

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT



über die **öffentliche** Sitzung des Gemeinderates Neureichenau in dem großen Sitzungssaal des Rathauses Neureichenau am 30. Juni 2025.

Die 17 Mitglieder des Gemeinderates waren ordnungsgemäß geladen. Anwesend waren hiervon 14 Mitglieder. Die Beschlussfähigkeit war somit gegeben.

Lfd. Nr. Gegenstand und Beschluss

4. **Änderung des Flächennutzungsplans Neureichenau mit Deckblatt Nr. 18 (SO VL-71/2025
Tourismus Gut Riedelsbach);
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher
Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB;
Abwägung der während der Beteiligung eingegangenen Äußerungen
Herr Wagner**

Für das o.g. Bauleitplanverfahren wurden in der Zeit vom 21.11.2024 bis zum 10.01.2025 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die mit den eingegangenen Antworten vorgebrachten Äußerungen werden hiermit wie folgt gemäß § 1 Abs. 6 und 7 und § 2 Abs. 3 BauGB abgewogen.

Beschluss:

BETEILIGTER	ÄUßERUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
01. LRA FRG SG 42 - Untere Naturschutzbehörde	Laut Stellungnahme (<u>Anlage 4.1.</u>) vom 04.12.2024. a) Die Planung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt FRG im Wesentlichen vorabgestimmt. Ein großer Teil der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurde auf diesem Weg von vornherein berücksichtigt. b) Nicht abgestimmt ist die Errichtung von sog. „Waldhäusern“ im Waldbestand. Dieser Umwidmung kann aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht zugestimmt werden. c) Eine überschlägige Prüfung der Planungen (Deckblatt FNP und BPlan) hat ergeben, dass der Aufstellung der Pläne, abgesehen von o.g. Einschränkung, keine nicht überwindbaren Hindernisse des Naturschutzes und der Landschaftspflege entgegenstehen. d) Den vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen wird zugestimmt Bedingungen und Auflagen: - Die in den Geltungsbereich der Pläne einbezogenen Flächenanteile der Flur-Nr. 301, welche gleichzeitig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“ (VO vom 17.01.2006) liegen, sind als Bergmischwald in der vorliegenden Form zu erhalten. Die Festsetzungen, diese Fläche betreffen, sind entsprechend anzupassen. Alternativ kann dieser Flächenanteil aus dem Geltungsbereich entlassen werden. - Die Ausgleichsflächen sind an das Bayerische Landesamt für Umwelt zur Aufnahme ins Ökoflächenkataster zu melden	Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Bezüglich der vorgebrachten enthaltenen Bedingungen und Auflagen wird folgendes festgelegt: Zu a) wird zur Kenntnis genommen Zu b) Die Waldhäuser im Landschaftsschutzgebiet werden im nächsten Verfahren aus dem Bebauungsplan herausgenommen . Zu c) wird zur Kenntnis genommen Zu d) wird zur Kenntnis genommen Zu Spiegelstrich 1: Die Festsetzungen bzw. Darstellungen werden entsprechend angepasst. Zu Spiegelstrich 2: Die Meldung erfolgt nach Abschluss des Verfahrens durch die Gemeinde Neureichenau. Zum Hinweis: Der bezüglich der Herausnahme der Fl.Nr. 1112, Gemarkung Neureichenau

	Hinweis: Eine Herausnahme der in den Geltungsbereich einbezogenen Ausgleichsfläche aus dem Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ wird nach hier zu vertretenden Belangen nicht für erforderlich gehalten, solange die hierfür vorgesehenen Festsetzungen beibehalten werden (betrifft Flur-Nr. 1112, Gmkg. Neureichenau)	gemachte Hinweis wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
02. LRA FRG SG 25 - Tiefbauamt	Laut Stellungnahme (<u>Anlage 4.2.</u>) vom 03.11.2024 1. Folgende Anbauverbote – gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke – sind zu beachten: bis zu den Gebäuden: min. 7,50 m bis zu Aufschüttungen und Abgrabungen: min. 5,0 m bis zu neuen Parkplätzen, Betriebsstraßen: min. 8,0 m bis zu stabilen Einzäunungen: min. 5,0 m bis zu Bäumen: min. 8,0 m bis zu Sträuchern: min. 5,0 m 2. Die best. Vorgaben hinsichtlich der Sichtdreiecke bei Erschließungsstraßen (Zufahrten) sind zu beachten. 3. Oberflächenwasser aller Art darf nicht auf den Straßengrund bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden. Der Abfluss des Oberflächenwassers von der Kreisstraße darf nicht behindert werden. 4. Die Oberflächenentwässerung der Kreisstraße FRG 8 (Bereich neues Baugebiet) muss in der Bauleitplanung sichergestellt sein. 5. Wenn Grenzsteine in ihrer Lage gefährdet, beschädigt oder beseitigt werden, ist die zuständige Vermessungsdienststelle einzuschalten.	Zu 1. Die Anbauverbote werden entsprechend ergänzt Zu 2. Das Sichtdreieck zur Kreisstraße ist bereits im Bebauungsplan-Lageplan sowie in den planlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten Zu 3. Dieser Passus ist bereits in den textlichen Festsetzungen unter Ziffer 21 des Bebauungsplanes enthalten. Zu 4. Die Oberflächenentwässerung der Kreisstraße FRG 8 wird durch die Planung nicht berührt. Zu 5. Grenzsteine werden durch den neuen Bebauungsplan nicht berührt. Zu 6. Die Verkehrszeichen entlang der Kreisstraße werden weiterhin geduldet. Zu 7. Es ist nicht beabsichtigt, Photovoltaikanlagen in der Nähe der Kreisstraße zu errichten.

	6. Die entlang der des Baugrundstückes befindlichen Verkehrszeichen der Kreisstraße sind zu dulden. 7. Eine Gefährdung der Verkehrsteilnehmer der Kreisstraße durch eine Blendung über Photovoltaikanlagen muss ausgeschlossen sein oder aber es ist dafür Sorge zu tragen, dass diese durch die Elemente der Photovoltaikanlagen nicht geblendet oder irritiert werden. 8. Die in der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung vom 12.06.1990 enthaltenen Grenzwerte sind unter Berücksichtigung der vorhandenen Verkehrsentwicklung einzuhalten. §3 BImSchG	Zu 8. Dies ist bereits in den textlichen Festsetzungen unter Ziffer 20 aufgeführt und enthalten
03. LRA FRG Untere Bauaufsichtsbehörde	Stellungnahme vom 07.01.2025; Von der Unteren Bauaufsichtsbehörde wird angeregt, in der Begründung die beschriebenen Grundstücke jeweils mit der Darstellung als SO 1, SO 2 usw. zu ergänzen, um diese besser zuordnen zu können. Das Deckblatt enthält im Plan ja maßstabsbedingt nicht die einzeln angeführten Flurnummern. Das Gebiet ‚Energie‘ ist ebenfalls als ‚SO‘ darzustellen. Statt des Begriffs und der farblichen Darstellung als Siedlungsfläche sollte die ‚Kompensationsfläche‘ textlich als ‚Ausgleichsfläche‘ und planerisch entsprechend dargestellt werden.	Die Anregungen bzw. Forderungen werden umgesetzt. Das Deckblatt wird entsprechend ergänzt.
04. LRA FRG SG 40 – Technischer Umweltschutz	Laut Stellungnahme (<u>Anlage 4.3.</u>) vom 13.12.2024 a) An das neugeplante SO 3 (Ferienhaus-gebiet und Carports) entlang der Kreisstraße befindet sich auf der Flur-Nr. 300 ein Wohnhaus. Es ist sicherzustellen, dass es durch den Anlagenlärm der Ferienhäuser (Sprachgeräusche etc.) sowie der dazugehörigen Carports (Fahrverkehr) nicht zu Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm kommt.	Zu a) Grundsätzlich ist zu sagen, dass der gesamte Fahrverkehr sich nur im Bereich der Carports bewegt, da die Ferienhäuser dann zu Fuß erreicht werden. Trotzdem wird im Bereich der Flur-Nr. 300 (Nachbargrundstück) eine Holz-Lärmschutzwand errichtet. Zu b) Es handelt sich hier um Mitarbeiterstellplätze in der Nähe des

	b) Der nächstgelegene Immissionsort zum neugeplanten SO 2 auf der Flur-Nr. 1101 befindet sich auf der gegenüberliegenden Straße auf der Flur-Nr. 1143/1. Auch hier ist sicherzustellen, dass der Anlagenlärm durch den Fahrverkehr auf den geplanten Stellplätzen nicht zu Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm kommt. c) Seitens des technischen Umweltschutzes wird daher empfohlen, zur Sicherstellung eines ausreichenden Lärmschutzes gegenüber der angrenzenden Nachbarschaft, eine schalltechnische Begutachtung der oben beschriebenen Lärmquellen vornehmen zu lassen und damit den Nachweis der schalltechnischen Unbedenklichkeit des geplanten Bebauungsplanes zu führen.	Mitarbeiterwohngebäudes. Mitarbeiter sind in der Zeit von 6 Uhr früh bis 22 Uhr unterwegs und nicht zu Nachtzeiten. Dazwischen liegt die kommunale Straße. Auch hier wird eine Holz-Lärmschutzwand errichtet. Zu c) Das Ergebnis von einem schalltechnischen Gutachten ist mit größter Wahrscheinlichkeit, dass eine Schallschutzwand aufzustellen ist. Dies wird bereits nun prophylaktisch durchgeführt
05. LRA FRG Kreisbaumeister/in	Laut Stellungnahme (<u>Anlage 4.4.</u>) vom 08.01.2025 Anlass der Deckblattänderung ist die Angleichung an die Realität auf dem Stammgrundstück der Flur-Nr. 1105 „1. Bier- und Wohlfühlhotel Gut Riedelsbach“ sowie die Erweiterung der Tourismusflächen auf den Flur-Nr. 1101 sowie 301. Ziel ist es, ein langfristiges Konzept für die Entwicklung der Tourismuseinrichtung zu erzielen und gleichzeitig Planungssicherheit für den Bauherrn zu schaffen (passiver Bestandsschutz sowie aktiver Bestandsschutz) Die angestoßene Planung im Bereich des „SO 3“ ist aus Sicht des Unterzeichners rel. optimistisch und mutig. Für die Gemeinde, den Landkreis und den Tourismus wird dieses Angebot ohne Zweifel einen Mehrwert darstellen und ist äußerst begrüßenswert. Auf der Fläche sollen 26 Chalets errichtet werden. Ob dieses Angebot jedoch in diesem Ausmaß angenommen werden, bzw. der	Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hat zur Planung auch eine Äußerung der Regierung von Niederbayern - Höhere Landesplanungsbehörde eingeholt. Von Seiten dieser Behörden werden im Bezug auf den angesprochenen Grundsatz des LEP Bayern, Nr. 3.1.1 keine Ausführungen gemacht. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurde darauf hingewiesen, dass ein Teil der Fläche des „SO 3“ im LSG liegt und eine Herausnahme nicht zugestimmt werden kann. Insofern erfolgt eine Verringerung der Fläche.

	Bedarf für diese Größe vorhanden sein wird ist bis dato unklar. Gem. LEP 3.1.1 soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltig und bedarfsorientiert und unter der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. Es wäre somit vielleicht doch sinnvoll diese Fläche zu splitten und vorab nur einen Teilbereich auszuweisen und den künftigen Bedarf hierfür erst einmal abzuwarten. Der Bereich der Ausgleichsmaßnahmen muss im FNP nicht geändert werden.	Die jetzt vorliegende Planung ist als Gesamtkonzept anzusehen. Damit verbunden ist bzw. ermöglicht wird die bedarfsorientierte Ausrichtung der notwendigen Infrastruktur aber auch die Schaffung eines von Vorneherein festgelegten einheitlichen Gesamtbildes. Die Ausweisung der Gesamtfläche hat nicht zwangsläufig zur Folge, dass eine Umsetzung in einem Zug erfolgen muss. Allerdings gibt es den Betrieb die Möglichkeit flexibel und schnell auf die sich sehr dynamisch ändernden touristischen Anforderungen zu reagieren.
06. LRA FRG SG 32 – Untere Straßenverkehrs- behörde	Laut Stellungnahme (<u>Anlage 4.5.</u>) vom 20.01.2025 a) Das künftige Sondergebiet „SO Tourismus Gut Riedelsbach“ liegt mit dem Gebiet SO2 direkt an einer Gemeindestraße und fällt somit in die Zuständigkeit der Gemeinde Neureichenau. b) Das Gebiet SO2 des Sondergebietes ist direkt an der Kreisstraße mit mittelbarem Zugang über die Gemeindestraße (Kommunalstraße 305) in die FRG8 geplant. Die Haupteerschließung dieses Gebietes ist über die Kreisstraße FRG 8 geplant. Dabei sind ausreichende Sichtverhältnisse aus der Gemeindestraße (Kommunalstraße 305) nach der vorherrschenden Geschwindigkeit für beide Richtungen (110 m) herzustellen. Die Querungsstelle für die Fußgänger, die die FRG 8 von den Ferienhäusern zum Hotel queren müssen, ist ebenfalls nach den Mindestvorgaben der Sichtverhältnisse zu positionieren. c) Insofern bestehen von Seiten der unteren Straßenverkehrsbehörde Einwände gegen den Flächen-	Die Bauleitpläne werden entsprechen den gemachten Vorgaben angepasst bzw. ergänzt.

	nutzungsplan „SO Tourismus Gut Riedelsbach“. Beim aktuellen Planungsstand werden die Sichtweiten für die vorherrschende Geschwindigkeit von 70 km/h nicht nach Kapitel 6.3.9.3 RAST (Anfahrsicht) berücksichtigt.	
07. Regierung von Niederbayern Höhere Landesplanungsbehörde	Laut Stellungnahme (<u>Anlage 4.6.</u>) vom 08.01.2025 Es ist anzustreben, Freizeitwohnegelegenheiten und Ferienhaussiedlungen so auszugestalten, dass eine dauerhaft touristische Nutzung sichergestellt ist (vgl. RP 12 B IV 5.5 G). Die Gemeinde Neureichenau ist eine der übernachtungsstärksten Gemeinden in Niederbayern. Der Tourismus stellt insbesondere im Bayerischen Wald einen wichtigen Wirtschaftsfaktor dar. Die Ansprüche und Vorliegen der Touristen und Urlaubsgäste sind einem stetigen Wandel unterworfen. Entsprechende Maßnahmen zur Einbindung und einem entsprechenden Ausgleich mit dem Orts- und Landschaftsbild der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind vordringlich zu treffen. Daher ist eine enge Abstimmung mit der zuständigen UNB unumgänglich.	Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Der Vorschlag, im Bebauungsplan eine textliche Festsetzung zum Ausschluss von Dauerwohnen im Bereich der Freizeitwohnegelegenheiten auszuschließen wird aufgenommen. Die Festsetzungen werden insoweit ergänzt. Eine Abstimmung mit der zuständigen UNB hat bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes stattgefunden. Die neueren Erkenntnisse bezüglich Waldhäuser und deren Nicht-Bau im Landschaftsschutzgebiet werden berücksichtigt
08. AELF Landwirtschaft	Äußerung vom 26.11.2024; Es werden keine Einwände erhoben.	Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.
09. AELF Forsten	Laut Stellungnahme (<u>Anlage 4.7.</u>) vom 26.11.2024 a) Rodung: Die Beseitigung von Wald zugunsten einer anderen Bodennutzungsart wird befürwortet. Im Zuge der Satzungsaufstellung kann die Rodungserlaubnis von 0,25 ha aus waldrechtlicher Sicht erteilt werden. b) Baumfallgrenze: Einige Ferienhäuser liegen im Bereich der Baumfallgrenze von 30m. Deshalb ist eine Abhilfe durch	Zu a) Da die Untere Naturschutzbehörde gegen den Bau der „Waldhäuser“ im Landschaftsschutzgebiet ist, ist eine Rodungserlaubnis <u>nicht mehr notwendig</u>. Zu b) Die Kriterien zur Baumfallgrenze bei SO 3 sind bereits in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Ziffer 14 verankert.

	eine verstärkte Konstruktion der Dach- und Gebäudeteile zu schaffen, welche zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt sind. Deshalb gibt es keine forstfachlich begründeten Einwände gegen das Bauvorhaben. c) Haftungsausschlusserklärung gegenüber den Waldeigentümern der benachbarten Waldbestände	Zu c) Eine Haftungsausschlusserklärung gegenüber den benachbarten Waldeigentümern wird in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes noch zusätzlich verankert
10. Bayernwerk Netz GmbH	Äußerung vom 04.12.2024; Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Bayernwerk-Netzanlagen nicht beeinträchtigt werden. Ergänzend zu dieser Aussage erfolgen noch Hinweise bezüglich der vorhandenen Versorgungseinrichtungen.	Die grundsätzlich zustimmende Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Entsprechendes gilt für die gemachten Hinweise. Diese können bei einer späteren Bauausführung Beachtung finden.
11. Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz	Äußerung vom 09.01.2025; Zum Verfahren liegen aktuell keine Informationen vor, die gegen die Planung sprechen. Eine Zustimmung zum Verfahren setzt voraus, dass keine bekannten betrieblichen Belange und/oder Einwendungen dem Verfahren entgegenstehen. Von Seiten der Handwerkskammer selbst sind keine Planungen beabsichtigt bzw. Maßnahmen eingeleitet, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können.	Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.
12. KBR Süß	Äußerung vom 23.11.2024; Es werden keine Einwendungen erhoben und keine Äußerung abgegeben.	Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.
13. Industrie- und Handelskammer Niederbayern	Äußerung vom 10.01.2025; Seitens der IHK bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Ziel der Aufstellung bzw. Änderung ist es, ein langfristiges Konzept für die Entwicklung der Tourismuseinrichtung zu erzielen und gleichzeitig Planungssicherheit für den Bauherrn zu schaffen (passiver sowie aktiver Bestandsschutz). Der Geltungsbereich wird als ‚SO Tourismus‘ festgesetzt. Dies sichert Arbeitsplätze und Wirtschaftskraft vor Ort, was von der IHK begrüßt wird.	Die Äußerung wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

	Von Seiten der Kammer sind keine Planungen beabsichtigt bzw. Maßnahmen bereits eingeleitet, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein könnten. Weitere Informationen, die gegen die übrigen Planungen sprechen, liegen aktuell nicht vor.	
14. Regionaler Planungsverband Donau-Wald	Äußerung vom 08.01.2024; Es werden keine Einwendungen erhoben.	Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.
15. Staatliches Bauamt	Äußerung vom 02.12.2024; Das Gebiet liegt an keiner vom Staatlichen Bauamt verwalteten Bundes- und Staatstraße. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen von Seiten des Staatlichen Bauamtes daher keine Bedenken	Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.
16. Wasserwirtschaftsamt	Laut Stellungnahme (<u>Anlage 4.8.</u>) 10.01.2025 a) Wasserversorgung/Wasserschutzgebiete: Im Hinblick auf die Wasserversorgung gibt es keine grundsätzlichen Einwände. b) Abwasserentsorgung: Die Entsorgung des Schmutzwassers ist über die Kläranlage Neureichenau gesichert. c) Niederschlagswasser: Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen. Anfallendes Niederschlagswasser soll auf den Baugrundstücken zurückgehalten und nicht in den Regenwasserkanal, sondern mittels ortsnaher Versickerung und Verrieselung abgeleitet werden. Eine Versickerung ist grundsätzlich anzustreben. d) Wild abfließendes Wasser: Die Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ ist zu beachten.	Zu den einzelnen Bereichen wird wie folgt Stellung genommen: Zu a) Die Äußerung wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Zu b) Die Äußerung wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Zu c) Eine Versickerung wird ohnehin angestrebt. Dies ist in der Begründung BP unter Ziffer 9.5 klar definiert. Für den Bereich SO 2 + SO 3 wird ein Wasserrechtsverfahren durchgeführt. Dies wird noch in Auftrag gegeben. Beim Stammgrundstück (SO 1) ist jedoch bereits durch die wasserrechtliche Stelle des Landratsamtes FRG im Jahre 2023/2024 eine positive wasserrechtliche Genehmigung durchgeführt worden. Grundsätzlich ist zu sagen, dass auf diesem Grundstück nur noch rudimentäre Erweiterungen

		stattfinden können. Zu d) In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist unter Ziffer 17 verankert, dass entsprechende Vorsorge zu treffen sind. Die beigelegte Hinweiskarte ist sehr hilfreich. Im Bereich von SO 3 sind ohnehin nur mäßige Abflüsse bei Starkregen gegeben. Starke Abflüsse sind außerhalb des Planungsgebietes zu konstatieren.
17. ZAW	Äußerung vom 25.11.2024; Gegen das Bauleitplanverfahren bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Die Abfallentsorgung erfolgt über die bestehenden, öffentlichen Erschließungsstraßen (FRG 8 und Gemeindestraße Riedelsbach, Fl.Nr. 1103). Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen.	Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Die gemachten Hinweise sind bei einer späteren Umsetzung der Bauleitplanung zu beachten.

Keine Stellungnahme haben abgegeben:

- Regierung von Niederbayern, Gewerbeaufsicht
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Vermessungsamt Freyung

Abstimmungsergebnis: Punkte 01. - 17. jeweils
14 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

BEGLAUBIGUNG

Die Übereinstimmung des Auszugs mit den Einträgen im Niederschriftenbuch wird beglaubigt.

Neureichenau, den 23. Juli 2025
GEMEINDE NEUREICHENAU



Kristina Urmann
Erste Bürgermeisterin

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

Sachgebiet 40
Herrn Wilhelm

1. Gemeinde

Neureichenau

GEMEINDE
NEUREICHENAU

09. Jan. 2025

Kenntnis genommen

☒	Flächennutzungsplan	Deckblatt Nr. 18	☐	mit Landschaftsplan
☒	Bebauungsplan	für das Gebiet „SO Tourismus Gut Riedelsbach“		
☐	mit Grünordnungsplan	dient der Deckung dringenden Wohnbedarfes		☐ ja ☐ nein
☐	Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan			
☐	Sonstige Satzung: „“			
☒	Frist für die Stellungnahme 06.01.2025 (§ 4 BauGB)			
☐	Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)			

2. Träger öffentlicher Belange

2.1 Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel. Nr.)

Untere Naturschutzbehörde, Landratsamt Freyung-Grafenau, Postfach 1311, 94075 Freyung
Tel. Nr. 08551/57267

2.3 ☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. Bsp. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

☒ Einwendungen: sh. 2.5

☒ Rechtsgrundlagen: §1a BauGB, §§135a ff BauGB, §21 Abs 1 BNatSchG, §§ 14 ff BNatSchG; LSG „Bayerischer Wald“, § 44 Abs. 1 BNatSchG

☒ Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen, Befreiungen): Für LSG-Herausnahme bzw. Gestattung einer Ausnahme von der LSG-VO wird **keine** Zustimmung in Aussicht gestellt.

2.5 ☒ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Zu den genannten Plänen, Entwurfsfassung vom 20.08.2024, wird aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege mitgeteilt:

Die Planung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Freyung-Grafenau im Wesentlichen vorabgestimmt. Ein großer Teil der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurde auf diesem Weg von vorneherein berücksichtigt.

Nicht abgestimmt ist die Errichtung von sog. „Waldhäusern“ im Waldbestand (ca. 0,25 ha) auf Fl.Nr. 301 innerhalb des Landschaftsschutzgebiets "Bayerischer Wald" (VO vom 17.01.2006). Dieser Umwidmung kann aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege **nicht zugestimmt** werden.

Den erforderlichen formalen Verfahrensschritten (Einvernehmen für Ausnahme von LSG-Verordnung, alternativ: Herausnahme der Flächen aus dem LSG, Rodungsgenehmigung) wird **keine Zustimmung** in Aussicht gestellt.

Begründung: Die beseitigungsgleiche Beeinträchtigung eines ökologisch wertvollen Bergmischwaldbestands (Auswertung Luftbild 2022, überschlägige Ortskenntnis der Umgebung), welcher als nicht wiederherstellbar einzustufen ist, ist weder naturschutzfachlich noch naturschutzrechtlich vertretbar. Es ist zudem zu erwarten, dass artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände (§ 44 Abs. 1 BNatSchG, betr. einheimische europäische Vogelarten und Fledermäuse, Haselmaus) verletzt werden könnten.

Eine detailgenaue Prüfung aller sonstigen Naturschutzbelange ist aufgrund nicht verfügbarer zeitlicher Kapazitäten bei der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Freyung-Grafenau nicht möglich.

Eine überschlägige Prüfung der Planungen (Deckbl. FNP und BPlan) hat ergeben, dass der Aufstellung der Pläne, abgesehen von o. g. Einschränkung, keine nicht überwindbaren Hindernisse des Naturschutzes und der Landschaftspflege entgegenstehen.

Dies gilt insbesondere für spezielle Schutzgebiete des Naturschutzrechts mit Ausnahme des LSG-Bestands, für amtlich kartierte Biotope und für Belange des Artenschutzrechts mit Ausnahme des o. g. zu erwartenden Konflikts.

Eine überschlägige Prüfung der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung hinsichtlich der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs hat keine Anhaltspunkte für grobe Fehler ergeben.

Den vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen wird zugestimmt.

Der Aufstellung der Planungen kann daher unter Beachtung o. g. Ausführungen und nach genannter Bedingungen und Auflagen von dieser Seite **zugestimmt** werden.

Bedingungen und Auflagen:

- Die in den Geltungsbereich der Pläne einbezogenen Flächenanteile der Fl.Nr. 301, Gmkg. Neureichenau, welche gleichzeitig innerhalb des Landschaftsschutzgebiets "Bayerischer Wald" (VO vom 17.01.2006) liegen, sind als Bergmischwald in der vorliegenden Form zu erhalten. Die Festsetzungen, diese Fläche betreffend, sind entsprechend anzupassen. Alternativ kann dieser Flächenanteil aus dem Geltungsbereich entlassen werden.

- Die Ausgleichsflächen sind an das Bayerische Landesamt für Umwelt zur Aufnahme ins Ökoflächenkataster zu melden.

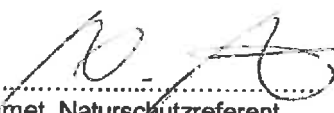
Hinweis:

- Eine Herausnahme der in den Geltungsbereich einbezogenen Ausgleichsfläche aus dem Landschaftsschutzgebiet "Bayerischer Wald" wird nach hier zu vertretenden Belangen nicht für erforderlich gehalten, solange die hierfür vorgesehenen Festsetzungen beibehalten werden (betrifft Fl.Nr. 1112, Gmkg. Neureichenau).

Aktenzeichen: 42-1741/4.12

Freyung, den 04.12.2024

.....
Ort, Datum


.....
Simmet, Naturschutzreferent



LANDKREIS
FREYUNG-GRAFENAU



**MEHR RAUM
UND ZEIT.**

LANDRATSAMT FREYUNG-GRAFENAU | Postfach 1311 | 94075 Freyung

Sg. 40
z. Hd. Hrn. Wilhelm
DG Königsfeld

LANDRATSAMT
FREYUNG-GRAFENAU

Dienstgebäude Kreuzstraße
Kreiselgener Tiefbau
Kreuzstraße 4
94078 Freyung

Tel.: 08551 57-2202
Fax: 08551 57-4516
hans-hermann.eder@landkreis-frg.de

www.freyung-grafenau.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
40-610-FP-79-2024

Bitte bei Antwort angeben:
Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom
Sg. 25

Telefon, Name
08551 57-2202
Herr Eder

Büro-Nr
E 06
Datum
03.11.2024

Bauleitplanung; Änderung des Flächennutzungsplanes (SO Tourismus Gut Riedelsbach) durch die Gemeinde Neureichenau

Anlagen Verfahrensunterlagen

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes „SO Tourismus Gut Riedelsbach“ bestehen seitens des Kreiseigenen Tiefbaus keine Einwände, wenn folgende Auflagen beachtet werden.

- 1, Das Anbauverbot bis zu einer Entfernung von 7,50 m gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke ist zu beachten. Davon ausgenommen sind, bezogen vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Kreisstraße, folgende Abstände einzuhalten.

bis zu Aufschüttungen und Abgrabungen	min.	5,00 m
bis zu neuen Parkplätzen, Betriebsstraßen	min.	8,00 m
bis zu stabilen Einzäunungen	min.	5,00 m
bis zu Bäumen	min.	8,00 m
bis zu Sträuchern	min.	5,00 m

Dienstgebäude Königsfeld
Grafenauer Straße 44
94078 Freyung
Tel.: 08551 57-0
Fax: 08551 57-4507
info@lra.landkreis-frg.de

Dienstgebäude Wolfstein
Wolfkerstraße 3
94078 Freyung
Tel.: 08551 57-0
Fax: 08551 57-4506

Bankverbindungen:
Sparkasse Freyung-Grafenau
IBAN: DE31 7405 1230 0000 0018 00
BIC: BYLADEM1FRG

Raiffeisenbank Am Goldenen Steig eG
IBAN: DE98 7406 1101 0001 8880 80
BIC: GENODEF1RGS



- 2, Die bestehenden Vorgaben hinsichtlich der Sichtdreiecke bei Erschließungsstraßen (Zufahrten) sind zu beachten. Der Ein- und Auslenkungshalbmesser der Zufahrten sind so zu bemessen, dass bei Ein- und Ausfahrten nicht die Gegenspur der Kreisstraße benutzt werden muss. RAL (Richtlinien für Anlagen von Landstraßen) sowie nach RAST 06 (Richtlinien für Anlagen von Staatstrassen sind zu beachten.
- 3, Oberflächenwasser aller Art (z.B. von Dächern oder Zufahrten) sowie Hausabwasser darf nicht auf den Straßengrund bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.
Der Abfluss des Oberflächenwassers von der Kreisstraße darf nicht behindert werden.
- 4, Die Oberflächenentwässerung der Kreisstraße FRG 8 (Bereich neues Baugebiet) muss in der Bauleitplanung sichergestellt sein.
Sollten Kosten aufgrund des neuen Baugebiets (SO Tourismus Gut Riedelsbach) bei der Oberflächenentwässerung der Kreisstraße FRG 8 anfallen, sind dies jetzt und in Zukunft von der Gemeinde Neureichenau zu tragen.
- 5, Wenn Grenzsteine in Ihrer Lage gefährdet, beschädigt oder beseitigt werden, ist die zuständige Vermessungsdienststelle einzuschalten.
- 6, Die entlang der des Baugrundstückes befindlichen Verkehrszeichen der Kreisstraße sind zu dulden.
- 7, Eine Gefährdung der Verkehrsteilnehmer der Kreisstraße durch eine Blendung über Photovoltaikanlagen muss ausgeschlossen sein oder aber es ist dafür Sorge zu tragen, dass diese durch die Elemente der Photovoltaikanlagen nicht geblendet oder irritiert werden.
- 8, Die in der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung vom 12.06.1990 enthaltenen Grenzwerte sind unter Berücksichtigung der vorhandenen Verkehrsentwicklung einzuhalten. §3 BImSchG

Event. notwendige Schallschutzmaßnahmen einschl. Lärmberechnungen sind auf Kosten des Bauwerbers durchzuführen

Mit freundlichen Grüßen

Johann Hermann Eder

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

Sachgebiet 40
Herrn R. Wilhelm
im Hause



1. Gemeinde

Gemeinde Neureichenau
Dreisesselstraße 8
94089 Neureichenau

☒	Flächennutzungsplan	Deckblatt Nr. 18 „SO Tourismus Gut Riedelsbach“
☐	mit Landschaftsplan	
☒	Bebauungsplan	
	für das Gebiet „SO Tourismus Gut Riedelsbach“	
☐	mit Grünordnungsplan	
	dient der Deckung dringenden Wohnbedarfes	☐ ja ☒ nein
☐	Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan	
☐	Sonstige Satzung	
☒	Frist für die Stellungnahme 06.01.2025 (§ 4 BauGB)	
☐	Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)	

2. Träger öffentlicher Belange

2.1 Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel. Nr.)

Technischer Umweltschutz

Landratsamt Freyung-Grafenau

Postfach 1311

94075 Freyung

e-mail: magdalena.stich@landkreis-frg.de

Fax. Nr. 08551/57244 o. 57227

Tel. Nr. 08551/572817

2.2

☐ Keine Äußerung

2.3

☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

☐ Einwendungen

☒ Rechtsgrundlagen

§ 50 BImSchG, UVP, § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB, TA Lärm, DIN 18005, 12. BImSchV, 16. BImSchV, 18. BImSchV, 24. BImSchV, 26. BImSchV

☐ Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen, Befreiungen)

2.5

☒ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Sachkomplex Planungsrecht (§ 50 BImSchG)

Sachkomplex Lärmschutz (DIN 18005, 16. BImSchV, 18. BImSchV)

Sachkomplex Luftreinhaltung

An das neugeplante SO 3 auf der FINr. 301 mit der vorgesehenen Bebauung durch Ferienhäuser und Carports entlang der Kreisstraße befindet sich auf der FINr. 300 ein Wohnhaus. Es ist sicherzustellen, dass es durch den Anlagenlärm der Ferienhäuser (Sprachgeräusche etc.) sowie der dazugehörigen Carports (Fahrverkehr) nicht zu Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm kommt.

Der nächstgelegene Immissionsort zum neugeplanten SO 2 auf der FINr. 1101 befindet sich auf der gegenüberliegenden Straße auf der FINr. 1143/1. Auch hier ist sicherzustellen, dass der Anlagenlärm durch den Fahrverkehr auf den geplanten Stellplätzen nicht zu Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm kommt.

Seitens des technischen Umweltschutzes wird daher empfohlen, zur Sicherstellung eines ausreichenden Lärmschutzes gegenüber der angrenzenden Nachbarschaft, eine schalltechnische Begutachtung der oben beschriebenen Lärmquellen vornehmen zu lassen und damit den Nachweis der schalltechnischen Unbedenklichkeit des geplanten Bebauungsplanes zu führen.

Sachkomplex Erschütterung

-

Sachkomplex Lichteinwirkungen

-

Sachkomplex elektromagnetischer Felder (26. BImSchV)

-

Sachkomplex Störfall (12. BImSchV)

Aktenzeichen: 40-170/24/S 75
40-170/24/S 76
Nr.: 40-610-FP-79-2024
40-610-BP-80-2024

Freyung, den 13.12.2024

.....
Ort, Datum


.....
Magdalena Stich

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 2 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

An das
SG 40
Herr Wilhelm

GEMEINDE
NEUREICHENAU

09. Jan. 2025

Kenntnis genommen

1. Gemeinde Neureichenau

- | | | |
|--|--|--|
| ☒ | Flächennutzungsplan | ☐ mit Landschaftsplan |
| Änderung des Flächennutzungsplanes durch DB 18 | | |
| ☐ | Bebauungsplan | |
| ☐ | mit Grünordnungsplan | |
| ☐ | Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan | |
| ☐ | Sonstige Satzung | |
| ☐ | Frist für die Stellungnahme | (§ 4 BauGB) |
| ☒ | Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2 BauGB) | |

2. Träger öffentlicher Belange

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel.-Nr.)

Kreisbaumeister, SG 41

Landratsamt Freyung-Grafenau

Postfach 1311

94075 Freyung /Fon: 08551-57-360

- 2.1 ☐ Keine Äußerung
- 2.2 ☐ Ziel der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

2.3	☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands
2.4	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnung) ☐ Einwendungen
	☐ Rechtsgrundlagen
	☐ Möglichkeit der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	☒ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Aus städtebaufachlicher Sicht wird zur Änderung des Flächennutzungsplanes durch DB 18 wie folgt Stellung genommen: Anlass der Deckblattänderung ist die Angleichung an die Realität auf dem Stammgrundstück der Flur-Nr. 1105 „1. Bier- und Wohlfühlhotel Gut Riedelsbach“ sowie die Erweiterung der Tourismusflächen auf den Flur-Nummern 1101 sowie 301. Ziel ist es, ein langfristiges Konzept für die Entwicklung der Tourismuseinrichtung „1. Bier- und Wohlfühlhotel Gut Riedelsbach“ zu erzielen und gleichzeitig Planungssicherheit für den Bauherren zu schaffen (passiver Bestandsschutz sowie aktiver Bestandsschutz). Die angestoßene Planung im Bereich des „SO 3“ ist aus Sicht des Unterzeichners rel. optimistisch und mutig. Für die Gemeinde, den Landkreis und den Tourismus wird dieses Angebot ohne Zweifel einen Mehrwert darstellen und ist äußerst begrüßenswert. Auf der Fläche sollen 26 Chalets errichtet werden. Ob dieses Angebot jedoch in diesem Ausmaß angenommen werden, bzw. der Bedarf für diese Größe vorhanden sein wird ist bis dato unklar. Gemäß LEP 3.1.1 soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltig und bedarfsorientiert und unter der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. Es wäre somit vll. doch sinnvoll diese Fläche zu splitten und vorab nur einen Teilbereich auszuweisen und den künftigen Bedarf hierfür erst einmal abzuwarten. Der Bereich der Ausgleichsmaßnahmen muss im FNP nicht geändert werden.

Freyung, 08.01.2025



Christian Petzi
Dipl.-Ing. (FH) _ Kreisbaumeister
SG 41



LANDKREIS
FREYUNG-GRAFENAU



Anlage 4.5.
**MEHR RAUM
UND ZEIT.**

LANDRATSAMT FREYUNG-GRAFENAU | Postfach 1311 | 94075 Freyung

Gemeinde Neureichenau
Dreisesselstraße 8
94089 Neureichenau



LANDRATSAMT
FREYUNG-GRAFENAU

Dienstgebäude Wolfstein
Wolfkerstraße 3
94078 Freyung

Tel.: 08551 57-0
Fax: 08551 57-4512

Thomas.rodler@landkreis-frg.de
www.freyung-grafenau.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
Schreiben v. 21.11.2024

Bitte bei Antwort angeben

Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom
32-140

Telefon, Name
08551 57-2619
Herr Rodler

Büro-Nr.
04

Datum
20.01.2025

Vollzug des BauGB;

18. Änderung des Flächennutzungsplans „SO Tourismus Gut Riedelsbach“;

Beteiligung des Landratsamtes Freyung-Grafenau als untere Straßenverkehrsbehörde als Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,

das künftige Sondergebiet „SO Tourismus Gut Riedelsbach“ liegt mit dem Gebiet SO2 direkt an einer Gemeindestraße und fällt somit in die Zuständigkeit der Gemeinde Neureichenau.

Das Gebiet SO3 des Sondergebiets ist direkt an der Kreisstraße mit mittelbarem Zugang über die Gemeindestraße (Kommunalstraße 305) in die FRG 8 geplant.

Die Haupterschließung dieses Gebiets ist über die Kreisstraße FRG 8 geplant. Dabei sind ausreichende Sichtverhältnisse aus der Gemeindestraße (Kommunalstraße 305) nach der vorherrschenden Geschwindigkeit für beide Richtungen (110 m) herzustellen. Die Querungsstelle für die Fußgänger, die die FRG 8 von den Ferienhäusern zum Hotel queren müssen, ist ebenfalls nach den Mindestvorgaben der Sichtverhältnisse zu positionieren.

Insofern bestehen von Seiten der unteren Straßenverkehrsbehörde Einwände gegen den Flächennutzungsplan „SO Tourismus Gut Riedelsbach“. Beim aktuellen Planungsstand werden die Sichtweiten für die vorherrschende Geschwindigkeit von 70 km/h nicht nach Kapitel 6.3.9.3 RAST (Anfahrtsicht) berücksichtigt.

Mit freundlichen Grüßen

Scheichenzuber-Art
Oberregierungsrätin

Dienstgebäude Königsfeld
Grafenauer Straße 44
94078 Freyung
Tel.: 08551 57-0
Fax: 08551 57-4512
info@landkreis-frg.de

Dienstgebäude Wolfstein
Wolfkerstraße 3
94078 Freyung
Tel.: 08551 57-0
Fax: 08551 57-4506

Bankverbindungen:
Sparkasse Freyung-Grafenau
IBAN: DE31 7405 1230 0000 0018 00
BIC: BYLADEM1FRG

Raiffeisenbank Am Goldenen Steig eG
IBAN: DE98 7406 1101 0001 8880 80
BIC: GENODEF1RGS

Allgemeine Öffnungszeiten: Mo. – Fr. 8:00 – 12:00 Uhr, Do. 13:00 – 16:00 Uhr oder nach Vereinbarung.

www.freyung-grafenau.de



Regierung von Niederbayern



Regierung von Niederbayern - Postfach - 84023 Landshut

Per E-Mail

Gemeinde Neureichenau
Dreisesselstraße 8
94089 Neureichenau



Ihr Zeichen
Ihre Nachricht vom

21.11.2024

Unser Zeichen (bitte angeben)
Sachbearbeiterin/Sachbearbeiter
RNB-24-8314.1.3-12-22-3
Thomas Kobold

Telefon
E-Mail
+49 871 808 1816
Thomas.Kobold@reg-nb.bayern.de

Landshut,
08.01.2025

Gemeinde Neureichenau, Landkreis Freyung-Grafenau
Änderung des Flächennutzungsplanes "SO Tourismus Gut Riedelsbach" mit Deckblatt
Nr. 18
Verfahren nach §4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Neureichenau plant die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 18. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes „SO Tourismus Gut Riedelsbach“ erfolgt im Parallelverfahren. Dadurch soll der über die Jahre gewachsene Bestand eines Tourismusbetriebes im Ortsteil Riedelsbach bauplanungsrechtlich gesichert sowie die Voraussetzungen für die Errichtung von 25 Wald- und Ferienhäuser und Mitarbeiterwohnungen geschaffen werden. Hierzu nimmt die höhere Landesplanungsbehörde an der Regierung von Niederbayern wie folgt Stellung:

Ziele der Raumordnung (Z), die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, sowie Grundsätze der Raumordnung (G), die zu berücksichtigen sind:

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind u.a. zulässig, wenn in einer Tourismusgemeinde an einem gegenwärtig oder in jüngerer Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes erweitert oder errichtet werden kann (vgl. LEP 3.3 Z).

Hauptgebäude	Regierungsplatz 540	84028 Landshut	Telefon		E-Mail		Besuchszeiten	
Ämtergebäude	Gestirnsstraße 10	84028 Landshut	+49 871 808-01		poststelle@reg-nb.bayern.de		Mo-Do: 08:30 - 11:45 Uhr	
Münchener Tor	Innere Münchener Straße 2	84028 Landshut	Telefax		Internet		14:00 - 15:30 Uhr	
Lurzenhof	Am Lurzenhof 3	84036 Landshut	+49 871 808-1002		www.regierung.niederbayern.bayern.de		Fr: 08:30 - 11:45 Uhr	
oder nach Vereinbarung								
Öffentliche Verkehrsmittel								
zum Hauptgebäude	2, 3, 5, 6, 7, 14	(Haltestelle Regierungsplatz / Maximilianstraße)	zum Münchener Tor	1, 7, 10	(Haltestelle Gritzborg / Grieserwiese)			
zum Ämtergebäude	3, 5, 6, 7, 14	(Haltestelle Amtsgericht / Hauptfriedhof)	zum Lurzenhof	3, 14	(Haltestelle Am Lurzenhof)			

Weiterhin sollen die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft im Einklang mit Mensch und Natur erhalten und verbessert werden (vgl. LEP 5.1 G).

Nach RP Donau-Wald (Grundsatz B IV 5.1) ist in der gesamten Region darauf hinzuwirken, dass Angebote für zeitgemäße Urlaubsformen, insbesondere für den Gesundheits- bzw. Wellness-Tourismus, geschaffen und verbessert werden. Es ist anzustreben, die Naturparke in der Region und den Nationalpark Bayerischer Wald entsprechend ihrer Zweckbestimmung für naturorientierte Erholungs- und Tourismusformen weiterzuentwickeln.

Weiterhin ist es nach RP Donau-Wald (Grundsatz B IV 5.2) zur Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit der Tourismuswirtschaft in der Region u. a. von besonderer Bedeutung, dass Strategien und Maßnahmen zur Ergänzung und Verbesserung des Touristik- und Freizeitangebotes (...) und zum Ausbau und Modernisierung der touristischen Infrastruktur (...) entwickelt und durchgeführt werden.

Gemäß Regionalplan Donau-Wald ist bei touristischen Großprojekten besonderer Wert auf die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu legen und auf die Verträglichkeit mit der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu achten (vgl. RP 12 B IV 5.4 G).

Es ist anzustreben, Freizeitwohngelegenheiten und Ferienhaussiedlungen so auszugestalten, dass eine dauerhaft touristische Nutzung sichergestellt ist (vgl. RP 12 B IV 5.5 G).

Bewertung:

Neureichenau ist Fremdenverkehrsgemeinde. Weiterhin handelt es sich um einen über die Jahre gewachsenen Standort, der von Beherbergungsnutzung geprägt ist. Ein Beherbergungsbetrieb kann das Ortsbild insbesondere durch seinen konkreten Standort, seine Größe oder seine Maßstäblichkeit beeinträchtigen. Dabei sind insbesondere landschaftsbildende Geländeformen sowie Blickbeziehungen und Sichtachsen zu beachten. Sofern keine Beeinträchtigung auf das Orts- und Landschaftsbild, insbesondere durch die geplante Erweiterung mit Wald- und Ferienhäusern, zu erwarten sind, kann dem LEP-Ziel 3.3 (Anbindegebot) durch einen einschlägigen Ausnahmetatbestand Rechnung getragen werden.

Die Gemeinde Neureichenau ist eine der übernachtungsstärksten Gemeinden in Niederbayern. Der Erhalt und die Stärkung der Tourismuswirtschaft haben bayernweit eine besondere Bedeutung. Der Schutz der typischen Orts- und Landschaftsbilder sowie der Ausbau von touristischen Infrastrukturen dienen dazu, Bayern als Ganzjahres-Reiseland weiterzuentwickeln (vgl. LEP 5.1 G). Das Vorhaben leistet hierzu grundsätzlich einen Beitrag.

Der Tourismus stellt insbesondere im Bayerischen Wald einen wichtigen Wirtschaftsfaktor dar. Die Ansprüche und Vorlieben der Touristen und Urlaubsgäste sind einem stetigen Wandel unterworfen. Um mittel- und langfristig im Wettbewerb der Urlaubsregionen und Destinationen bestehen zu können gilt es, Trends frühzeitig zu erkennen und zeitgemäße Angebote zu entwickeln (vgl. RP B IV 5.1 G). Die zielgerichtete Vermarktung von Tourismusregionen und touristischen Angeboten spielt eine immer wichtigere Rolle. In Zeiten hohen Wettbewerbsdrucks ist es daher besonders wichtig, das touristische Marketing auf die Kernkompetenzen auszurichten, um sich von Wettbewerbern abgrenzen und ein eigenes Standortprofil entwickeln zu können (vgl. RP B IV 5.2 G). Mit der vorhandenen Planung kann diesen Anforderungen Rechnung getragen werden und eine langfristige Wettbewerbsfähigkeit sichergestellt werden.

Insbesondere bei touristischen Großprojekten ist besonderer Wert auf die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu legen und auf die Verträglichkeit mit der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu achten. Hier ist in der Regel auf eine sich an der vorhandenen Maßstäblichkeit orientierende Größenordnung der Vorhaben zu achten (vgl. RP 12 B IV 5.4 G). Vor allem die Erweiterungsvorhaben sind von einer erheblichen Größenordnung geprägt. Mit entsprechenden Grünstrukturen und Bäumen zwischen den geplanten Wald- und Ferienhäusern kann eine verträgliche Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gelingen. Insofern ist diesbezüglich eine sehr enge Abstimmung mit der zuständigen Stelle als Voraussetzung zu sehen.

Der Regionalplan Donau-Wald regelt des Weiteren, dass es anzustreben ist, Freizeitwohngelegenheiten und Ferienhaussiedlungen so auszugestalten, dass eine dauerhaft touristische Nutzung gewährleistet ist (vgl. RP 12 B IV 5.5 G). Die separate Anordnung der geplanten Stellplätze leistet einen Beitrag dazu, eine unzulässige, reine Wohnnutzung der Ferienhäuser zu vermeiden. Dennoch sollte zudem der Ausschluss von Dauerwohnen in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit aufgenommen werden.

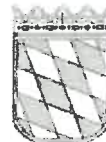
Zusammenfassung:

Die bauplanungsrechtliche Sicherung des über die Jahre gewachsenen Bestandes ist aus raumordnerischer Sicht nachvollziehbar. Die beabsichtigten Erweiterungen für die mittel- langfristige Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit sind grundsätzlich zu befürworten, sofern die damit verbundenen Auswirkungen sowohl auf das Orts- und Landschaftsbild als auch auf die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts verträglich sind bzw. entsprechende Maßnahmen zur Einbindung und einem entsprechenden Ausgleich getroffen werden. Daher ist eine enge Abstimmung mit der zuständigen UNB unumgänglich.

Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Kobold



AELF-RG • Bodenmaier Str. 25 • 94209 Regen

Gemeinde Neureichenau
Dreisesselstraße 8
94089 Neureichenau

Kenntnis genommen

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
21.11.2024

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben
7716.2

Name
Wolfgang Kreuzer

Telefon
09921 608-2200

Waldkirchen, 26.11.2024

**Vollzug der Baugesetze;
Aufstellung des Bebauungsplans „SO Tourismus Gut Riedelsbach“
und
Änderung des Flächennutzungsplans Neureichenau mit Deckblatt Nr.
18 (SO Tourismus Gut Riedelsbach) im Parallelverfahren;**

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentli-
cher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB;**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die geplante Aufstellung des Bebauungsplans „SO Tourismus Gut Riedelsbach“ und die Änderung des Flächennutzungsplans mittels Deckblatt Nr. 18 beansprucht Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes (Teilfläche von Fl.Nr. 301). Dabei handelt es sich um einen ca. 60 – 100 Jahre alten, lichten bis licht geschlossenen Bergmischwald aus Fichte, Tanne und Buche mit Jungbäumen in den vorhandenen Lichtkegeln, im Waldrandbereich mit etwas Birke. Die Waldfläche befindet sich im Landschaftsschutzgebiet und gleichnamigen Naturpark „Bayerischer Wald“. Weitere Waldfunktionen nach Art. 6 BayWaldG (Waldfunktionspläne) sind nicht betroffen.

Bei der geplanten touristisch-gewerblichen Nutzung der Waldfläche durch die Errichtung von Ferien-/Waldhäusern tritt die forstwirtschaftliche Nutzung in den Hintergrund, so dass trotz dem geplanten Erhalt des Baumbestandes oder von Einzelbäumen (Herausnahme der Nadelbäume und Belassen der Laubbäume) eine Nutzungsänderung nach Art. 9 Waldgesetz für Bayern stattfindet.

Rodung: Die Beseitigung von Wald zugunsten einer anderen Bodennutzungsart (hier: SO Tourismus Gut Riedelsbach) bedarf nach dem Bayerischen Waldgesetz der Erlaubnis (vgl. Art. 9 Abs. 2 BayWaldG). Satzungen, die eine Rodungserlaubnis ersetzen (hier: Aufstellung des Bebauungsplanes) dürfen im Benehmen mit

der Unteren Forstbehörde erlassen werden, dabei sind die Absätze 4 bis 7 zu Art. 9 BayWaldG zu beachten (vgl. Art. 9 Abs. 8 i.V.m. Art. 39 BayWaldG). Aus dem Plansatz lässt sich eine zu rodende Waldfläche von ca. 0,25 ha abschätzen.

Eine Rodungserlaubnis ist zu erteilen, sofern sich aus der Anwendung der Abs. 4 bis 7 Art. 9 BayWaldG nichts anderes ergibt. Die Erlaubnis ist zu versagen, wenn der Rodung Rechtsvorschriften außerhalb dieses Gesetzes entgegenstehen (vgl. Art. 9 Abs. 4 BayWaldG).

Aus forstfachlicher Sicht ist die Inanspruchnahme von 0,25 ha Wald gering und nimmt im Vergleich zum Gesamtumfang des Waldes im walddreichen Landkreis Freyung-Grafenau (Bewaldungsanteil 60%) einen unterzuordnenden Anteil ein. Ein öffentliches Interesse an der Erhaltung der betroffenen Waldfläche verdient damit keinen Vorrang vor den Belangen der Kommune. Allerdings sind Rechtsvorschriften außerhalb dieses Gesetzes zu prüfen und zu berücksichtigen. Im Zuge der Satzungsaufstellung kann die Rodungserlaubnis von 0,25 ha aus walddrechtlicher Sicht erteilt werden.

Der beschriebene Bebauungsplan liegt in unmittelbarer Nähe zum Wald, die geplanten Ferien-/Waldhäuser im nördlichen Bereich des Bebauungsplans haben einen Abstand von 10 bis 20 (30) Meter zum Wald. Innerhalb der Baumfallzone von 30 m (an diesem Standort erwartbare Baumhöhen) der nördlich (Fl.Nr. 297, 302) und östlich (Fl.Nr. 315, 316) angrenzenden Waldflächen ist eine Gefährdung durch Baumfall oder Baumsturz für Eigentum, Leib und Leben konkret gegeben. Die zukünftigen Ferien-/Waldhäuser dienen dem dauerhaften Aufenthalt von Personen. Im Sinne der Bayerischen Bauordnung (Art. 3 i. V. m. Art. 4) muss das Grundstück nach Lage, Form, Größe und Beschaffenheit für die beabsichtigte Bebauung geeignet sein, so dass insbesondere Leben und Gesundheit nicht gefährdet werden. Aus forstfachlicher Sicht sind diese Voraussetzungen der Bayerischen Bauordnung nicht gegeben. Abhilfe kann eine verstärkte Konstruktion der Dach- und Gebäudeteile schaffen, welche zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt sind. Auf diese Weise gibt es keine forstfachlich begründeten Einwände gegen das Bauvorhaben.

Da eine potenzielle Gefährdung von Eigentum und Besitz durch Baumfall dennoch gegeben ist empfiehlt sich zudem eine Haftungsausschlusserklärung gegenüber den Waldeigentümern der benachbarten Waldbestände, in welcher der Bauherr auf Ersatzansprüche im Falle eines Sachschadens für sich und seine Rechtsnachfolger verzichtet und den Waldeigentümer sowie die Behörde von Haftungen gegenüber Dritten freistellt.

Hinweise: Da es sich dann um keinen Waldbestand mehr handelt (Nutzungsänderung), der auf eigene Gefahr betreten werden kann, gelten höhere Erwartungen an die Verkehrssicherheit. Regelmäßige Baumkontrollen und ein Sicherheitskonzept für Gäste und Mitarbeiter für Sturmwarnungen sollten daher in Erwägung gezogen werden. Beim Bau der Fundamente und Zisternen sollte auf ausreichenden Wurzelschutz an den verbleibenden Bäumen geachtet werden. Im Hinblick auf

den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bestehen keine weiteren forstfachlichen Anforderungen. Mit den Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden keine forstfachlichen Belange berührt. Auf dem Kompensationsgrundstück bleibt die bestehende Waldfläche (Teilfläche von Fl.Nr. 1112) unberührt. Erst ab 1 ha Rodungsfläche ist eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen

Wolfgang Kreuzer

Wolfgang Kreuzer
Bereich Forsten 2



WWA Deggendorf - Postfach 20 61 - 94460 Deggendorf

Gemeinde Neureichenau
Dreisesselstraße 8
94089 Neureichenau

Wg

Ihre Nachricht
21.11.2024

Unser Zeichen
3-4622-FRG-136-949/2025

Bearbeitung +49 (991) 2504-130
Doris Winkler

Datum
10.01.2025

**Vollzug der Baugesetze;
Änderung des Flächennutzungsplan Neureichenau mit Deckblatt Nr. 18 und
Aufstellung des Bebauungsplans „SO Tourismus Gut Riedelsbach“;
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Be-
lange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der im Betreff genannten Bauleitplanung nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher
Sicht wie folgt Stellung:

Wasserversorgung / Wasserschutzgebiete

Von der Maßnahme sind weder uns bekannte Wasserfassungen noch Wasser-
schutzgebiete betroffen.

Die Wasserversorgung der Anlage erfolgt über die Gemeinde (WWA Neureichenau-
Lackenhäuser). Derzeit liegen keine Wasserrechte vor. Für die hier betroffene Was-
serversorgung Neureichenau-Lackenhäuser sind 2024 Antragsunterlagen zur Be-
gutachtung eingegangen. Da die Quellen gut schützbar und im Bereich der Bayeri-
schen Staatsforsten liegen, ist mit einem positiven Ausgang des Wasserrechtsver-
fahrens und Wasserschutzgebietsausweisung zu rechnen.

Entsprechend der Angaben im hydrogeologischen Gutachten kann der Wasserbe-



darf über die Quellschüttung derzeit ausreichend gedeckt werden. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen im Hinblick auf die Wasserversorgung dadurch keine grundsätzlichen Einwände.

Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des Schmutzwassers über die Kläranlage Neureichenau ist gesichert.

Niederschlagswasser

Aus den vorgelegten Unterlagen geht hervor, dass die Entwässerung des „SO Tourismus Gut Riedelbach“ im Trennsystem erfolgen soll. Anfallendes Niederschlagswasser soll auf den Baugrundstücken zurückgehalten und nur gedrosselt in die Regenwasserkanalisation eigeleitet bzw. versickert werden.

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt bzw. über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Eine Versickerung ist grundsätzlich anzustreben. Hierfür ist vorab stets ein Sickertest durchzuführen. Zudem sind ausreichend geeignete Flächen einzuplanen bzw. zur Verfügung zu stellen. Die direkte Einleitung in ein Gewässer soll nur stattfinden, sofern keine Versickerung möglich ist.

Laut Art. 34 Abs. 1 BayWG ist die Gemeinde zur Abwasserbeseitigung verpflichtet. Die Niederschlagswasserbeseitigung nach den Regeln der Technik für das geplante Sondergebiet ist durch die Gemeinde sicherzustellen. Falls diese nicht gewährleistet werden kann, ist die Erschließung nicht gesichert.

Insgesamt wird die Niederschlagswasserbeseitigung gem. Plan auf drei Maßnahmen aufgeteilt (Regenrückhalteteich, Retentionszisternen mit Regenrückhalteteich sowie Retentionszisternen mit Muldenrigole; siehe Nr. 9.5 im Bebauungsplan).

Entgegen den textlichen Anmerkungen unter Nr. 9.5 ist hier für alle drei Maßnahmen eine wasserrechtliche Einleitungserlaubnis erforderlich. Für die beiden zentralen Maßnahmen (Regenrückhalteteich und Muldenrigole) kann ein gemeinsames wasserrechtliches Verfahren durchgeführt werden.

Die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in die Mischwasserkanalisation ist nicht zulässig.

Wild abfließendes Wasser

Die Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ kann über einen Link auf der Homepage des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (<https://s.bayern.de/hios>) im UmweltAtlas angezeigt werden. Diese Karte dient als Orientierungshilfe in der Bauleitplanung, um mögliche

Risiken im Hinblick auf verschiedene Wassergefahren zu erkennen und Gegenmaßnahmen zu entwickeln.

Auszug aus der Hinweiskarte



Der Planungsumgriff liegen lt. der Karte potentielle Fließwege bei Starkregen mit unterschiedlich starken Abflüssen. Wassersensible Bereiche oder sind Geländesenken und Aufstaubereiche sind im Bereich von vorgesehenen Maßnahmen nicht verzeichnet.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Grundsätzlich muss bei Geländeanschnitten mit Hang- und Schichtwasseraustritten gerechnet werden.

Das Landratsamt Freyung-Grafenau erhält einen Abdruck dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Doris Winkler

