageplan, M. = 1 : 5.000 (Bestandsplan)

[BayernAtlas]



Anlage 3 - Lageplan, M. = 1 : 1.000 (Bestandsplan)

[BayernAtlas]



Anlage 4 - Auszug aus dem Flächennutzungsplan

[Gemeinde Neureichenau]

