

LAGEPLAN, M. = 1 : 1.000
Gemarkung Altreichenau

Die Gemeinde Neureichenau erlässt aufgrund des § 35 (6) des Baugesetzbuches (BauGB) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende Satzung:

BESTIMMUNGEN ÜBER DIE ZULÄSSIGKEIT DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung

BESTIMMUNGEN ÜBER DIE ZULÄSSIGKEIT DURCH TEXT

§ 1 - Die Grenzen für den bebauten Bereich der Ansiedlung "Lackerau" im Außenbereich werden gemäß den im Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 - Innerhalb der nach § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben nach § 35 BauGB.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken, kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben kann nicht entgegen gehalten werden, dass sie den Darstellungen im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 3 - Die Ortsrandeingrünung hat in lockerer Anordnung mit standortheimischen Gehölzen zu erfolgen.

§ 4 - Der Ausgleich ist entsprechend der Bayerischen Kompensationsverordnung mit dem Bauantrag zu ermitteln und festzulegen.

§ 5 - Der Mindestabstand von Garagen zu öffentlichen Verkehrsflächen beträgt 5 m.

HINWEISE

1. Nutzung der Basisdaten der Bayer. Vermessungsverwaltung. Für Maß- und Lagegenauigkeit wird keine Gewähr übernommen.

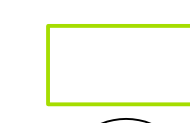
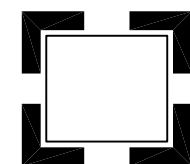
2. Flurgrenze

3. Flurnummer, zum Beispiel 391

4. Hauptgebäude / Gebäude (Bestand)

5. Biotopkartierung Bayern Flachland
Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt,
www.lfu.bayern.de

6. Landschaftsschutzgebiet



VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 30.06.2025 die Aufstellung der Außenbereichssatzung beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.11.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 06.10.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 14.11.2025 bis 19.12.2025 beteiligt.

3. Der Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 06.10.2025 wurde mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 17.11.2025 bis 19.12.2025 im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Neureichenau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 19.01.2026 die Außenbereichssatzung gem. § 10 (1) BauGB in der Fassung vom 06.10.2025 als Satzung beschlossen.

Neureichenau, 19.01.2026

Kristina Urmann
Erste Bürgermeisterin



5. Ausgefertigt

Neureichenau, 20.01.2026

Kristina Urmann
Erste Bürgermeisterin



6. Der Satzungsbeschluss zur Außenbereichssatzung wurde am 02.02.2026 gem. § 10 (3) Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Die Außenbereichssatzung ist damit in Kraft getreten.

Neureichenau, 02.02.2026

Kristina Urmann
Erste Bürgermeisterin



GEMEINDE NEUREICHENAU
LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU

AUSSENBEREICHSSATZUNG LACKERAU

Masstab = 1 : 1.000

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 06.10.2025

Entwurfsverfasser:

Huber Planungs-GmbH
Hubertusstr. 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 381091
huber.planungs-gmbh@t-online.de



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.

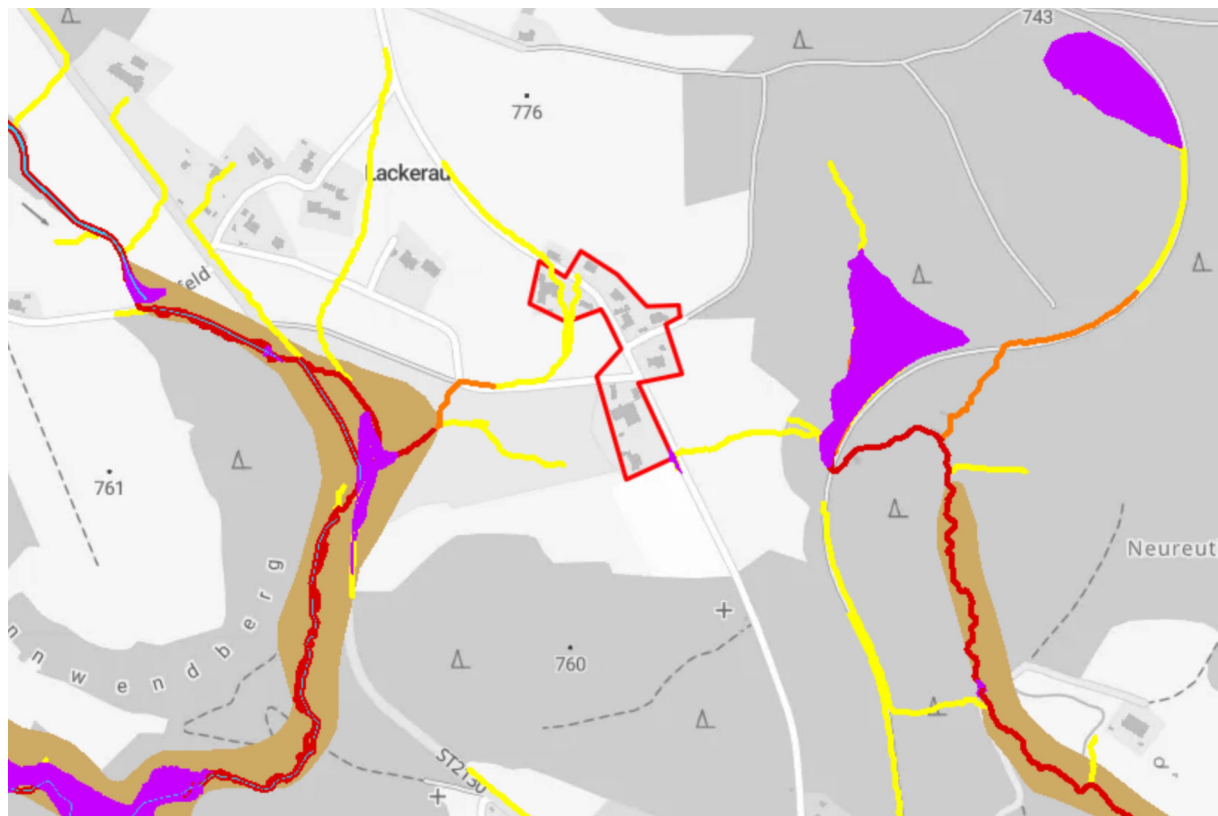
Oberflächenwasser ist eigenverantwortlich zu versickern.

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]



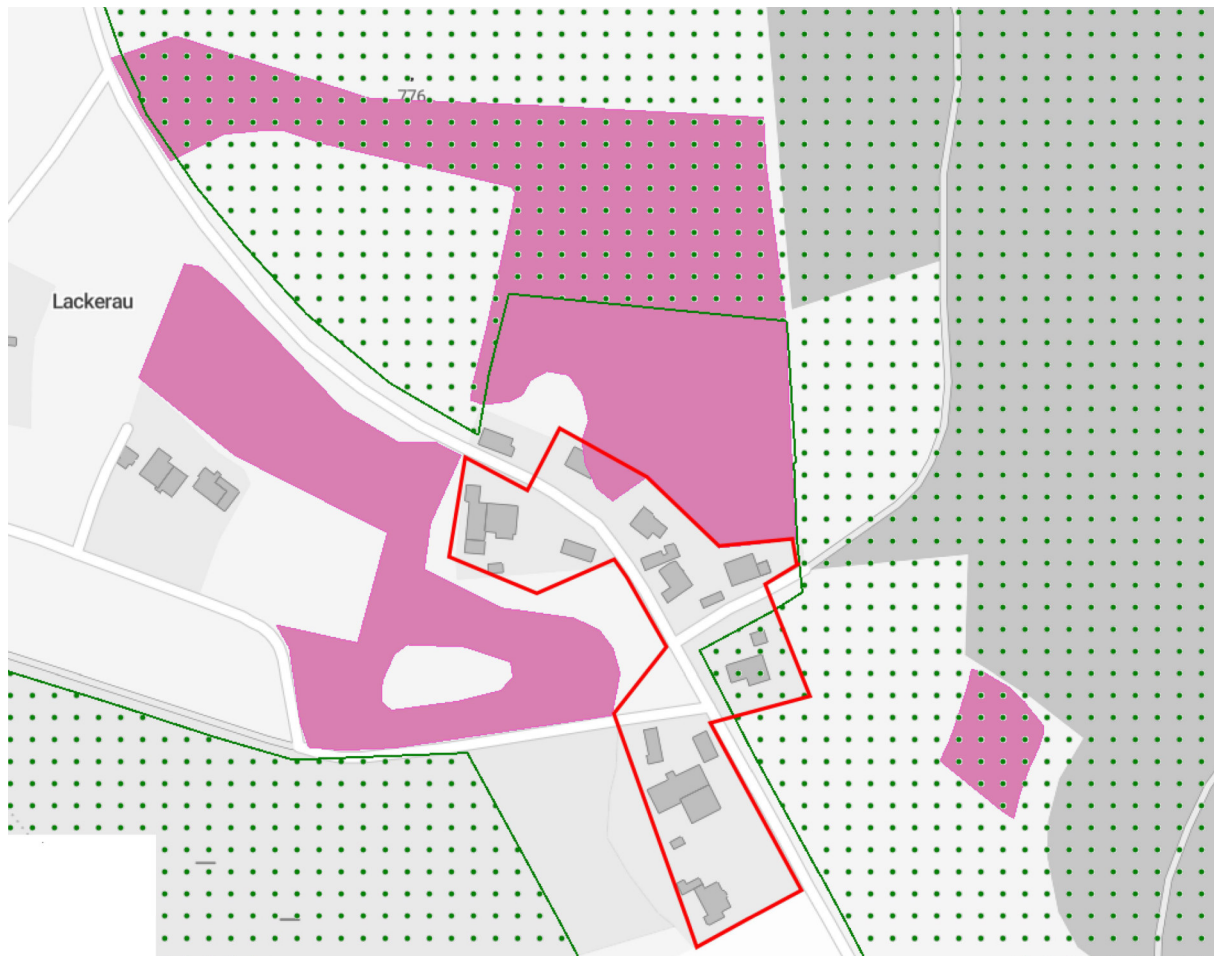
gelb: mäßiger Abfluss | orange: erhöhter Abfluss | rot: starker Abfluss
lila: Geländesenken, Aufstaubereiche
braun: wassersensibler Bereich
roter Rahmen: Satzungsgebiet Lackerau

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

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 Gräderschicht 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 Gräderschicht 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

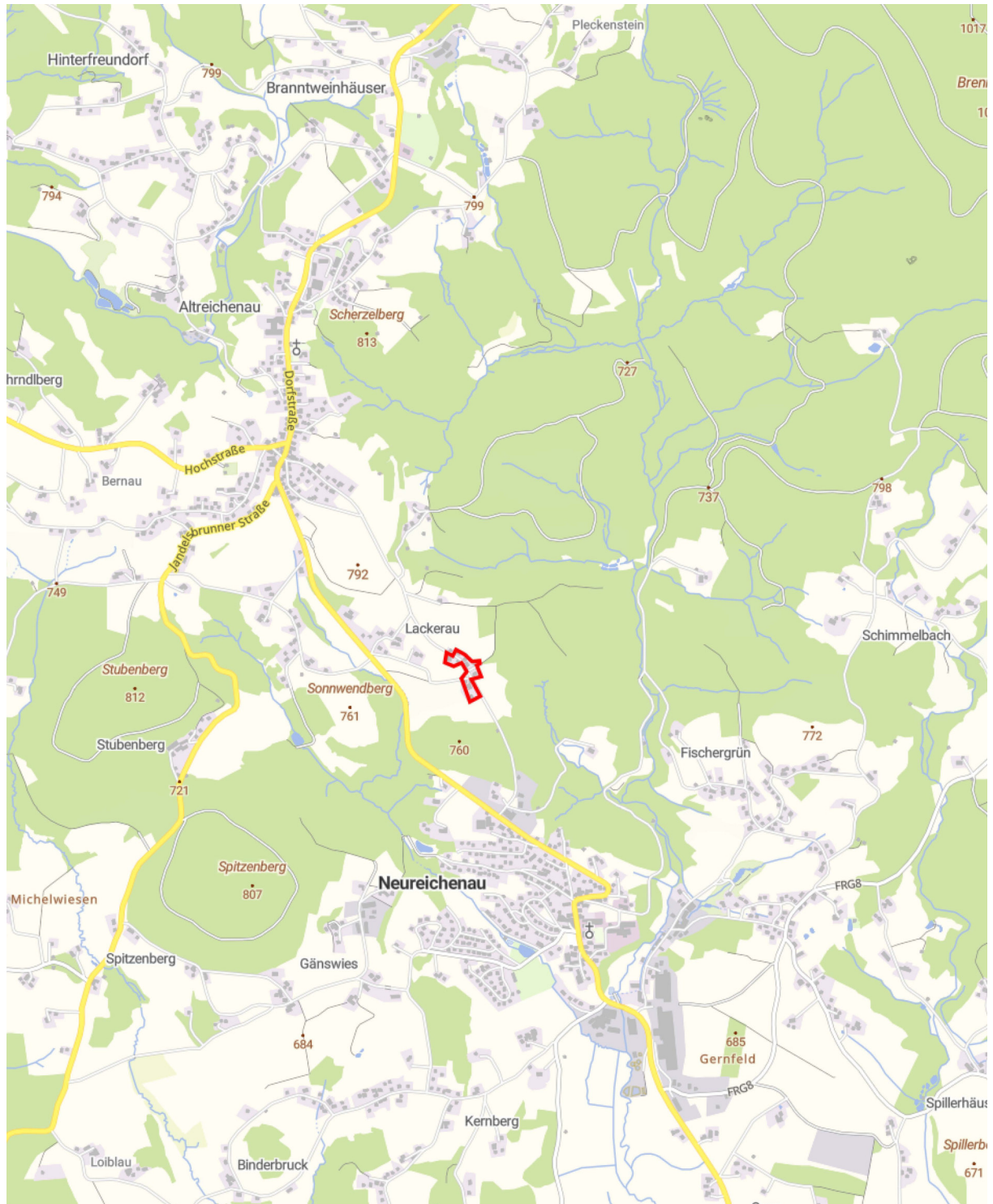


Anlagen

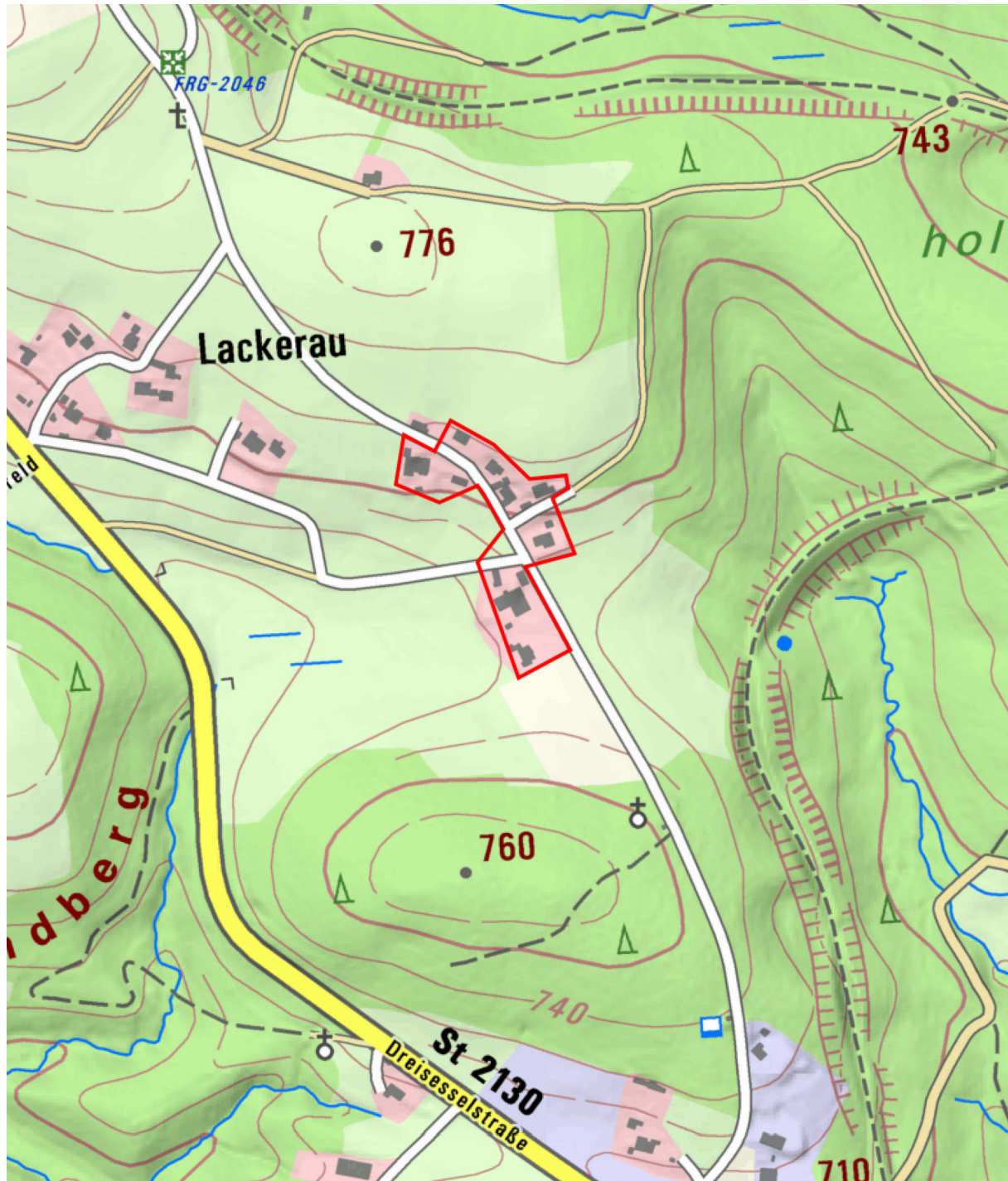
*Hinweis zu allen Anlagen -
der darin dargestellte Umgriff dient nur der Orientierung, maßgeblich ist ausschließlich der
Lageplan der Außenbereichssatzung*

- 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](#)

