

# Zusammenfassende Erklärung

## Nach § 10a, Abs. 1 BauGB

### Berücksichtigung der Ergebnisse von Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

- Am 22. April 2024 hat der Gemeinderat von Neureichenau den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan geschlossen (gleichzeitige Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren)
- In der Zeit vom 21.11.2024 bis 10.01.2025 fand die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung statt
- In der Zeit vom 21.11.2024 bis 10.01.2025 fand die frühzeitige Fachstellenbeteiligung – Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange - statt
- **Entsprechende Hinweise und Anregungen wurden allesamt in das Verfahren aufgenommen. Abwägungen waren erforderlich**
- Am 28. Juli 2025 fand der Billigungs- und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat Neureichenau statt
- In der Zeit vom 02.09.2025 bis 08.10.2025 fand die Öffentliche Auslegung statt
- In der Zeit vom 28.08.2025 bis 08.10.2025 fand die Fachstellenbeteiligung - Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange - statt
- **Entsprechende Hinweise und Anregungen wurden allesamt in das Verfahren aufgenommen. Abwägungen waren erforderlich**
- Am 23. März 2026 fand der Satzungsbeschluss im Gemeinderat statt

## **Städtebau und Umweltauswirkungen**

### **a) Städtebau**

Die Entwicklung im ländlichen Raum soll im besonderen Maße gestärkt werden. Von Seiten der Gemeinde Neureichenau wird angestrebt, den ländlichen Raum als eigenständigen gleichwertigen Lebens- und Arbeitsraum zu bewahren und weiter zu entwickeln.

Vorrangiges Ziel war es vor allen Dingen, sinnvolle Erweiterungen in den Bereichen durchzuführen, in denen bereits Tourismus-Einrichtungen vorhanden sind.

Diese sind:

- Auf dem Stammgrundstück = SO 1 befinden sich die Hotelanlagen einschl. der dazugehörigen Infrastrukturbereiche  
Lediglich kleinere Erweiterungen sind noch vorgesehen
- Im SO 2 sollen noch zusätzliche Parkplätze in offener Bauweise errichtet werden sowie Stellplätze für Wohnmobile und vor allen Dingen soll ein Mitarbeiter-Wohngebäude errichtet werden.  
Daneben noch der Regenrückhalteteich.
- Im SO 3 sollen Ferienhäuser gebaut werden. Wegen der Größe des Grundstückes wird hier in Bauabschnitt 1 und Bauabschnitt 2 unterteilt
- Bei SO 4 finden keine baulichen Änderungen mehr statt. Es handelt sich hier um die bestehende Holzvergasungs- und Heizungsanlage zur Erzeugung von elektrischer Energie als auch zur Wärmeerzeugung

Die Flächennutzungsplan-Änderung diente dazu, daraus den Bebauungsplan zu entwickeln.

Das Anbindegebot an die vorhandenen Hotelgebäude ist gegeben; die Erweiterungen schließen unmittelbar daran an.

### **b) Naturschutz / Umweltauswirkungen:**

Die notwendige Ausgleichsfläche geschieht auf einem separaten Grundstück und zwar im Osten der Anlage.

Eine nachrichtliche Übernahme ist deshalb erforderlich, da dieses Grundstück außerhalb des Geltungsbereiches sich befindet.

Diese Ausgleichsfläche wurde in direkter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Freyung-Grafenau entwickelt.

Für die neuen Ferienhäuser und das Mitarbeitergebäude müssen jeweils Retentionszisternen mit entsprechender Drosseleinrichtung errichtet werden.

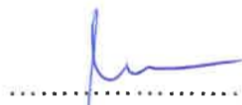
Das gesammelte Regenwasser wird in Muldenrigolen gesammelt und kann so der Natur wieder zurückgegeben werden.

Außerdem sind bereits auf den Bestands-Dächern Photovoltaik-Module vorhanden; bei den neuen Gebäuden müssen ebenfalls auf den Dächern Photovoltaik-Module montiert werden.

Auf dem Gelände befindet sich eine zentrale Energieanlage, welche mit Hackschnitzel gespeist wird. Die Energieanlage ist so dimensioniert, dass neben den bestehenden Gebäuden auch noch Kapazitäten für die neuen Gebäude vorhanden sind.

**Bezüglich Heizung und Warmwasser ist eine autarke Versorgung gegeben.**

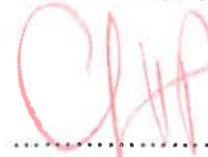
**Gemeinde Neureichenau**



Kristina Urmann  
1. Bürgermeisterin



**Architekturbüro Bauer**



Ludwig A. Bauer  
Architekt + Stadtplaner

