

**GEMEINDE NEUREICHENAU  
LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU**

**AUSSENBEREICHSSATZUNG  
LACKENHÄUSER - FEUERWEHRGERÄTEHAUS**

**BEGRÜNDUNG**

Fertigstellungsdaten

Entwurf: 29.09.2025

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 nahe der Landesgrenze zur Republik Österreich in der Gemarkung Lackenhäuser.

Er ist Teil der Ansiedlung Lackenhäuser - Feuerwehrgerätehaus, einem zusammenhängenden Siedlungsansatz im Außenbereich, mit den Anwesen Lackenhäuser 150, 151, 153 und 154. Eine Gemeindeverbindungsstraße, die beim Rosenberger Gut von der Kreisstraße FRG8 abzweigt, erschließt das Satzungsgebiet.

Im Nordwesten befindet sich das Böhmerwalddenkmal, im Süden der Knaus Campingpark Lackenhäuser, im Osten verläuft der Gegenbach und bildet die Landesgrenze.

### **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. 257/2, 257/3 (Verkehrsfläche), 258/1, 258/2, 259, 261, 261/3, 285 (Verkehrsfläche) und 285/1 (Verkehrsfläche), alle Gemarkung Lackenhäuser. Der größte Teil der nördlichen Planungsfläche ist bereits bebaut. Der räumliche Geltungsbereich umfasst ca. 1,1 ha.

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 an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen.

Oberflächenwasser ist eigenverantwortlich zu versickern.

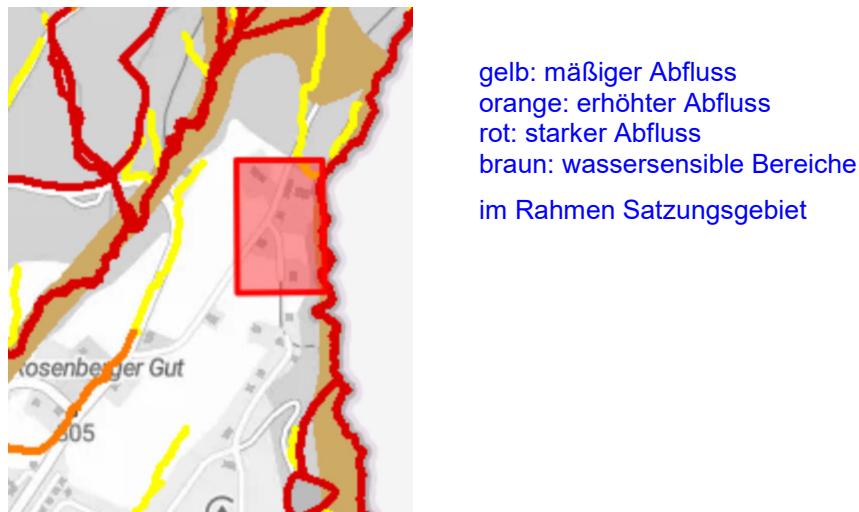
Bei der Versickerung des Niederschlagswassers sind die gesetzlichen Bestimmungen zu beachten, es ist eigenverantwortlich zu versickern. Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.10.2008 und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) oder in Oberflächengewässer (TRE-

NOG) jeweils vom 17.12.2008 zu beachten. Gegebenenfalls ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

#### Wild abfließendes Wasser

Außerhalb des Planungsumgriffs der Außenbereichssatzung sind in der Hinweiskarte des Bayer. Landesamts für Umwelt (LfU Bayern - Projekt HiOS - Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut) am Mühlbach im Westen und am Gegenbach im Osten wassersensible Bereiche dargestellt. Beide Gewässerflächen sind zugleich potentielle Aufstaubereiche und potentielle Fließwege bei Starkregen mit starkem Abfluss [rot]. Im Norden der Außenbereichssatzung führt ein potentieller Fließweg mit mäßigem Abfluss [gelb] am Gebiet in Richtung Gegenbach vorbei. 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 Grundstücke verändert werden.

Abb. Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut [Bayer. Landesamt für Umwelt]



#### Schutzgebiete, geschützte Flächen

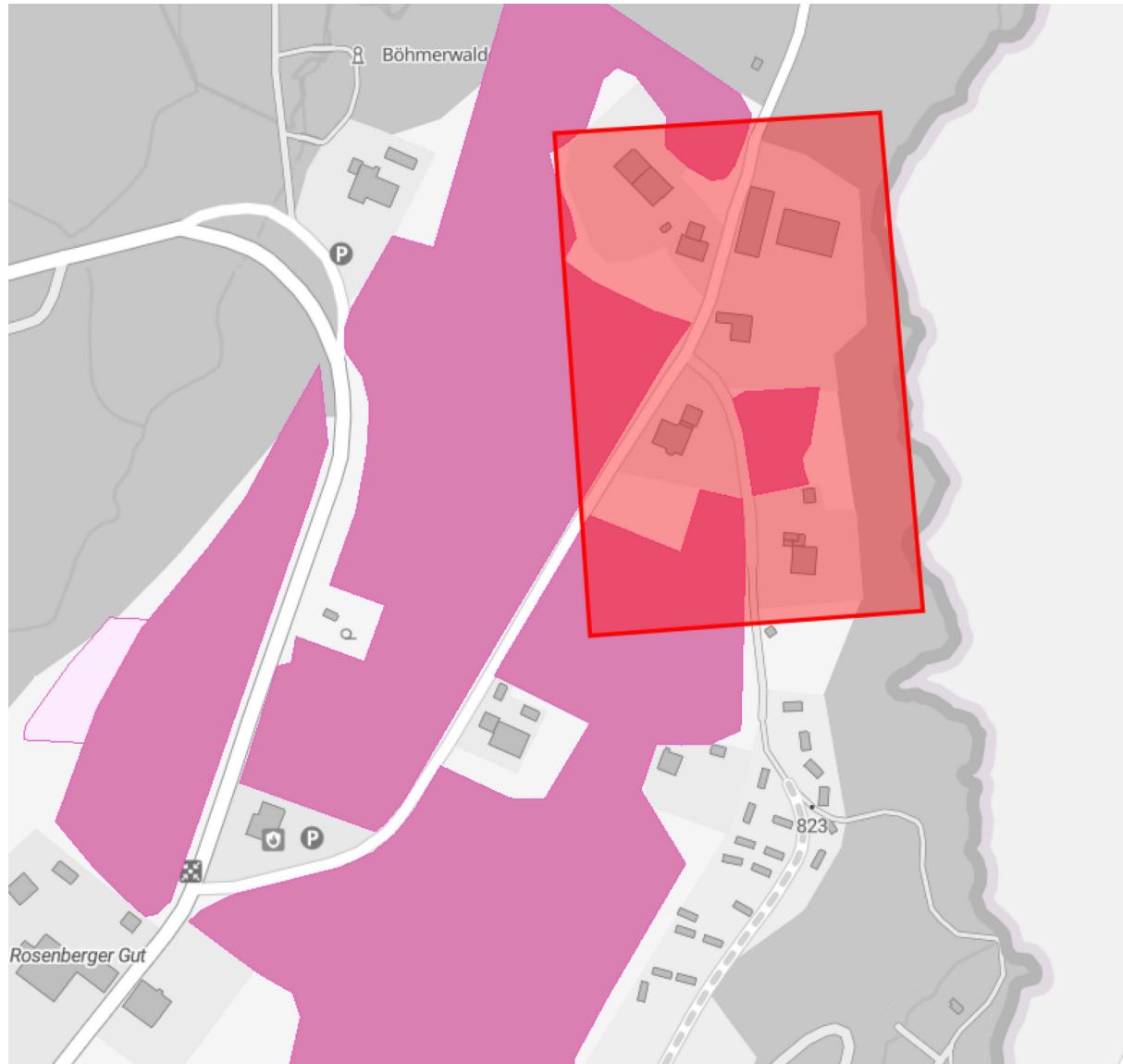
Das gesamte Gebiet liegt im **Naturpark NP-00012 [BAY-04]** Bayerischer Wald.

Es ist jedoch vom **Landschaftsschutzgebiet LSG-00547.01 [NDB-04]** Bayerischer Wald bis auf eine kleine Fläche im Nordosten ausgenommen (Grenzverlauf siehe Lageplan).

In der **Biotopkartierung Bayern Flachland** ist beim Satzungsgebiet ein Biotop (Nr. 1035) erfasst (örtliche Lage siehe Lageplan). Teilfläche 006 liegt auf Fl.Nr. 258/2, Teilfläche 002 ragt auf Fl.Nr. 257/2, Teilfläche 003 ragt auf Fl.Nr. 261/3.

Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, [www.lfu.bayern.de](http://www.lfu.bayern.de)

Abb. Biotopkartierung Bayern Flachland Nr. 7248-1035 [BayernAtlas]



lila: Teilflächen des Biotops FL-7248-1035  
rot: Lage des Satzungsgebietes

### **Beschreibung Biotop 7248-1035**

#### **Extensivgrünland und Borstgrasrasen beim Rosenberger Gut (Riedelsbach)**

Im Umfeld des Rosenberger Guts besitzt ein Großteil der vorhandenen Wiesenflächen Biotopcharakter. Es sind sowohl Berg-Mähwiesen wie auch Flachland-Mähwiesen vorhanden. Vorhandene Borstgrasrasenweisen eine teilweise hochwertige Artenausstattung auf. Die erfassten Flächen liegen auf einem breiten Geländerücken zwischen dem Riedelsbach und dem Gegenbach.

#### **Teilfläche 2**

Der Mittelbereich der flachen Hangwiese wurde am 17.6.2021 erfasst, der Nord- und Südteil wurden mahdbedingt am 17.08.2021 ergänzt.

Mittelteil: In der goldhaferreichen, mäßig nährstoffreichen Flachland-Mähwiese wachsen Wiesen-Glockenblume, Wiesen-Margerite, Wiesen-Klee und Rauhaar-Löwenzahn. Nach Norden nimmt die Obergrasdeckung zu (Glatthafer, Wiesen-Knäuelgras, Wiesen-Lieschgras). Als Nieder- und Mittelgräser sind Rotes Straußgras, Gewöhnliches Ruchgras und Feld-Hainsimse vorhanden.

Nördliches Flurstück: Hier ist eine magere, kraut- und blütenreiche Rotschwingel-Rotstraußgraswiese ausgebildet mit Wiesen-Glockenblume, Kleiner Bibernelle, Gewöhnlichem Ferkelkraut. Kleines Mausohr und Kleiner Sauer-Ampferzeigen nährstoffarme Verhältnisse an. Übergänge zum Sandmagerrasen sind vorhanden (Heide-Nelke, Kleiner Sauer-Ampfer, Arznei-Thymian). In den beiden südlichen Flurstücken erreicht der Wiesen-Klee hohe Deckungswerte. Dies führt teilweise zu strukturarmen Ausbildungen. Eingestreut wachsen Wiesen-Glockenblume, Rundblättrige Glockenblume, Wiesen-Margerite, Großblütiges Wiesen-Labkraut, Gewöhnlicher Frauenmantel, Kleine Bibernelle und Kleines Mausohr. Regelmäßig ist hier das Weidelgras vorhanden. Wiesenkleedominanzbestände sind als sonstige Flächenanteile eingelagert.

#### **Teilfläche 3**

Beim Biotopnordteil handelt es sich um eine ehemalige Wässerwiese, die in der Altkartierung als Nasswiese erfasst war. Die ehemaligen Wässerwiesengräben sind als flache Mulden noch vorhanden. Standörtlich hat sich ein Wandel zu einem frischen Standort vollzogen.

Der Biotopnordteil ist als ausgesprochen kraut- und artenreicher Borstgrasrasen ausgebildet. Wertgebend ist das gehäufte Auftreten gefährdeter Pflanzenarten (Berg-Wohlverleih, Niedrige Schwarzwurzel, Verschiedenblättrige Kratzdistel). Als weitere Krautarten sind Stängellose

Kratzdistel, Kleiner Sauer-Ampfer, Blutwurz und Geflecktes Johanniskraut vorhanden. Beim im Osten angrenzenden Anwesen wurden einzelne Obstbäume gepflanzt.

Ein artenarmer Borstgrasrasenstreifen ist am Biotopwestrand entlang einem Gehölzstreifen vorhanden.

Der Mittel- und Südteil ist als ausgesprochen kraut- und artenreiche Berg-Mähwiese ausgebildet. Aspektbildend sind Wiesen-Glockenblume, Wiesen-Margerite, Gewöhnliches Ruchgras, Rot-Schwingel und Rotes Straußgras. Regelmäßig eingestreut wachsen die Schwarze Teufelskralle, der Weichhaarige Pippau und der Schlangen-Knöterich als Berg-Mähwiesenarten. Wiesen-Glockenblume und Glatthafer als Elemente der Flachland-Mähwiesen sind in gleichem Maße vorhanden.

Aufgrund der hochwertigen Artenausstattung und der guten Erreichbarkeit ist die Fläche gut als Spenderfläche für Biotopneuanlagen geeignet.

#### Teilfläche 6

Angrenzend an Bebauung ist am flachen, zum Gegenbach hin ausgerichteten Hang eine krautreiche Berg-Mähwiese ausgebildet. In der Rotschwingel-Rotstraußgraswiese wachsen Schlangen-Knöterich, Blutwurz, Kleine Bibernelle, Rundblättrige Glockenblume, Geflecktes Johanniskraut. Die Wiesen-Witwenblume zeigt Übergänge zur Flachland-Mähwiese an. Kleinflächig sind Borstgrasrasen ausgebildet. Wertgebend ist hier das Vorkommen des gefährdeten Berg-Wohlverleihs sowie der Stängellosen Kratzdistel. Entlang dem westexponierten Waldrand findet sich auf ausgehagertem Standort artenarmes Extensivgrünland mit Heidelbeere, Borstgras, Rot-Schwingel und Schlangen-Knöterich.

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

#### Denkmäler

Im Bayerischen Denkmalatlas sind für das Satzungsgebiet und seine nähere Umgebung keine Eintragungen vorhanden (Boden- und 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,

Rosenheim, 29.09.2025

Kristina Urmann

Erste Bürgermeisterin

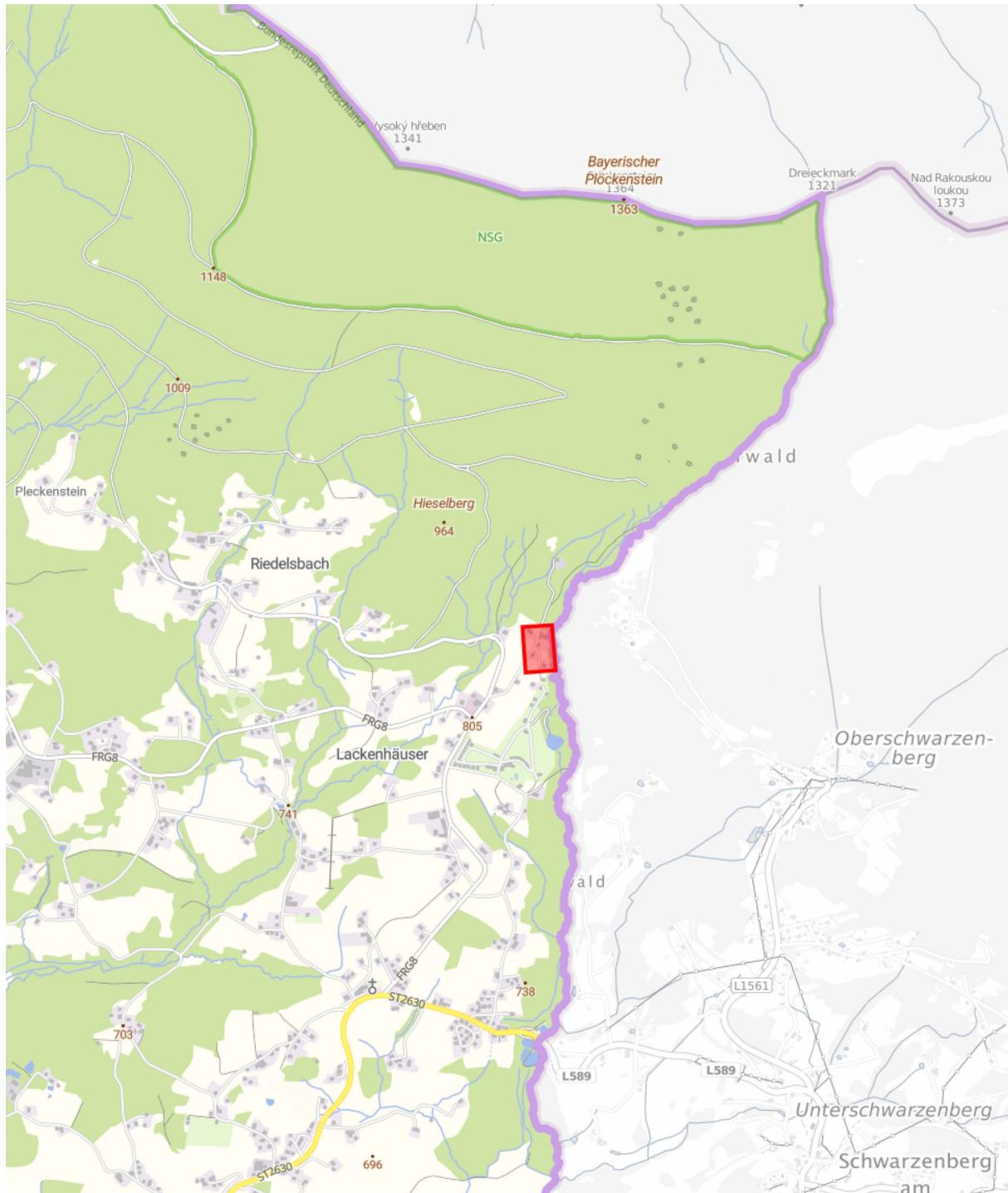
Huber Planungs-GmbH

## **Anlagen**

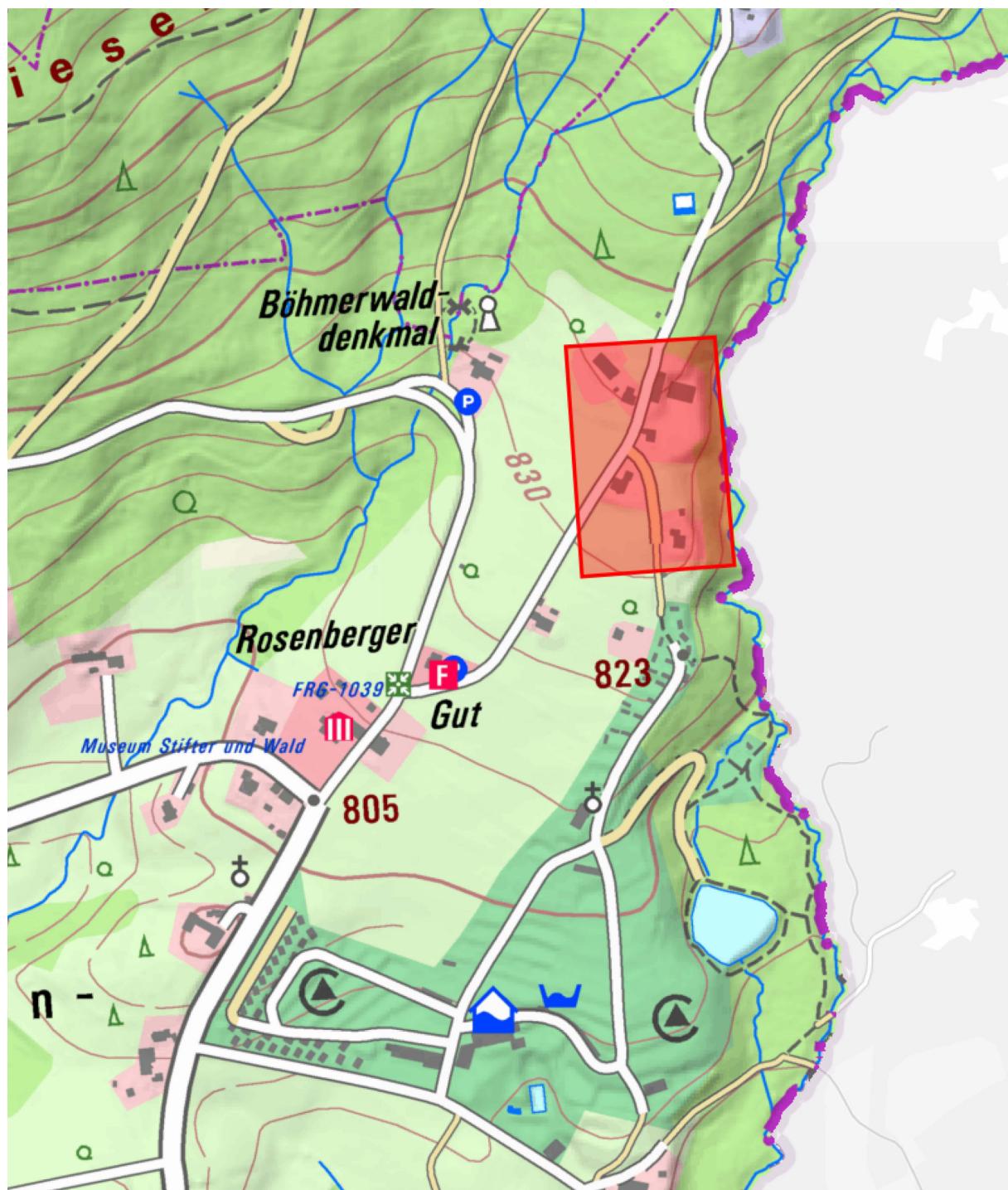
*Hinweis zu allen Anlagen -  
der darin dargestellte Umgriff dient nur der Orientierung, maßgeblich ist ausschließlich der  
Lageplan der Außenbereichssatzung*

- Übersichtslageplan, M. = 1 : 25.000
- Bestandsplan, M. = 1 : 5.000
- Luftbild, M. = 1 : 1.000
- **Teilflächennutzungsplan Lackenhäuser (Auszug), M. = 1 : 5.000**

Übersichtslageplan, M. 1 : 25.000 [BayernAtlas]



Bestandsplan, M. 1 : 5.000 [BayernAtlas]



Luftbild, M. 1 : 1.000 [BayernAtlas]



[Teil-Flächennutzungsplan Lackenhäuser \(Auszug\), M. 1 : 5.000](#)