

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

- 3. Aufstellung des Bebauungsplans 'SO Tourismus Gut Riedelsbach'; VL-70/2025**
Frühzeitig 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 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:

| | | |
|--|--|--|
| <p>01. LRA FRG SG 42 - Untere Naturschutzbehörde</p> | <p>Laut Stellungnahme (Anlage 3.1.) vom 04.12.2024.</p> <p>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.</p> <p>b) Nicht abgestimmt ist die Errichtung von sog. „Waldhäusern“ im Waldbestand. Dieser Umwidmung kann aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht zugestimmt werden.</p> <p>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.</p> <p>d) Den vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen wird zugestimmt.</p> <p>Bedingungen und Auflagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>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</p> | <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Bezüglich der vorgebrachten enthaltenen Bedingungen und Auflagen wird folgendes festgelegt:</p> <p>Zu a) wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Zu b) Die Waldhäuser im Landschaftsschutzgebiet werden im nächsten Verfahren aus dem Bebauungsplan herausgenommen.</p> <p>Zu c) wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Zu d) wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Zu Spiegelstrich 1: Die Festsetzungen bzw. Darstellungen werden entsprechend angepasst.</p> <p>Zu Spiegelstrich 2: Die Meldung erfolgt nach Abschluss des Verfahrens durch die Gemeinde Neureichenau.</p> <p>Zum Hinweis: Der bezüglich der Herausnahme der Fl.Nr. 1112, Gemarkung Neureichenau gemachte Hinweis wird zustimmend zur Kenntnis genommen.</p> |
|--|--|--|

| | | |
|--|--|--|
| | werden (betrifft Flur-Nr. 1112, Gmkg. Neureichenau) | |
| 02. LRA FRG SG 25 - Tiefbauamt | <p>Laut Stellungnahme (Anlage 3.2.) vom 03.11.2024</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 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 | <p>Zu 1. Die Anbauverbote werden entsprechend ergänzt</p> <p>Zu 2. Das Sichtdreieck zur Kreisstraße ist bereits im Bebauungsplan-Lageplan sowie in den planlichen Festsetzungen enthalten</p> <p>Zu 3. Dieser Passus ist bereits in den textlichen Festsetzungen unter Ziffer 21 enthalten.</p> <p>Zu 4. Die Oberflächenentwässerung der Kreisstraße FRG 8 wird durch die Planung nicht berührt.</p> <p>Zu 5. Grenzsteine werden durch den neuen Bebauungsplan nicht berührt.</p> <p>Zu 6. Die Verkehrszeichen entlang der Kreisstraße werden weiterhin geduldet.</p> <p>Zu 7. Es ist nicht beabsichtigt, Photovoltaikanlagen in der Nähe der Kreisstraße zu errichten.</p> <p>Zu 8. Dies ist bereits in den textlichen Festsetzungen unter Ziffer 20 aufgeführt und enthalten</p> |

| | | |
|---|--|---|
| | der vorhandenen Verkehrs-entwicklung einzuhalten. §3 BImSchG | |
| 03. LRA FRG Untere Bauaufsichtsbehörde | Äußerung vom 07.01.2025; Es werden keine Anregungen vorgetragen. | Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. |
| 04. LRA FRG SG 40 -Technischer Umweltschutz | Laut Stellungnahme (<u>Anlage 3.3.</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. 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. | 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 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 | Äußerung vom 08.01.2025; Die vorgelegte Planung ist in sich stimmig. Die Verwendung des Rohstoffes Holz ist loblich und wird begrüßt. Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und die minimalen Geländebewegungen im Bereich des ‚SO 3‘ lassen sich das geplante Vorhaben harmonisch in die | Die lobende Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Bezüglich der Anmerkungen zur Dachform der Carportanlagen wird die Auffassung vertreten, dass diese aufgrund der Größe der |

| | | |
|---|--|---|
| | <p>bestehende Landschaft einfügen. Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist aus Sicht des Unterzeichners nicht zu befürchten. Lediglich die geplante Ausführung der Carportanlagen als Pult- oder Flachdach (höchstwahrscheinlich dem Energiegedanken geschuldet) brechen leider das in sich stimmige Gesamtkonzept.</p> <p>Aufgrund der rel. konkreten Planungen wird zudem empfohlen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.</p> | <p>Anlagen nur einen untergeordneten Einfluss auf das Gesamtbild der Gesamtanlage haben werden, das umso mehr als die Dachformen der nachfolgenden Ferien- und Waldhäuser des SO 3 aber auch des SO 2 von den verschiedensten Himmelsrichtungen die dominierenden visuellen Größen sein dürften. Zudem ist aus Sicht der notwendigen Energiegewinnung durch erneuerbare Energien auch eine möglichst breite Ausnutzung von optimierten Dachflächen ein wichtiger, in der Abwägung zu berücksichtigender öffentlicher Belang.</p> <p>Die Anregung zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird aufgenommen. Die notwendigen vertraglichen Grundlagen werden geschaffen.</p> |
| <p>06. LRA FRG SG 32 - Verkehrswesen</p> | <p>Siehe die als <u>Anlage 3.4.</u> beigefügte Stellungnahme vom 20.01.2025</p> | <p>Die Bauleitpläne werden entsprechend den gemachten Vorgaben angepasst bzw. ergänzt.</p> |
| <p>07. Regierung von Niederbayern Höhere Landes- planungsbehörde</p> | <p>Laut Stellungnahme vom 08.01.2025</p> <p>Es ist anzustreben, Freizeitwohngelegenheiten und Ferienhaussiedlungen so auszugestalten, dass eine dauerhaft touristische Nutzung sichergestellt ist (vgl. RP 12 B IV 5.5 G).</p> <p>Die Gemeinde Neureichenau ist eine der übernachtungsstärksten Gemeinden in Niederbayern.</p> <p>Der Tourismus stellt insbesondere im Bayerischen Wald einen wichtigen Wirtschaftsfaktor dar. Die Ansprüche und Vorliegen der Touristen und Urlaubsgäste sind einem stetigen Wandel unterworfen.</p> <p>Entsprechende Maßnahmen zur Einbindung und einem entsprechenden Ausgleich mit dem Orts-</p> | <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Vorschlag, im Bebauungsplan eine textliche Festsetzung zum Ausschluss von Dauerwohnen im Bereich der Freizeitwohngelegenheiten auszuschließen wird aufgenommen. Die Festsetzungen werden insoweit ergänzt.</p> <p>Eine Abstimmung mit der zuständigen UNB hat bereits vor Aufstellung des</p> |

| | | |
|--|--|---|
| | <p>und Landschaftsbild der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind vordränglich zu treffen. Daher ist eine enge Abstimmung mit der zuständigen UNB unumgänglich.</p> | <p>Bebauungsplanes stattgefunden. Die neueren Erkenntnisse bezüglich Waldhäuser und deren Nicht-Bau im Landschaftsschutzgebiet werden berücksichtigt.</p> |
| <p>08. Regierung von Niederbayern Gewerbeaufsicht</p> | <p>Äußerung vom 02.12.2024; Da das betroffene Gebiet nicht im oder in der Nähe eines Sprengbereichs eines Steinbruchs oder eines Lagers explosionsgefährlicher Stoffe liegt, ist eine weitere Beteiligung des GAA nicht notwendig und es wird gebeten, davon abzusehen.</p> | <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Von einer weiteren Beteiligung wird abgesehen.</p> |
| <p>09. AELF Landwirtschaft</p> | <p>Äußerung vom 26.11.2024; Es werden keine Einwände erhoben.</p> | <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>10. AELF Forsten</p> | <p>Laut Stellungnahme (<u>Anlage 3.5.</u>) vom 26.11.2024;</p> <p>a) Rodung: Die Beseitigung von Wald zugunsten einer anderen Bodennutzungsart wird befürwortet. Im Zuge der Satzungsaufstellung kann die Rodungserlaubnis von 0,25 ha aus walddirektiver Sicht erteilt werden.</p> <p>b) Baumfallgrenze: Einige Ferienhäuser liegen im Bereich der Baumfallgrenze von 30m. Deshalb ist eine Abhilfe durch eine verstärkte Konstruktion der Dach- und Gebäude-teile zu schaffen, welche zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt sind. Deshalb gibt es keine forstfachlich begründeten Einwände gegen das Bauvorhaben.</p> <p>c) Haftungsausschlussklärung gegenüber den Waldeigentümern der benachbarten Waldbestände</p> | <p>Zu a) Da die Untere Naturschutzbehörde gegen den Bau der „Waldhäuser“ im Landschaftsschutzgebiet ist, ist eine Rodungserlaubnis <u>nicht mehr notwendig</u>.</p> <p>Zu b) Die Kriterien zur Baumfallgrenze bei SO 3 sind bereits in den Textlichen Festsetzungen unter Ziffer 14 verankert.</p> <p>Zu c) Eine Haftungsausschlussklärung gegenüber den benachbarten Waldeigentümern wird in den textlichen Festsetzungen noch zusätzlich verankert.</p> |
| <p>11. Bayernwerk Netz GmbH</p> | <p>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</p> | <p>Die grundsätzlich zustimmende Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Entsprechendes gilt für die gemachten Hinweise. Diese können bei einer späteren Bauausführung Beachtung finden.</p> |
| <p>14. Deutsche Telekom Technik GmbH</p> | | <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| | | |
|---|--|---|
| <p>15. Handwerkskammer Niederbayern- Oberpfalz</p> | <p>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.</p> | <p>Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>16. KBR Süß</p> | <p>Laut Stellungnahme (<u>Anlage 3.6.</u>) vom 23.11.2024</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten. 2. Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschl. ihrer Zufahrten müssen den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr und der DIN 14090 entsprechen. 3. Die Löschwasserversorgung ist mit Überflurhydranten nach DIN 3222 so auszulegen, dass ein Förderstrom von mind. 800 l/min über 2 Stunden erreicht wird. Der Fließdruck darf nicht unter 2,5 bar liegen. Der Abstand von den Hydranten untereinander darf nicht größer als 150 m sein. Sie müssen außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand eingebaut sein. Die nächstgelegene Löschwasserentnahmestelle darf nicht weiter als 75m von der jeweiligen Grundstücksgrenze entfernt sein. 4. Das Schwimmbecken kann als Grundversorgung für Löschwasser nicht angerechnet werden; es kann nicht sichergestellt werden, dass es ganzjährig gefüllt ist bzw. zugänglich ist. 5. Feuerwehraufstellflächen sind einzuplanen, außerdem ist mittig eine Wendemöglichkeit bzw. Wendehammer vorzusehen, geeignet für Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeuge. | <p>Zu 1. Die Bestimmungen für den baulichen Brandschutz der BayBO werden beachtet.</p> <p>Zu 2. Alle baulichen Anlagen sind über befestigte öffentliche Straßen und Wege erreichbar und für die Feuerwehr befahrbar.</p> <p>Zu 3. Es gibt in unmittelbarer Nähe der Anlage nach Angabe des kommunalen Wasserwartes 3 Oberflurhydranten und einen Unterflurhydranten. Außer die Abstände sind unter 150 m.</p> <p>Zu 4. Das Schwimmbecken kann sehr wohl für Löschwasserzwecke angeordnet werden. Es handelt sich um warmes Wasser (also keine Eisschicht im Winter) und es ist ganzjährig gefüllt und immer zugänglich.</p> <p>Zu 5. Im Ferienhausgebiet wird nachträglich noch eine Wendemöglichkeit in Form eines Wendehammers eingeplant (SO 3). Bei SO 2 ist eine Erreichbarkeit sowohl von der kommunalen Straße als auch vom landwirtschaftlichen</p> |

| | | |
|---|---|---|
| | | <p>Betrieb der Flur-Nr. 1102 gegeben.</p> <p>Beim Stammgrundstück (SO 1) ist ohnehin eine Gesamtumfahrung für die Feuerwehr einschl. der entsprechenden Feuerwehraufstellflächen bereits gegeben.</p> |
| <p>17. Industrie- und Handelskammer Niederbayern</p> | <p>Äußerung vom 10.01.2025;</p> <p>Seitens der IHK bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>Die Äußerung wird zustimmend zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>18. Regionaler Planungsverband Donau-Wald</p> | <p>Äußerung vom 08.01.2025;</p> <p>Es werden keine Einwendungen erhoben.</p> | <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>19. Staatliches Bauamt</p> | <p>Äußerung vom 02.12.2024;</p> <p>Das Gebiet liegt an keiner vom Staatlichen Bauamt verwalteten Bundes- und Staatstraße.</p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen von Seiten des Staatlichen Bauamtes daher keine Bedenken.</p> | <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>20. Wasserwirtschaftsamt</p> | <p>Laut Stellungnahme (<u>Anlage 3.7.</u>) 10.01.2025</p> <p>a) Wasserversorgung/Wasserschutzgebiete: Im Hinblick auf die Wasserversorgung gibt es keine grundsätzlichen Einwände.</p> <p>b) Abwasserentsorgung: Die Entsorgung des Schmutzwassers ist über die Kläranlage Neureichenau gesichert.</p> <p>c) Niederschlagswasser: Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen. Anfallendes Niederschlagswasser soll auf den Baugrundstücken zurückgehalten und nicht in den</p> | <p>Zu den einzelnen Bereichen wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Zu a) Die Äußerung wird zustimmend zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu b) Die Äußerung wird zustimmend zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu c) Eine Versickerung wird ohnehin angestrebt. Dies ist in</p> |

| | | |
|-----------------------|--|---|
| | <p>Regenwasserkanal, sondern mittels ortsnaher Versickerung und Verrieselung abgeleitet werden. Eine Versickerung ist grundsätzlich anzustreben.</p> <p>d) Wild abfließendes Wasser: Die Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ ist zu beachten.</p> | <p>der Begründung 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.</p> <p>Zu d) In den textlichen Festsetzungen ist unter Ziffer 17 verankert, dass entsprechende Vorsorge zu treffen sind. Die beigefügte 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.</p> |
| <p>21. ZAW</p> | <p>Äußerung vom 25.11.2024; Gegen die Bauleitplanung bestehen keine grundsätzlichen Einwände. 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.</p> | <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Die gemachten Hinweise sind bei einer späteren Umsetzung der Bauleitplanung zu beachten.</p> |

Keine Stellungnahme wurde abgegeben von:

- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Vermessungsamt Freyung

Abstimmungsergebnis: Punkte 01. – 21.jeweils mit
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**

**GEMEINDE
NEUREICHENAU**

09. Jan. 2025

UG
Kenntnis genommen

1. Gemeinde

Neureichenau

| | | |
|---|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Flächennutzungsplan | Deckblatt Nr. 18 | <input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan |
| <input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan | für das Gebiet „SO Tourismus Gut Riedelsbach“ | |
| <input type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan | dient der Deckung dringenden Wohnbedarfes | <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein |
| <input type="checkbox"/> Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan | | |
| <input type="checkbox"/> Sonstige Satzung: „“ | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme | 06.01.2025 (§ 4 BauGB) | |
| <input type="checkbox"/> 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.

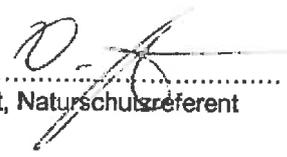
Hinweis:

- 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

LANDRATSAMT FREYUNG-GRAFENAU | Postfach 1311 | 94075 Freyung

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



Anlage 3.2.

**MEHR RAUM
UND ZEIT.**

LANDRATSAMT
FREYUNG-GRAFENAU

Dienstgebäude Kreuzstraße
Kreiseigener 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-BP-80-2024

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;

Aufstellung des Bebauungsplanes (SO Tourismus Gut Riedelsbach) durch die Gemeinde Neureichenau

Anlagen

Verfahrensunterlagen

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

- 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

Railfeisenbank 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



- 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 RAS 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

| |
|--|
| <p>2.2</p> <p><input type="checkbox"/> Keine Äußerung</p> |
| <p>2.3</p> <p><input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen</p> <p><input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</p> |
| <p>2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)</p> <p><input type="checkbox"/> Einwendungen</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen</p> <p>§ 50 BImSchG, UVPG, § 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</p> |
| <p><input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen, Befreiungen)</p> |
| <p>2.5</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</p> <p>Sachkomplex Planungsrecht (§ 50 BImSchG)</p> <p>Sachkomplex Lärmschutz (DIN 18005, 16. BImSchV, 18. BImSchV)</p> <p>Sachkomplex Luftreinhaltung</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Sachkomplex Erschütterung</p> <p>-</p> <p>Sachkomplex Lichteinwirkungen</p> <p>-</p> <p>Sachkomplex elektromagnetischer Felder (26. BImSchV)</p> <p>-</p> |

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

Regierung von Niederbayern



Regierung von Niederbayern - Postfach - 84023 Landshut

Anlage 3.4.

Per E-Mail

Gemeinde Neureichenau
Dreisesselstraße 8
94089 Neureichenau



el
10 01 2025

Ihr Zeichen
Ihre Nachricht vom

21.11.2024

Unser Zeichen (bitte angeben)
Sachbearbeiterin/Sachbearbeiter
RNB-24-8314.1.3-12-21-3
Thomas Kobold

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

Landshut,
08.01.2025

Gemeinde Neureichenau, Landkreis Freyung-Grafenau Aufstellung des Bebauungsplanes "SO Tourismus Gut Riedelsbach" Verfahren nach §4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Neureichenau plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes „SO Tourismus Gut Riedelsbach“. Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 18. 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 | Gestütstraße 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 | |
| Öffentliche Verkehrsmittel | | | | | oder nach Vereinbarung | |
| zum Hauptgebäude | 2, 3, 5, 6, 7, 14 | (Haltestelle Regierungsplatz / Maximilianstraße) | | zum Münchener Tor | 1, 7, 10 | (Haltestelle Grätzberg / 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, Freizeitwohnegelegenheiten 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

Amt für Ernährung,
Landwirtschaft und Forsten
Regen



AELF-RG • Bodenmaier Str. 25 • 94209 Regen
Gemeinde Neureichenau
Dreisesselstraße 8
94089 Neureichenau

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.

1) 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

Seite 1 von 3

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

DMS

Erfasst am: 25.11.24

AZ: 610204

Vorgang: SO Tourismus

Namenszahl: Wichtiger Hinweis: KS

Anlage 3.6.

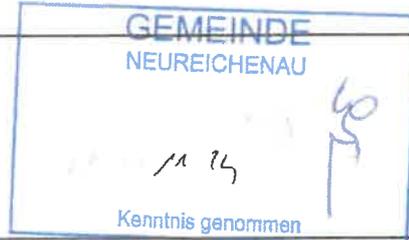
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

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.

1.

Gemeinde Neureichenau
z.H. Frau Strixner
Dreisesselstraße 8

94089 Neureichenau



Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Bebauungsplan für das Gebiet Neureichenau, SO Tourismus Gut Riedelsbach mit Grünordnungsplan

Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

Sonstige Satzung

Frist für die Stellungnahme **10.01.2025** (§ 4 BauGB)

Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2 BauGB)

2.

Träger öffentlicher Belange

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

Kreisbrandrat Süß Norbert

Hauptstr. 29

94089 Neureichenau

Tel.08583/2033

2.1

Keine Äußerung

2.2

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

| | | | |
|---|--|---|---|
| 2.3 | <input type="checkbox"/> 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 | | |
| | <input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen | | |
| | <input type="checkbox"/> Möglichkeit der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen) | | |
| 2.5 | <input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage <ol style="list-style-type: none"> 1. Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBo zu beachten. 2. Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschließlich ihrer Zufahrten müssen den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr und der DIN 14090 entsprechen. 3. Die Löschwasserversorgung ist mit Überflurhydranten nach DIN 3222 so auszulegen dass ein Förderstrom von mindestens 800 l/min über 2 Stunden erreicht wird. Der Fließdruck darf nicht unter 2,5 bar liegen. Der Abstand von den Hydranten untereinander darf nicht größer als 150 m sein. Sie müssen außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand eingebaut sein. Die nächstgelegene Löschwasserentnahmestelle darf nicht weiter als 75 m von der jeweiligen Grundstücksgrenze entfernt sein. 4. Das Schwimmbecken, kann als Grundversorgung für Löschwasser nicht angerechnet werden, es kann nicht sichergestellt werden, dass es ganzjährig gefüllt ist bzw. zugänglich ist. 5. Feuerwehraufstellflächen sind einzuplanen, außerdem ist mittig eine Wendemöglichkeit bzw. Wendehammer vorzusehen, geeignet für Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeuge. | | |
| | <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; border: none;"> Neureichenau, 23.11.2024 _____ Ort, Datum </td> <td style="width: 50%; border: none;"> Süß Kreisbrandrat _____ Unterschrift, Dienstbezeichnung </td> </tr> </table> | Neureichenau, 23.11.2024 _____ Ort, Datum | Süß Kreisbrandrat _____ Unterschrift, Dienstbezeichnung |
| Neureichenau, 23.11.2024 _____ Ort, Datum | Süß Kreisbrandrat _____ Unterschrift, Dienstbezeichnung | | |



WWA Deggendorf - Postfach 20 61 - 94460 Deggendorf

Gemeinde Neureichenau
Dreisesselstraße 8
94089 Neureichenau

69

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 Wasserschutzgebiete betroffen.

Die Wasserversorgung der Anlage erfolgt über die Gemeinde (WWA Neureichenau-Lackenhäuser). Derzeit liegen keine Wasserrechte vor. Für die hier betroffene Wasserversorgung Neureichenau-Lackenhäuser sind 2024 Antragsunterlagen zur Begutachtung eingegangen. Da die Quellen gut schützbar und im Bereich der Bayerischen Staatsforsten liegen, ist mit einem positiven Ausgang des Wasserrechtsverfahrens 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 eingeleitet bzw. versickert werden.

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah 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 Sickerstest 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

