

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

Änderung des Flächennutzungsplan Neureichenau mit Deckblatt Nr. 18 (SO Tourismus Gut Riedelsbach) der Gemeinde Neureichenau

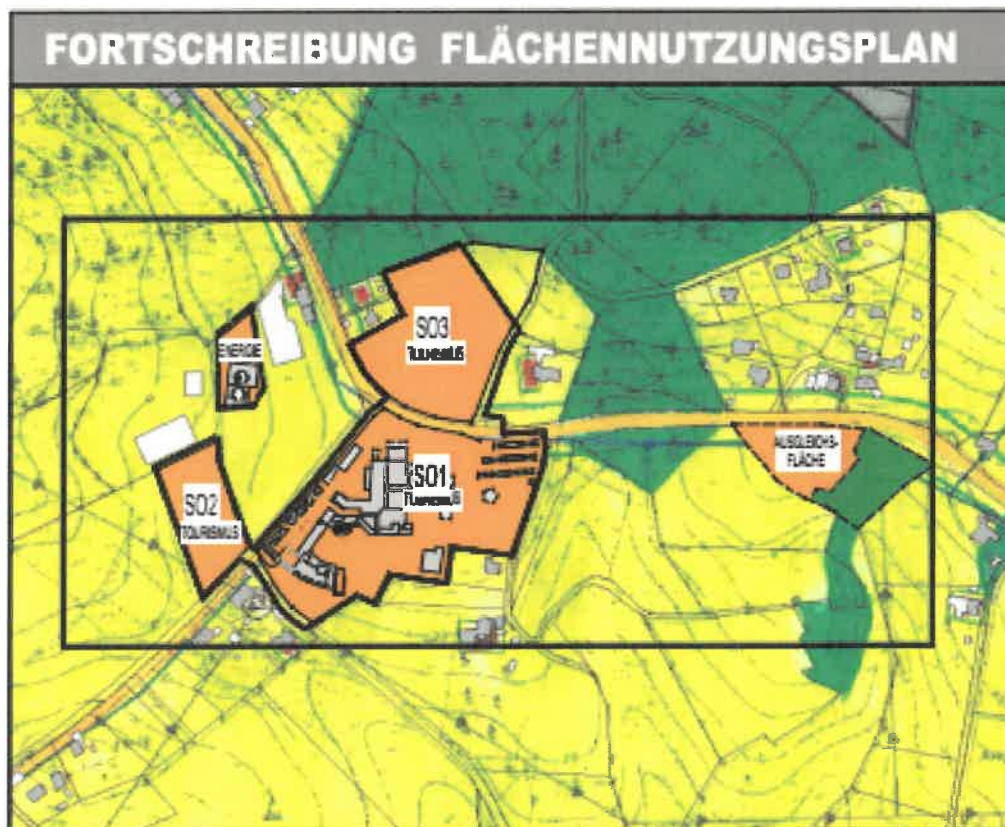
Bekanntmachung der Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch)

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 22.04.2024 die **Änderung des Flächennutzungsplan Neureichenau mit Deckblatt Nr. 18 (SO Tourismus Gut Riedelsbach)** beschlossen.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des künftig als Sonderbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) (Sondergebiet nach § 11 BauNVO) dargestellten Bereichs umfasst die Fl. Nrn. 1105, 1101, 301, alle Gemarkung Neureichenau. Nachrichtlich übernommen werden die Fl.Nrn. 1112 (Kompensationsgrundstück), 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:



Art und Zweck:

Zweck der Änderung des Flächennutzungsplans Neureichenau ist die Anpassung der Darstellung des bisher teilweise als landwirtschaftliche Flächen bzw. landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb in ein Sondergebiet „Tourismus Gut Riedelsbach“. Mit der Planung wird den tatsächlichen Gegebenheiten Rechnung getragen und dem Betrieb die notwendigen Erweiterungsoptionen eingeräumt.

Der Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplan Neureichenau (SO Tourismus Gut Riedelsbach) mit Deckblatt Nr. 18 samt Begründung und Umweltbericht (jeweils Stand vom 22.07.2025) wurde vom Architekturbüro Ludwig A. Bauer aus Hauzenberg ausgearbeitet.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung samt Planentwurf und Begründung und die nach Einschätzung der Gemeinde, wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden 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 **02.09.2025 bis einschließlich 08.10.2025** leicht erreichbar während der unten angeführten Dienststunden bereitgestellt

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 23 im 2. Obergeschoß, Dreisesselstraße 8, 94089 Neureichenau abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 16 unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Deckblatts 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 der Flächennutzungsplanung 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, mit Informationen zur Bestandsaufnahme, Beschreibung und 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, Inhalte zu den geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich; mit Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter, mit Informationen zum Ausgleich und zum Ersatz, Ausgleichsbedarf sowie der Ausgleichsflächen sowie Maßnahmen zur Überwachung, zum Klimaschutz und einer allgemein verständlichen 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 den 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 (Anbauverboden, 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.

Zusätzlicher Hinweis bzgl. des Verbandsklagerechts von Umweltverbänden:

Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 UmwRG (Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes) ist in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Veröffentlichungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat aber hätte geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB).

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

Bekanntmachungsnachweis

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

Ausgehängt am:

Abgenommen am:

Für die Richtigkeit:

Tag: _____ Namensz. _____



Neureichenau, 15.09.2025

Urmann
Erste Bürgermeisterin