

# Stadt Waldkirchen



## 1. Änderung Außenbereichssatzung „Unterer Neidlingerberg“

	Inhalt	Seite
A.	Satzung	2
B.	Begründung	3
C.	Verfahrensvermerke	5
D.	Anlagen	6

## A. Satzung

Auf Grund des § 35 Abs. 6 Satz 1 und 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) hat die Stadt Waldkirchen folgende Satzung beschlossen:

### 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Unterer Neidlingerberg“

#### § 1 Geltungsbereich

Die Grundstücke Flurnummern 1931 (Tfl.), und 1931/2 der Gemarkung Unterhöhenstetten bilden den Geltungsbereich dieser Änderungssatzung. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1 : 2 000 vom 25.01.2025 (Anlage 1). Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

#### § 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Sonstigen Vorhaben im Sinn des § 35 Abs. 2 BauGB, die Wohnzwecken oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, kann innerhalb des in § 1 festgelegten Geltungsbereichs nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

#### § 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Waldkirchen, den \_\_\_\_\_  
Stadt Waldkirchen

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
Heinz Pollak, 1. Bürgermeister

---

## B. Begründung

### 1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Die Gemeinde kann nach § 35 Abs. 6 BauGB für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden.

Im Satzungsgebiet soll die Errichtung eines Wohnhauses ermöglicht werden. Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar und führt zu einer harmonischen Abrundung und Verdichtung der Siedlungsstruktur.

### 2. Lage des/der Grundstücke/-s, Geltungsbereich

Das Satzungsgebiet umfasst eine Streusiedlung im Bereich Neidlingerberg. Die Entfernung zum Ortskern von Waldkirchen beträgt ca. 3,7 km. Das Planungsgebiet erstreckt sich auf die Flurnummern 1931 (Tfl.), und 1931/2 der Gemarkung Unterhöhenstetten.

Es wird wie folgt begrenzt:

Im Süden:	durch die Gemeindestraße
Im Westen:	durch Mischwald
Im Osten:	durch Mischwald und bestehende Bebauung
Im Norden:	durch Mischwald und landwirtschaftliche Nutzfläche

### 3. Erschließung

#### 3.1 Verkehrsmäßige Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Gemeindestraße.

#### 3.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Planungsgebiets ist über die öffentliche Wasserversorgung gesichert. Mit den Vorhabensträgern sind entsprechende Sondervereinbarungen abzuschließen.

#### 3.3 Abwasserbeseitigung

Das Planungsgebiet ist an die zentrale Abwasserbeseitigung der Stadt Waldkirchen angeschlossen. Die Entsorgung erfolgt im Trennsystem. Das Oberflächenwasser ist vorzugsweise auf dem Grundstück versickern zu lassen. Mit den Vorhabensträgern sind entsprechende Sondervereinbarungen abzuschließen.

#### 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 im westlichen Bereich der Streusiedlung Neidlingerberg in einer Entfernung von ca. 3,7 km zum Ortskern von Waldkirchen.

Es soll der Neubau eines Einfamilienhauses ermöglicht werden.

Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtgröße von ca. 0,36 ha.

#### Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Flächen des Geltungsbereiches weisen ein gewisses Gewicht bestehender Bebauung auf. Es handelt sich um eine ausgeräumte Agrarlandschaft ohne Baumbestand und schützenswerten Lebensraum für Tierarten.

#### Schutzgut Boden

Derzeit handelt es sich um eine nicht versiegelte Wiesenfläche, die Versiegelung und Bebauung der Flächen auf den Grundstücken wird jedoch durch die offene Bauweise begrenzt.

#### Schutzgut Wasser

Es wird ein ausreichender Abstand zum Grundwasserspiegel eingehalten, die Baukörper dringen nicht ins Grundwasser oder in sonstige wasserführende Schichten oder Quellen ein. Auen werden von der Außenbereichssatzung nicht berührt. Im Satzungsbereich sind Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorzusehen. Eine möglichst flächige Versickerung der Oberflächenwässer auf dem Grundstück selbst 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 geplante 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 20.11.2024 die 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Unterer Neidlingerberg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ durch Aushang an der Amtstafel und Veröffentlichung auf der Webseite der Stadt Waldkirchen ortsüblich bekannt gemacht.

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

Der Satzungsentwurf wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ durch Aushang an der Amtstafel und Veröffentlichung auf der Webseite der Stadt Waldkirchen ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Satzungsentwurf gebeten.

### 3.      **Satzungsbeschluss**

Der Stadtrat hat am \_\_\_\_\_ die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken einzeln mit Beschluss behandelt.

Der Satzungsentwurf wurde als 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Unterer Neidlingerberg“ beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ durch Aushang an der Amtstafel und Veröffentlichung auf der Webseite der Stadt Waldkirchen ortsüblich bekannt gemacht.

Waldkirchen, den \_\_\_\_\_  
Stadt Waldkirchen

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
Heinz Pollak, 1. Bürgermeister

---

## D. Anlagen

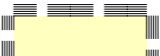

<b>Anlage 1:</b>	Lageplan M 1 : 2 000 vom 25.01.2025 mit Satzungsbereich	Seite 7
<b>Anlage 2:</b>	Topographische Karte M 1 : 25 000 mit Hinweis auf Plangebiet	Seite 8
<b>Anlage 3:</b>	Lageplan M 1 : 5 000 mit Hinweis auf Plangebiet	Seite 9
<b>Anlage 4:</b>	Luftbild M 1 : 5 000 mit Hinweis auf Plangebiet	Seite 10

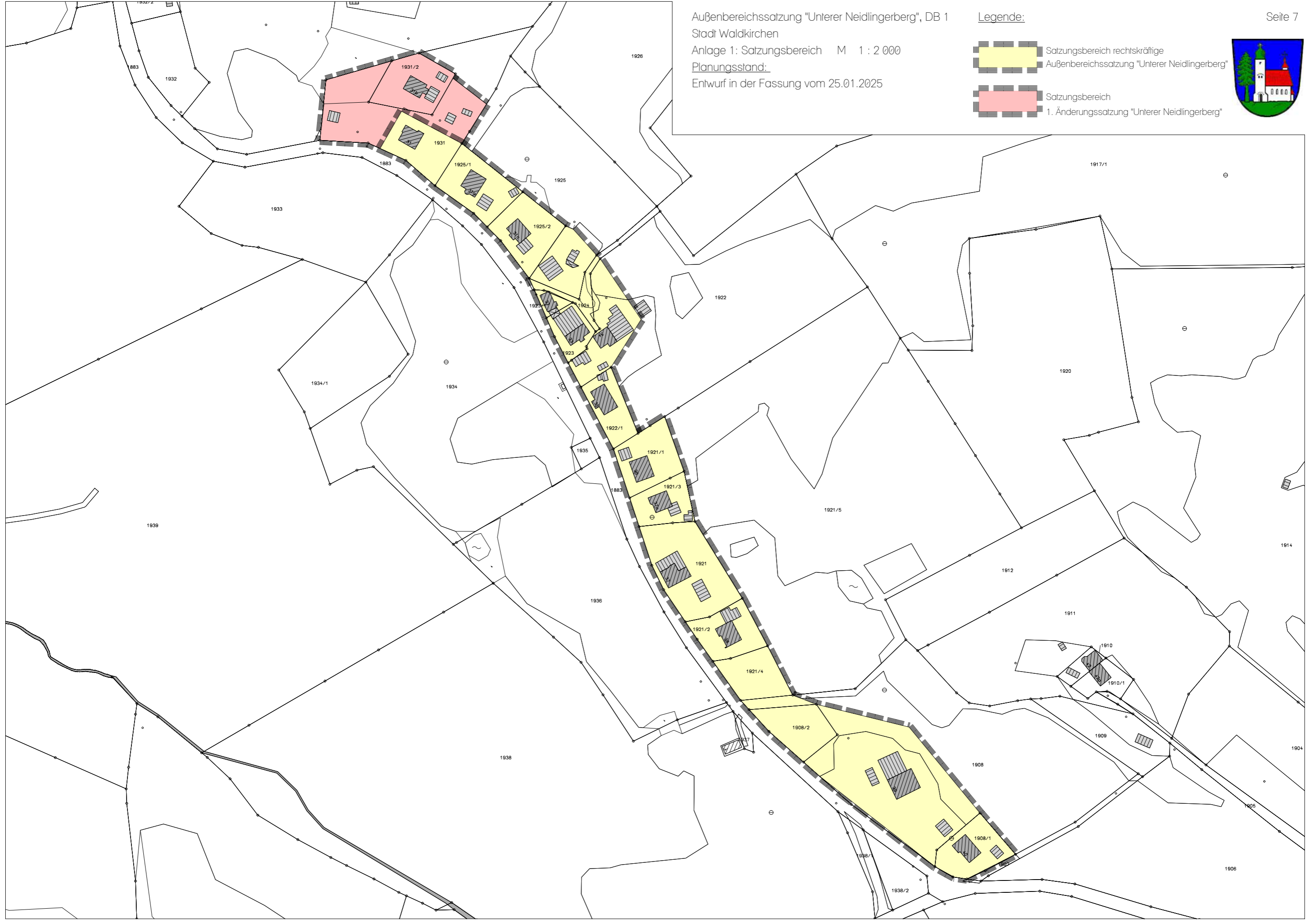
---



Außenbereichssatzung "Unterer Neidlingerberg", DB 1  
 Stadt Waldkirchen  
 Anlage 1: Satzungsbereich M 1 : 2 000  
 Planungsstand:  
 Entwurf in der Fassung vom 25.01.2025

**Legende:**

-  Satzungsbereich rechtskräftige Außenbereichssatzung "Unterer Neidlingerberg"
-  Satzungsbereich 1. Änderungssatzung "Unterer Neidlingerberg"



Stadt Waldkirchen

Anlage 2: Topographische Karte M 1 : 25 000 mit Hinweis auf Plangebiet

Planungsstand:

Entwurf in der Fassung vom 25.01.2025

