

B E K A N N T M A C H U N G

Aufstellung des Bebauungsplans „SO Tourismus Gut Riedelsbach“ der Gemeinde Neureichenau

Bekanntmachung der Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch)

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 22.04.2024 beschlossen, den Bebauungsplan „SO Tourismus Gut Riedelsbach“ aufzustellen. Mit dem Bebauungsplan sollen die alten und neuen touristischen Strukturen insgesamt für das künftige Sondergebiet „SO Tourismus Gut Riedelsbach“ nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des künftig als Sondergebiet nach § 11 BauNVO) festgesetzten Bereichs umfasst die Fl. Nrn. 1105, 1101, 301, alle Gemarkung Neureichenau. Nachrichtlich übernommen wurden die Fl. Nr. 1112 (Kompensationsgrundstück) und Fl. Nr. 1102/1 (Energiegrundstück), alle Gemarkung Neureichenau.

Gut Riedelsbach liegt an der Kreisstraße FRG 8 ca. 3,0 km östlich (Luftlinie) des Ortskernes von Neureichenau. Die Flächen werden im Norden von bestehendem Mischwald bzw. der Kreisstraße FRG 8 (Kompensationsgrundstück) und im Osten und Westen von land- und forstwirtschaftlichen Flächen sowie teilweise anschließender Wohnbebauung und im Süden von landwirtschaftlichen Flächen bzw. Wohnhäuser von Riedelsbach begrenzt. Die neuen Baurechtsflächen erhalten zusätzliche Grundstrukturen. Die zur Einbindung vorgesehenen Flächen können den nachfolgenden Planauszügen entnommen werden:



Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung:

Zweck der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird der Wandlung eines einfachen Beherbergungsbetriebes mit ländlichem Wirtshaus zu einem Hotel- und Wellnessresort Rechnung getragen und dem Betrieb die notwendigen Erweiterungsoptionen eingeräumt.

Der Entwurf des Bebauungsplans (Stand: 22.07.2025) wurde vom Architekturbüro Ludwig A. Bauer aus Hauzenberg ausgearbeitet und am 28.07.2025 vom Gemeinderat gebilligt.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung samt Planentwurf, Begründung und Umweltbericht und der nach Einschätzung der Gemeinde, wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen können **vom 02.09.2025 bis einschließlich 08.10.2025** im Internet unter www.neureichenau.de/bekanntmachungen-bauleitplanung-neureichenau bzw. unter dem zentralen Landesportal www.bauleitplanung.bayern.de veröffentlicht.

Die Unterlagen werden zusätzlich im Rathaus Neureichenau, Erdgeschoss, Dreisesselstraße 8, 94089 Neureichenau **vom 02.09.2025 bis einschließlich 08.10.2025** leicht erreichbar während der unten angeführten Dienststunden öffentlich aus.

Stellungnahmen können während dieser Frist unter der E-Mail-Adresse bauamt@neureichenau.bayern.de übermittelt werden. Bei Bedarf können Sie auch in Textform (Adresse: Gemeinde Neureichenau, Dreisesselstraße 8, 94089 Neureichenau) oder während der Dienstzeiten zur Niederschrift im Rathaus Neureichenau Zimmer 26 im 2. Obergeschoß, Dreisesselstraße 8, 94089 Neureichenau abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Folgende umweltrelevanten Informationen sind verfügbar:

Eine Begründung samt Umweltbericht (Stand 22.07.2025) mit insbesondere einer Einleitung samt Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes sowie einer Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten übergeordneten Ziele des Umweltschutzes; mit Informationen zum verwendeten Verfahren und Schwierigkeiten bei der Aufstellung des Umweltbericht zur Bestandsaufnahme und Beschreibung bzw. Bewertung der Umweltauswirkung einschließlich Prognosen bei Durchführung der Planung (bezogen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild, Mensch (Erholung / Lärm), Kultur und sonstige Sachgüter sowie Wechselwirkungen untereinander).

Aussagen

- zur Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht/Durchführung der Planung,
- über Inhalte zu den geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich; mit Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter und Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz,
- über die Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten,
- über Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen,
- über den Klimaschutz

- Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung
- Technische Verfahren bei der Umweltprüfung
- sowie eine allgemein verständliche Zusammenfassung.

Bestandteil der ausliegenden Unterlagen sind auch die bereits im Rahmen der §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB vorliegenden umweltbezogenen Äußerungen bzw. Informationen zu folgenden Themen:

- Aussagen hinsichtlich natur- und umweltschutzrechtlicher Belange (Errichtung von Waldhäusern im Waldbestand, grundsätzliche Stellungnahme zu den Hindernissen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Bewertung der Flächen innerhalb des Landschaftsschutzgebiets, Meldung der Ausgleichflächen an das Ökokonto),
- Informationen zu Straßenverkehrsanlagen (Anbauverboten, Sichtdreiecke, Entwässerung, Blendwirkung, Photovoltaikanlagen, Verkehrsführung und Zufahrten)
- Aussagen zu immissionsschutzrechtlichen Belangen (schalltechnische Begutachtung, Immissionsrichtwerte, Anlagenlärm)
- städtebauliche und landesplanerische Aussagen zur Einsehbarkeit, zur Verhältnismäßigkeit und der flächenmäßigen Entwicklung
- Aussagen zu forstwirtschaftlichen Belangen (Rodungserlaubnis, Baumfallgrenzen)
- Aussagen zur Entwässerung (Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Niederschlagswasserbeseitigung, wild abfließendes Wasser)
- Beeinträchtigungen des Ort- und Landschaftsbildes
- Ausführungen zur Abfallentsorgung

Der Inhalt dieser Bekanntmachung ist zusätzlich im Internet unter www.neureichenau.de/bekanntmachungen-bauleitplanung-neureichenau eingestellt.

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i. V. m. § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangabe abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“, das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Die Gemeinde hat folgende Dienstzeiten:

Montag bis Freitag:	08.00 – 12.00 Uhr
Mittwoch:	13.00 – 17.00 Uhr
Donnerstag:	13.00 – 18.00 Uhr



Neureichenau, 15.09.2025


Urmann
Erste Bürgermeisterin

Bekanntmachungsnachweis

Aushang an der Amts-/Gemeindetafel: Neureichenau/Altreichenau/Lackenhäuser

Ausgehängt am:

Abgenommen am:

Für die Richtigkeit:

Tag: _____ Namensz. _____