

1. Zeichenerklärung

- Flächen für die Landwirtschaft
- Abgrenzung des Änderungsbereiches
- Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
- Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung (§8 BauNVO)
- Dorfgebiet (§5 BauNVO)
- Fläche für Ausgleichsmaßnahmen
- ausgewiesene Biotopflächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Landschaftswald
- Landschaftsschutzgebiet
- Urnen- und Bitumenaufsuchungs-erlaubnisfeld
- Verlauf best. 20-kV-Leitung (unterirdisch)

2. Deckblatt

Zur 3. Änderung des mit Bescheid vom 07.12.1979 Nr. 420-1191 CHA 20/1/79 genehmigten und in Kraft gesetzten Flächennutzungsplanes der Gemeinde Reichenbach im Landkreis Cham.

3. Erläuterung

Umwidmung von Flächen für die Landwirtschaft in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO, ein Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung (GE) nach §8 BauNVO, ein Dorfgebiet (MD) nach §5 BauNVO sowie Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesene Flächen:

- Flächen für die Landwirtschaft -> Allgemeines Wohngebiet
 - Fl.Nr. 191 Teilfläche (Gmkg. Reichenbach), Fl.Nr. 191/2 (Gmkg. Reichenbach), Fl.Nr. 191/3 (Gmkg. Reichenbach), Fl.Nr. 191/4 (Gmkg. Reichenbach), Fl.Nr. 131 Teilfläche (Gmkg. Tiefenbach), Fl.Nr. 131/1 (Gmkg. Tiefenbach),
- Flächen für die Landwirtschaft -> Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung
 - Fl.Nr. 118 Teilfläche (Gmkg. Tiefenbach), Fl.Nr. 122 Teilfläche (Gmkg. Tiefenbach), Fl.Nr. 123 Teilfläche (Gmkg. Tiefenbach), Fl.Nr. 131 Teilfläche (Gmkg. Tiefenbach), Fl.Nr. 133 Teilfläche (Gmkg. Tiefenbach), Fl.Nr. 133/1 (Gmkg. Tiefenbach), Fl.Nr. 86 Teilfläche (Gmkg. Tiefenbach), Fl.Nr. 130/1 (Gmkg. Tiefenbach)
- Flächen für die Landwirtschaft -> Dorfgebiet
 - Fl.Nr. 86 Teilfläche (Gmkg. Tiefenbach), Fl.Nr. 86 Teilfläche (Gmkg. Tiefenbach), Fl.Nr. 89 (Gmkg. Tiefenbach), Fl.Nr. 91 Teilfläche (Gmkg. Tiefenbach), Fl.Nr. 118 Teilfläche (Gmkg. Tiefenbach), Fl.Nr. 130 Teilfläche (Gmkg. Tiefenbach), Fl.Nr. 130/1 Teilfläche (Gmkg. Tiefenbach), Fl.Nr. 130/3 (Gmkg. Tiefenbach), Fl.Nr. 133 Teilfläche (Gmkg. Tiefenbach), Fl.Nr. 145 Teilfläche (Gmkg. Tiefenbach), Fl.Nr. 147 Teilfläche (Gmkg. Tiefenbach), Fl.Nr. 162 Teilfläche (Gmkg. Tiefenbach), Fl.Nr. 166/2 Teilfläche (Gmkg. Tiefenbach), Fl.Nr. 166 Teilfläche (Gmkg. Tiefenbach), Fl.Nr. 130/1 Teilfläche (Gmkg. Tiefenbach)
- Flächen für die Landwirtschaft -> Flächen für Ausgleichsmaßnahmen
 - Fl.Nr. 131 Teilfläche (Gmkg. Tiefenbach), Fl.Nr. 133 Teilfläche (Gmkg. Tiefenbach)

Bei Aufstellung des Bebauungsplanes werden in allen Verkehrsflächen ausreichende Trassen zur Unterbringung von Ver- und Versorgungsleitungen vorgesehen (Elektra, Telekommunikation, Abwasser, Wasser, ...)

Eine Ausweisung von weiteren Wohnbauflächen ist notwendig, da im Bereich des Ortes Reichenbach die für Wohnbau vorgesehenen Parzellen zum Großteil veräußert sind. Zur Deckung des örtlichen Bedarfes sind neue Gewerbebauflächen notwendig. Durch die Ausweisung als Dorfgebiet wird der bestehende Ortsteil Heimhof im Anschluss an das neue Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung in das Planungsgebiet miteinbezogen. Entsprechend den Zielen zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist nachfolgend zu erwartender Flächenbedarf für die beabsichtigten Baulandausweisungen (Wohnen und Gewerbe) den bestehenden Potentialen (Reservflächen) gegenübergestellt.

Ausweisung WA-Flächen:
 Leer stehende oder leer fallende Bausubstanz, die eine Wohngebietsnutzung zulassen würde, ist nicht vorhanden. Auch sind keine brach liegenden, ehemals baulich genutzte Flächen, im Siedlungsbereich vorhanden, die als Baulandreserven mobilisiert werden könnten zur Innenentwicklung. Aufgrund der geographischen Situation ist ferner eine angemessene Nachverdichtung bestehender Siedlungsbereiche nicht möglich. Auf die Nutzung bereits ausgewiesener Baugebiete wird durch Einzelgespräche mit den Grundeigentümern hingewirkt. Jedoch sind keine ausreichenden Wohngebietsflächen vorhanden. Der nun auszuweisende Bereich weist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen auf. Vorhandene Verkehrsflächen werden für die Erschließung genutzt. Zusätzliche Verkehrsflächen werden soweit notwendig geschaffen. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wird auch die Verriegelung von Freiflächen möglichst gering gehalten. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichenbach in der Fassung des Deckblattes Nr. 2 weist keine ausreichenden Flächen für eine Wohngebietsnutzung aus. Dies soll erst durch das Deckblatt Nr. 3 nachgeholt werden. Zum Flächenbedarf ist festzustellen, dass vermehrt Anfragen bei der Gemeinde eingegangen sind nach weiteren Wohngebietsflächen. Diese konnten nicht bedient werden, da keine entsprechenden Flächen in der erforderlichen Größe vorhanden sind. Die Gemeinde Reichenbach hat deshalb entschieden, das vorgesehene Gebiet, welches an das bestehende Wohngebiet "Reichenbach-West" anschließt, zu überplanen. Eine flächensparende Siedlungsstruktur kann erreicht werden. Die gewählte Größe des Planungsbereiches orientiert sich am tatsächlich vorhandenen Bedarf. Dem Flächenbedarf für die beabsichtigte Ausweisung gegenüberzustellen sind die in der Gemeinde noch vorhandenen Reservflächen innerhalb bestehender und ausgewiesener Siedlungsgebiete. Die vorhandenen Flächen wurden erfasst und ihre Einstufung hinsichtlich Nachverdichtungspotential oder Baulücke geprüft. Dabei musste festgestellt werden, dass - wie oben schon erwähnt - keine ausreichenden Wohngebietsflächen vorhanden sind. Festzustellen ist somit, dass Restflächen nicht bzw. nicht in benötigtem Umfang vorhanden sind. Brach- und Konversionsflächen, Nachverdichtungspotentiale in bestehenden Siedlungsgebieten, die Nutzung bereits ausgewiesener Baugebiete oder auch leerstehende Bausubstanz ist - wie oben aufgeführt - nicht vorhanden. Nach den derzeit vorliegenden Unterlagen sind im Bereich der Gemeinde Reichenbach (Ortskern Reichenbach, Kleinteile, sowie Baugebiet "Reichenbach-West", "Bergfeld" und "Am hohen Ruck") noch ca. 30 Baugrundstücke für Wohnbau vorhanden. Jedoch sind diese Baugrundstücke überwiegend nicht im Eigentum der Gemeinde Reichenbach und können somit auch nicht zur Deckung des Bedarfs angeboten werden. Mit der nun beabsichtigten Ausweisung soll - auch durch vertragliche Verpflichtung zur Bebauung innerhalb einer festgesetzten Frist - wieder ein Angebot geschaffen und künftige Baulücken vermieden werden.

Ausweisung Gewerbegebiet (GE):
 Leer stehende oder leer fallende Bausubstanz, die eine Gewerbegebietsnutzung zulassen würde, ist nicht vorhanden. Auch sind keine brach liegenden, ehemals baulich genutzte Flächen, insbesondere ehemals von Militär, Bahn, Post oder Gewerbe genutzter Flächen im Siedlungsbereich vorhanden, die als Baulandreserven mobilisiert werden könnten zur Innenentwicklung. Aufgrund der geographischen Situation ist ferner eine angemessene Nachverdichtung bestehender Siedlungsbereiche nicht möglich. Auf die Nutzung bereits ausgewiesener Baugebiete wird durch Einzelgespräche mit den Grundeigentümern hingewirkt. Jedoch sind keine Gewerbegebietsflächen vorhanden. Der nun auszuweisende Bereich weist flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen auf. Vorhandene Verkehrsflächen werden für die Erschließung genutzt. Zusätzliche Verkehrsflächen werden nicht geschaffen. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wird auch die Verriegelung von Freiflächen möglichst gering gehalten. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichenbach in der Fassung des Deckblattes Nr. 2 weist keine Flächen für eine Gewerbegebietsnutzung aus. Dies soll erst durch das Deckblatt Nr. 3 nachgeholt werden. Zum Flächenbedarf ist festzustellen, dass vermehrt Anfragen bei der Gemeinde eingegangen sind nach Gewerbegebietsflächen. Diese konnten nicht bedient werden, da keine entsprechenden Flächen in der erforderlichen Größe vorhanden sind. Die Gemeinde Reichenbach hat deshalb entschieden, einen ersten Abschnitt des Gewerbegebietes (NB) zu überplanen. Eine flächensparende Siedlungsstruktur kann erreicht werden. Die nun gewählte Größe des Abschnittes orientiert sich am tatsächlich vorhandenen Bedarf. Dem Flächenbedarf für die beabsichtigte Ausweisung gegenüberzustellen sind die in der Gemeinde noch vorhandenen Reservflächen innerhalb bestehender und ausgewiesener Siedlungsgebiete. Die vorhandenen Flächen wurden erfasst und ihre Einstufung hinsichtlich Nachverdichtungspotential oder Baulücke geprüft. Dabei musste festgestellt werden, dass - wie oben schon erwähnt - keine Gewerbegebietsflächen vorhanden sind. Festzustellen ist somit, dass Restflächen nicht bzw. nicht in ausreichendem Umfang vorhanden sind. Brach- und Konversionsflächen, Nachverdichtungspotentiale in bestehenden Siedlungsgebieten, die Nutzung bereits ausgewiesener Baugebiete oder auch leerstehende Bausubstanz ist - wie oben aufgeführt - nicht vorhanden. Die Ausweisung entspricht auch dem Gedanken der Nachhaltigkeit. Der Flächenverbrauch wird auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt. Freiräume werden nicht beinträchtigt. Aufgrund der Lage des Planungsbereiches kann eher von einer Abrundung der Ortschaft als von einer Verinselung gesprochen werden. Durch die Bauleitplanung soll auch Zersiedelungstendenzen und Einzelbauanbauten z. B. im Außenbereich entgegengewirkt werden. Auf Dauer sollen die Flächen durch Betriebsanforderungen auch dazu beitragen, die Infrastruktur langfristig zu gewährleisten. Eine Reduzierung des Verkehrsaufkommens durch bessere Zuordnung von Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen soll erreicht werden. Die Neubaumöglichkeiten für Gewerbegebietsbebauung in der Gemeinde Reichenbach sind nicht vorhanden. Die Ausweisung von neuen Baugebieten ist daher für die Gemeinde dringend nötig.

Um der Forderung nach Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zu entsprechen, werden Teilgebiete des Änderungsbereiches dafür vorgesehen. Weitere Flächen stehen an anderer Stelle zur Verfügung.

4. Verfahrensvermerke

- 1. Änderungsbeschluss:**
 Der Gemeinderat Reichenbach hat in der öffentlichen Sitzung vom 03.04.2003 die Änderung des Flächennutzungsplanes mittels Deckblatt Nr. 3 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde mit Bekanntmachung vom 07.04.2003, angeschlagen an der Amtstafel am 07.04.2003, ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:**
 Die vorgezogene Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Deckblattes Nr. 3 hat in der Zeit vom 28.04.2003 bis einschließlich 30.05.2003 stattgefunden. Gleichzeitig fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 16.04.2003, angeschlagen an der Amtstafel am 16.04.2003, ortsüblich hingewiesen.

- 3. Beschluss zu den Anregungen und Bedenken:**
 Die im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderates Reichenbach vom 24.07.2003 behandelt und in die Abwägung eingestellt.
- 4. Öffentliche Auslegung sowie nachmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:**
 Das Deckblatt Nr. 3 zum Flächennutzungsplan wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 24.07.2003 gebilligt und in der Zeit vom 14.08.2003 bis einschließlich 17.09.2003 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig fand die nachmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 05.08.2003, angeschlagen an der Amtstafel am 05.08.2003, ortsüblich hingewiesen.
- 5. Beschluss zu den Anregungen und Bedenken:**
 Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie der nachmaligen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderates Reichenbach vom 02.10.2003 behandelt und in die Abwägung eingestellt. Dabei wurde beschlossen, bis zur Entscheidung über die Abänderung der Schutzzone der Naturparkverordnung das Verfahren ruhen zu lassen. In der Sitzung des Gemeinderates Reichenbach vom 23.09.2004 wurde beschlossen, dass Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes mittels Deckblatt Nr. 3 fortzuführen.
- 6. Nachmalige öffentliche Auslegung sowie nachmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:**
 Das Deckblatt Nr. 3 zum Flächennutzungsplan wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 23.09.2004 gebilligt und in der Zeit vom 18.10.2004 bis einschließlich 22.11.2004 nochmals öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig fand die nachmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 06.10.2004, angeschlagen an der Amtstafel am 06.10.2004, ortsüblich hingewiesen. In der Sitzung vom 16.12.2004 wurde entschieden, das Verfahren erneut auszusetzen.

7. Erneuter Änderungsbeschluss zur Verfahrensfortsetzung:
 Der Gemeinderat Reichenbach hat in der öffentlichen Sitzung vom 21.02.2007 Fortsetzung des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes mittels Deckblatt Nr. 3 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde mit Bekanntmachung vom 01.03.2007, angeschlagen an der Amtstafel am 01.03.2007, ortsüblich bekannt gemacht.

8. Vorgezogene Bürgerbeteiligung sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:
 Die vorgezogene Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Deckblattes Nr. 3 hat in der Zeit vom 04.05.2007 bis einschließlich 06.06.2007 stattgefunden. Gleichzeitig fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 26.04.2007, angeschlagen an der Amtstafel am 26.04.2007, ortsüblich hingewiesen.

9. Beschluss zu den Anregungen und Bedenken:
 Die im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderates Reichenbach vom 05.07.2007 behandelt und in die Abwägung eingestellt.

10. Öffentliche Auslegung sowie nachmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:
 Das Deckblatt Nr. 3 zum Flächennutzungsplan wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 16.08.2007 gebilligt und in der Zeit vom 10.09.2007 bis einschließlich 13.10.2007 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig fand die nachmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 30.08.2007, angeschlagen an der Amtstafel am 30.08.2007, ortsüblich hingewiesen.

11. Beschluss zu den Anregungen und Bedenken:
 Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie der nachmaligen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderates Reichenbach vom 08.11.2007 behandelt und in die Abwägung eingestellt.

12. Nachmalige öffentliche Auslegung sowie nachmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:
 Das Deckblatt Nr. 3 zum Flächennutzungsplan wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 13.12.2007 gebilligt und in der Zeit vom 28.01.2008 bis einschließlich 03.03.2008 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig fand die nachmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 15.01.2008, angeschlagen an der Amtstafel am 15.01.2008, ortsüblich hingewiesen.

13. Beschluss zu den Anregungen und Bedenken:
 Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie der nachmaligen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderates Reichenbach vom 27.03.2008 behandelt und in die Abwägung eingestellt.

14. Feststellungsbeschluss:
 Der Gemeinderat Reichenbach hat mit Beschluss vom 27.03.2008 das Deckblatt Nr. 3 in der Fassung vom 27.03.2008 festgestellt.

15. Genehmigung:
 Das Landratsamt Cham hat die Änderung (Deckblatt Nr. 3) mit Bescheid vom 16.06.08, Az: BauR-6100.FN-203 gemäß §6 Abs. 1 BauGB i. V. m. §2 Abs. 1 ZustVBau genehmigt.

16. Inkrafttreten:
 Die Erteilung der Genehmigung des Deckblattes Nr. 3 zum Flächennutzungsplan wurde am 10.07.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung wird mit der Bekanntmachung wirksam.

Reichenbach, 10.07.2008
 Gemeindevorstand
 Pastenhof
 1. Bürgermeister



F.Nr. 20.3
 Bestandsblatt: "10.07.2008"
 § 50

GEMEINDE REICHENBACH

LANDKREIS CHAM

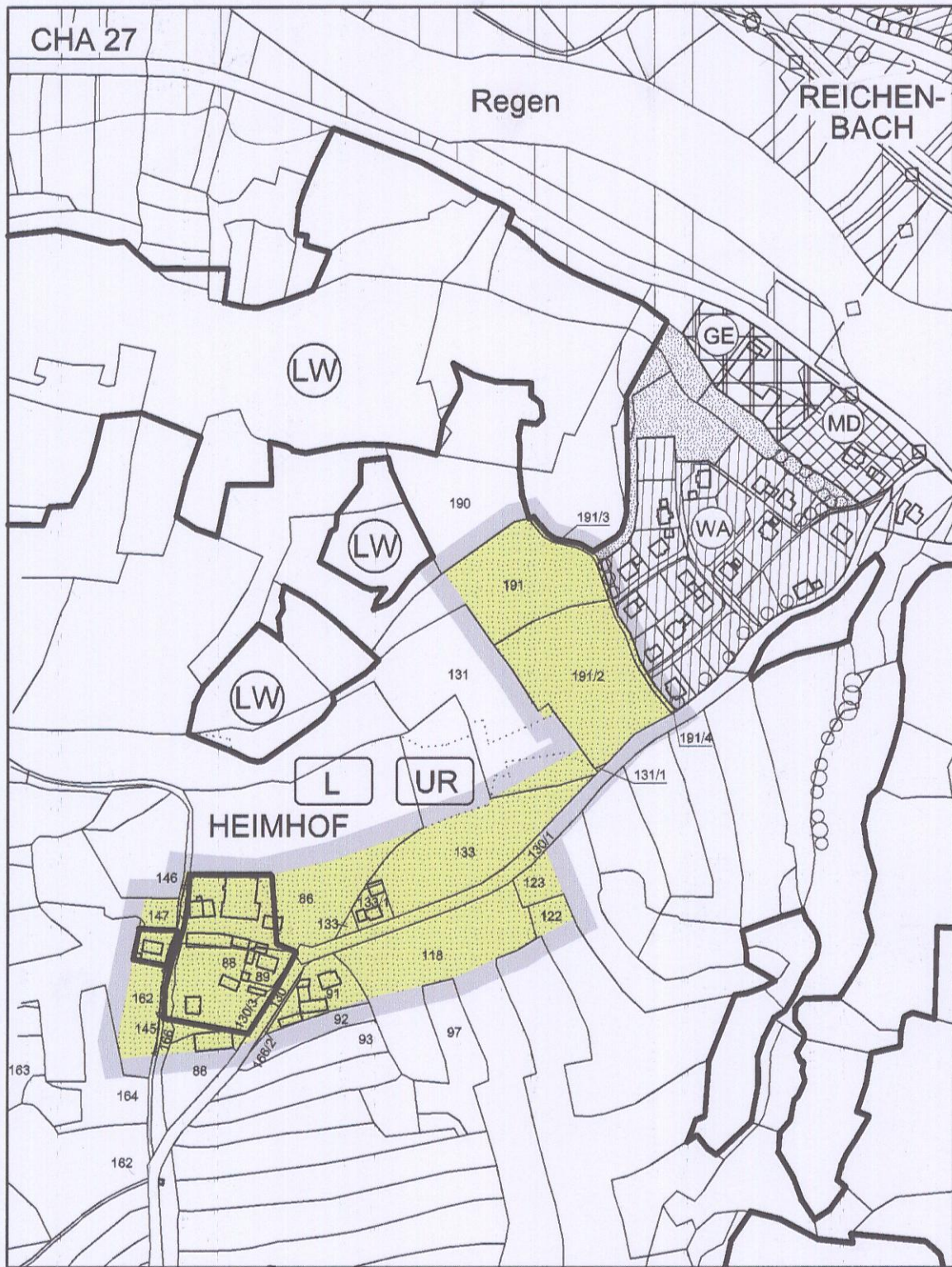
3. Änderung des Flächen-nutzungsplanes

ING. BÜRO FÜR BAUWESEN
 JOH. POSEL & PARTNER
 BERATENDE INGENIEURE
 93413 CHAM * UNTERE REGENSTRASSE 24
 TEL. (09971) 6036 * TELEFAX (09971) 62266
 E-Mail: Ing.Posel@t-online.de

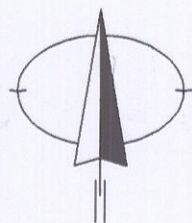


Aufgestellt: Cham, den 14.04.2003
 Geändert: Cham, den 01.08.2003 Cham, den 04.10.2004 Cham, den 16.11.2007 Cham, den 16.02.2007 Cham, den 27.03.2008 Cham, den 19.03.2007

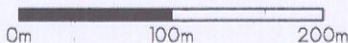
Projektnummer 4529
 H/B = 297,0 / 980,0 (0,29m²)



Rechtskräftiger Flächennutzungsplan



M 1 : 5000



CHA 27

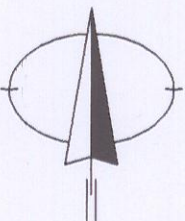
Regen

REICHEN-
BACH

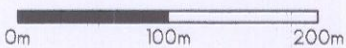


HEIMHOF

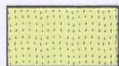
3. Änderung des Flächennutzungsplanes



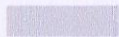
M 1 : 5000



1. Zeichenerklärung



Flächen für die Landwirtschaft



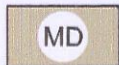
Abgrenzung des Änderungsbereiches



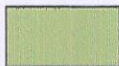
Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)



Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung (§8 BauNVO)



Dorfgebiet (§5 BauNVO)



Fläche für Ausgleichsmaßnahmen



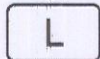
ausgewiesene Biotopflächen



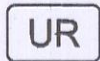
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Landschaftswald



Landschaftsschutzgebiet



Uranerz- und Bitumenaufsuchungserlaubnisfeld



Verlauf best. 20-KV-Leitung (unterirdisch)

2. Deckblatt

Zur 3. Änderung des mit Bescheid vom 07.12.1979 Nr. 420-1191 CHA 20/1/79 genehmigten und in Kraft gesetzten Flächennutzungsplanes der Gemeinde Reichenbach im Landkreis Cham.

3. Erläuterung

Umwidmung von Flächen für die Landwirtschaft in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO, ein Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung (GE_{NB}) nach §8 BauNVO, ein Dorfgebiet (MD) nach §5 BauNVO sowie Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesene Flächen:

Flächen für die Landwirtschaft -> Allgemeines Wohngebiet

- Fl.Nr. 191 Teilfläche (Gmkg. Reichenbach), Fl.Nr. 191/2 (Gmkg. Reichenbach),
Fl.Nr. 191/3 (Gmkg. Reichenbach), Fl.Nr. 191/4 (Gmkg. Reichenbach),
Fl.Nr. 131 Teilfläche (Gmkg. Tiefenbach), Fl.Nr. 131/1 (Gmkg. Tiefenbach),

Flächen für die Landwirtschaft -> Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung

- Fl.Nr. 118 Teilfläche (Gmkg. Tiefenbach), Fl.Nr. 122 Teilfläche (Gmkg. Tiefenbach),
Fl.Nr. 123 Teilfläche (Gmkg. Tiefenbach), Fl.Nr. 131 Teilfläche (Gmkg. Tiefenbach),
Fl.Nr. 133 Teilfläche (Gmkg. Tiefenbach), Fl.Nr. 133/1 (Gmkg. Tiefenbach),
Fl.Nr. 86 Teilfläche (Gmkg. Tiefenbach), Fl.Nr. 130/1 (Gmkg. Tiefenbach)

Flächen für die Landwirtschaft -> Dorfgebiet

- Fl.Nr. 86 Teilfläche (Gmkg. Tiefenbach), Fl.Nr. 88 Teilfläche (Gmkg. Tiefenbach),
Fl.Nr. 89 (Gmkg. Tiefenbach), Fl.Nr. 91 Teilfläche (Gmkg. Tiefenbach),
Fl.Nr. 118 Teilfläche (Gmkg. Tiefenbach), Fl.Nr. 130 Teilfläche (Gmkg. Tiefenbach),
Fl.Nr. 130/1 Teilfläche (Gmkg. Tiefenbach), Fl.Nr. 130/3 (Gmkg. Tiefenbach),
Fl.Nr. 133 Teilfläche (Gmkg. Tiefenbach), Fl.Nr. 145 Teilfläche (Gmkg. Tiefenbach),
Fl.Nr. 147 Teilfläche (Gmkg. Tiefenbach), Fl.Nr. 162 Teilfläche (Gmkg. Tiefenbach),
Fl.Nr. 166 Teilfläche (Gmkg. Tiefenbach), Fl.Nr. 166/2 Teilfläche (Gmkg. Tiefenbach)

Flächen für die Landwirtschaft -> Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

- Fl.Nr. 131 Teilfläche (Gmkg. Tiefenbach), Fl.Nr. 133 Teilfläche (Gmkg. Tiefenbach)

Bei Aufstellung des Bebauungsplanes werden in allen Verkehrsflächen ausreichende Trassen zur Unterbringung von Ver- und Entsorgungsleitungen vorgesehen (Elektra, Telekommunikation, Abwasser, Wasser, ...).

Eine Ausweisung von weiteren Wohnbauflächen ist notwendig, da im Bereich des Ortes Reichenbach die für Wohnbebauung vorgesehenen Parzellen zum Großteil veräußert sind. Zur Deckung des örtlichen Bedarfes sind neue Gewerbegebietsflächen notwendig. Durch die Ausweisung als Dorfgebiet wird der bestehende Ortsteil Heimhof im Anschluss an das neue Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung in das Planungsgebiet miteinbezogen.

Entsprechend den Zielen zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist nachfolgend zu erwartender Flächenbedarf für die beabsichtigten Baulandausweisungen (Wohnen und Gewerbe) den bestehenden Potentialen (Reserveflächen) gegenübergestellt.

Ausweisung WA-Flächen:

Leer stehende oder leer fallende Bausubstanz, die eine Wohngebietsnutzung zulassen würde, ist nicht vorhanden. Auch sind keine brach liegenden, ehemals baulich genutzte Flächen, im Siedlungsbereich vorhanden, die als Baulandreserven mobilisiert werden könnten durch Umnutzung zur Innenentwicklung. Aufgrund der geographischen Situation ist ferner eine angemessene Nachverdichtung bestehender Siedlungsbereiche nicht möglich. Auf die Nutzung bereits ausgewiesener Baugebiete wird durch Einzelgespräche mit den Grundeigentümern hingewirkt. Jedoch sind keine ausreichenden Wohngebietsflächen vorhanden. Der nun auszuweisende Bereich weist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen auf. Vorhandene Verkehrsflächen werden für die Erschließung genutzt. Zusätzliche Verkehrsflächen werden soweit notwendig geschaffen. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wird auch die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering gehalten. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichenbach in der Fassung des Deckblattes Nr. 2 weist keine ausreichenden Flächen für eine Wohngebietsnutzung aus. Dies soll erst durch das Deckblatt Nr. 3 nachgeholt werden. Zum Flächenbedarf ist festzustellen, dass vermehrt Anfragen bei der Gemeinde eingegangen sind nach weiteren Wohngebietsflächen. Diese konnten nicht bedient werden, da keine entsprechenden Flächen in der erforderlichen Größe vorhanden sind. Die Gemeinde Reichenbach hat deshalb entschieden, das vorgesehene Gebiet, welches an das bestehende Wohngebiet "Reichenbach-West" anschließt, zu überplanen. Eine flächensparende Siedlungsstruktur kann erreicht werden. Die gewählte Größe des Planungsgebietes orientiert sich am tatsächlich vorhandenen Bedarf. Dem Flächenbedarf für die beabsichtigte Ausweisung gegenüberzustellen sind die in der Gemeinde noch vorhandenen Reserveflächen innerhalb bestehender und ausgewiesener Siedlungsgebiete. Die vorhandenen Flächen wurden erfasst und ihre Einstufung hinsichtlich Nachverdichtungspotential oder Baulücke geprüft. Dabei musste festgestellt werden, dass - wie oben schon erwähnt - keine ausreichenden Wohngebietsflächen vorhanden sind. Festzustellen ist somit, dass Restflächen nicht bzw. nicht in benötigtem Umfang vorhanden sind. Brach- und Konversionsflächen, Nachverdichtungspotentiale in bestehenden Siedlungsgebieten, die Nutzung bereits ausgewiesener Baugebiete oder auch leerstehende Bausubstanz ist - wie oben aufgeführt - nicht vorhanden. Nach den derzeit vorliegenden Unterlagen sind im Bereich der Gemeinde Reichenbach (Ortskern Reichenbach, Kienleiten, sowie Baugebiet "Reichenbach-West", "Bergfeld" und "Am hohen Ruck") noch ca. 30 Baugrundstücke für Wohnbebauung vorhanden. Jedoch sind diese Baugrundstücke überwiegend nicht im Eigentum der Gemeinde Reichenbach und können somit auch nicht zu Deckung des Bedarfs angeboten werden. Mit der nun beabsichtigten Ausweisung soll - auch durch vertragliche Verpflichtung zur Bebauung innerhalb einer festgesetzten Frist - wieder ein Angebot geschaffen und künftige Baulücken vermieden werden.

Ausweisung Gewerbegebiet NB:

Leer stehende oder leer fallende Bausubstanz, die eine Gewerbegebietsnutzung zulassen würde, ist nicht vorhanden. Auch sind keine brach liegenden ehemals baulich genutzte Flächen, insbesondere ehemals von Militär, Bahn, Post oder Gewerbe genutzter Flächen im Siedlungsbereich vorhanden, die als Baulandreserven mobilisiert werden könnten durch Umnutzung zur Innenentwicklung. Aufgrund der geographischen Situation ist ferner eine angemessene Nachverdichtung bestehender Siedlungsbereiche nicht möglich. Auf die Nutzung bereits ausgewiesener Baugebiete wird durch Einzelgespräche mit den Grundeigentümern hingewirkt. Jedoch sind keine Gewerbegebietsflächen vorhanden. Der nun auszuweisende Bereich weist flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen auf. Vorhandene Verkehrsflächen werden für die Erschließung genutzt. Zusätzliche Verkehrsflächen werden nicht geschaffen. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wird auch die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering gehalten. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichenbach in der Fassung des Deckblattes Nr. 2 weist keine Flächen für eine Gewerbegebietsnutzung aus. Dies soll erst durch das Deckblatt Nr. 3 nachgeholt werden. Zum Flächenbedarf ist festzustellen, dass vermehrt Anfragen bei der Gemeinde eingegangen sind nach Gewerbegebietsflächen. Diese konnten nicht bedient werden, da keine entsprechenden Flächen in der erforderlichen Größe vorhanden sind. Die Gemeinde Reichenbach hat deshalb entschieden, einen ersten Abschnitt des Gewerbegebietes (NB) zu überplanen. Eine flächensparende Siedlungsstruktur kann erreicht werden. Die nun gewählte Größe des Abschnittes orientiert sich am tatsächlich vorhandenen Bedarf. Dem Flächenbedarf für die beabsichtigte Ausweisung gegenüberzustellen sind die in der Gemeinde noch vorhandenen Reserveflächen innerhalb bestehender und ausgewiesener Siedlungsgebiete. Die vorhandenen Flächen wurden erfasst und ihre Einstufung hinsichtlich Nachverdichtungspotentiale oder Baulücke geprüft. Dabei musste festgestellt werden, dass - wie oben schon erwähnt - keine Gewerbegebietsflächen vorhanden sind. Festzustellen ist somit, dass Restflächen nicht bzw. nicht in ausreichendem Umfang vorhanden sind. Brach- und Konversionsflächen, Nachverdichtungspotentiale in bestehenden Siedlungsgebieten, die Nutzung bereits ausgewiesener Baugebiete oder auch leerstehende Bausubstanz ist - wie oben aufgeführt - nicht vorhanden. Die Ausweisung entspricht auch dem Gedanken der Nachhaltigkeit. Der Flächenverbrauch wird auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt. Freiräume werden nicht beeinträchtigt. Aufgrund der Lage des Planbereiches kann eher von einer Abrundung der Ortschaft als von einer Verinselung gesprochen werden. Durch die Bauleitplanung soll auch Zersiedelungstendenzen und Einzelbauanträgen z. B. im Außenbereich entgegengewirkt werden. Auf Dauer sollen die Flächen durch Betriebsansiedlungen auch dazu beitragen, die Infrastruktur langfristig zu gewährleisten. Eine Reduzierung des Verkehrsaufkommens durch bessere Zuordnung von Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erhalten soll erreicht werden. Die Neubaumöglichkeiten für Gewerbegebietsbebauung in der Gemeinde Reichenbach sind nicht vorhanden. Die Ausweisung von neuen Baugebieten ist daher für die Gemeinde dringend nötig.

Um der Forderung nach Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zu entsprechen, werden Teilgebiete des Änderungsbereichs dafür vorgesehen. Weitere Flächen stehen an anderer Stelle zur Verfügung.

4. Verfahrensvermerke

1. Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat Reichenbach hat in der öffentlichen Sitzung vom 03.04.2003 die Änderung des Flächennutzungsplanes mittels Deckblatt Nr. 3 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde mit Bekanntmachung vom 07.04.2003, angeschlagen an der Amtstafel am 07.04.2003, ortsüblich bekannt gemacht.

2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Deckblattes Nr. 3 hat in der Zeit vom 28.04.2003 bis einschließlich 30.05.2003 stattgefunden. Gleichzeitig fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 16.04.2003, angeschlagen an der Amtstafel am 16.04.2003, ortsüblich hingewiesen.

3. Beschluss zu den Anregungen und Bedenken

Die im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderates Reichenbach vom 24.07.2003 behandelt und in die Abwägung eingestellt.

4. Öffentliche Auslegung sowie nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Das Deckblatt Nr. 3 zum Flächennutzungsplan wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 24.07.2003 gebilligt und in der Zeit vom 14.08.2003 bis einschließlich 17.09.2003 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig fand die nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 05.08.2003, angeschlagen an der Amtstafel am 05.08.2003, ortsüblich hingewiesen.

5. Beschluss zu den Anregungen und Bedenken

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie der nochmaligen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderates Reichenbach vom 02.10.2003 behandelt und in die Abwägung eingestellt. Dabei wurde beschlossen, bis zur Entscheidung über die Abänderung der Schutzzone der Naturparkverordnung das Verfahren ruhen zu lassen. In der Sitzung des Gemeinderates Reichenbach vom 23.09.2004 wurde beschlossen, dass Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes mittels Deckblatt Nr. 3 fortzuführen.

6. Nochmalige öffentliche Auslegung sowie nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Das Deckblatt Nr. 3 zum Flächennutzungsplan wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 23.09.2004 gebilligt und in der Zeit vom 18.10.2004 bis einschließlich 22.11.2004 nochmals öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig fand die nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 06.10.2004, angeschlagen an der Amtstafel am 06.10.2004, ortsüblich hingewiesen. In der Sitzung vom 16.12.2004 wurde entschieden, das Verfahren erneut auszusetzen.

7. Erneuter Änderungsbeschluss zur Verfahrensfortsetzung

Der Gemeinderat Reichenbach hat in der öffentlichen Sitzung vom 21.02.2007 Fortsetzung des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes mittels Deckblatt Nr. 3 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde mit Bekanntmachung vom 01.03.2007, angeschlagen an der Amtstafel am 01.03.2007, ortsüblich bekannt gemacht.

8. Vorgezogene Bürgerbeteiligung sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Deckblattes Nr. 3 hat in der Zeit vom 04.05.2007 bis einschließlich 06.06.2007 stattgefunden. Gleichzeitig fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 26.04.2007, angeschlagen an der Amtstafel am 26.04.2007, ortsüblich hingewiesen.

9. Beschluss zu den Anregungen und Bedenken

Die im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderates Reichenbach vom 05.07.2007 behandelt und in die Abwägung eingestellt.

10. Öffentliche Auslegung sowie nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Das Deckblatt Nr. 3 zum Flächennutzungsplan wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 16.08.2007 gebilligt und in der Zeit vom 10.09.2007 bis einschließlich 15.10.2007 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig fand die nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 30.08.2007, angeschlagen an der Amtstafel am 30.08.2007, ortsüblich hingewiesen.

11. Beschluss zu den Anregungen und Bedenken

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie der nochmaligen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderates Reichenbach vom 08.11.2007 behandelt und in die Abwägung eingestellt.

12. Nochmalige öffentliche Auslegung sowie nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Das Deckblatt Nr. 3 zum Flächennutzungsplan wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 13.12.2007 gebilligt und in der Zeit vom 28.01.2008 bis einschließlich 03.03.2008 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig fand die nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 15.01.2008, angeschlagen an der Amtstafel am 15.01.2008, ortsüblich hingewiesen.

13. Beschluss zu den Anregungen und Bedenken

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie der nochmaligen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderates Reichenbach vom 27.03.2008 behandelt und in die Abwägung eingestellt.

14. Feststellungsbeschluss

Der Gemeinderat Reichenbach hat mit Beschluss vom 27.03.2008 das Deckblatt Nr. 3 in der Fassung vom 27.03.2008 festgestellt.

15. Genehmigung

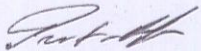
Das Landratsamt Cham hat die Änderung (Deckblatt Nr. 3) mit Bescheid vom 16.06.08, Az: BauR-6100.FNr.20.3 gemäß § 6 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 ZustVBau genehmigt.

16. Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung des Deckblattes Nr. 3 zum Flächennutzungsplan wurde am 10.07.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung wird mit der Bekanntmachung wirksam.

Reichenbach, 10.07.2008

Gemeinde Reichenbach



Pestenhofer
1. Bürgermeister

