

LAGEPLAN, M. = 1 : 1.000
Gemarkung Neureichenau



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 "Spillerhäuser" 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.

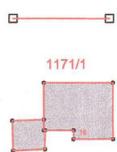
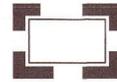
§ 3 - Die Ortsrandeingrünung hat in lockerer Anordnung mit standortheimischen Gehölzen zu erfolgen.

§ 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 18.10.2021 die Aufstellung der Außenbereichssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 14.01.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 24.02.2022 bis 30.03.2022 beteiligt.

3. Der Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 14.01.2022 wurde mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 21.02.2022 bis 24.03.2022 öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Neureichenau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.05.2022 die Außenbereichssatzung gem. § 10 (1) BauGB in der Fassung vom 14.01.2022 als Satzung beschlossen.

Neureichenau, 24. Mai 2022

Kristina Urmann
Erste Bürgermeisterin



5. Ausgefertigt

Neureichenau, 24. Mai 2022

Kristina Urmann
Erste Bürgermeisterin



6. Der Satzungsbeschluss zur Außenbereichssatzung wurde am 25.05.2022 gem. § 10 (3) Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Außenbereichssatzung ist damit in Kraft getreten.

Neureichenau, 25. Mai 2022

Kristina Urmann
Erste Bürgermeisterin



**GEMEINDE NEUREICHENAU
LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU**

**AUSSENBEREICHSSATZUNG
SPILLERHÄUSER**

vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Masstab = 1 : 1.000

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 14.01.2022

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 SPILLERHÄUSER

vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten

Entwurf: 14.01.2022

Entwurfsverfasser

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

Lage im Raum

Der Bereich der Außenbereichssatzung liegt im Osten des Gemeindegebietes Neureichenau in der Gemarkung Neureichenau.

Es umfasst den Ortsteil Spillerhäuser mit den Anwesen Hausnummern 13, 14, 16 und 17 zwischen dem Spillerbach im Westen und dem Riedelsbach 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. 1169, 1170/1 T, 1170 T, 1171 T, 1171/1 und 1172 T, alle Gemarkung Neureichenau. 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 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.

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)

FL 7248-0122-002 (am Spillerbach), FL 7248-0157-007 (Kerbtal nördlich des Riedelsbachs) und FL 7248-0123-001 (Riedelsbach Unterlauf);

sie werden durch die vorliegende Planung aber nicht beeinträchtigt.

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 Riedelsbach (Unterlauf), westlich der Spillerbach.

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, 24. Mai 2022



Kristina Urmann
Erste Bürgermeisterin



Rosenheim, 14.01.2022

