

Gemarkung Neureichenau  
**LAGEPLAN, M. = 1 : 1.000**

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 "Oberes Riedelsbach - Ewigkeitsstraße" 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.

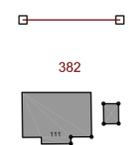
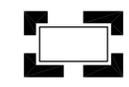
§ 3 - Die Ortsrandeingrünung hat in lockerer Anordnung mit standortheimischen Gehölzen zu erfolgen.

§ 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 382
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 21.01.2025 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 28.07.2025 die Außenbereichssatzung gem. § 10 (1) BauGB in der Fassung vom 21.07.2025 als Satzung beschlossen.

Neureichenau, **11. Sep. 2025**

Kristina Urmann  
 Erste Bürgermeisterin



5. Ausgefertigt

Neureichenau, **12. Sep. 2025**

Kristina Urmann  
 Erste Bürgermeisterin



6. Der Satzungsbeschluss zur Außenbereichssatzung wurde am **16. Sep. 2025** gem. § 10 (3) Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Außenbereichssatzung ist damit in Kraft getreten.

Neureichenau, **17. Sep. 2025**

Kristina Urmann  
 Erste Bürgermeisterin



**GEMEINDE NEUREICHENAU  
 LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU**

**AUSSENBEREICHSSATZUNG  
 OBERES RIEDELSBACH - EWIGKEITSSTRASSE**

Masstab = 1 : 1.000

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 22.07.2024  
 Entwurf: 21.07.2025

Entwurfsverfasser:

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



**GEMEINDE NEUREICHENAU**

**LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU**

**AUSSENBEREICHSSATZUNG  
OBERES RIEDELSBACH - EWIGKEITSSTRASSE**

**BEGRÜNDUNG**

Fertigstellungsdaten

Entwurf: 22.07.2024

Entwurf: 21.07.2025

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 Osten des Gemeindegebietes Neureichenau in der Gemarkung Neureichenau.

Er ist Teil der Ansiedlung Oberes Riedelsbach - Ewigkeitsstraße, einem zusammenhängenden Siedlungsansatz im Außenbereich, mit den Anwesen Riedelsbach 111 bis 114. Eine Gemeindeverbindungsstraße quert das Satzungsgebiet

## **Bestand**

Das Gebiet der Satzung ist bereits mit mehreren Wohngebäuden und deren Nebengebäuden bebaut und stellt eine Bebauung mit einer Wohnbebauung von einigem Gewicht dar.

## **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. Die Satzung kann auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- oder Gewerbebetrieben dienen. In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit erlassen werden (vgl. Plan).

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. 344, 344/1, 346 (Verkehrsfläche), 347, 382, 385 (Verkehrsfläche), 386, 432 (Verkehrsfläche) und 516, alle Gemarkung Neureichenau. Der größte Teil der Planungsfläche ist bereits bebaut.

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

Die Grenzziehung für die Außenbereichssatzung kann der Planzeichnung entnommen werden.

### **Erschließung**

Die Verkehrserschließung ist durch Gemeindestraßen sichergestellt und bereits in ausreichender Dimensionierung ausgebaut. Schmutzwasserleitungen sind im Planbereich vorhanden, anfallende Abwässer werden in der Kläranlage Neureichenau gereinigt. Die Anwesen im Planbereich sind nur zum Teil an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Weitere Anschlüsse sind im Rahmen einer Sondervereinbarung nach der Wasserabgabesatzung denkbar. Die Umsetzbarkeit ist beim jeweiligen Vorhaben gesondert zu prüfen.

Oberflächenwasser ist eigenverantwortlich zu versickern.

Bei der Versickerung des Niederschlagswassers sind die gesetzlichen Bestimmungen zu beachten, es ist eigenverantwortlich zu versickern. 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 (TRENNOG) jeweils vom 17.12.2008 zu beachten. Gegebenenfalls ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

#### Wild abfließendes Wasser

Im Planungsumgriff der Außenbereichssatzung sind in der Hinweiskarte des Bayer. Landesamts für Umwelt (LfU Bayern - Projekt HiOS - Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut) weder wassersensible Bereiche noch Geländesenken und Aufstaubereiche verzeichnet. Allerdings sind im Erweiterungsbereich potentielle Fließwege bei Starkregen mit unterschiedlichen Abflüssen dargestellt. Bei Geländeanschnitten muss darüber hinaus mit Hang- und Schichtwasseraustritt aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstück verändert werden.

#### Löschwasserversorgung

Das überplante Gebiet ist nicht an die gemeindliche Wasserversorgung angeschlossen; Hydranten existieren nicht. Der notwendige Brandschutz ist unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes bei Bauanträgen nachzuweisen (Art. 12 und 62 b BayBO) und bauplanungsrechtlich sowie bauordnungsrechtlich zu prüfen.

#### Schutzgebiete, geschützte Flächen

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

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

In der **Biotopkartierung Bayern Flachland** sind um das Satzungsgebiet drei Biotop erfasst (Nrn. 0170, 0171, 0173 - örtliche Lage siehe Lageplan), sie werden durch die vorliegende Planung aber nicht beeinträchtigt. Ein viertes Biotop (Nr. 1284) befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs.

- FL 7248-0170-002 und -003  
Hecken und Böschungen mit Altgrasvegetation im Bereich Pleckenstein und Riedelsbach.
- FL 7248-0171-001  
Hang mit Naßwiesen- und Flachmoorabschnitten und große Extensivweiden im Westen der östlichen Rodungsinsel in Pleckenstein.
- FL 7248-0173-001 und -002  
Feuchtfäche mit angrenzenden Extensivbereichen im Südwesten von Pleckenstein.

- FL 7248-1284-001

Magere Flachlandmähwiese, Borstgrasrasen, seggen- und binsenreiche Nasswiese.

Lage: Freifläche des Grundstücks Fl.Nr. 386 Gemarkung Neureichenau,

Aufnahme vom 18.07.2022. Unveröffentlicht (keine Darstellung im Planteil).

Eine Bebauung geschützter Biotope ist unzulässig (§ 30 Abs. 2 BNatSchG bzw. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG).

**Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH)** befinden sich in unmittelbarer Nähe, jedoch außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieser Außenbereichssatzung (7248-301.04 und .06 *Bergwiesen und Magerrasen am Dreisessel*).

Die nördliche Teilfläche des Gebiets 7248-301.06 ragt entlang der Gemeindestraße als ein ca. 10 m breiter Streifen auf das Grundstück Fl.Nr. 516 (Riedelsbach 114). Für sie gilt das Erhaltungsziel "Erhalt des noch weitgehend geschlossenen, repräsentativen Bergwiesenareals mit eingelagerten Nass- und Trockenstandorten sowie Gehölzriegeln".

[Abb. FFH-Gebiete \[BayernAtlas\] - Darstellung der Abgrenzung der Satzung nicht verbindlich](#)



### Denkmäler

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

### **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, 12. Sep. 2025

  
Kristina Urmann  
Erste Bürgermeisterin



Rosenheim, 21.07.2025

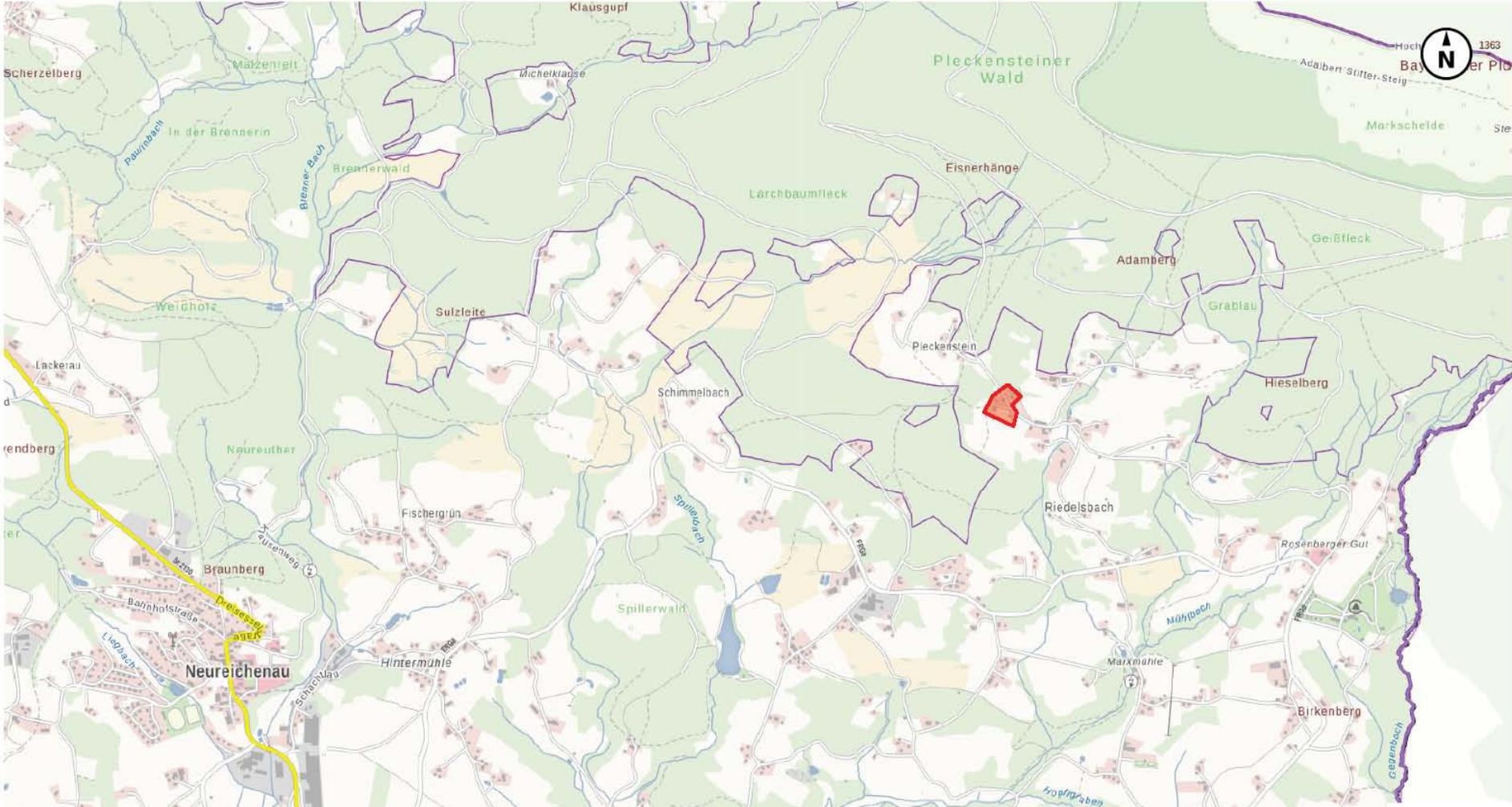
Huber Planungs-GmbH

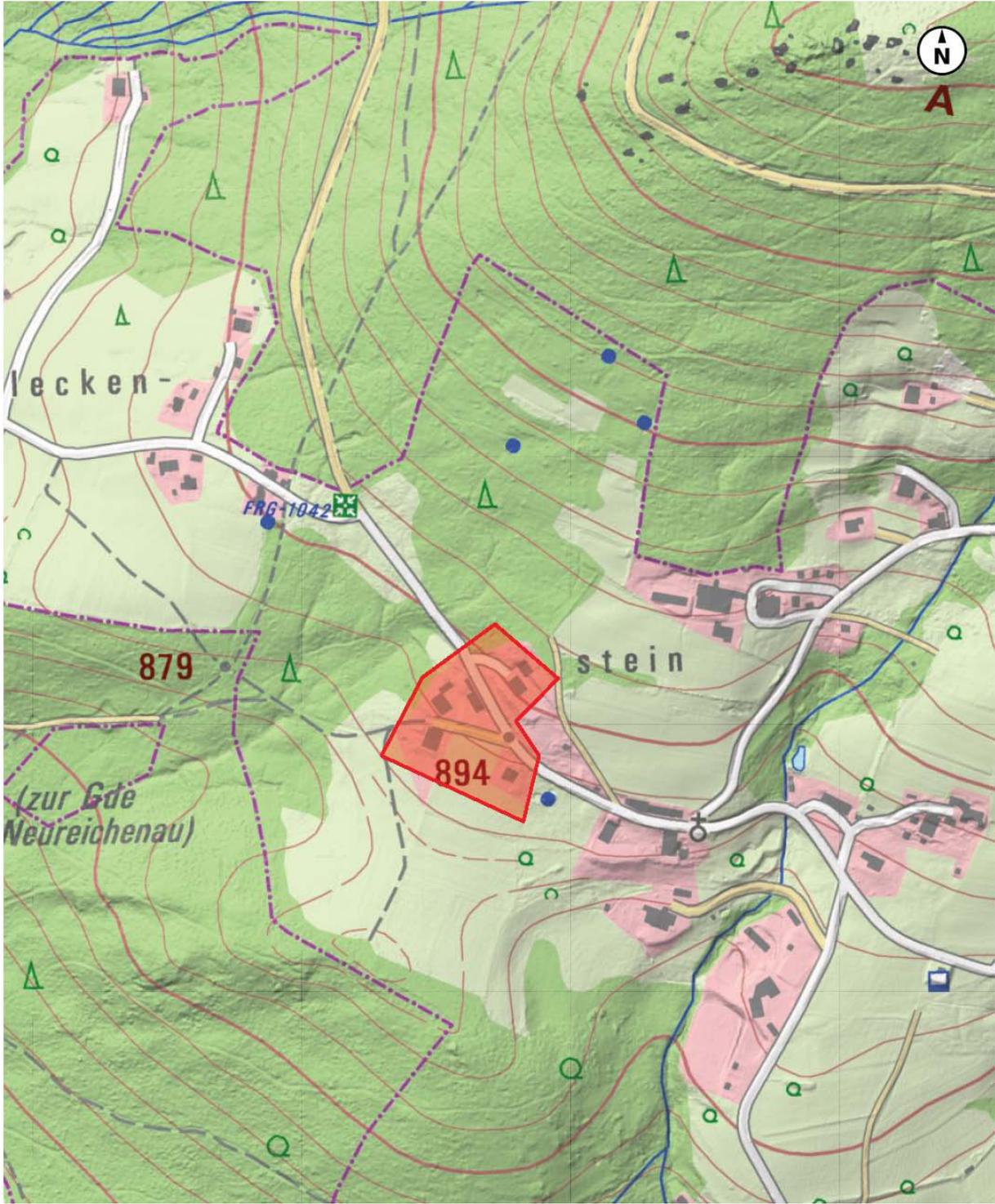
### Anlagen

*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 Neureichenau (Auszug), M. = 1 : 7.500

Übersichtslageplan, M. 1 : 25.000 [BayernAtlas]





[Luftbild, M. 1 : 1.000 \[BayernAtlas\]](#)



[Flächennutzungsplan Neureichenau, Gemarkung Neureichenau \(Auszug\), M. 1 : 7.500](#)

