

**GEMEINDE NEUREICHENAU**

**LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU**

**AUSSENBEREICHSSATZUNG L A C K E R A U**

**BEGRÜNDUNG**

Fertigstellungsdaten

Entwurf: 06.10.2025

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 in der Mitte des Gemeindegebietes Neureichenau nördlich des Hauptortes Neureichenau in der Gemarkung Altreichenau.

Er ist Teil der Ansiedlung Lackerau, einem zusammenhängenden Siedlungsansatz im Außenbereich, mit den Anwesen Lackerau 13, 14, 14a, 15, 16, 17, 17a und 18. Eine Gemeindeverbindungsstraße quert das Satzungsgebiet und führt östlich der St 2130 im Norden nach Altreichenau bzw. im Süden nach Neureichenau.

## **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. 390, 391, 392 (Verkehrsfläche), 393, 395 (Verkehrsfläche), 396/1, 397 (Verkehrsfläche), 398, 398/1, 402/1 und 402/3, alle Gemarkung Altreichenau, mit einer Fläche von ca. 1,5 ha. 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 an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen.

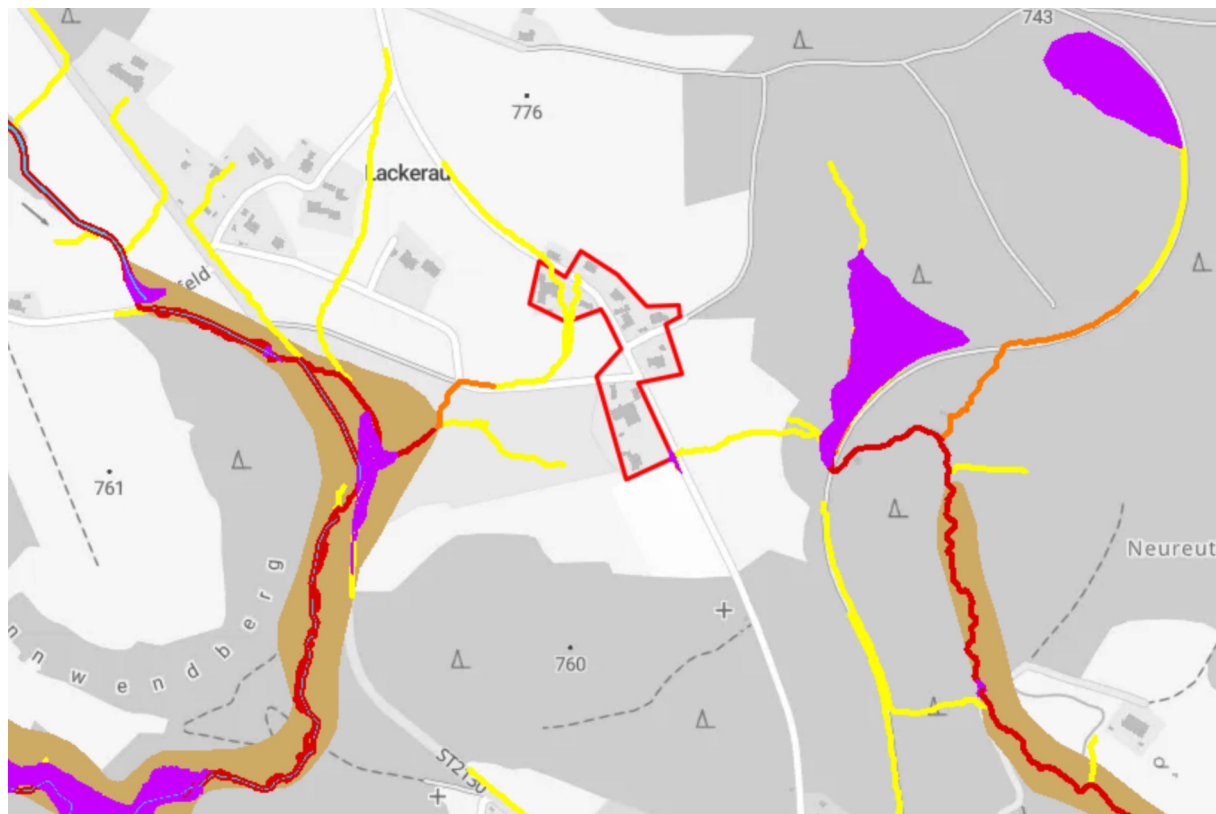
Oberflächenwasser ist eigenverantwortlich zu versickern.

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 (TRENOG) 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) keine wassersensiblen Bereiche verzeichnet. Diese befinden sich am Tiefaugraben bzw. an einem Zulauf zum Großen Michelbach. Große Geländesenken und Aufstaubereiche sind am Tiefaugraben im Westen der Lackerau bzw. im Osten verzeichnet, eine kleine Senke befindet sich am Südostrand des Satzungsgebietes. Potentielle Fließwege bei Starkregen mit mäßigem Abfluss [gelb] sind im nordwestlichen Bereich 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 Grundstücke verändert werden.

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



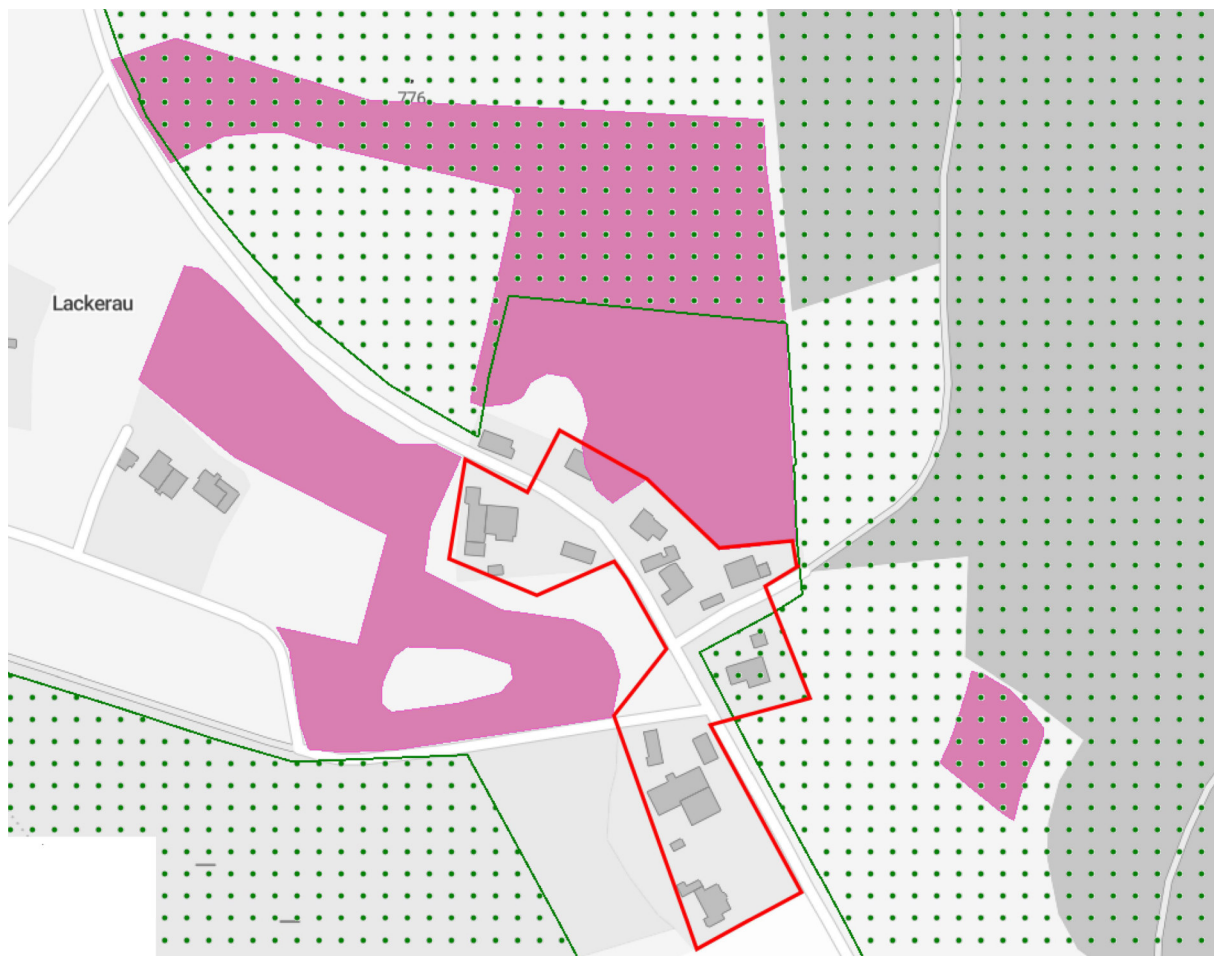
gelb: mäßiger Abfluss | orange: erhöhter Abfluss | rot: starker Abfluss  
lila: Geländesenken, Aufstaubereiche  
braun: wassersensibler Bereich  
roter Rahmen: Satzungsgebiet Lackerau

## Schutzgebiete, geschützte Flächen

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

Es ist jedoch mit Ausnahme der Fl.Nr. 396/1 vom **Landschaftsschutzgebiet** LSG-00547.01 [NDB-04] Bayerischer Wald ausgenommen (Grenzverlauf siehe Lageplan).

Abb. Landschaftsschutzgebiet und Biotopkartierung Bayern Flachland [BayernAtlas]



grün gepunktet: Landschaftsschutzgebiet

lila: Biotopkartierung Bayern Flachland, Biotop Nr. 7248-1027 und seine 3 Teilflächen

roter Rahmen: Satzungsgebiet Lackerau

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

In der **Biotopkartierung Bayern Flachland** ist um das Satzungsgebiet ein Biotop mit drei Teilflächen erfasst (Nr. 1027 - örtliche Lage siehe Lageplan), sie werden durch die vorliegende Planung aber nicht beeinträchtigt. Teilfläche 001 befindet sich im Osten außerhalb des Satzungsgebietes, Teilfläche 002 liegt am nördlichen Geltungsbereich, Teilfläche 003 am südwestlichen Geltungsbereich, wobei deren dargestellte Abgrenzung unscharf ist (siehe Beschreibung).

**Beschreibung Biotop 7248-1027**

Extensivwiesen bei Lackerau

An den südexponierten, überwiegend nur mäßig steilen Wiesenhängen bei der Streusiedlung Lackerau wurden die nachfolgenden Extensivwiesen erfasst.

**Teilfläche 1**

Teilfläche 1 liegt am Waldrand und ist überwiegend als krautarme Rotschwingelwiese ausgebildet. Im oberen Hangbereich ist sie artenreicher mit Schwarzer Teufelskralle, Wiesen-Margerite, Wiesen-Glockenblume und Geflecktem Johanniskraut. Wald-Ehrenpreis und Kleines Mausohr zeigen die Auslagerung des Standorts an. Artenarme Bereiche wurden als sonstiges Extensivgrünland codiert (Rot-Schwingel, Gewöhnliches Ruchgras, Feld-Hainsimse und Geflecktes Johanniskraut). Am Ostrand sind kleinflächig Übergänge zum Borstgrasrasen ausgebildet mit Borstgras, Blutwurz, Kleinem Sauer-Ampfer und vereinzelt Stengelloser Silberdistel.

**Teilfläche 2**

Die gut geschichtete, magere Flachland-Mähwiese erstreckt sich vom Plateau bis an den Bebauungsrand. In der lockeren Grärschicht wachsen Wiesen-Fuchsschwanzgras, Glatthafer, Gewöhnliches Ruchgras und Rot-Schwingel. Als Kräuter treten Scharfer Hahnenfuß, Gewöhnlicher Frauenmantel, Großblütiges Wiesen-Labkraut, Geflecktes Johanniskraut und Rauhaa-Löwenzahn auf. Die eingestreut auftretende Schwarze Teufelskralle zeigt Übergänge zur Berg-Mähwiese an.

Am Ostrand ist ein magerer Randstreifen als Sandmagerrasen ausgebildet. Hier treten neben der gefährdeten Pech-Nelke Arznei-Thymian, Kleines Mausohr, Kleiner Sauer-Ampfer und Gewöhnliches Zittergras auf.

Artenarme Bereiche sind als sonstige Flächenanteile eingelagert.

**Teilfläche 3**

Teilfläche 3 liegt zwischen der Streubebauung von Lackerau. Der Westteil wird als Mähweide genutzt, der Ostteil als Mähwiese. Am Ostrand wurde die Erfassung auf Anordnung des Grundeigentümers abgebrochen. Die Biotopabgrenzung ist in diesem Bereich zwangsläufig mit Unschärfen behaftet.

Die Flachland-Mähwiese ist überwiegend ausgesprochen krautreich mit Kleinem Klappertopf, Wiesen-Glockenblume, Gewöhnlichem Ferkelkraut und Geflecktem Johanniskraut. Im Westteil ist der Scharfe Hahnenfuß aspektbildend, im Ostteil Wiesen-Margerite und Rauhaa-Löwenzahn. Die Grärschicht wird von Gewöhnlichem Ruchgras, Rot-Schwingel, Glatthafer gebildet.

Am Koppelrand geht der Bestand kleinflächig in einen krautreichen, mäßig artenreichen Borstgrasrasen über mit Borstgras, Kleinem Sauer-Ampfer, Heide-Nelke, Kleinem Mausohr, Arznei-Thymian, Blutwurz und Stengelloser Silberdistel. Hier wächst auch die gefährdete Pech-Nelke.

Im Südostteil wird der Standort frisch-feucht. Hier wachsen Schlangen-Knöterich, Scharfer Hahnenfuß, Kuckucks-Lichtnelke und die gefährdete Schwarze Teufelskralle. Eingestreut sind Glatthafer und Großer Wiesenknopf vorhanden. Dieser Bereich weist sowohl Elemente der Flachland-Mähwiesen wie auch der Berg-Mähwiesen auf.

Entlang dem Flurweg am Südrand sind kleinflächig binsen- und seggenreiche Nasswiesen eingelagert mit Flatter-Binse und der gefährdeten Faden-Binse.

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 (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, 30.01.2026

  
Kristina Urmann

Erste Bürgermeisterin



Rosenheim, 06.10.2025



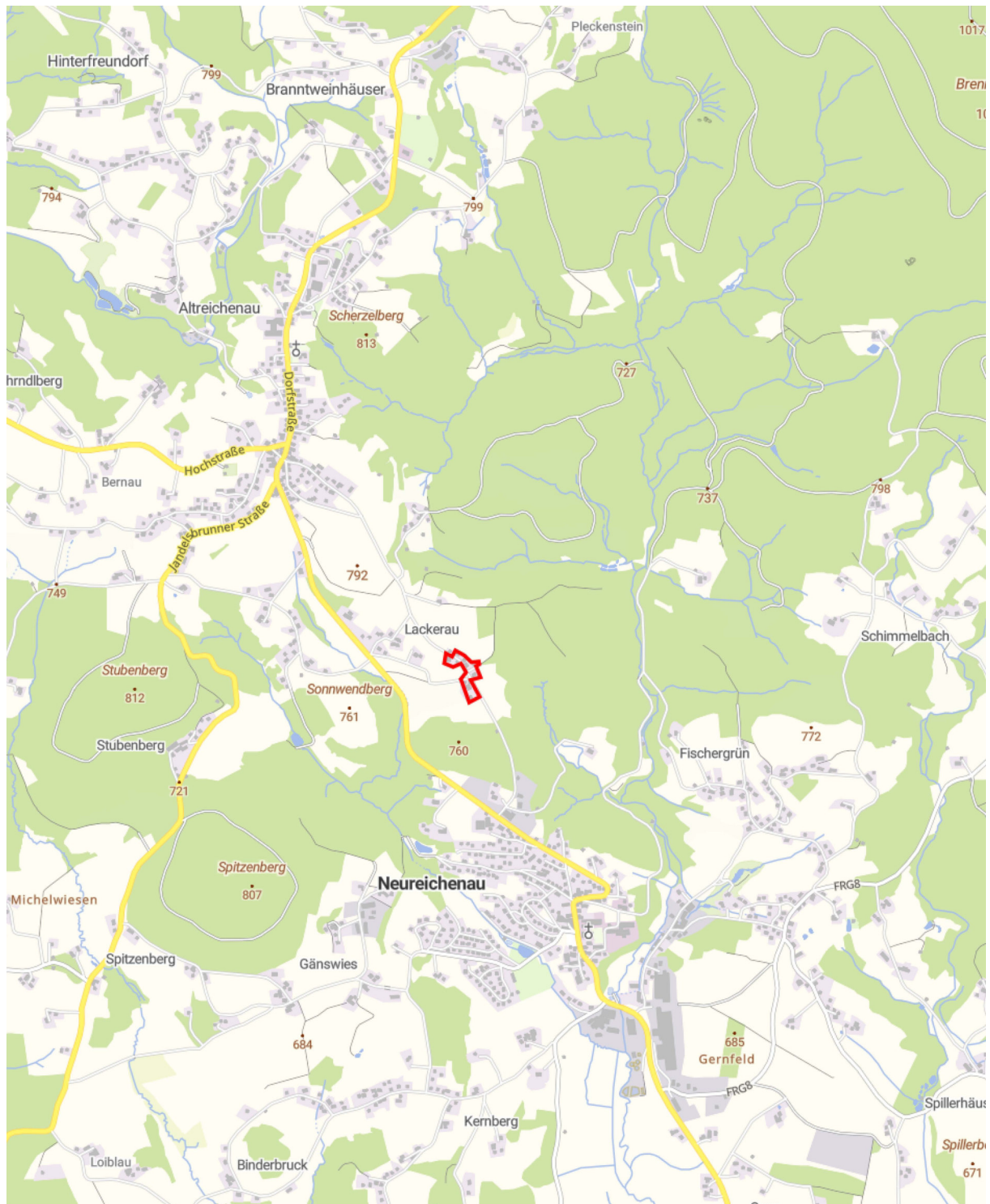
## Anlagen

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

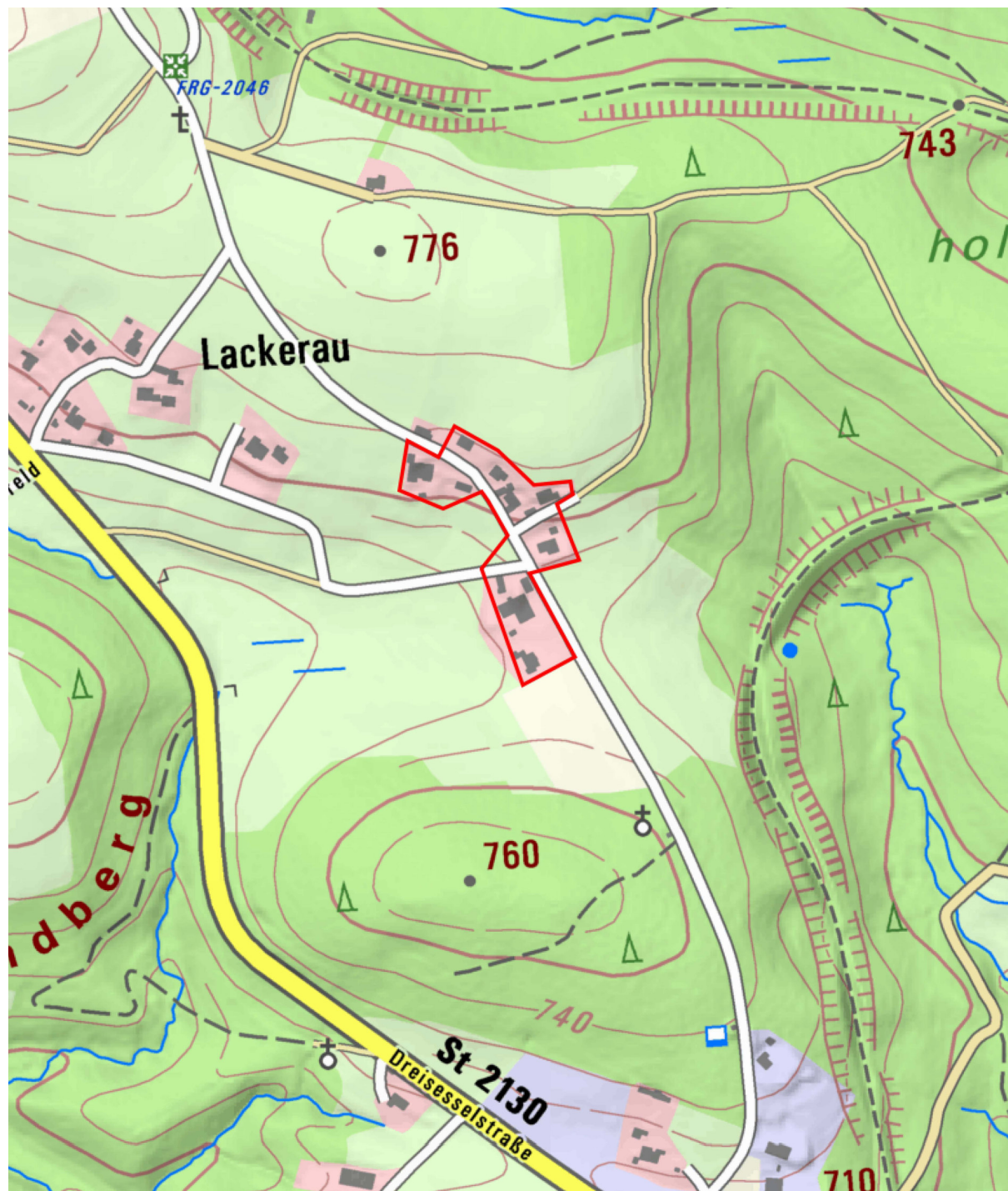
- Übersichtslageplan, M. = 1 : 25.000
- Bestandsplan, M. = 1 : 5.000
- Luftbild, M. = 1 : 1.000
- Flächennutzungsplan Altreichenau, Gemarkung Altreichenau (Auszug), M. = 1 : 5.000



Übersichtslageplan, M. 1 : 25.000 [BayernAtlas]



[Bestandsplan, M. 1 : 5.000 \[BayernAtlas\]](#)





Luftbild, M. 1 : 1.000 [BayernAtlas]





[Flächennutzungsplan Altreichenau, Gemarkung Altreichenau \(Auszug\), M. 1 : 5.000](#)

