

LAGEPLAN, M. = 1 : 1.000  
Gemarkung Gsenget

Die Gemeinde Neureichenau erlässt aufgrund des § 35 (6) des Baugesetzbuches (BauGB) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende Satzung:

**BESTIMMUNGEN ÜBER DIE ZULÄSSIGKEIT DURCH PLANZEICHEN**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung

**BESTIMMUNGEN ÜBER DIE ZULÄSSIGKEIT DURCH TEXT**

§ 1 - Die Grenzen für den bebauten Bereich der Ansiedlung "Kleingsenget - FRG 48" im Außenbereich werden gemäß den im Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 - Innerhalb der nach § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben nach § 35 BauGB.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken, kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben kann nicht entgegen gehalten werden, dass sie den Darstellungen im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

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

§ 4 - Der Ausgleich ist entsprechend der Bayerischen Kompensationsverordnung mit dem Bauantrag zu ermitteln und festzulegen.

§ 5 - Der Mindestabstand von Garagen zu öffentlichen Verkehrsflächen beträgt 5 m.

**HINWEISE**

1. Nutzung der Basisdaten der Bayer. Vermessungsverwaltung. Für Maß- und Lagegenauigkeit wird keine Gewähr übernommen.

2. Flurgrenze

3. Flurnummer, zum Beispiel

4. Hauptgebäude / Gebäude (Bestand)



**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.07.2024 die Aufstellung der Außenbereichssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.01.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 22.07.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 23.01.2025 bis 07.03.2025 beteiligt.

3. Der Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 22.07.2024 wurde mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 29.01.2025 bis 07.03.2025 im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Neureichenau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.05.2025 die Außenbereichssatzung gem. § 10 (1) BauGB in der Fassung vom 07.04.2025 als Satzung beschlossen.

Neureichenau, 27. Mai 2025

Kristina Urmann  
Erste Bürgermeisterin



5. Ausgefertigt

Neureichenau, 27. Mai 2025

Kristina Urmann  
Erste Bürgermeisterin



6. Der Satzungsbeschluss zur Außenbereichssatzung wurde am 28. Mai 2025 gem. § 10 (3) Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Außenbereichssatzung ist damit in Kraft getreten.

Neureichenau, 28. Mai 2025

Kristina Urmann  
Erste Bürgermeisterin



**GEMEINDE NEUREICHENAU  
LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU**

**AUSSENBEREICHSSATZUNG  
KLEINGSENGET - FRG 48**

Masstab = 1 : 1.000

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 22.07.2024  
Entwurf: 07.04.2025

Entwurfsverfasser:

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



**GEMEINDE NEUREICHENAU**

**LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU**

**AUSSENBEREICHSSATZUNG KLEINGSENGET; FRG 48**

## **BEGRÜNDUNG**

Fertigstellungsdaten

Entwurf: 22.07.2024

Entwurf: 07.04.2025

Entwurfsverfasser

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

### **Lage im Raum**

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

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

### **Bestand**

Das Gebiet der Satzung ist bereits mit mehreren Wohngebäuden und deren Nebengebäuden bebaut.

### **Rechtliche Voraussetzungen und Planung**

Eine Außenbereichssatzung kann erlassen werden, wenn die Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB erfüllt sind. Danach kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmt werden, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen, wie z.B. Landwirtschaft, widersprechen oder die Entstehung oder die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Im Bereich der Außenbereichssatzung ist bereits eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden. Im räumlichen Geltungsbereich besteht ein baulicher Zusammenhang der derzeitigen Wohngebäude bzw. Wohnteile größerer Gebäude. Die Ansiedlung entspricht der für das Gemeindegebiet typischen Siedlungsstruktur.

Das hier definierte Satzungsgebiet ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da der räumliche Geltungsbereich nicht über die vorhandene Siedlungssituation hinausgreift, sondern lediglich die in der Örtlichkeit ablesbare Struktur ergänzt.

Die nach § 35 Abs. 6, Satz 4, Nr. 2 und 3 BauGB genannten Umweltbelange werden nicht beeinträchtigt.

Damit sind die Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB für eine Außenbereichssatzung erfüllt.

Geplant ist eine Außenbereichssatzung auf den Grundstücken oder Teilen davon der Fl.Nrn. 384 (Kreisstraße), 385, 440, 440/1 und 441/2, alle Gemarkung Gsenget. Der größte Teil der Planungsfläche ist bereits bebaut.

Mit der Außenbereichssatzung sollen die bestehenden Gebäude einer geordneten Bebauung und Erhaltung zugeführt und die Errichtung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB ermöglicht werden. Eine Zersiedelung über das Satzungsgebiet hinaus soll verhindert werden. Mit der Satzung kann Wohnraum geschaffen werden, ohne neue Siedlungsfläche im bisherigen Außenbereich ausweisen zu müssen.

Die Grenzziehung für die Außenbereichssatzung kann der Planzeichnung entnommen werden.

### **Erschließung**

Die Verkehrserschließung ist durch die Kreisstraße sichergestellt und bereits in ausreichender Dimensionierung ausgebaut.

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

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

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

Oberflächenwasser ist eigenverantwortlich zu versickern.

Bei der Versickerung des Niederschlagswassers sind die gesetzlichen Bestimmungen zu beachten, es ist eigenverantwortlich zu versickern. Sollte eine Versickerung bodentechnisch

nicht möglich sein, steht mit dem nördlich des Satzungsbereichs verlaufenden Großen Michelbach ein entsprechender Vorfluter zur Verfügung. Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.10.2008 und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) oder in Oberflächengewässer (TRENOG) jeweils vom 17.12.2008 zu beachten. Gegebenenfalls ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

### **Schutzgebiete, geschützte Flächen**

Das gesamte Gebiet liegt im **Naturpark** NP-00012 [BAY-04] Bayerischer Wald.

Es ist jedoch vom **Landschaftsschutzgebiet** LSG-00547.01 [NDB-04] Bayerischer Wald ausgenommen (Grenzverlauf siehe Lageplan).

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

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

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

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

## **Denkmäler**

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

## **Oberflächengewässer**

Nördlich des Satzungsgebietes fließt der Große Michelbach.

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

## **Ökologische Belange / Artenschutz**

Mit dieser Außenbereichssatzung werden keine Vorhaben begründet, für die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (§ 35 Abs. 6, Satz 4, Nr. 2 BauGB). Zudem liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB genannten Schutzgüter vor. Für die Belange des Umweltschutzes muss somit keine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden.

Für jedes neu hinzutretende Bauvorhaben muss im Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis von Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Kompensationsverordnung (BayKompV) geführt werden. Dazu bedarf es der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Freyung-Grafenau. Ebenfalls auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens sind die Belange des Artenschutzes vertiefend zu prüfen. Dies gilt bei Neubauten ebenso wie bei Änderungen bzw. beim Abbruch baulicher Anlagen.

## **Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

Da es sich um eine Außenbereichssatzung nach § 35 (6) BauGB handelt, die nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt wird, ist die Frage, ob und in welchem Umfang Ausgleich zu leisten ist, im Rahmen der Einzelbaugenehmigung nach der Bayerischen Kompensationsverordnung zu klären.

## Verfahren

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

Neureichenau, 27. Mai 2025

  
Kristina Urmann  
Erste Bürgermeisterin



Rosenheim, 07.04.2025

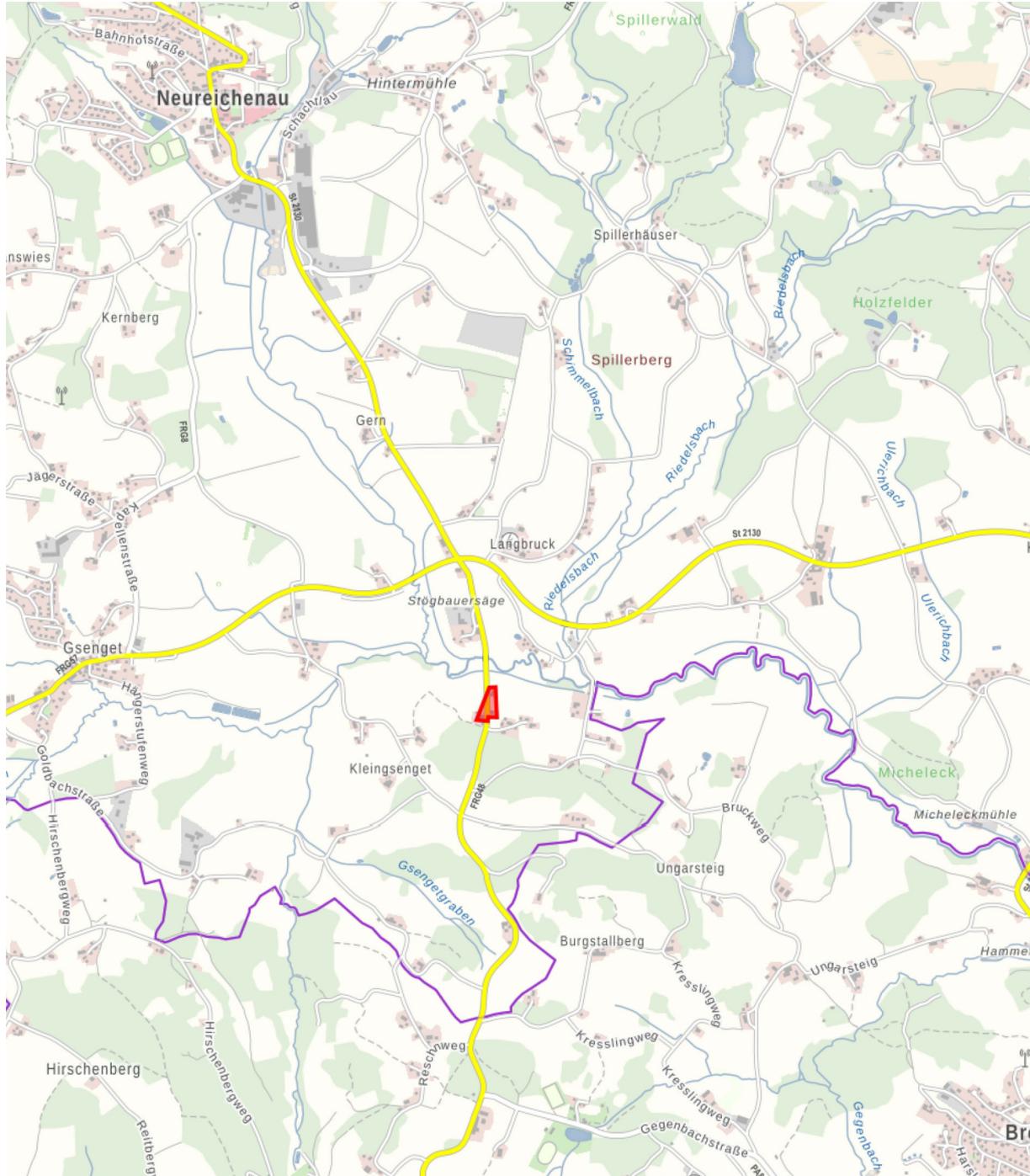


## Anlagen

*Hinweis zu allen Anlagen - der darin dargestellte Umgriff dient nur der Orientierung, maßgeblich ist ausschließlich der Lageplan der Außenbereichssatzung*

- Übersichtslageplan, M. = 1 : 25.000
- Bestandsplan, M. = 1 : 5.000
- Luftbild, M. = 1 : 1.000
- Flächennutzungsplan Neureichenau, Gemarkung Gsenget (Auszug), M. = 1 : 5.000

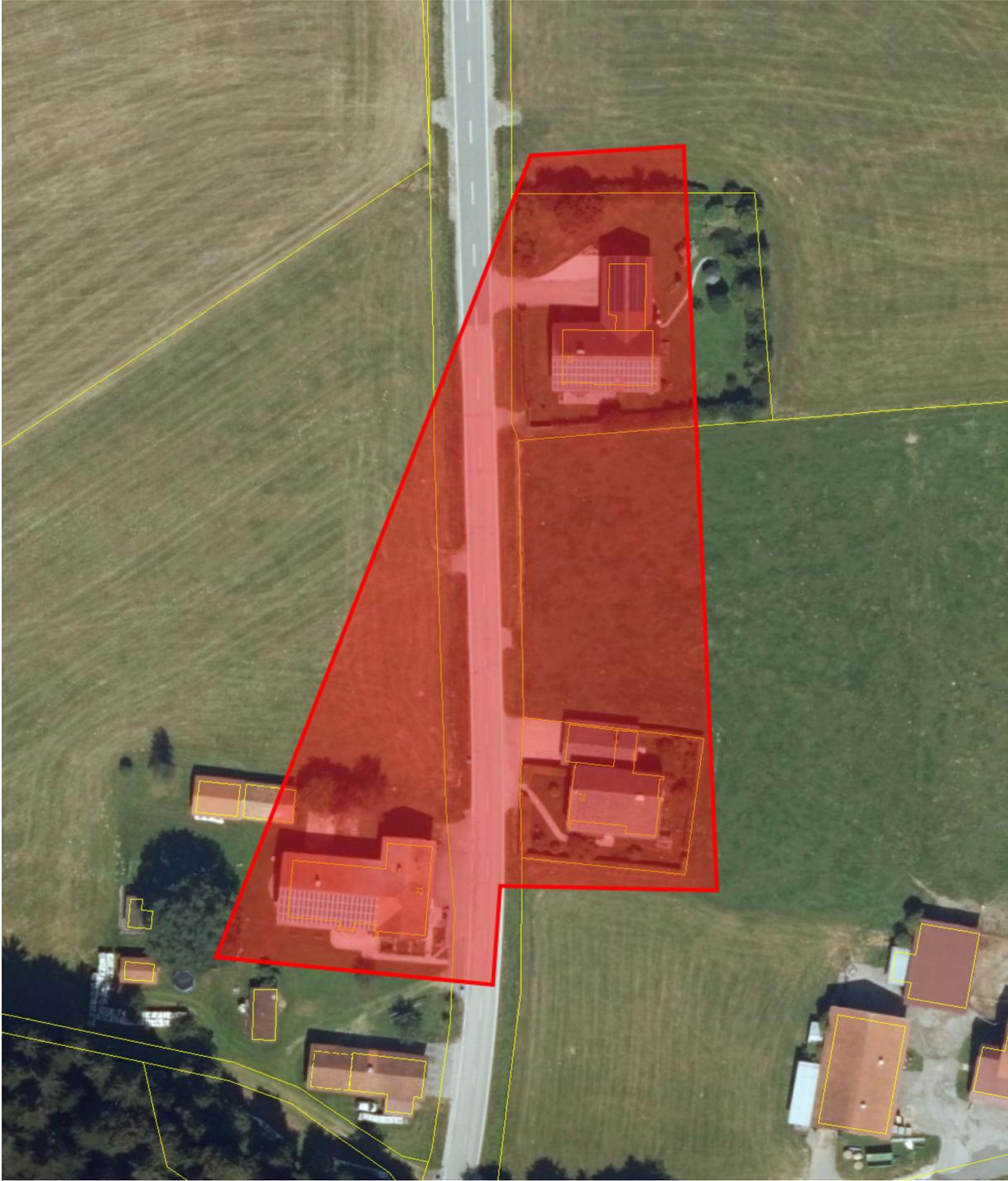
Übersichtslageplan, M. 1 : 25.000 [BayernAtlas]



Bestandsplan, M. 1 : 5.000 [BayernAtlas]



Luftbild, M. 1 : 1.000 [BayernAtlas]



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

