

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 - Bachstraße" 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 16.01.2023 die Aufstellung der Außenbereichssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 20.03.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 20.04.2023 bis 06.06.2023 beteiligt.

3. Der Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 20.03.2023 wurde mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 02.05.2023 bis 06.06.2023 öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Neureichenau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.07.2023 die Außenbereichssatzung gem. § 10 (1) BauGB in der Fassung vom 20.03.2023, redaktionell geändert 19.06.2023 als Satzung beschlossen.

Neureichenau, 24. JULI 2023

Kristina Urmann
Erste Bürgermeisterin



5. Ausgefertigt

Neureichenau, 25. JULI 2023

Kristina Urmann
Erste Bürgermeisterin



6. Der Satzungsbeschluss zur Außenbereichssatzung wurde am 28. JULI 2023 gem. § 10 (3) Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Außenbereichssatzung ist damit in Kraft getreten.

Neureichenau, 28. JULI 2023

Kristina Urmann
Erste Bürgermeisterin



GEMEINDE NEUREICHENAU LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU

AUSSENBEREICHSSATZUNG GSENGET - BACHSTRASSE

Masstab = 1 : 1.000

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 20.03.2023
redaktionell geändert: 19.06.2023

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 - BACHSTRASSE

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten

Entwurf: 20.03.2023

redaktionell geändert: 19.06.2023

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 Süden des Gemeindegebietes Neureichenau in der Gemarkung Gsenget.

Er ist Teil der Ansiedlung Gsenget - Bachstraße, einem zusammenhängenden Siedlungsansatz im Außenbereich, mit den Anwesen Bachstraße 4, 5, 5a, 6, 7 und 8. Die Bachstraße quert das Satzungsgebiet, das im Norden von einem Zulauf (Fl.Nr. 367) zum Kleinen Michelbach begrenzt wird. Der Kleine Michelbach selbst verläuft im Süden / Südosten.

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. 240 T (Bachstraße), 244 T, 245/1 T (Verkehrsfläche), 330 T, 330/1, 330/2 T, 366 T, 366/1 T und 366/2 T, 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. Die Bachstraße ist an die Kr FRG57 angebunden.

Schmutz- und Trinkwasserleitungen sind im Planbereich vorhanden. Inwieweit für den jeweiligen Anschluss Sondervereinbarungen nach der Wasserabgabensatzung 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, es ist eigenverantwortlich zu versickern. Sollte eine Versickerung bodentechnisch nicht möglich sein, stehen mit dem nördlich des Satzungsbereichs verlaufenden Graben sowie dem Kleinen Michelbach entsprechende Vorfluter zur Verfügung. Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.10.2008 und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) oder in Oberflächengewässer (TREN OG) jeweils vom 17.12.2008 zu beachten. Gegebenenfalls ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

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 7248-0105-003 und -004

Baumhecke, Feuchtwald und Naßwiesen nördlich von Gsenget

TF02-04: Kleinere und größere Naßwiesen, teilweise brachliegend, teilweise gemäht. Die Bestände sind meist angedüngt und besitzen neben den aspektbildenden Arten wie Fadenbinse und Waldsimse immer eine größere Anzahl anspruchsvollerer Arten, so z.B. Wiesenfuchsschwanz, Glatthafer, Knäuelgras, Große Pimpinelle oder Weißklee.

- FL 7248-0110-003

Eine Reihe von Naßwiesen im Einzugsbereich des Kleinen Michelbachs südöstlich von Gsenget bis zu seiner Mündung in den Großen Michelbach südlich von Langbruck

Mehrere mittelgroße bis große Naßwiesen im weiten Talraum zu beiden Seiten des Kleinen Michelbachs, eingebettet ins umgebende, intensiv genutzte Wirtschaftsgrünland. Bei den Naßwiesen handelt es sich durchweg um wenig ergiebige, zweischürige Bestände vom Fadenbinsen- und Waldsimsen-Typ, die teilweise von Entwässerungsgräben durchzogen sind.

Vielfach bilden letztere auch die Grenze der einzelnen Teilflächen. Im Artenspektrum der Naßwiesen gibt es immer wieder Übergänge zu den benachbarten Fettwiesen, angezeigt durch einen höheren Deckungsgrad anspruchsvollerer Arten wie z.B. Wiesenfuchsschwanz, Glatthafer, Weißklee oder Große Pimpinelle. Nässezeiger oder Flachmoorarten wie Braunsegge, Schnabelsegge, Sumpfergüßmeinnicht, Gliederbinse oder Sumpfeilchen kommen nur in den staunassen Mulden oder im Bereich der Entwässerungsgräben gehäuft vor.

Faunistisch relevante Merkmale / Beobachtungen: Goldschrecken in den besonders feuchten Bereichen.

Denkmäler

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

Oberflächengewässer

Südlich / Südöstlich des Satzungsgebietes fließt der Kleine Michelbach, am nördlichen Rand des Geltungsbereichs ein Zulauf zum Kleinen Michelbach.

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 Grund-

stücksgrenzen. 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 Markierung zeigt auf das Satzungsgebiet, der wassersensible Bereich am Kleinen Michelbach und seinem Zulauf ist grün dargestellt.

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.

Neureichenau,

Rosenheim, 20.03.2023

redaktionell geändert 19.06.2023

Kristina Urmann

Erste Bürgermeisterin

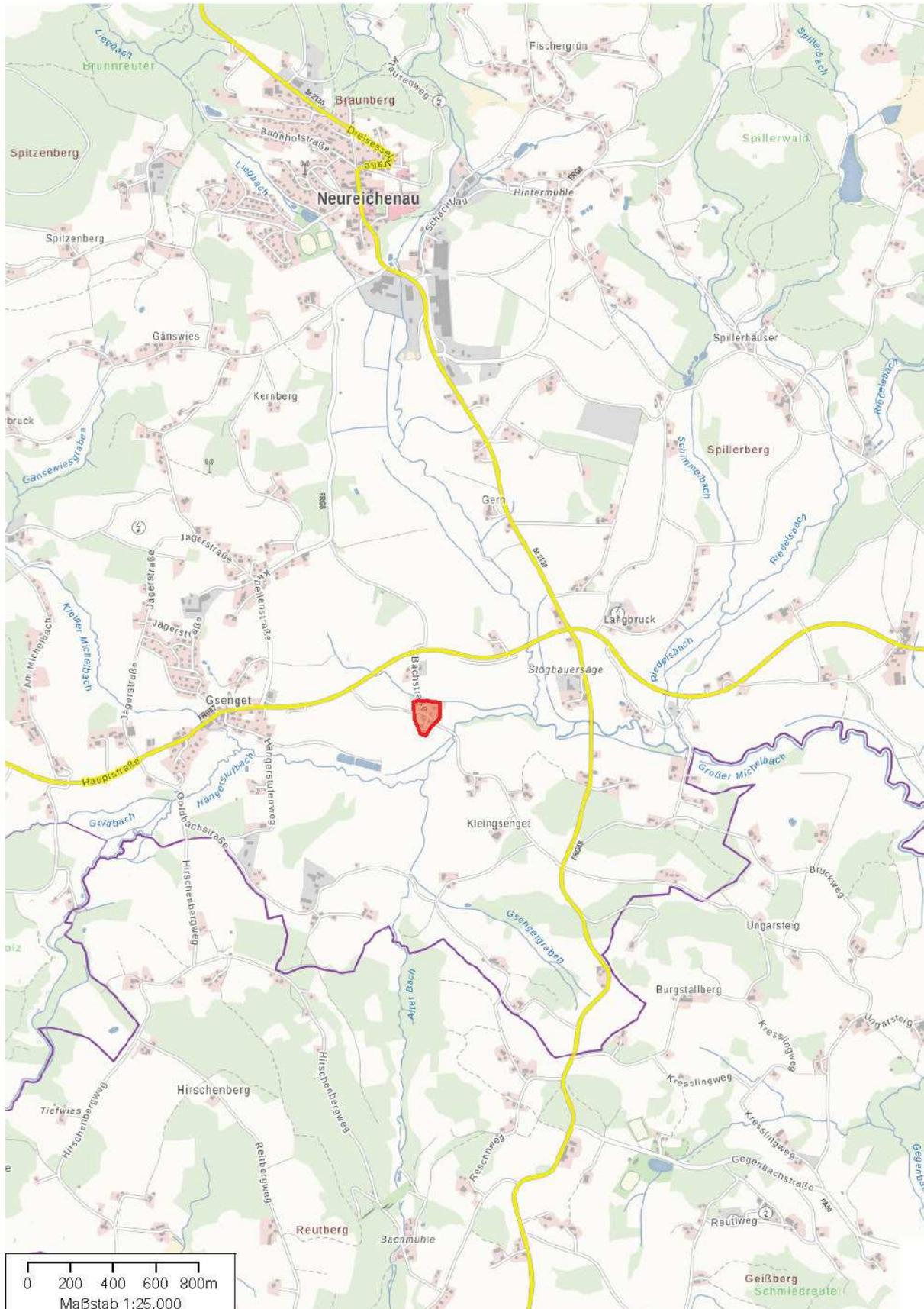
Huber Planungs-GmbH

Anlagen

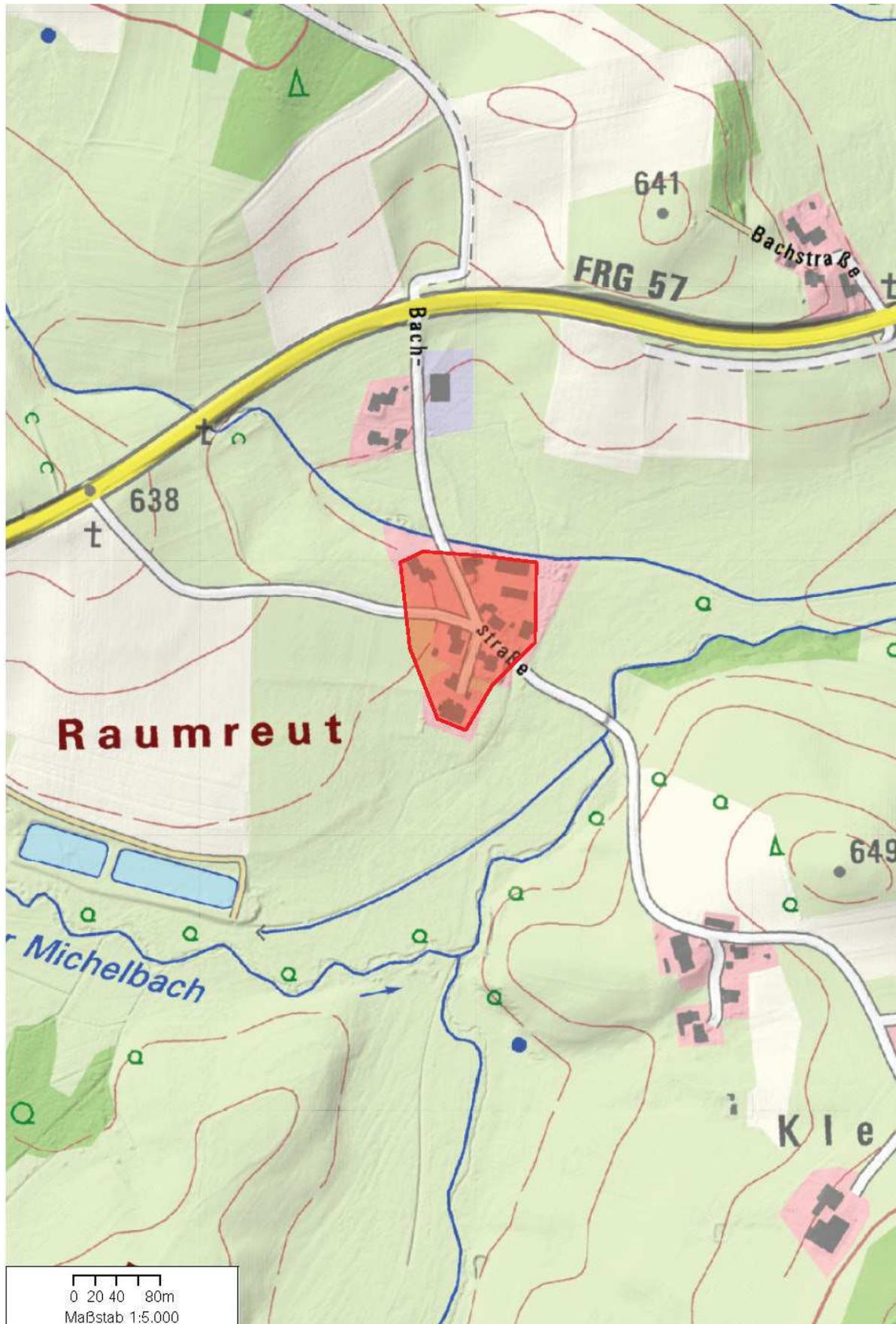
Hinweis zu allen Anlagen - der darin dargestellte Umgriff dient nur der Orientierung, maßgeblich ist ausschließlich der Lageplan der Außenbereichssatzung

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

Übersichtslageplan, M. 1 : 25.000 [BayernAtlas]



Bestandsplan, M. 1 : 5.000 [BayernAtlas]



Luftbild, M. 1 : 1.000 [BayernAtlas]



Flächennutzungsplan Neureichenau, Gemarkung Gsenget (Auszug), M. 1 : 5.000

