



Gemarkungen Altreichenau und Gsenget
LAGEPLAN, M. = 1 : 1.000

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

-  Fläche für die Ortsrandeingu
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung

BESTIMMUNGEN ÜBER DIE ZULÄSSIGKEIT DURCH TEXT

- § 1 - Die Grenzen für den bebauten Bereich der Ansiedlung "Kernberg / Gänswies" 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 Errichtung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen.
- § 3 - Die Ortsrandeingu hat in lockerer Anordnung mit standortheimischen Gehölzen zu erfolgen.
- § 4 - Der Ausgleich ist entsprechend der Bayerischen Kompensationsverordnung bzw. der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung mit dem Bauantrag zu ermitteln und festzulegen.
- § 5 - Der Mindestabstand von Garagen zu öffentlichen Verkehrsflächen beträgt 5 m.
- § 6 - Auf der Fl.Nr. 894 Gmkg. Altreichenau ist mindestens ein Abstand von 10 m zum Gewässer von Bebauungen und Aufschüttungen freizuhalten.

HINWEISE

- 1. Nutzung der Basisdaten der Bayer. Vermessungsverwaltung. Für Maß- und Lagegenauigkeit wird keine Gewähr übernommen.
- 2. Flurgrenze
- 3. Flurnummer, zum Beispiel

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.10.2015 die Aufstellung der Außenbereichssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 28.12.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 30.03.2016 bis 05.05.2016 beteiligt.
3. Der Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 28.12.2015 wurde mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 31.05.2016 bis 06.07.2016 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Neureichenau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 05.09.2016 die Außenbereichssatzung gem. § 10 (1) BauGB in der Fassung vom 18.07.2016 als Satzung beschlossen.

Neureichenau, 1.9. Sep. 2016
 (Sitzler 2. Bürgermeister) (Siegel)
 (Sitzler 3. Bürgermeister)
 Neureichenau, 1.9. Sep. 2016
 (Sitzler 2. Bürgermeister) (Siegel)
 (Sitzler 3. Bürgermeister) 2.2. Sep. 2016
 Neureichenau, 2.2. Sep. 2016
 (Sitzler 2. Bürgermeister) (Siegel)

**GEMEINDE NEUREICHENAU
 LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU**

**AUSSENBEREICHSSATZUNG
 KERNBERG / GÄNSWIES**

vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Masstab = 1 : 1.000

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 28.12.2015
 redaktionell ergänzt: 18.07.2016

Entwurfsverfasser:
 Huber Planungs-GmbH
 Hubertusstr. 7, 83022 Rosenheim
 Tel. 08031 / 381091, Fax 37695
 huber.planungs-gmbh@t-online.de



GEMEINDE NEUREICHENAU

LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU

AUSSENBEREICHSSATZUNG

KERNBERG / GÄNSWIES

vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten

Entwurf: 28.12.2015
redaktionell ergänzt: 18.07.2016

Entwurfsverfasser

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

Lage im Raum

Der Bereich der Außenbereichssatzung liegt südwestlich von Neureichenau in den Gemarkungen Alteichenau und Gsenget, Gemeinde Neureichenau.

Bestand

Die Planungsfläche ist bereits mit zahlreichen Wohn- und Nebengebäuden bebaut. Die noch freien Flächen - Fl.Nrn. 894 Gmkg. Alteichenau sowie 143/2, 143, 143/4 und 144 Gemarkung Gsenget - werden gegenwärtig intensiv landwirtschaftlich genutzt und sind frei von Baum- und Strauchbewuchs. Lediglich auf einer Teilfläche von Fl.Nr. 900 Gmkg. Alteichenau befindet sich noch ein größerer Baumbestand. Im westlichen Teil der Satzung durchfließt der Gänsewiesgraben das Planungsgebiet von Norden nach Süden.

Die bestehende, meist kleinteilige Bebauung ist unterschiedlich eingegrünt. Die Geländehöhen bewegen sich zwischen 660 und 680 m üNN.

Erschließung

Die Verkehrserschließung ist durch die bestehende Gemeindestraße vorhanden.

Schmutzwasser- und Trinkwasserleitungen sind im Planbereich vorhanden.

Inwieweit für den jeweiligen Anschluss Sondervereinbarungen nach der Wasserabgabesatzung bzw. Entwässerungssatzungen 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.

Der Abstand zur Grenze des Landschaftsschutzgebietes LSG-00547.01 [NDB-04] Bayerischer Wald beträgt im Nord- und Südwesten 25-40 m, im östlichen Planungsgebiet reicht das LSG teilweise bis ca. 10 m an die räumlichen Grenzen der Außenbereichssatzung.

Nördlich der Satzung grenzen zwei kleine Biotope der Biotopkartierung Bayern Flachland an die Planungsfläche (7248-0092-004 und 7248-0092-005).

Schutzzonen

Im Bereich der 20 kV-Leitung der Bayernwerk AG ist beidseits ein Schutzzonenbereich von je 8,0 m zu beachten.

Denkmäler

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

Baudenkmäler sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.

Oberflächengewässer

Im westlichen Planungsgebiet durchquert der Gänsewiesgraben von Norden nach Süden den Bereich der Außenbereichssatzung.

Übergeordnete Planungen und deren Beachtung durch die Gemeinde Neureichenau

Die Gemeinde Neureichenau beachtet das im LEP unter Nr. 3.2 enthaltene Ziel. Dieses wird durch den im Regionalplan Donau-Wald (RP 12) unter Buchstabe B II Nr. 1 genannten Grundsätze ergänzt und für die Region weiter konkretisiert. Es soll soweit als möglich die Siedlungsentwicklung auf die Hauptorte der Gemeinde konzentriert werden. Es sollten aber auch die für die Region charakteristischen Siedlungsstrukturen erhalten und behutsam weiterentwickelt werden. In der Begründung zu Nr. 1.1 wird dazu ergänzt und weiter konkretisiert ausgeführt, dass bestehende Siedlungsbereiche außerhalb der Hauptorte der Gemeinde insbesondere im Rahmen der Möglichkeiten, die § 34 und § 35 BauGB bieten, bestandsorientiert weiterentwickelt werden.

Die Gemeindeteile Gänswies und Kernberg sind als reine Streubebauung einzustufen. Der für den Erlass der Satzung vorgesehene Bereich hat sich in den letzten Jahrzehnten als Verdichtungsbereich dieser beiden Ortsteile entwickelt. Mit der Satzung möchte man zum

einen dieser Entwicklung Rechnung tragen und zum anderen aber auch diesen Verdichtungsbereich ein- bzw. abgrenzen. Gleichzeitig aber auch eine Innenverdichtung und Lückenschließung erreichen. Die Satzung soll insoweit auch einen steuernden Charakter haben. Diese von § 35 Abs. 6 BauGB ermöglichte Vorgehensweise steht sicherlich im gewissen Maße in Konkurrenz zu den Zielen des LEP. Allerdings muss nach Ansicht der Gemeinde, die mit dieser Vorschrift eröffneten Möglichkeiten zur Ausübung der gemeindlichen Planungshoheit im Außenbereich der durchaus auch einen Bestandszuwachs ermöglicht, als LEP konform angesehen werden.

Die Gemeinde kann der Meinung der Regierung, dass hier nicht ein Lückenschluss, sondern dass hier mehrere Siedlungssplitter miteinander verbunden werden sollen, nicht beipflichten. Das geplante Satzungsgebiet weist nur mehr im begrenzten Umfang Baulücken auf. Die vorhandenen Baulücken sind zudem nicht so platziert, dass man von einem klar erkennbaren Übergang von einem von Bebauung geprägten Bereich in einen landwirtschaftlich geprägten Bereich ausgehen kann. Sprich eine für einen objektiven Betrachter erkennbarer Übergang in einem von Bebauung freigehaltenem Außenbereich sprechen kann. Das gilt insbesondere für den in den Geltungsbereich einbezogenen Teil der Fl.Nr 140, Gemarkung Gsenget. Nach Auffassung der Gemeinde ist diese Betrachtungsweise auch noch für den in den Geltungsbereich einbezogenen Teil der Fl.Nr. 144 Gemarkung Gsenget zutreffend, da hier ein Ausklammern der Flurnummer diskussionswürdig wäre. Das Ausklammern würde nach Ansicht der Gemeinde nicht zu einer klaren Abgrenzung zwischen bebauten Bereich und tatsächlichen Außenbereich führen, das umso mehr als sich im geplanten Geltungsbereich der Satzung durchaus Grundstücksteile befinden, die ähnliches Lückenfüllungs- bzw. Verdichtungspotenzial haben.

Planung

Geplant ist eine Außenbereichssatzung unter Einbeziehung der bereits überwiegend bebauten Grundstücke in Kernberg / Gänswies sowie der noch unbebauten Grundstücke Fl.Nrn. 894 Gmkg. Altreichenau, 143/2, 143, 143/4 und 144 alle Gmkg. Gsenget sowie Fl.Nr. 900 T Gmkg. Altreichenau zur Errichtung von Ein- oder Zweifamilienhäusern für ortsansässige Bürger. Zur Einbindung in die Landschaft wurden bei den noch nicht bebauten Grundstücken zum Ortsrand hin Flächen für die Ortsrandeingrünung festgesetzt.

Die Planung wurde mit dem Landratsamt abgestimmt.

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 Kompensationsverordnung bzw. der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zu klären.

Verfahren

Es werden die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 angewendet. Deshalb wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen (Vereinfachtes Verfahren).

Neureichenau,

19. Sep. 2016

(Sitter) 2. Bürgermeister

~~Walter Baumgartner~~

~~Erster Bürgermeister~~

Rosenheim, 18.07.2016



Huber Planungs-GmbH

