

# Stadt Waldkirchen



## Ergänzungssatzung „Erlauzwiesel - Am Leitenfeld“

Inhalt	Seite
A. Satzung	2
B. Begründung	5
C. Verfahrensvermerke	7
D. Anlagen	9



## A. Satzung

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) hat die Stadt Waldkirchen folgende Satzung beschlossen:

### Ergänzungssatzung „Erlauzwiesel - Am Leitenfeld“

#### § 1 Geltungsbereich

Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 476, 477, 477/1, 478, 479, 480 und 481 der Gemarkung Ratzing werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Erlauzwiesel einbezogen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1 : 1 000 vom 09.11.2020 (Anlage 6). Der Lageplan mit seinen planlichen Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

#### § 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 30 Abs. 1 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

#### § 3 Textliche Festsetzungen

(1) Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA)

(2) Bauweise: offene Bauweise

(3) Grünordnerische Festsetzungen

- Versorgungsleitungen, die zur Erschließung der Wohnbebauung notwendig sind, sind zu bündeln.
  - Tiergruppen schädigende Anlagen wie z.B. Sockelmauern bei Zäunen sind unzulässig, es sind nur sockellose Einfriedungen erlaubt.
  - Die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ist durch Verwendung sickerungsfähiger Beläge bei Zufahrten, Wegen und Parkflächen zu erhalten.
  - Zulässig sind wassergebundene Oberflächen, Rasengittersteine, Rasenfuge und dergleichen.
  - Regenwasser und Oberflächenwasser ist großflächig zu versickern. Das Auffangen und Sammeln von Regenwasser der Dachflächen in Regenwasserzisternen (z.B.: zur Pflanzenbewässerung) ist erwünscht.
  - Auf eine Anpassung der Bebauung an den natürlichen Geländeverlauf ist zu achten. Größere Erdbewegungen (Aufschüttung bis max. +2,50, Abgrabung bis max. - 2,50) sind nicht zulässig.
  - Der abgetragene Humus ist schichtgerecht zu lagern und wieder einzubauen.
-

- Die privaten Grünflächen sind naturnah mit heimischen Arten (Feldgehölze, heimische Laubbäume, Obstbäume) zu gestalten. Die Anpflanzung von fremdländischen Gehölzen, insbesondere Thuja, Scheinzypresse und dergleichen, ist nicht zulässig.
- Das Satzungsgebiet ist an den Übergängen zur freien Landschaft effektiv durch Pflanzung der in §3 Ziff. 3.3 genannten Gehölze, in Form einer geschlossenen Hecke, mind. 3-reihig, frei wachsend, Pflanzabstand max. 1,50 m, einzugrünen.

### (3.1) Einfriedungen und Zäune

Als Einfriedungen sind nur Zäune bis max. 1,00 m Höhe und nur Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Die nachbarrechtlichen Bestimmungen sind einzuhalten. Zäune sind sockellos und mit einem Mindestabstand von 15 cm über dem Boden auszuführen (Durchgängigkeit für Kleinsäuger, z.B. Igel).

### (3.2) Artenliste

Für die in der Grünordnungsplanung festgesetzten Pflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:

Großbäume zur Ortsrandeingrünung

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Ulme	Ulmus-Hybride
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>

Gehölze für Feldhecken – mindestens 3-reihig im Abstand von 1,5 m

Wildobst:

Birne	<i>Pyrus pyraeaster</i>
Holzappel	<i>Malus sylvestris</i>
Quitte	<i>Cydonia oblonga</i>
Berberitze	<i>Lonicera nigra</i>

Kleinwüchsige Bäume und Sträucher:

Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Weißdorn	<i>Crataegus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>

---

Niedrigwachsende Gehölze:

Ohrweide	Salix aurita
Hundsrose	Rosa canina

Obstbäume für private Flächen

Äpfel:

Graue französische Renette, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm Fromms, Goldrenett, Malerapfel, Rheinischer Bohnapfel, Schöner von Herrnhut, Zabergäu

Birne:

Augustbirne, Bunte Juli, Conference, Frühe aus Trevoux, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise, Herzogin Elsa, Petersbirne, Prinzessin Marianne

Zwetschgen:

Schönberger Zwetschge, The Czar, Wangenheims, Frühzwetschge

Auf autochtones Pflanzmaterial ist allgemein zu achten.

Die Pflanzungen sind freiwachsend zu gestalten, kein Rückschnitt, kein Formschnitt.

#### § 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Waldkirchen, den xx.xx.2020

(Siegel)

---

Heinz Pollak, 1. Bürgermeister

---



## B. Begründung

### 1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung soll die bestehende Wohnbebauung erweitert und somit die Errichtung von Wohnhäusern in zweiter Reihe ermöglicht werden. Durch die Entstehung neuer Wohnbauflächen soll der Bedarf an Wohnraum gedeckt werden.

Bei der Ortschaft Erlauzwiesel handelt es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Die Zahl der vorhandenen Bauten besitzt ein gewisses Gewicht und ist Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur. Die vorhandene Bebauung vermittelt den Eindruck der Zusammengehörigkeit und ist geeignet das Gebiet als einen Ortsteil mit charakteristischer Wohnbebauung zu prägen.

Es ist keine Baulandausweisung in größerem Stil geplant. Bei der satzungsmäßigen Einbeziehung der Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 476, 477, 477/1, 478, 479, 480 und 481 der Gemarkung Ratzing in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt es sich um einen kleinen Bereich, der im Vergleich zur Gesamtfläche des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nur eine untergeordnete Bedeutung darstellt. Die einzubeziehenden Grundstücksflächen liegen im Einwirkungsbereich der vorhandenen benachbarten Bebauung des Ortsteils Erlauzwiesel und sind von der vorhandenen Bebauung bodenrechtlich geprägt, so dass aus dieser Prägung im Hinblick auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche die erforderlichen Zulässigkeitsmerkmale für die Bebaubarkeit der einbezogenen Flächen entnommen werden können. Die im Ortsteil Erlauzwiesel vorhandene Wohnbebauung bildet den Maßstab für das Einfügen der künftigen Baukörper.

Die Abrundung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Eine weitere Entwicklung auf den Grundstücken in Richtung Süden ist nicht geplant.

### 2. Lage des Grundstückes, Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand von Erlauzwiesel. Die Entfernung zum Stadtkern von Waldkirchen beträgt ca. 2,5 km. Das Planungsgebiet besitzt eine leichte Hanglage in Richtung Süden. Es erstreckt sich auf die Flur-Nr. 476, 477/1, 478, 479, 480, 481 (Teilflächen) der Gemarkung Ratzing.

Es wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch bestehende Wohnbebauung

Im Westen: durch bestehende Wohnbebauung

Im Süden: durch Grünfläche

Im Osten: durch bestehende Wohnbebauung

Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

---

### 3. Erschließung

#### 3.1 Verkehrsmäßige Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine gemeindliche Ortsstraße. Die Erschließung in zweiter Reihe ist dies auf Kosten des jeweiligen Antragstellers umzusetzen. Diese Zufahrt bleibt in Privatbesitz. Auch die Unterhaltungspflicht liegt beim jeweiligen Eigentümer.

#### 3.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung im Planungsgebiet ist über das Versorgungsnetz der Stadtwerke Waldkirchen gesichert. Die Erschließungskosten sind vom jeweiligen Eigentümer zu tragen.

#### 3.3 Abwasserbeseitigung

Das Planungsgebiet ist an die zentrale Abwasserbeseitigung der Stadt Waldkirchen im Mischsystem angeschlossen. Für die Regenrückhaltung ist die aktuell gültige Satzung der Stadt Waldkirchen einzuhalten. Das anfallende Oberflächenwasser ist in den unmittelbar in der Nähe befindlichen Vorfluter Saußbach einzuleiten. In den städtischen Mischwasserkanal darf lediglich das Schmutzwasser entsorgt werden. Die Erschließungskosten sind vom jeweiligen Eigentümer zu tragen.

#### 3.4 Abfallwirtschaft

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband „Abfallwirtschaft Donau-Wald“ (AWG).

#### 3.5 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der Bayernwerke.

### 4. Umweltschutz

#### 4.1 Inhalt und Ziele

Das Planungsgebiet liegt am Rande der Ortschaft Erlauzwiesel in unmittelbarem Anschluss an die bestehende Bebauung in einer Entfernung von ca. 2,5 km zum Stadtkern von Waldkirchen.

Die Ortschaft Erlauzwiesel soll durch weitere Bauparzellen in zweiter Reihe erweitert werden.

Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtgröße von ca. 0,45 ha.

#### 4.2 Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Flächen des Geltungsbereiches grenzen unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung an und werden als Grünflächen genutzt. Es handelt sich um Flächen ohne nennenswerten Baumbestand und schützenswerten Lebensraum für Tierarten. In unmittelbarer Nähe befindet sich ein Biotop, welches durch die geplanten Neubauten jedoch nicht tangiert wird. Dies wird durch den Satzungsbereich sichergestellt.

---

### Schutzgut Boden

Derzeit handelt es sich um eine nicht versiegelte Wiesenfläche. Die Versiegelung und Bebauung der Flächen auf dem Grundstück wird jedoch durch die Festsetzung der offenen Bauweise begrenzt.

### Schutzgut Wasser

Es wird ein ausreichender Abstand zum Grundwasserspiegel eingehalten, die Baukörper dringen nicht in das Grundwasser oder in sonstige wasserführende Schichten oder Quellen ein. Auen werden von der Ergänzungssatzung nicht berührt. Auf der Parzelle sind Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorzusehen. Eine möglichst flächige Versickerung der Oberflächenwässer auf dem Grundstück ist durch die Festsetzung der offenen Bauweise gesichert. Stellplätze und private Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen

### Schutzgut Luft und Klima

Durch die Bebauung werden weder Frischluftschneisen noch Kaltluftentstehungsgebiete beeinträchtigt.

### Schutzgut Landschaftsbild

Die Fläche der Ergänzungssatzung „Erlauzwiesel – Am Leitenfeld“ grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung an. Die Bebauung berührt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken und Hanglagen, noch werden landschaftsprägende Elemente beeinträchtigt. Maßgebliche Erholungsgebiete sind von der Maßnahme nicht betroffen.

## C.           Verfahrensvermerke

### 1.    Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat am 24.06.2020 die Aufstellung einer Ergänzungssatzung „Erlauzwiesel - Am Leitenfeld“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.07.2020 durch Aushang und Veröffentlichung in der Passauer Neuen Presse ortsüblich bekannt gemacht.

### 2.    Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Satzungsentwurf wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.07.2020 bis 21.08.2020 öffentlich ausgelegt. Vom 22.07.2020 bis 21.08.2020 wurde der betroffenen Öffentlichkeit durch Auslegung des Satzungsentwurfes im Rathaus Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 1. BauGB).]

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 14.07.2020 durch Aushang und Veröffentlichung in der Passauer Neuen Presse ortsüblich bekannt gemacht.

Vom 21.09.2020 bis 22.10.2020 wurden die Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB [§ 13 Abs. 2 Nr. 3 Alt. 1. BauGB] um Stellungnahme zum Satzungsentwurf gebeten.

---

### 3. Erneute Auslegung und Fachstellenbeteiligung

Der nach der Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange geänderte Satzungsentwurf wurde gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut vom 21.12.2020 bis 29.01.2021 ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 11.12.2020 in der Passauer Neuen Presse ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig [Von 22.12.2020 bis 19.02.2021] wurden die Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Änderung berührt sein kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum geänderten Satzungsentwurf gebeten.

### 4. Satzungsbeschluss

Der Ausschuss für Bau-, Energie- und Umweltfragen hat am xx.xx.2020 den Satzungsentwurf als Ergänzungssatzung „Erlauzwiesel - Am Leitenfeld“ beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am xx.xx.2020 durch Aushang und Veröffentlichung in der Passauer Neuen Presse ortsüblich bekannt gemacht.

Waldkirchen, den xx.xx.2020

(Siegel)

Heinz Pollak  
1. Bürgermeister

---

## D. Anlagen

Anlage 1:	Lageplan Bestand M 1 : 1 000 vom 16.09.2020	Seite 10
Anlage 2:	Übersichtsplan M 1 : 5 000 mit Hinweis auf Plangebiet	Seite 11
Anlage 3:	Lageplan M 1 : 25 000 mit Hinweis auf Plangebiet	Seite 12
Anlage 4:	Auszug aus Flächennutzungsplan M 1 : 5 000	Seite 13
Anlage 5:	Luftbild maßstabslos mit Hinweis auf Plangebiet	Seite 14
Anlage 6:	Lageplan M 1 : 1 000 vom 16.09.2020 mit Satzungsbereich	Seite 15

---















