

**GEMEINDE NEUREICHENAU**

**LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU**

**BEBAUUNGSPLAN "SONNWENDBERG"**

**TEILAUFHEBUNG / ÄNDERUNG MIT DECKBLATT NR. 3**

- vereinfachtes Verfahren, § 13 BauGB -
- ohne Durchführung einer Umweltprüfung -

**BEGRÜNDUNG**

Fertigstellungsdaten

Entwurf: 30.10.2025

Entwurfsverfasser:

Huber Planungs-GmbH  
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim  
Tel. 08031 381091  
[huber.planungs-gmbh@t-online.de](mailto:huber.planungs-gmbh@t-online.de)

### III Begründung

#### 1. Einleitung

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans Sonnwendberg betrifft dessen östlichen Teil, der hier eine private Grünfläche, Verkehrsfläche und für Parzelle 36 ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Die künftige Beurteilung von Bauvorhaben wird nach § 34 BauGB erfolgen.

Abb. Gebiet des Stamm-Bebauungsplanes "Sonnwendberg"

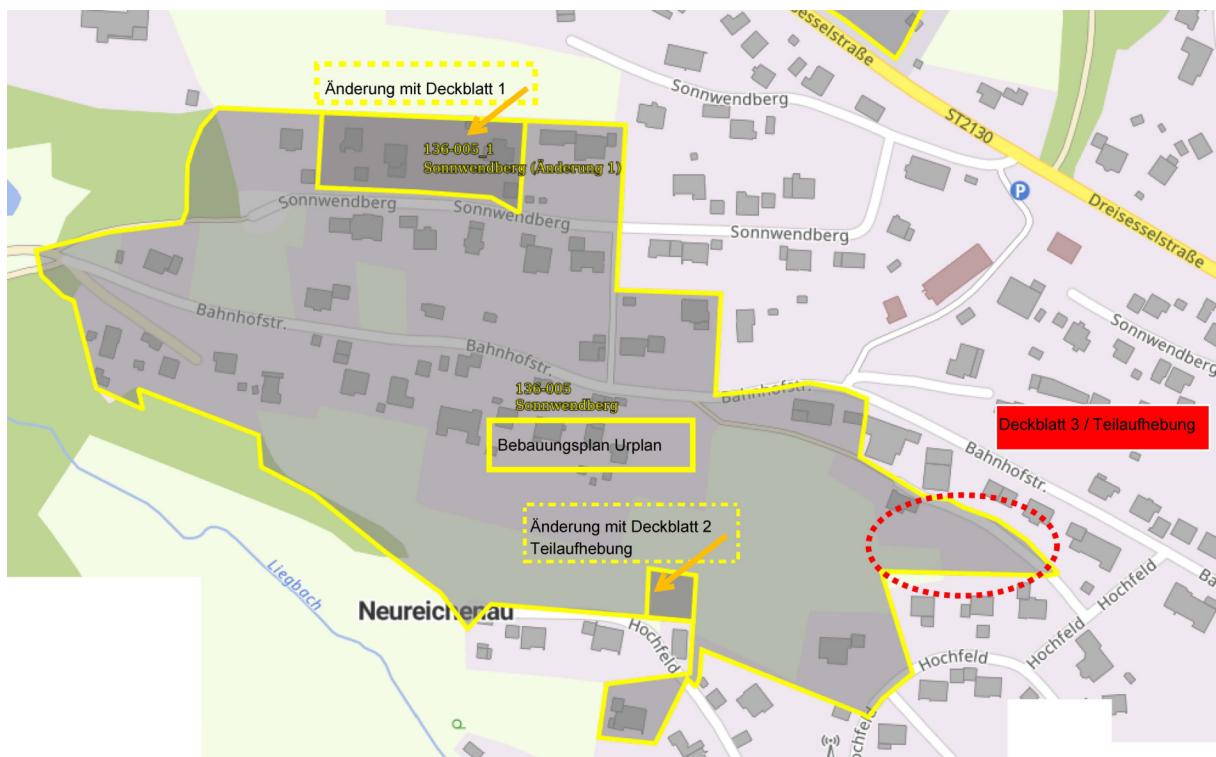


Abb. Stamm-Bebauungsplan (Ausschnitt) und Teilaufhebungsbereich (rot) - Fassung 01.04.1993



## 2. Verfahren

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne bei Bedarf aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und zum Wohl der Allgemeinheit eine sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere, zur Umsetzung des BauGB erforderliche Maßnahmen.

Im Falle der (Teil-) Aufhebung von Bebauungsplänen kann dies nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss als Planverfahren durchgeführt werden. Die (Teil-) Aufhebung ist als Satzung zu beschließen. Die Vorschriften des BauGB zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

In seiner Sitzung vom 28.07.2025 hat der Gemeinderat die Einleitung des Verfahrens zur Teilaufhebung des Bebauungsplans "Sonnwendberg" als Änderung mit Deckblatt Nr. 3 beschlossen.

Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB kann die Gemeinde einen Bebauungsplan nach den Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen auch aufheben. Nach § 13 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB kann die Aufstellung und damit auch die Aufhebung von Bebauungsplänen im vereinfachten Verfahren erfolgen, wenn

- sich der Bebauungsplan innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (i.S.d. § 34 BauGB) befindet,
- sich der aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert,
- durch die Aufhebung keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorbereitet oder begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000 Gebiete) vorliegen und
- keinerlei Anhaltspunkte darüber bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Seveso-III-Richtlinie) zu beachten

sind.

Da sich der Bebauungsplan "Sonnwendberg" und damit auch der aufzuhebende Teilbereich des Bebauungsplans innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (i.S.d. § 34 BauGB) befindet, die Aufhebung keine wesentliche Veränderung des sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebenen Zulässigkeitsmaßstabes bewirkt und auch die übrigen Tatbestandsmerkmale erfüllt werden, erfolgt die Teilaufhebung des Bebauungsplans nach den Maßgaben des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren. Eine Umweltprüfung und Umweltbericht sind in diesem Verfahren nicht erforderlich. Unabhängig davon sind die Vermeidungs- und Minimierungsgrundsätze sowie die Belange des Artenschutzes insbesondere auch auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

Die Verwaltung hat die Beteiligung der Öffentlichkeit (i.S.d. § 3 Abs. 2 BauGB) sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (i.S.d. § 4 Abs. 2 BauGB) entsprechend nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB vorbereitet. Von der Verzichtsmöglichkeit der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB gemäß § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauGB wird Gebrauch gemacht.

### 3. Lage des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Sonnwendberg" liegt in der Mitte des Hauptortes Neureichenau. Der Geltungsbereich grenzt an das Baugebiet Hochfeld und an die Bebauung entlang der Bahnhofstraße.

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung umfasst die Flurnummern 50/4, 50/5, 50 und 55, Gemarkung Neureichenau. Es sind jeweils nur Teilflächen der genannten Grundstücke betroffen; Fl.Nr. 55 ist eine Verkehrsfläche.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Teilaufhebung ist der Planzeichnung (Teil I) der Teilaufhebungssatzung / Änderung mit Deckblatt Nr. 3 zu entnehmen. Die Gesamtgröße des Teilaufhebungsgebietes umfasst eine Fläche von ca. 3.342 qm (ca. 0,33 ha).

### 4. Beschreibung des Plangebietes

Für das Gebiet zwischen Sonnwendberg und Hochfeld gilt seit 15.09.1993 der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Sonnwendberg" in seiner Fassung vom 01.04.1993.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans war die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes zur Schaffung von Bauraum. Im Osten wurde eine größere private Grünfläche eingeplant.

Der Bebauungsplan wurde bisher einmal geändert (Deckblatt 1 in Kraft seit 01.07.1999) und bereits im Bereich der Parzelle 54 einmal teilaufgehoben (Deckblatt 2 in Kraft seit 30.06.2023).

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Neureichenau stellt den Teilbereich des Bebauungsplans, der aufgehoben werden soll, als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO dar.

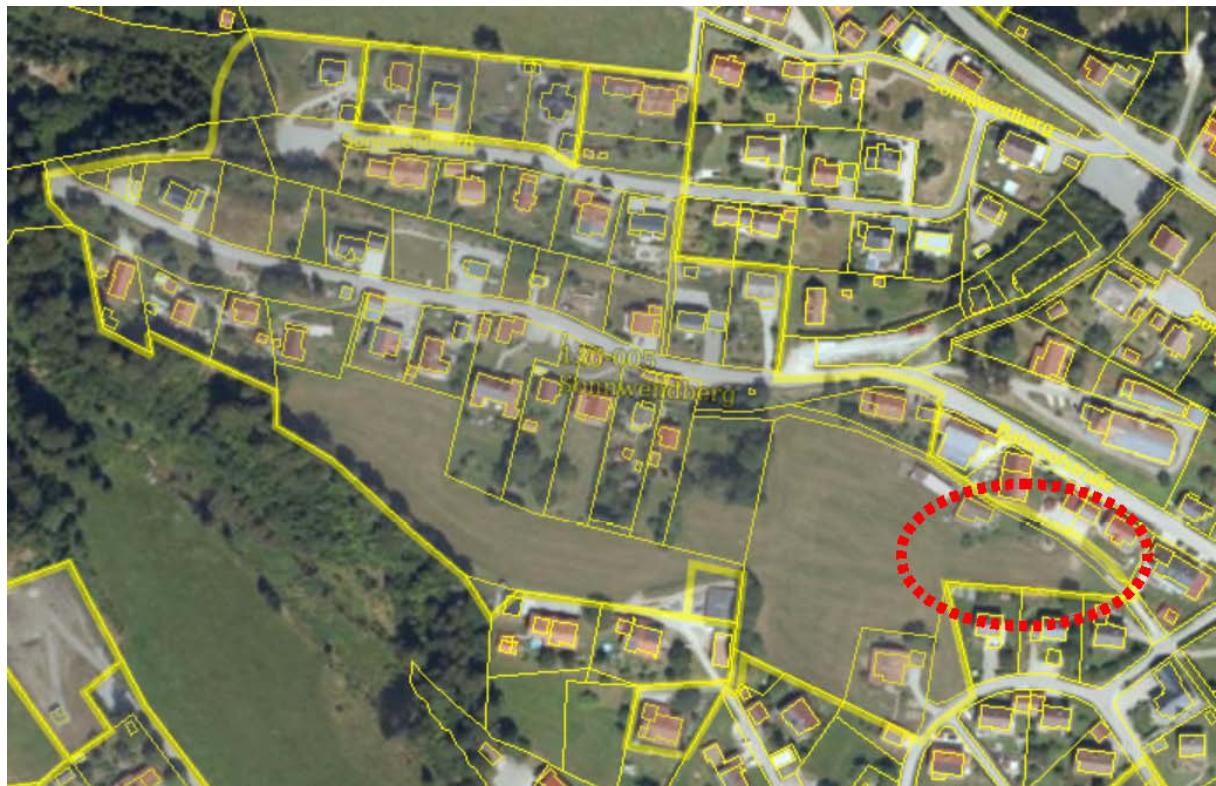
Abb. Flächennutzungsplan Neureichenau (Ausschnitt)



Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für den betreffenden Teilbereich ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Damit wurde der Bebauungsplan im betreffenden Abschnitt aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Entlang der Bahnhofstraße wurde der Bebauungsplan größtenteils verwirklicht, im südlichen Bereich dagegen sind die Parzellen noch unbebaut.

Abb. Luftbild (BayernAtlas) des Baugebiets Sonnwendberg (Teilaufhebungsbereich rot)



## 5. Anlass und Ziel der Teilaufhebung des Bebauungsplans

Anlass für die Teilaufhebung des Bebauungsplans "Sonnwendberg" ist der Antrag eines Bauherrn über die Errichtung einer Unterstellhalle auf Teilen der ausgewiesenen privaten Grünfläche, der mangels Kompatibilität mit den bestehenden Festsetzungen nicht genehmigungsfähig ist. Der Standort der neuen Halle befindet sich dabei im Bereich eines bereits bestehenden (baufälligen) Nebengebäudes für das Stammanwesen.

Nach Auffassung der Gemeinde Neureichenau besteht für die Aufrechterhaltung des Bebauungsplanes im betreffenden Gebiet kein städtebauliches Erfordernis mehr. Eine Teilaufhebung / Änderung mit Deckblatt Nr. 3 soll nun die Verwirklichung des Bauwunsches ermöglichen. Um eine planerisch sinnvol-

le Abgrenzung der dann noch verbleibenden Bauflächen zu erhalten, wird nicht nur die private Grünfläche, sondern auch Parzelle 36 aus dem Bebauungsplan herausgenommen.

Mit Abschluss des Verfahrens ist die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im von der Teilaufhebung betroffenen Gebiet nach den Einfügekriterien des § 34 BauGB zu beurteilen. Im übrigen Gebiet behält der Bebauungsplan seine Gültigkeit. Eine Steuerung nach § 34 BauGB wird als ausreichend flexibel und zielführend erachtet.

## **6. Wesentliche Auswirkungen der Teilaufhebung des Bebauungsplanes**

Planungsrechtliche Beurteilung nach der Teilaufhebung / Zukünftige Genehmigungsmöglichkeiten

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes für den im Teil I (Planzeichnung) dargestellten Geltungsbereich wird zukünftig das Baurecht im Zusammenhang bebauter Ortsteile nach § 34 BauGB beurteilt. Dies erfolgt unter Anwendung der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Darüber hinaus müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Da das Gebiet entlang der Bahnhofstraße und dem Hochfeld heute derart baulich vorgeprägt ist, dass eine Beurteilung nach § 34 BauGB erfolgen kann, sind mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Sonnwendberg" keine wesentlich anderen Nutzungen zu erwarten, als die Umgebungsbebauung dies zulässt. Die Erschließung der Flächen ist mittels einer Gemeindestraße gesichert.

### **Planungsschadenersatz**

Das Baugesetzbuch regelt in den §§ 39-44 die Entschädigungsfolgen rechtmäßiger planerischer Eingriffe in die Bodennutzbarkeit. Dies ist dann der Fall, wenn durch die Änderung oder (Teil-) Aufhebung eines Bebauungsplans die Bebaubarkeit von Grundstücken eingeschränkt oder die Nutzung beschnitten wird, was im vorliegenden Fall nicht gegeben ist.

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans ergeben sich keine Beschränkungen der bis dahin zulässigen Nutzung.

#### Verkehrserschließung und technische Infrastruktur

Die von der Teilaufhebung des Bebauungsplans betroffenen Grundstücke werden über öffentliche Straßenverkehrsflächen erschlossen. Hieran ergeben sich keine Veränderungen.

An den bestehenden Leitungsnetzen (wie Wasserver- und -entsorgung, Elektrizität, Telekommunikation) ergeben sich durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans ebenfalls keine baulichen Veränderungen.

#### Schutz des Baumbestands

Bezüglich vorhandenen Baumbestands wird auf die Regelungen zum allgemeinen Artenschutz gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatschG sowie zum speziellen Artenschutz § 44 Abs.1 BNatschG hingewiesen. Bei zukünftigen Vorhaben im Umgriff der Aufhebungssatzung (Neubau, Abriss, Baumbeseitigung usw.) sind diese naturschutzrechtlichen Vorschriften weiterhin zwingend zu beachten. Mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde ist in diesem Falle abzustimmen, inwieweit eine Betroffenheit vorliegt.

#### Finanzielle Auswirkungen

Die finanziellen Aufwendungen beschränken sich auf die Planungskosten und können momentan nicht weitergehend beziffert werden. Es wird davon ausgegangen, dass die Teilaufhebung des Bebauungsplans zu keinen Ansprüchen auf Entschädigung führt.

Neureichenau, 30.01.2026



Urmann  
Erste Bürgermeisterin



Rosenheim, 30.10.2025

