

GEMEINDE NEUREICHENAU

LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU

AUSSENBEREICHSSATZUNG S P I T Z E N B E R G

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten

Entwurf: 30.01.2026

Entwurfsverfasser

Huber Planungs-GmbH
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 381091, Fax 0322 224 650 04
huber.planungs-gmbh@t-online.de

Lage im Raum

Der Bereich der Außenbereichssatzung liegt im Westen des Gemeindegebietes Neureichenau westlich des Hauptortes Neureichenau in der Gemarkung Altreichenau, direkt an der Gemeindegrenze zu Jandelsbrunn.

Er ist Teil der Ansiedlung Spitzenberg, einem zusammenhängenden Siedlungsansatz im Außenbereich, mit den Anwesen Spitzenberg 10, 11, 12, 13, 13a und 14. Eine Gemeindeverbindungsstraße erschließt das Satzungsgebiet stellt den Anschluss zur St 2131 her.

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. 134 (Verkehrsfläche), 138, 138/1, 139, 140, 140/1, 140/2, 140/3 und 142, alle Gemarkung Altreichenau, mit einer Fläche von ca. 0,84 ha. Der größte Teil der Planungsfläche ist bereits bebaut, nur Fl.Nr. 140 ist noch unbebaut.

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. Die Anwesen im Planbereich sind an die gemeindliche Wasserversorgung angeschlossen, Abwasser wird über den öffentlichen Schmutzwasserkanal der angrenzenden Gemeinde Jandelsbrunn abgeleitet.

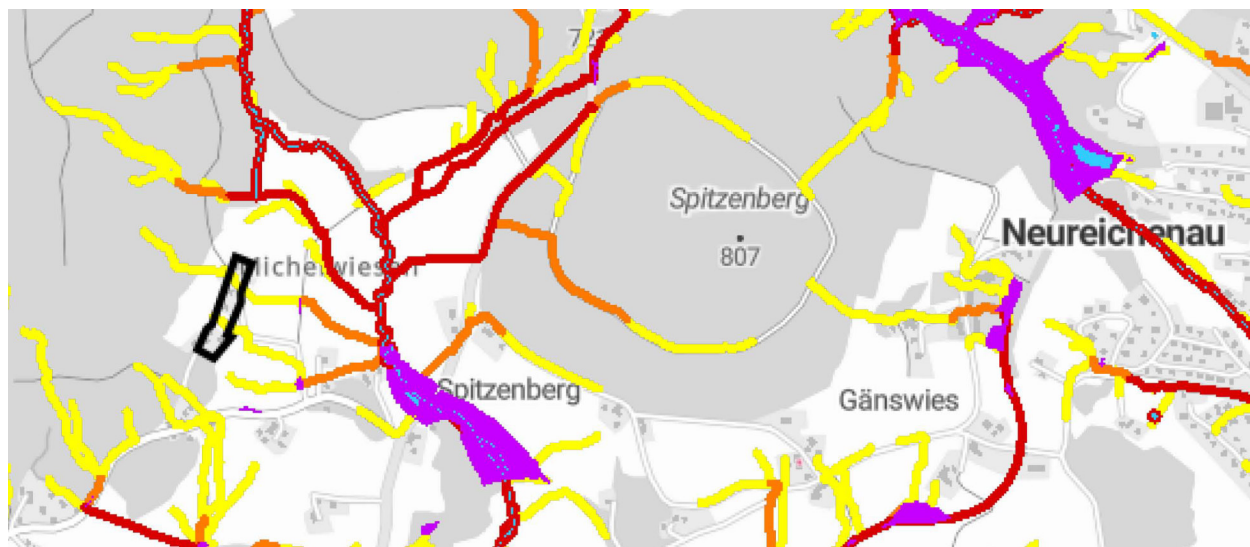
Oberflächenwasser ist eigenverantwortlich zu versickern.

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 weiter im Osten am Kleinen Michelbach. Große Geländesenken und Aufstaubereiche sind ebenfalls am Kleinen Michelbach verzeichnet, kleinere Senken befinden sich außerhalb des Satzungsgebietes an der Gemeindestraße. Zwei potentielle Fließwege bei Starkregen mit mäßigem Abfluss [gelb] queren das Satzungsgebiet. 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

schwarzer Rahmen: Satzungsgebiet Spitzenberg

Schutzgebiete, geschützte Flächen

Das gesamte Gebiet liegt im **Naturpark** NP-00012 [BAY-04] Bayerischer Wald, vom **Landschaftsschutzgebiet** LSG-00547.01 [NDB-04] Bayerischer Wald ist es ausgenommen (Grenzverlauf siehe Lageplan).

In der **Biotopkartierung Bayern Flachland** ist mit einem Abstand von ca. 70 m nordöstlich des Satzungsgebietes das Biotop FL-7248-1029-004 *Flachland-Mähwiesen, Berg-Mähwiesen und Nassflächen westlich von Spitzenberg* erfasst. Auch der Kleine Michelbach ist mit seinen Auwaldstreifen als Biotop kartiert. Sie werden durch die vorliegende Planung aber nicht beeinträchtigt.

Fauna-Flora-Habitat-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile (Flächen und Punkte), Naturdenkmäler (Flächen und Punkte), Heilquellen- und Trinkwasserschutzgebiete sind im Satzungsgebiet und seinem Umgriff nicht vorhanden.

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,

Rosenheim, 30.01.2026

Kristina Urmann

Erste Bürgermeisterin

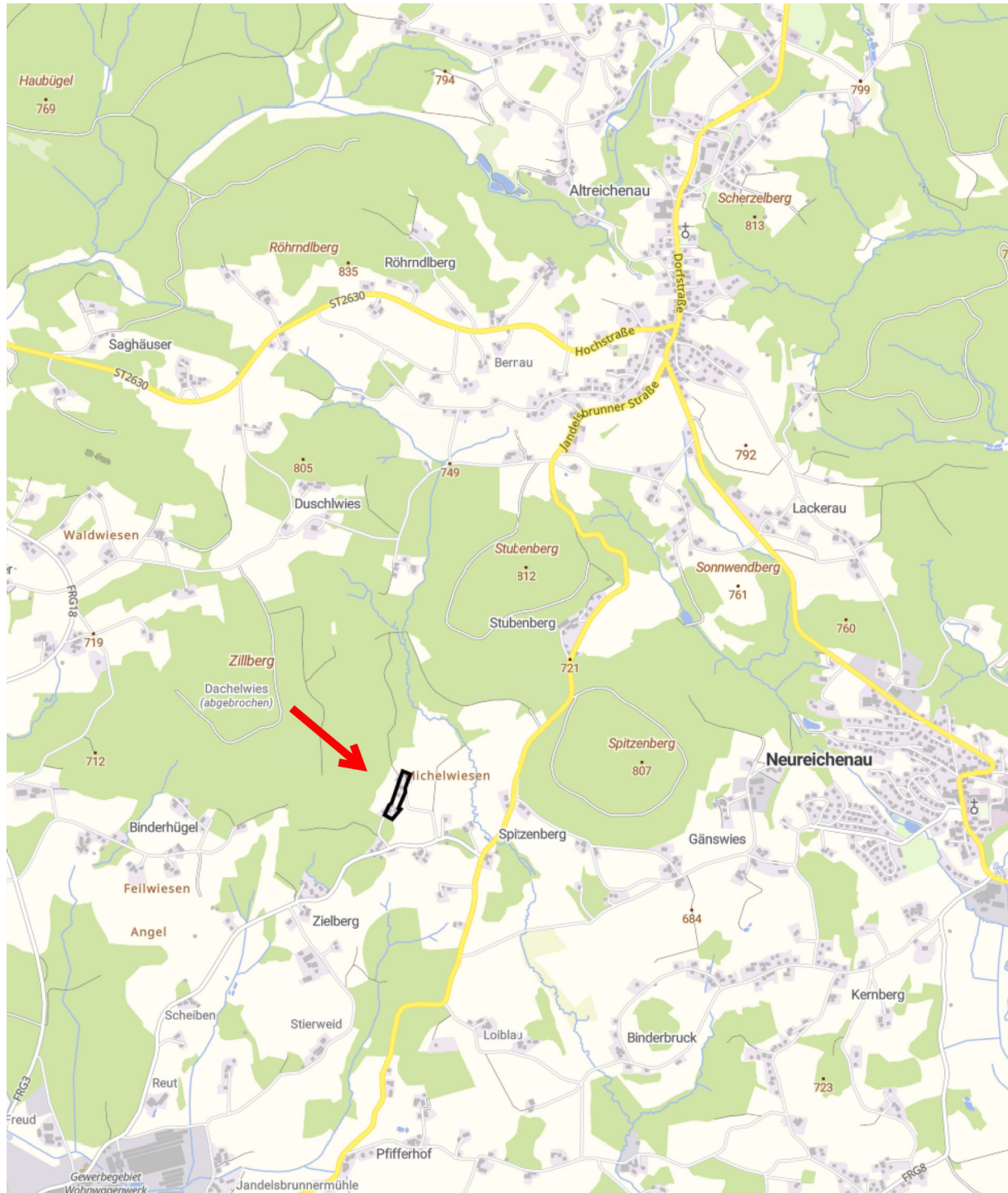
Huber Planungs-GmbH

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
- 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](#)

