

# Stadt Waldkirchen



## 4. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Jandelsbrunner Straße“

<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
A. Satzung	2
B. Begründung	3
C. Verfahrensvermerke	5
D. Anlagen	6

## **A. Satzung**

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) hat die Stadt Waldkirchen folgende Satzung beschlossen:

### **4. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan „Jandelsbrunner Straße“**

#### **§ 1 Geltungsbereich**

(1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das Grundstück mit der Fl.Nr. 508/5 der Gemarkung Waldkirchen und im beigefügten Lageplan im Maßstab 1:1000 ersichtlich. Betroffen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Jandelsbrunner Straße“.

(2) Der beigefügte Lageplan mit seinen planlichen Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

#### **§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben**

(1) Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Bebauungsplanes vom 02.08.1990 samt Deckblätter 1 bis 3 bleibt unberührt.

#### **§ 3 Aufhebung**

Der seit dem 02.08.1990 rechtskräftige Bebauungsplan „Jandelsbrunner Straße“ wird für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung aufgehoben.

#### **§ 4 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

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

(Siegel)

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

## B. Begründung

### 1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Am 02.08.1990 ist der Bebauungsplan „Jandelsbrunner Straße“ rechtskräftig geworden.

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 508/5 der Gemarkung Waldkirchen wurde im Bebauungsplan ein Sondergebiet für Naherholungszwecke ausgewiesen. Jedoch wurden in diesem Bereich kein Vorhaben zu diesem Zweck realisiert. Auf der Fläche befindet sich aktuell ein Parkplatz für die angrenzende Schule und das Sportgelände.

Die Stadt Waldkirchen plant, auf einem Teil des Grundstücks die Errichtung eines Busbahnhofes mit angegliederten Parkplätzen für das bestehende und das neu geplante nebenliegende Schulgebäude.

Der rechtskräftige Bebauungsplan soll deshalb für den beschriebenen Geltungsbereich aufgehoben werden.

Die Aufhebung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach §13 Abs. (1) BauGB.

### 2. Lage des Grundstücks, Geltungsbereich



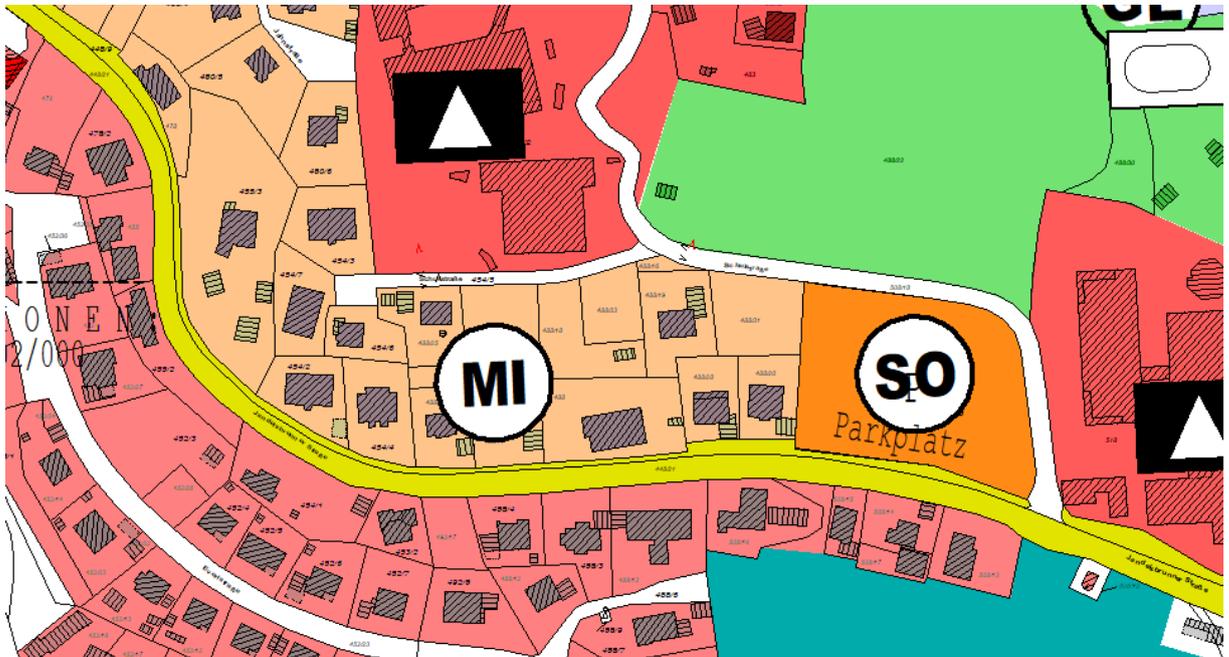
Der Aufhebungsbereich der Satzung liegt im Stadtgebiet von Waldkirchen zwischen der Schulstraße und der Jandelsbrunner Straße und erstreckt sich über eine Fläche von ca. 0,59 ha.

Angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich im Norden das Schulsportzentrum des Johannes-Gutenberg-Gymnasiums und im Osten die Emerenz-Meier-Mittelschule. Südlich grenzt gegenüberliegend der Jandelsbrunner Straße eine Wohnbebauung an.

### 3. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich analog zum Bebauungsplan als Mischgebiet (MI) und als Sondergebiet für Naherholungszwecke (SO Naherholung) dar.

Im neuen Flächennutzungsplan, der sich aktuell in Aufstellung befindet, wird die Fläche künftig als Grünfläche berücksichtigt.



### 4. Eigentumsverhältnisse

Die Fläche der Teilaufhebung befindet sich im Besitz der Stadt Waldkirchen. Somit wird kein Dritter durch die Änderung des Bebauungsplanes beeinträchtigt.

### 5. Umweltbericht

Das vorliegende Aufhebungsverfahren bezieht sich auf einen Teilbereich des Bebauungsplans „Jandelsbrunner Straße“, dessen Festsetzungen in dem betroffenen Bereich nicht realisierbar sind bzw. in absehbarer Zeit umgesetzt werden.

Daraus ergibt sich zugleich, dass Umweltbelange durch die Teilaufhebung nicht berührt werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird daher nicht vorbereitet oder begründet. Es bestehen überdies keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

## C. Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat am 04.06.2025 die Durchführung der 4. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Jandelsbrunner Straße“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.07.2025 durch Aushang im Rathaus und Veröffentlichung auf der Internetseite der Stadt Waldkirchen ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden

Der Satzungsentwurf wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.07.2025 bis 22.08.2025 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 22.07.2025 durch Aushang im Rathaus und Veröffentlichung auf der Internetseite der Stadt Waldkirchen ortsüblich bekannt gemacht.

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

### 3. Abwägungs- und 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 4. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan „Jandelsbrunner Straße“ als Satzung beschlossen.

### 4. Ausfertigung

Die Satzung wurde am \_\_\_\_\_ ausgefertigt.

### 5. Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ durch Aushang im Rathaus und Veröffentlichung auf der Internetseite der Stadt Waldkirchen ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

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

(Siegel)

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

## **D. Anlagen**

01	Satzungsbereich Deckblatt 4	M = 1 : 1.000	Seite 7
02	Katasterkarte Bestand	M = 1 : 2.000	Seite 8
03	Übersichtsplan mit Hinweis auf das Plangebiet	M = 1 : 5.000	Seite 9



## Ergänzungen/Änderungen der Zeichenerklärung

Gültig nur für dieses Deckblatt Nr. 4

-  Baugrenzen
-  Bestehende öffentliche Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Grenze des Aufhebungsbereiches
-  Aufhebungsbereich
-  Bestehende Gebäude
-  Bestehende Grundstücksgrenzen
-  Höhengichtlinien  
737  
736  
735
-  Flurstücksnummern  
508/5

# 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "JANDELSBRUNNER STRASSE"

Planungsstand:  
Maßstab:

Entwurf vom 21.07.2025  
1:1000

Stadt Waldkirchen  
Rathausplatz 1  
94065 Waldkirchen  
Tel.: +49 (0) 8581 202-0  
Fax: +49 (0) 8581 202-13  
E-Mail: bauamt@waldkirchen.de  
Website: www.waldkirchen.de





4. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes

"Jandelsbrunner Straße"

Stadt Waldkirchen

Anlage 3: Übersichtsplan mit Hinweis auf das Planungsgebiet M 1 : 5.000

