



Außenbereichssatzung „Mayersäge“

Gemeinde/Stadt:
Landkreis:
Regierungsbezirk:

Waldkirchen
Freyung-Grafenau
Niederbayern

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

INGENIEURBÜRO EDER

Adalbert-Stifter-Straße 83

94145 Haidmühle

www.ibeder.com

Tel. (08556) 9728623

Fax (08556) 9728624

info@ibeder.com

IBE
www.ibeder.com



A. Satzung

Auf Grund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) hat die Stadt Waldkirchen folgende Satzung beschlossen:

Außenbereichssatzung „Mayersäge“

§ 1

Geltungsbereich

Die Grundstücke Flurnummer 599/3, 599/4, 599/7, 601/3, 748, 749, 749/1, 749/2 und 750 der Gemarkung Stadl, sowie Teilflächen der Grundstücke Flurnummer 599/1, 599/5, 599/6, 600, 726/1 und 747 der Gemarkung Stadl bilden den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Mayersäge“. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M = 1 : 1.000. Der Lageplan mit seinen planlichen Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Zulässigkeit von Bauvorhaben

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 entgegeng gehalten 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 _____

Heinz Pollak, 1. Bürgermeister

(Siegel)



B. Begründung

1. Anlass und Zielsetzung

Die Stadt Waldkirchen 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 Wohnzwecke dienende Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB 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.

Der Stadtrat hat am 11.12.2024 die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Mayersäge“ beschlossen. Anlass und Zielsetzung der Planung ist, für den bebauten Außenbereich Mayersäge weitere den Wohnzwecke oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienende Vorhaben im Wege der baulichen Nachverdichtung zu ermöglichen.

Im Ortsteil Mayersäge ist eine Bebauung von einigem Gewicht vorhanden, die durch den Geltungsbereich eine geschlossen erscheinende und zusammengehörige Siedlungsstruktur bildet. Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar und führt zu einer harmonischen Abrundung und Verdichtung der Siedlungsstruktur.

2. Lage der Grundstücke, Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flurnummer 599/3, 599/4, 599/7, 601/3, 748, 749, 749/1, 749/2 und 750 der Gemarkung Stadl, sowie Teilflächen der Grundstücke Flurnummer 599/1, 599/5, 599/6, 600, 726/1 und 747 der Gemarkung Stadl.

3. Erschließung

3.1 Verkehrsmäßige Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Gemeindestraße (Flurnummer 726/1 der Gemarkung Schiefweg).

3.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung im Plangebiet ist über das Versorgungsnetz der Stadt Waldkirchen sichergestellt. Die erforderlichen Zuleitungen/Anschlüsse haben die Grundstückseigentümer auf eigene Kosten herzustellen.

3.3 Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist an die zentrale Abwasserbeseitigung der Stadt Waldkirchen angeschlossen. Das anfallende Schmutzwasser kann in die bestehende Kanalisation (Trennsystem) eingeleitet und der kommunalen Kläranlage zugeführt werden. Die erforderlichen Zuleitungen/Anschlüsse haben die Grundstückseigentümer auf eigene Kosten herzustellen. Besteht zum öffentlichen Kanal kein natürliches Gefälle, so ist zur Entwässerung auf eigene Kosten eine Abwasserhebe- oder Abwasserpumpenanlage einzubauen und zu betreiben. Gegen Rückstau des Abwassers aus dem Abwassernetz hat sich jeder Anschlussnehmer selbst zu schützen.

3.4 Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser ist soweit möglich zu sammeln und großflächig versickern zu lassen. Für die Einleitung in den städtischen Regenwasserkanal ist entsprechend der Entwässerungssatzung der Stadt Waldkirchen eine ausreichend dimensionierte (mind. 6 m³ große) Regenwasserpufferanlage (Retentionsanlage) zu errichten. Das Auffangen, Sammeln und Nutzen von Regenwasser der Dachflächen in Regenwasserzisternen (z. B. zur Gartenbewässerung, etc.) ist erwünscht.

3.5 Abfallwirtschaft

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband „Abfallwirtschaft Donau-Wald“.

3.6 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch die Bayernwerk AG sichergestellt. Die erforderlichen Zuleitungen/Anschlüsse haben die Grundstückseigentümer auf eigene Kosten herzustellen.



3.7 Sonstige Erschließungsmaßnahmen

Sämtliche für die Bebauung noch erforderlichen bzw. gewünschten Erschließungsmaßnahmen sind von den Grundstückseigentümern auf eigene Kosten herzustellen. Soweit für Erschließungsmaßnahmen Grundstücke Dritter beansprucht werden, ist eine dingliche Sicherung vorzunehmen.

4. Natur- und Umweltschutz

Mögliche Beeinträchtigungen von Umweltbelange sind nicht ersichtlich.



C. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 11.12.2024 die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Mayersäge“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.xxxx ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf der Außenbereichssatzung „Mayersäge“ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Alt. 2, § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx beteiligt.

3. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Außenbereichssatzung „Mayersäge“ wurde gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Alt. 2, § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx öffentlich ausgelegt.

4. Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat am xx.xx.xxxx die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken einzeln mit Beschluss behandelt. Der Satzungsentwurf wurde als Außenbereichssatzung „Mayersäge“ beschlossen.

5. Ausgefertigt

Die Außenbereichssatzung „Mayersäge“ wurde am _____ ausgefertigt.

6. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.



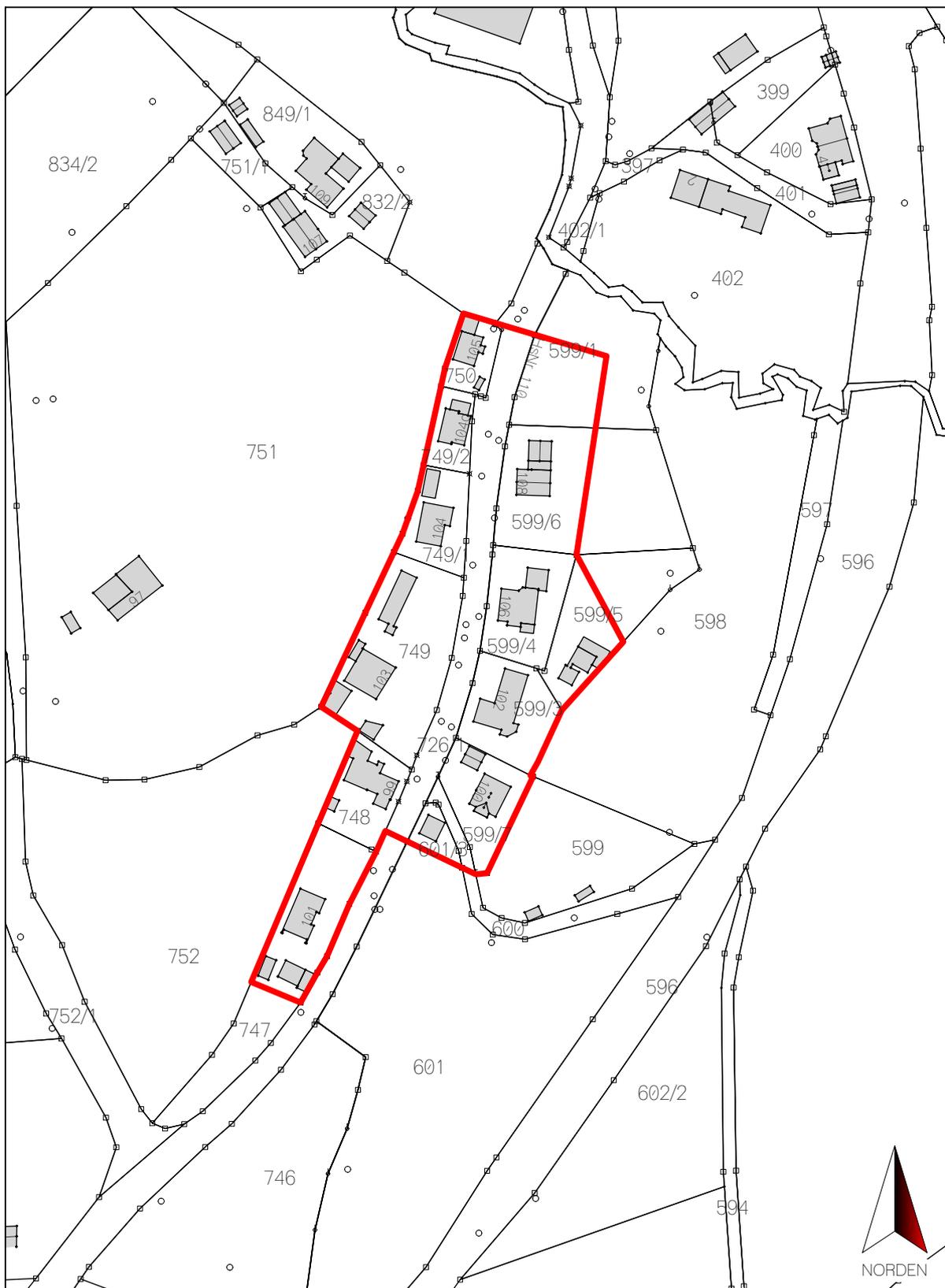
D. Anlagen

Anlage 1:	Lageplan mit Hinweis auf das Plangebiet	M = 1 : 2.000
Anlage 2:	Topographische Karte mit Hinweis auf das Plangebiet	M = 1 : 5.000
Anlage 3:	Topographische Karte mit Hinweis auf das Plangebiet	M = 1 : 25.000
Anlage 4:	Luftbild mit Hinweis auf das Plangebiet	M = 1 : 2.500
Anlage 5:	Lageplan vom 29.05.2025 mit Satzungsbereich	M = 1 : 1.000



Anlage 1: Lageplan mit Hinweis auf das Plangebiet

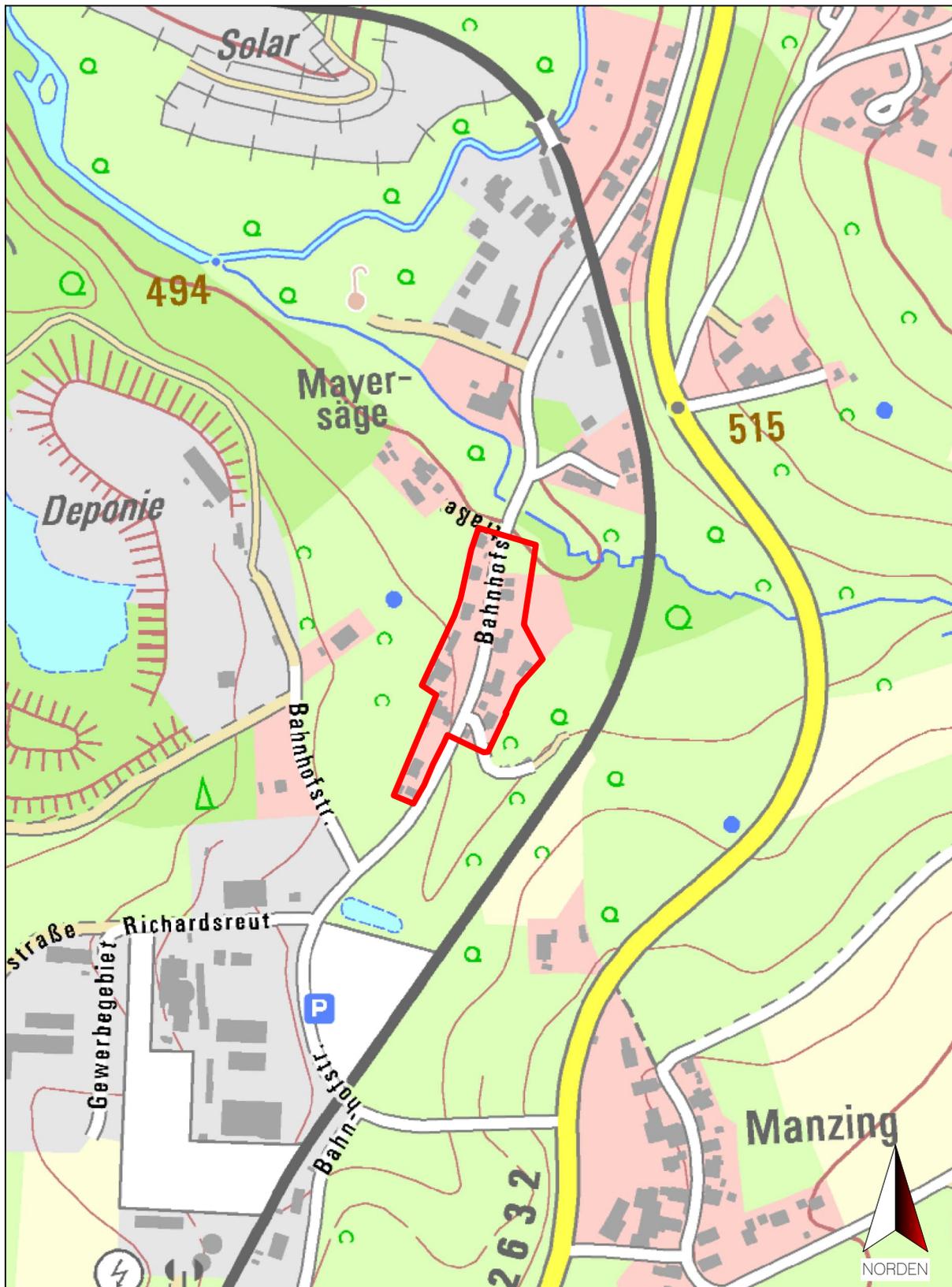
M = 1 : 2.000





Anlage 2: Topographische Karte mit Hinweis auf das Plangebiet

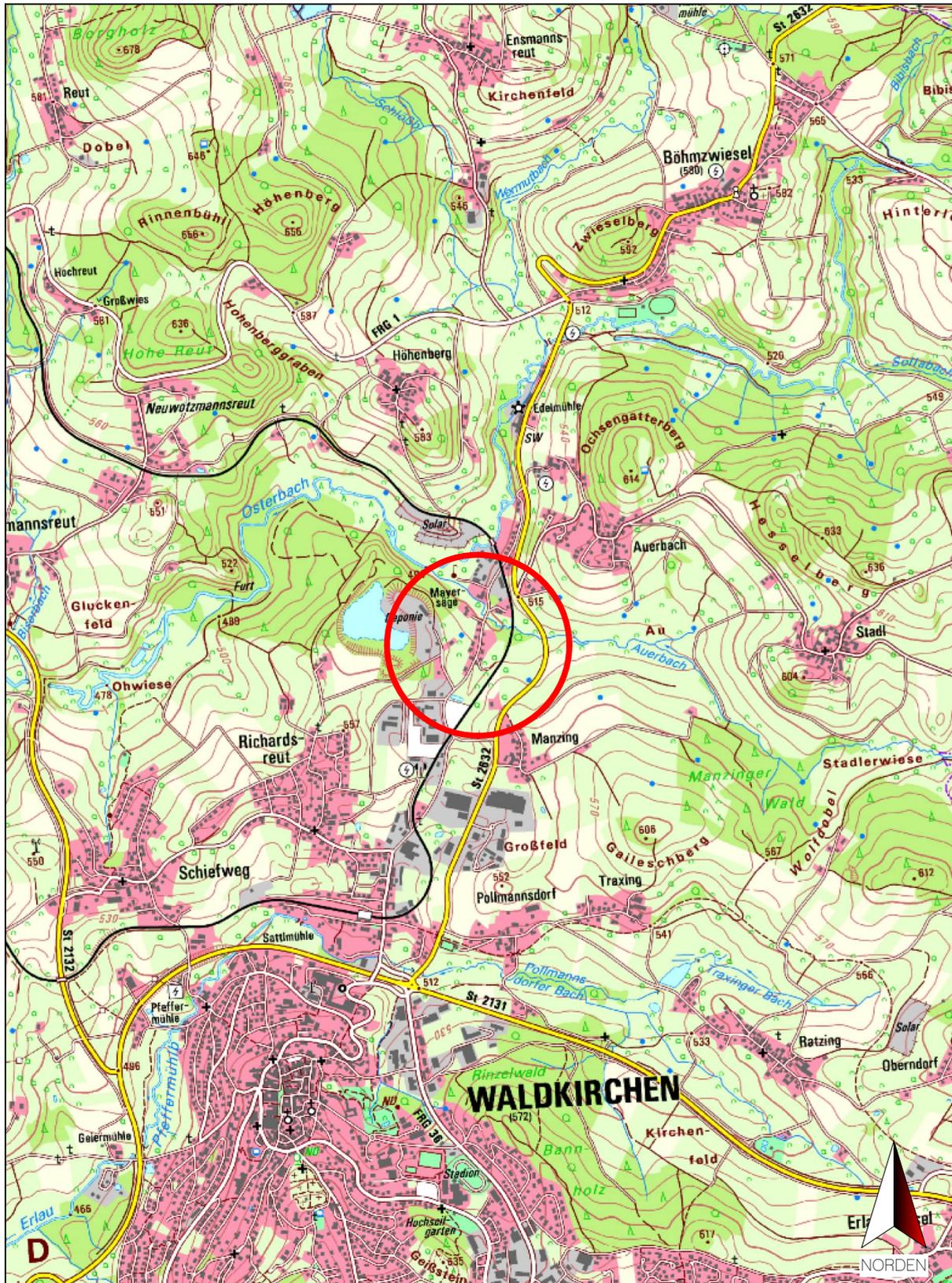
M = 1 : 5.000





Anlage 3: Topographische Karte mit Hinweis auf das Plangebiet

M = 1 : 25.000





Anlage 4: Luftbild mit Hinweis auf das Plangebiet

M = 1 : 2.500



