

Stadt Waldkirchen



1. Änderung Ergänzungssatzung „Ratzing West“



Landkreis Freyung-Grafenau
Regierungsbezirk Niederbayern

Stand der Planung:
Entwurf vom 01.08.2025

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

01.08.2025

Inhaltsverzeichnis

<i>A.</i>	<i>Satzung</i>	<i>3</i>
<i>B.</i>	<i>Begründung.....</i>	<i>6</i>
<i>C.</i>	<i>Verfahrensvermerke.....</i>	<i>9</i>
<i>D.</i>	<i>Anlagen.....</i>	<i>10</i>

A. Satzung

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Satz 1 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:

1. Änderung Ergänzungssatzung „Ratzing West“

§ 1

Geltungsbereich

Die Flurstücke Fl.Nr. 40/1, 40/2, 41 (Tfl.) und 41/1 der Gemarkung Ratzing bilden den Geltungsbereich dieser Satzung. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1:1.000 (Anlage 1). Der Lageplan 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. Baugrenze: Wohngebäude sind innerhalb des Baufensters zu errichten.
Garagen und Nebengebäude gemäß Art. 57 Abs. 1 a bzw. 1 b dürfen außerhalb des Baufensters errichtet werden.
2. 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
3. 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). Ausnahme stellen Böschungsbefestigungen im direkten Zusammenhang mit dem Wohngebäude, als Wandverlängerung dar. Hier sind Wandhöhen bis 3,0 Meter zulässig.

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 sylvatica	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 sylvatica	Rotbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Geschlossene Gehölzpflanzung

10 % Heister Mindestqualität 2x verpflanzt, Höhe 150 – 200 cm,
wahlweise Solitär, 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. 3 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung 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 Ratzing 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 einer Teilfläche des Flurstückes Fl.Nr. 41 der Gemarkung Ratzing in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt es sich um einen kleinen Bereich, der im Vergleich zur Gesamtfläche des Ortsteils nur eine untergeordnete Bedeutung hat. Die Abrundung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Vorhandene Potentiale der Innenentwicklung im Ortsteil können aufgrund der Besitzverhältnisse und nicht Abgabebereitschaft der Grundstückseigentümer nicht vorrangig genutzt werden.

2 Lage des Grundstückes, Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Rand von Ratzing. Die Entfernung zum Zentrum von Waldkirchen beträgt ca. 2,0 km. Das Planungsgebiet besitzt eine leichte Hanglage in Richtung Südwesten. Es erstreckt sich über die Flurstücke Fl.Nr. 40/1, 40/2, 41 (Tfl.) und 41/1 der Gemarkung Ratzing, siehe Anlage 1.

Es wird wie folgt begrenzt:

Im Norden :	durch die bestehende Bebauung und einen Gemeindeweg
Im Westen:	durch die bestehende Bebauung
Im Süden:	durch die bestehende Bebauung und landwirtschaftliche Nutzfläche
Im Osten:	durch die bestehende Bebauung und landwirtschaftliche Nutzfläche

3 Erschließung

3.1 Verkehrsmäßige Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen Feld- und Waldweg.

3.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch das Versorgungsnetz der Stadtwerke Waldkirchen gesichert. Die Zuleitungen von der öffentlichen Anlage bis zur Grundstücksgrenze 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 Grundstücksgrenze 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 des Bebauungsplans keine Hinweise auf Boden- bzw. Baudenkmale. 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 Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) hingewiesen.

4 Umweltschutz

Inhalt und Ziele

Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Rand von Ratzing. Die Entfernung zum Zentrum von Waldkirchen beträgt ca. 2,0 km. Die Ortschaft Ratzing soll durch eine weitere Bauparzelle erweitert werden. Gleichzeitig sollen 2 Bauparzellen entfallen und als Grünfläche festgesetzt werden.

Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Fläche des Geltungsbereiches grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung an und wird als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt. Es handelt sich um eine ausgeräumte Agrarlandschaft ohne Baumbestand und schützenswerten Lebensraum für Tierarten.

Schutzgut Boden

Derzeit handelt es sich um eine nicht versiegelte Ackerfläche. 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 Ergänzungssatzung 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 Fläche des Geltungsbereiches grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung an. 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 des Bebauungsplans und den näheren Umgriff keine Hinweise auf Bodendenkmäler.

Bezüglich des Auffindens eventueller Bodendenkmäler wird auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs.1-2 Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) hingewiesen.

C. Verfahrensvermerke

1) Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat am 18.09.2024 die 1. Änderung der Ergänzungssatzung „Ratzing West“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.xxxx 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 08.04.2025 bis 29.04.2025 öffentlich ausgelegt.

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

Gleichzeitig [Von 08.04.2025 bis 29.04.2025] 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) Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden

Der überarbeitete Satzungsentwurf wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom xx.08.2025 bis xx.08.2025 erneut öffentlich ausgelegt.

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

Gleichzeitig [Von xx.08.2025 bis xx.08.2025] wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut um Stellungnahme zum Satzungsentwurf und der Begründung gebeten.

4) Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat am xx.09.2025 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 1. Änderung der Ergänzungssatzung „Ratzing West“ beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde am 07.07.2025 durch Aushang im Rathaus und Veröffentlichung auf der Internetseite der Stadt Waldkirchen ortsüblich bekannt gemacht.

D. Anlagen

01	Satzungsbereich 1. Änderung der Ergänzungssatzung „Ratzing West“	M = 1 : 1.000	Seite	11
02	Satzungsbereich rechtskräftige EGS „Ratzing West“	M = 1 : 1.000	Seite	12
03	Topographische Karte mit Hinweis auf das Plangebiet	M = 1 : 25.000	Seite	13
04	Katasterkarte Bestand	M = 1 : 5.000	Seite	14
05	Auszug aus dem Flächennutzungsplan	M = 1 : 5.000	Seite	15
06	Luftbild mit Hinweis auf das Plangebiet	M = 1 : 5.000	Seite	16











