Stadt Waldkirchen

BEKANNTMACHUNG

Aufstellung Bebauungsplan „Ratzing Südost“

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Stadtrat der Stadt Waldkirchen hat in seiner Sitzung am 27.07.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans „Ratzing Südost“ beschlossen (Aufstellungsbeschluss, § 2 Abs. 1 BauGB).

Anlass und Zielsetzung der Planung ist Schaffung dringend benötigter Wohnbauflächen zur Unterstützung und Erhaltung stabiler Bewohnerstrukturen innerhalb der Dorfgemeinschaft, sowie die Förderung von Eigentumsbildung, die langfristig einer Abwanderung aus Dorfgebieten entgegenwirkt und Bauland für ansässige Familien schafft.

Das Grundstück Flurnummer 103/2 der Gemarkung Ratzing, sowie Teilflächen der Grundstücke Flurnummer 58, 97 und 103/3 der Gemarkung Ratzing bilden den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Dieser nimmt eine Fläche von ca. 3.556 m² ein.

Das Plangebiet liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich, am südöstlichen Rand der Ortschaft Ratzing, besitzt eine leichte Hanglage in Richtung Südwesten und schließt direkt an die bestehende Bebauung an.

Die Fläche des Geltungsbereiches ist mit folgenden Nutzungen im Flächennutzungsplan belegt:

➢ Dorfgebiet (MD)

Angrenzend befinden sich folgende Nutzungen:

➢ Nord: Dorfgebiet (MD) / Bestehende Bebauung

➢ Osten: Landwirtschaftliche Fläche

➢ Süden: Landwirtschaftliche Fläche / Öffentliche Verkehrsfläche (Gemeindestraße)

➢ Westen: Landwirtschaftliche Fläche

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Ratzing Südost“ in der Fassung vom 28.02.2025 hat in der Zeit vom 29.04.2025 bis 30.05.2025 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Ratzing Südost“ in der Fassung vom 28.02.2025 hat in der Zeit vom 29.04.2025 bis 30.05.2025 stattgefunden.

Bei der seinerzeitigen frühzeitigen Beteiligung gab es keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit.

Die von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen wurden im Rahmen der Abwägung in der Stadtratssitzung am 23.07.2025 beschlussmäßig behandelt.

Bei der Stadtratssitzung am 23.07.2025 wurde beschlossen, den Entwurf der Verfahrensunterlagen entsprechend der Abwägung abzuändern. Der (überarbeitete) Entwurf ist anschließend öffentlich auszulegen und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, zur Stellungnahme vorzulegen.

Die Bedenken und Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in die aktuellen, überarbeiteten Planungsunterlagen (Stand: 18.08.2025) zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes „Ratzing Südost“ eingearbeitet.

Übersichtsplan

Lageplan (mit geplanter Bebauung)

Der Entwurf des Bebauungsplans „Ratzing Südost“ liegt zusammen mit der Begründung

ab dem 29.08.2025 bis einschließlich 01.10.2025

im Rathaus der Stadt Waldkirchen, Rathausplatz 1, 94065 Waldkirchen, Zimmer Nr. 1.18 während der allgemeinen Öffnungszeiten öffentlich aus (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Während der Auslegung besteht für jedermann die Gelegenheit, sich über die Planung zu informieren und Bedenken und Anregungen (schriftlich oder zur Niederschrift) vorzubringen.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben, wenn die Stadt den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist.

Folgende umweltrelevanten Informationen sind verfügbar:

Für das geplante Vorhaben wurde ein Standort im Außenbereich gewählt. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Die Auswirkungen sind lokal begrenzt, die Anzahl der betroffenen Bürger gering. In Komplexität der Auswirkungen ist von einer geringen Beeinträchtigung auszugehen. Geplante Vermeidungsmaßnahmen minimieren / vermeiden den naturschutzrechtlichen Eingriff. Der verbleibende Eingriff wird im Planungsgebiet ausgeglichen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zusammen:

Schutzgut	Auswirkungen
Arten und Lebensräume	gering
Boden	gering
Wasser	gering
Klima und Luft	gering
Landschaftsbild	gering
Kultur- und Sachgüter	keine

Die diesen Informationen zugrundeliegenden Unterlagen liegen ebenfalls aus.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind auch im Internet unter https://waldkirchen.de/aktuelles-uebersicht/amtliche-bekanntmachungen/ veröffentlicht.

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchst. e (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt

Waldkirchen, 28.08.2025
Stadt Waldkirchen

gez.

Eduard Wilhelm

Veröffentlicht an der Amtstafel im Rathaus und auf der Internetseite der Stadt Waldkirchen

Angeheftet am: 28.08.2025

Abgenommen am: _____