

GEMEINDE NEUREICHENAU

LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU

AUSSENBEREICHSSATZUNG KLEINGSENGET; FRG 48

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten

Entwurf: 22.07.2024

Entwurf: 07.04.2025

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 Kleingsenget an der Kr FRG 48, einem zusammenhängenden Siedlungsansatz im Außenbereich, mit den Anwesen Kleingsenget 19 bis 21. Die Kreisstraße FRG48 quert das Satzungsgebiet in Nord-Süd-Richtung.

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 oder Teilen davon der Fl.Nrn. 384 (Kreisstraße), 385, 440, 440/1 und 441/2, 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 die Kreisstraße sichergestellt und bereits in ausreichender Dimensionierung ausgebaut.

Die Anwesen im Planbereich sind nicht an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Anschlüsse sind im Rahmen einer Sondervereinbarung nach der Wasserabgabensatzung denkbar. Die Umsetzbarkeit ist beim jeweiligen Vorhaben gesondert zu prüfen.

Aufgrund des fehlenden Anschlusses existieren hier auch keine Hydranten. Der notwendige Brandschutz eines Objekts ist beim jeweiligen Vorhaben nachzuweisen (Art. 12 und 62 b BayBO) und im Genehmigungsverfahren zu prüfen, wobei für die bereits bestehenden Anwesen der Bestandsschutz zu berücksichtigen ist.

Das Satzungsgebiet ist an den Schmutzwasserkanal der Gemeinde angeschlossen. Anfallende Abwässer werden der Kläranlage Neureichenau zugeleitet und dort gereinigt.

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, steht mit dem nördlich des Satzungsbereichs verlaufenden Großen Michelbach ein entsprechender 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 (TRENOG) 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).

Schutzgebiete des Naturschutzes, wie **Vogelschutzgebiete** oder **Fauna-Flora-Habitat-Gebiete** sind hier nicht ausgewiesen.

In der **Biotopkartierung Bayern Flachland** sind keine Biotopum das Satzungsgebiet erfasst.

Wasserschutzgebiete oder **Hochwassergefahrenflächen** sind hier keine festgesetzt.

Entlang des Großen Michelbachs ist ein **wassersensibler Bereich** gekennzeichnet, der allerdings nicht bis an das Satzungsgebiet reicht. Die entsprechende Hinweiskarte *Oberflächenabfluss und Sturzflut* dient als grobe Orientierungshilfe, um mögliche Risiken auf Wassergefahren zu erkennen und Gegenmaßnahmen zu entwickeln, sie stellt hier aber auch keine Geländesenken oder Aufstaubereiche dar. Allerdings sind potentielle Fließwege bei Starkregen mit unterschiedlichen Abflüssen verzeichnet. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Bei Geländeanschnitten muss zudem mit Hang- und Schichtwasseraustritten gerechnet werden.

Denkmäler

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

Oberflächengewässer

Nördlich des Satzungsgebietes fließt der Große Michelbach.

Der Abstand vom Satzungsgebiet beträgt rund 70 m, so dass Genehmigungen nach Art. 20 BayWG nicht erforderlich sind.

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, 27. Mai 2025


Kristina Urmann
Erste Bürgermeisterin



Rosenheim, 07.04.2025

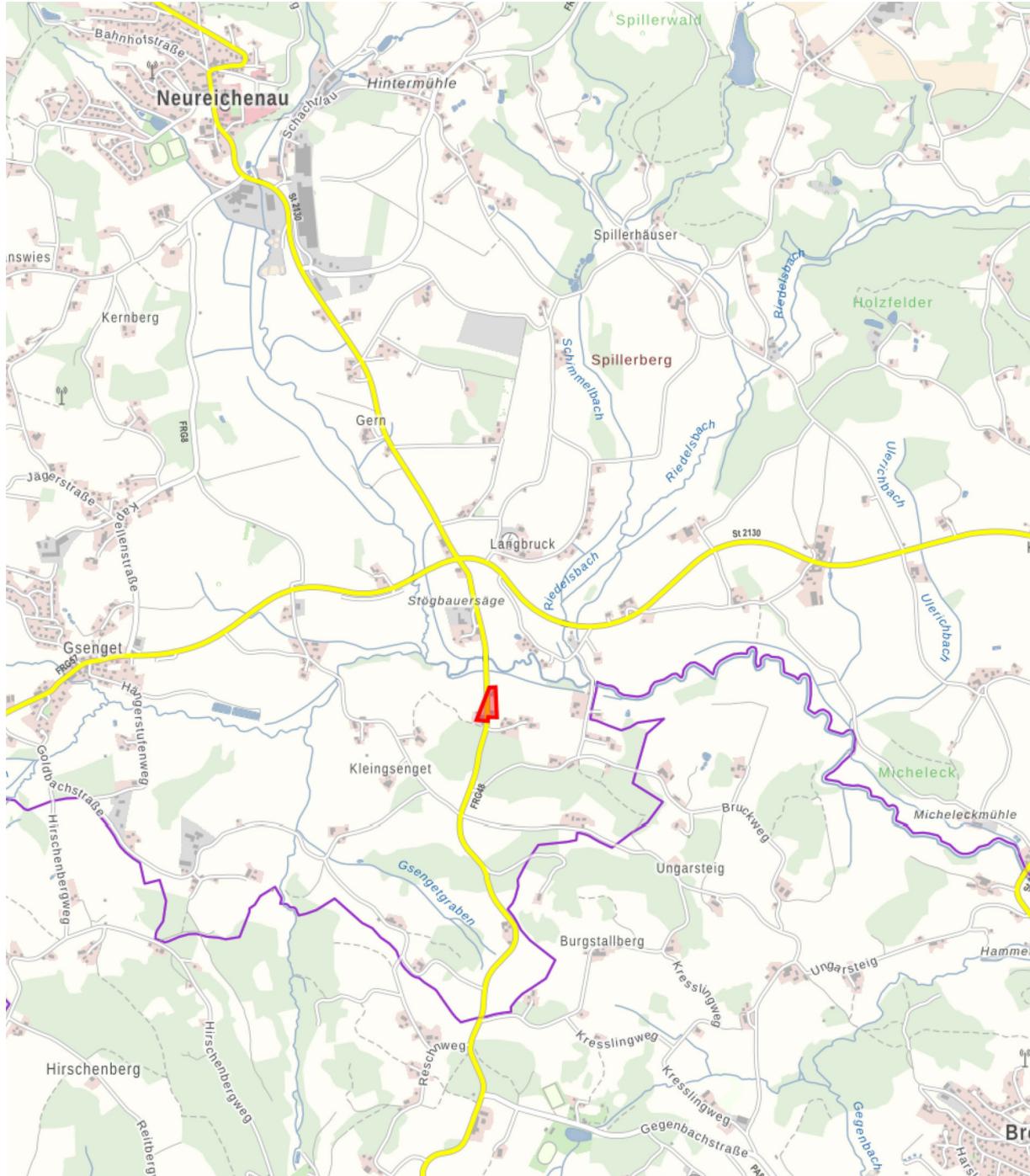


Anlagen

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

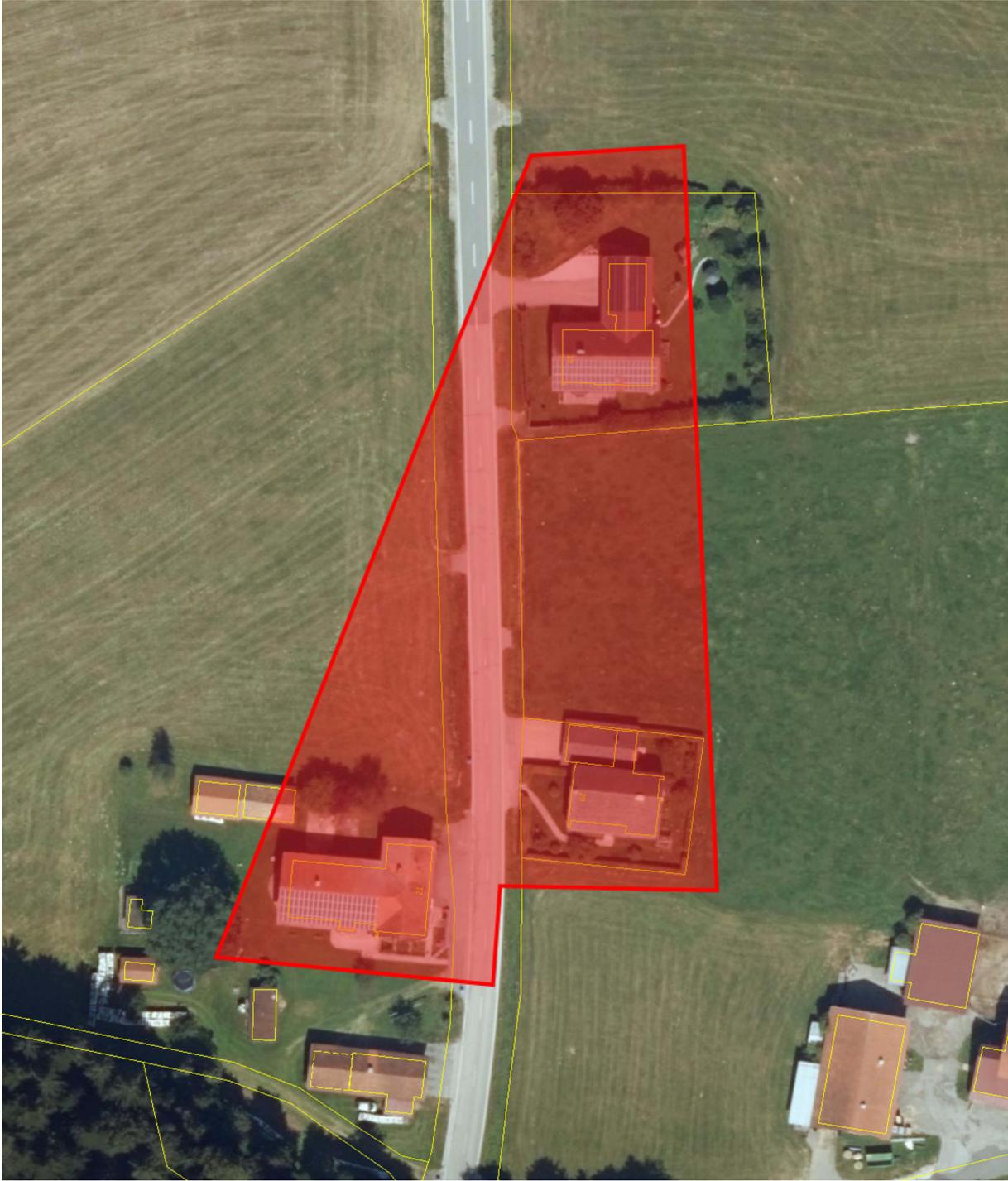
Übersichtslageplan, M. 1 : 25.000 [BayernAtlas]



Bestandsplan, M. 1 : 5.000 [BayernAtlas]



Luftbild, M. 1 : 1.000 [BayernAtlas]



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

