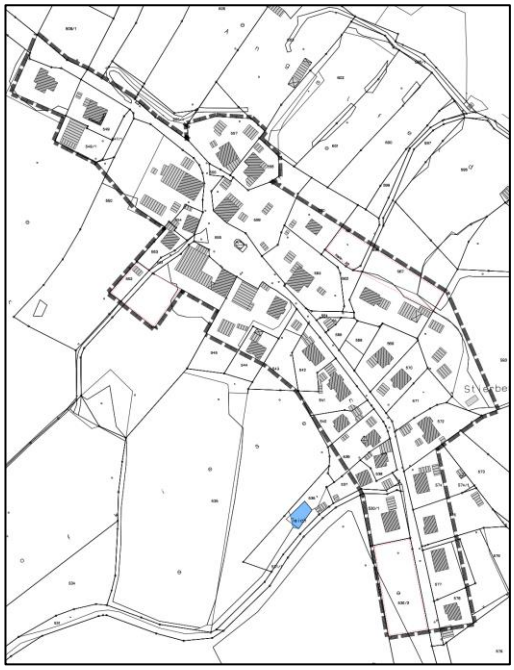
Stadt Waldkirchen

„Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Stierberg“



Landkreis Freyung-Grafenau

Regierungsbezirk Niederbayern

Stand der Planung:
Ausfertigung vom 13.08.2025

Stadt Waldkirchen
Rathausplatz 1
94065 Waldkirchen
tel: +49(0) 8581 202-35
www. waldkirchen . de

Inhaltsverzeichnis

A. Satzung 3
B. Begründung 6
C. Verfahrensvermerke 9
D. Anlagen 10

A. Satzung

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), hat die Stadt Waldkirchen folgende Satzung beschlossen:

„Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Stierberg“

§ 1
Geltungsbereich

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Stierberg werden gemäß §34 Absatz 4 Nr. 1 BauGB laut beigefügter Anlage 01 festgelegt und einzelne Teilflächen gemäß §34 Absatz 4 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil miteinbezogen. Der Lageplan (Anlage 01) 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 § 34 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. Grenzabstände: allgemein Art. 6 BayBO
   Einfriedungen mindesten 0,5 m zur Grundstücksgrenze
   Gewächse bis 2,0 m mindesten 0,5 m zur Grundstücksgrenze
   Gewächse über 2,0 m mindesten 2,0 m zur Grundstücksgrenze

2. 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.
- Oberflächenwasser ist großflächig zu versickern, Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten. Dachrinnenwasser ist in den bestehenden Oberflächenwasserkanal einzuleiten
- Auf eine Anpassung der Bebauung an den natürlichen Geländeverlauf ist zu achten. Größere Erdbewegungen (Aufschüttung/Abgrabung + - 1,50 m) sind nicht zulässig. Lediglich im Bereich der Parzelle 2 sind max. Aufschüttungen bis OK Adalbert-Stifter-Radweg in diesem Bereich.
- 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. Pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum, Mindeststammumfang: 14-16 cm zu pflanzen (Hausbaum) und dauerhaft zu unterhalten.

- Das Satzungsgebiet ist an den Übergängen zur freien Landschaft effektiv durch Pflanzung der in §3 Ziff. 5.3 genannter Gehölze, in Form einer geschlossenen Hecke, mind. 3-reihig, frei wachsend, Pflanzabstand max. 1,50 m, einzugrünen.
- Die Anlage von geschotterten Flächen (Schroppen, Schotter, Steinschüttungen jeglicher Art) in einer Gesamtgröße von mehr als 20 m² (Summe aller Schotterflächen) ist unzulässig.

5.1 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).

5.2 Böschungsbefestigungen

Technische Böschungsbefestigungen (z.B. Gabionen, Betonmauern, Wasserbausteine) sind unzulässig (Schutz des Orts- und Landschaftsbildes).

5.3 Pflanz- und Artenliste

Fremdländische Koniferen wie Thujen oder Scheinzypressen, bzw. züchterisch beeinflusste Gehölze wie Trauer-, Hänge- und Säulenformen sind nicht zulässig. Für Pflanzungen auf öffentlichen Grünflächen, auf privaten Gewerbeflächen und auf Ausgleichsflächen sind folgende standortgerechte Gehölzarten zu verwenden:

Bäume I. Ordnung, Mindestqualität: Hochstamm, 2x verpflanzt,
Stammumfang in 1m Höhe:14-16 cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Alnus rubra	Rot-Erle
Fagus silvatica	Rotbuche

Bäume II. Ordnung, Mindestqualität: Hochstamm,
1x verpflanzt, Stammumfang in 1m Höhe:14-16 cm

Acer campestre	Feldahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus silvatica	Rotbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus ancuparia	Eberesche

Geschlossene Gehölzpflanzung
10 % Heister Mindestqualität 2x verpflanzt, Höhe 150 – 200 cm,
wahlweise Solitärs, Mindesthöhe 100 cm
90 % Sträucher, Mindestqualität verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm

Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Heckenrose oder ähnlich

Sambucus nigra	Holunder

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 autochthones Pflanzmaterial ist allgemein zu achten. Die Pflanzungen sind freiwachsend zu gestalten, kein Rückschnitt, kein Formschnitt.

Hinweise:
Die Vorschriften der Art 47 und 48 AGBGB über Grenzabstände sind zu beachten. Hiernach ist für Gehölze über 2 m Höhe ein Grenzabstand von mindestens 2 m, zu landwirtschaftlichen Flächen mindestens 4 m einzuhalten. Bei der Durchführung von Baum- und Strauchpflanzungen im Bereich der Erdkabel der Versorgungsunternehmen ist ein beidseitiger Abstand von 2,50 m einzuhalten. Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden, sind im Einvernehmen mit dem Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

§ 4
Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Waldkirchen, den.....

(Siegel)

_____
Heinz Pollak 1. Bürgermeister

B. Begründung

I. Erläuterung, Anlass der Planung, Zielsetzung

1 Erfordernis und Ziele der Planung

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils festlegen und einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Innenbereichs entsprechend geprägt sind.
Bei der Ortschaft Stierberg liegt ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil vor. Die Zahl der bestehenden Bauten besitzt ein gewisses Gewicht und ist Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur. Die vorhandene Bebauung bildet den Rahmen für das Einfügen der künftigen Baukörper.
Es ist keine Baulandausweisung in größerem Stil geplant. Bei der satzungsmäßigen Hereinnahme einzelner Teilflächen (siehe rote Umrandungen) in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt es sich um kleinere Bereiche, die im Vergleich zur Gesamtfläche des Ortsteils nur eine untergeordnete Bedeutung haben. Die Abrundung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

2 Lage des Grundstückes, Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Gemeindegebiet von Waldkirchen. Die Entfernung zum Zentrum von Waldkirchen beträgt ca. 5,9 km. Die Abgrenzung des Plangebiets ist der Anlage 01 zu entnehmen.

Es wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	durch landwirtschaftliche Nutzfläche, Hecken- und Gehölzstrukturen
Im Westen:	durch landwirtschaftliche Nutzfläche, Hecken- und Gehölzstrukturen
Im Süden:	durch landwirtschaftliche Nutzfläche
Im Osten:	durch landwirtschaftliche Nutzfläche, Hecken- und Gehölzstrukturen

3 Erschließung

3.1 Verkehrsmäßige Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Gemeindestraße.

3.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch das Versorgungsnetz der Stadtwerke Waldkirchen gesichert. Die Zuleitungen von der öffentlichen Anlage bis zu den Grundstücksgrenzen der Bereiche nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind durch den Bauantragssteller herzustellen und vorab mit der Gemeinde abzustimmen. Die Kosten hierfür trägt der Antragsteller.

3.3 Abwasserbeseitigung / Niederschlagswasserbeseitigung

Das Planungsgebiet ist an die zentrale Abwasserbeseitigung der Stadt Waldkirchen angeschlossen. Die Entsorgung hat im Trennsystem zu erfolgen. Das anfallende Oberflächenwasser ist zu sammeln und nach den Vorgaben der aktuellen Entwässerungssatzung der Stadt Waldkirchen zu entsorgen. Die Zuleitungen von den öffentlichen Anlagen bis zur bis zur Grundstücksgrenze zu den Bereichen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind durch den Bauantragssteller herzustellen und vorab mit der Gemeinde abzustimmen. Die Kosten hierfür trägt der Antragsteller.

3.4 Brandschutz/Löschwasserversorgung

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschließlich ihrer Zufahrten müssen den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr und der DIN 14090 entsprechen. Der Brandschutz ist durch ausreichende Löschwasserversorgung sicherzustellen. Die Löschwasserversorgung ist mit Überflurhydranten nach DIN 3222 so auszulegen, dass ein Förderstrom von mindestens 800 l/min über 2 Stunden bei einem Fließdruck nicht unter 2,5 bar vorliegt. Der nächstgelegene Hydrant soll eine

Entfernung von ca. 75 Meter zur Grundstücksgrenze aufweisen. Der Abstand von den Hydranten untereinander darf nicht größer als 150 m sein. Sie müssen außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand eingebaut werden.

3.5 Energieversorgung

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

3.6 Landwirtschaft und Forstwirtschaft

Emissionen, Steinschlag, und eventuelle Verschmutzungen aus der Landwirtschaft sind entschädigungslos hinzunehmen. Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden.

3.7 Abfallwirtschaft

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

3.8 Altlasten

Das Planungsgebiet ist nicht im Altlastenkataster eingetragen, hier liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

3.9 Denkmalschutz

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gibt für den Geltungsbereich und den näheren Umgriff der Satzung bis auf das Baudenkmal „D-2-72-151-159“ keine Hinweise auf Boden- bzw. Baudenkmale. Negative Auswirkungen auf das Baudenkmal sind nicht zu erwarten. Bezüglich des Auffindens eventueller Bodendenkmale wird auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetzt (BayDSchG) hingewiesen.

4 Umweltschutz

Inhalt und Ziele

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Gemeindegebiet von Waldkirchen. Die Entfernung zum Zentrum von Waldkirchen beträgt ca. 5,9 km. Die Abgrenzung des Plangebiets ist der Anlage 01 zu entnehmen. Durch die Satzung sollen in der Ortschafft Stierberg sinnvoll vorhandene bauplanungsrechtliche Potentiale sinnvoll ausgeschöpft werden.

Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Fläche des Geltungsbereiches grenzt unmittelbar an landwirtschaftliche Acker- bzw. Grünflächen an. In einzelnen Bereichen sind Hecken- und Gehölzstrukturen vorhanden. Es handelt sich um eine ausgeräumte Agrarlandschaft ohne nennenswerten Baumbestand und schützenswerten Lebensraum für Tierarten.

Schutzgut Boden

Bei den Flächen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB handelt es derzeit um nicht versiegelte intensiv bewirtschaftetet landwirtschaftliche Grünflächen. Die Versiegelung und Bebauung der Fläche auf dem Grundstück werden jedoch durch § 34 BauGB 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 Satzung nicht berührt. Auf den Parzellen sind Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorzusehen. Eine

möglichst flächige Versickerung der Oberflächenwässer auf den Grundstücken 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 Bebauung berührt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken und Hanglagen, noch werden landschaftsprägende Elemente beeinträchtigt. Maßgebliche Erholungsgebiete sind von der Maßnahme nicht betroffen.

Schutzgüter Kultur- und Sachgüter Bodendenkmalpflege

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gibt für den Geltungsbereich und den näheren Umgriff der Satzung bis auf das Baudenkmal „D-2-72-151-159“ keine Hinweise auf Boden- bzw. Baudenkmale. Negative Auswirkungen auf das Baudenkmal sind nicht zu erwarten. Bezüglich des Auffindens eventueller Bodendenkmale wird auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetzt (BayDSchG) hingewiesen.

C. Verfahrensvermerke

1) Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat am 18.09.2024 die Aufstellung der „Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Stierberg“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.06.2025 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 11.06.2025 bis 14.07.2025 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 10.06.2025 durch Aushang im Rathaus und Veröffentlichung auf der Internetseite der Stadt Waldkirchen ortsüblich bekannt gemacht.

Von 07.06.2025 bis 14.07.2025 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 23.07.2025 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 „Klarstellungs- und Ergänzungssatzung“ Stierberg beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde am 18.08.2025 durch Aushang im Rathaus und Veröffentlichung auf der Internetseite der Stadt Waldkirchen ortsüblich bekannt gemacht.

D. Anlagen

01	Satzungsbereich „Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Stierberg“	M = 1 : 1.000	Seite	11
02	Topographische Karte mit Hinweis auf das Plangebiet	M = 1 : 25.000	Seite	12
03	Katasterkarte Bestand	M = 1 : 5.000	Seite	13
04	Auszug aus dem Flächennutzungsplan	M = 1 : 5.000	Seite	14
05	Luftbild mit Hinweis auf das Plangebiet	M = 1 : 5.000	Seite	15

609/1
605
603
595/1
602
605/1
549
557
547/1
549/1
601
600
597
596
558
556
599
550
560
559
554
555
553
561
552
563
562
567
564
566
568
569
545
544
543
542
570
593
541
571
Stierberg
540
572
539
538
573
537
574
574/1
536
530/1
575
Teich
531/1
576
534
577
530/2
578
531
579
Teich

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Stierberg"
Stadt Waldkirchen
Anlage 01: Satzungsbereich M 1 : 1.000
Planungsstand:
Ausfertigung vom 13.08.2025

Legende:
Satzungsbereich
Flächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

H/B = 594 / 420 (0.25m²)

Allplan 2023

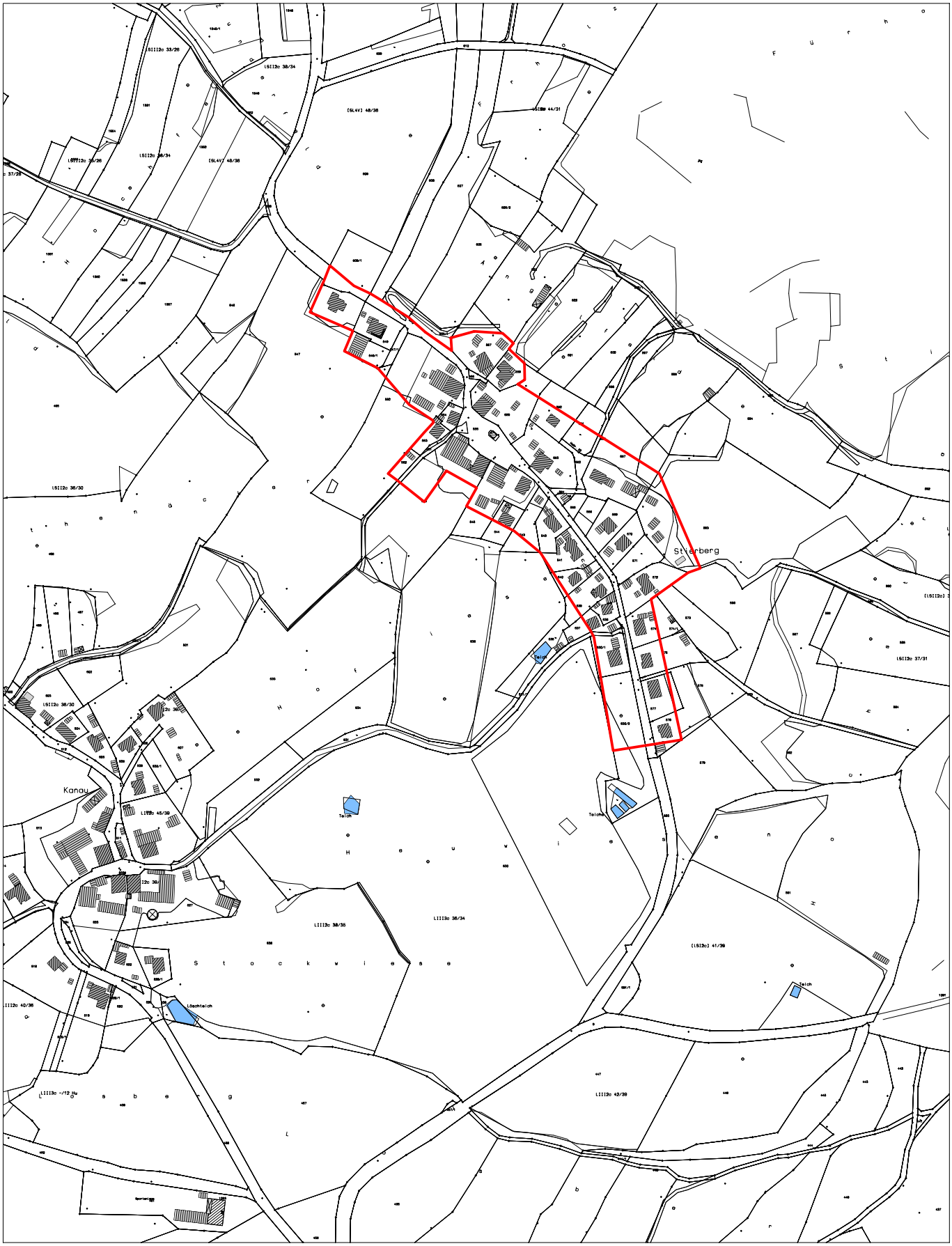
Anlage 02: Topographische Karte M 1 : 25.000 mit Hinweis auf das Plangebiet
Planungsstand:
Ausfertigung vom 13.08.2025

Stadt Waldkirchen

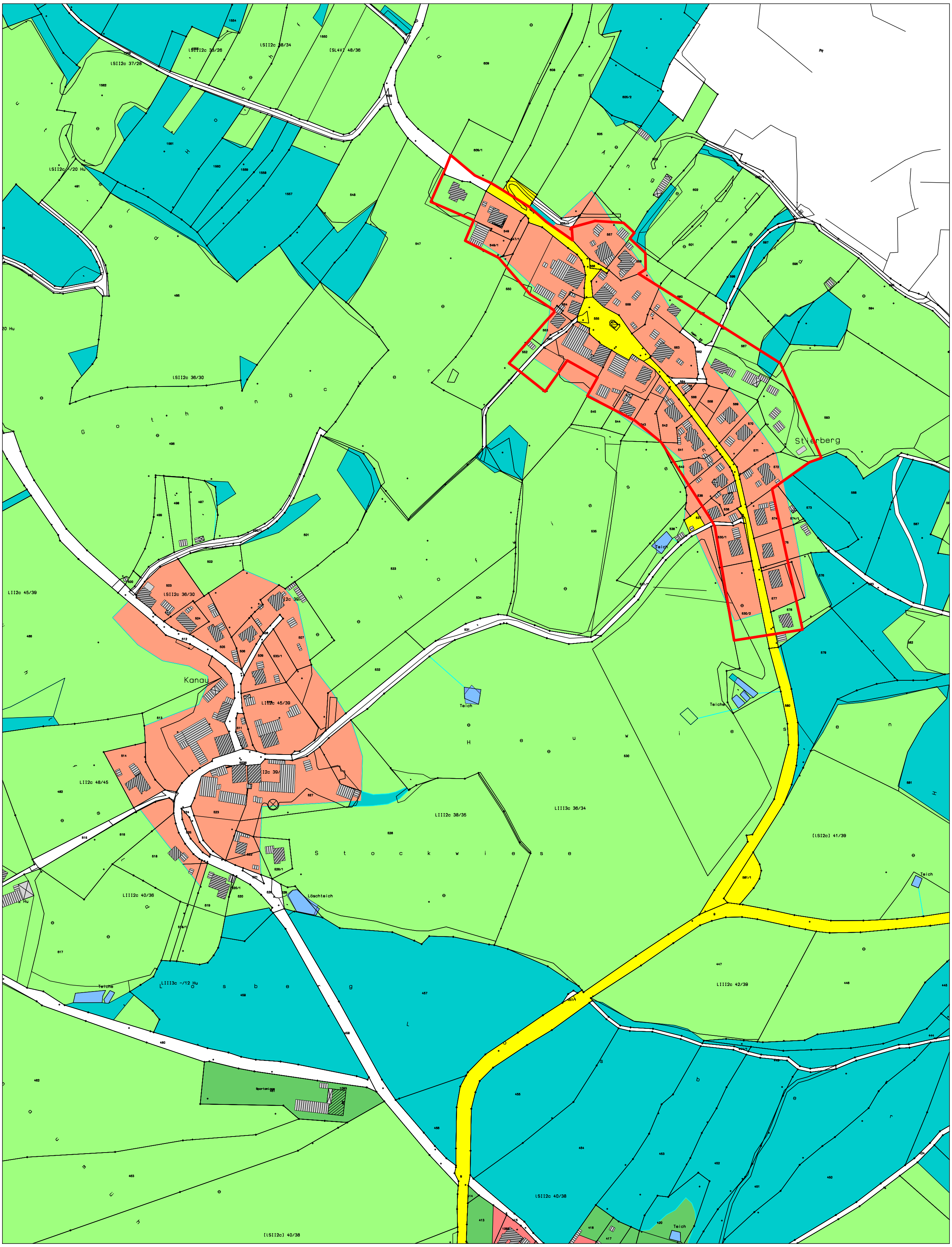
Anlage 03: Katasterkarte Bestand M 1 : 5.000 mit Hinweis auf das Plangebiet

Planungsstand:

Ausfertigung vom 13.08.2025



Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Stierberg"
Stadt Waldkirchen
Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan M 1 : 5.000 mit Hinweis auf das Plangebiet
<u>Planungsstand:</u>
Ausfertigung vom 13.08.2025



Anlage 05: Luftbild M 1 : 5.000 mit Hinweis auf das Plangebiet
Planungsstand:
Ausfertigung vom 13.08.2025