

Ergänzungssatzung „Ensmannsreut-Südost“



Stadt:
Landkreis:
Regierungsbezirk:

Waldkirchen
Freyung-Grafenau
Niederbayern

Inhalt	Seite
A. Satzung	2
B. Begründung	5
C. Verfahrensvermerke	10
D. Anlagen	11

INGENIEURBÜRO EDER
Beratende Ingenieure + Sachverständige
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 § 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 Art. 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) hat die Stadt Waldkirchen folgende Satzung beschlossen:

Ergänzungssatzung „Ensmannsreut-Südost“

§ 1

Geltungsbereich

Die Grundstücke Flurnummer 2044/2 (Teilfläche) und 2044 (Teilfläche) der Gemarkung Böhmzwiesel werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Ensmannsreut einbezogen. 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

Planliche und textliche Festsetzungen

(1) Maß der baulichen Nutzung:

0,30

GRZ (Grundflächenzahl) max. 0,30, lt. Definition § 19 BauNVO

0,60

GFZ (Geschossflächenzahl) max. 0,60, lt. Definition § 20 BauNVO

WH = 8,50 m

Max. zulässige Wandhöhe in Meter [m] (Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand an der Traufe)

(2) Bauweise:

o

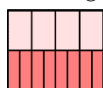
Offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO

(3) Sonstige Planzeichen:



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung

(4) Zeichenerklärung planliche Hinweise (Darstellung als Hinweis, ohne Festsetzungscharakter):



Mögliche Bebauung



Gebäude Bestand



Flurstücksgrenze



§ 4 Grünordnung

(1) Grünordnerische Festsetzungen:

- Versorgungsleitungen, die zur Erschließung notwendig sind, sind zu bündeln.
- Tiergruppenschädigende Anlagen, wie z. B. Sockelmauern bei Zäunen (Abstand zum Boden mindestens 15 cm oder an mindestens drei Stellen eine Öffnung für Kleintiere), sind unzulässig.
- Die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ist durch Verwendung sickerungsfähiger Beläge bei Zufahrten, Wegen und Parkflächen zu erhalten. Zulässig sind wassergebundene Oberflächen, Rasengittersteine, Rasenfuge, Natur- oder Betonsteinpflaster und dergleichen.
- Regenwasser und Oberflächenwasser ist großflächig zu versickern. Das Auffangen und Sammeln von Regenwasser der Dachflächen in Regenwasserzisternen (z. B. zur Gartenbewässerung) ist erwünscht.
- Auf eine Anpassung der Bebauung an den natürlichen Geländeverlauf ist zu achten. Größere Erdbewegungen (Aufschüttungen/Abgrabungen $\pm 1,50$ m) sind nicht zulässig.
- Der abgetragene Humus ist schichtgerecht zu lagern und wieder einzubauen.
- Die privaten Grünflächen sind naturnah mit heimischen Arten (Feldgehölzen, heimische Laubbäume, Obstbäume nach Absatz 2) zu gestalten. Je 250 m² nicht überbauter Grundstücksfläche und nicht zur Erschließung erforderlicher Flächen ist ein Baum I. oder II. Ordnung (wahlweise Obstbaum) zu pflanzen. Die Anpflanzung von fremdländischen Gehölzen, wie Thuja, Scheinzypresse und dergleichen ist nicht zulässig.
- Die Anlage von geschotterten Flächen/ Schottergärten (Schroppen, Schotter, Steinschüttungen jeglicher Art) ist unzulässig.
- Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind zur Beleuchtung der öffentlichen und privaten Grundstücksflächen ausschließlich „Insektenfreundliche“ Lampen mit einem Spektralbereich > 400 nm (z.B. LEDs, Farbtemperatur < 3.000 K) zu verwenden, die aufgrund ihrer Lichtfrequenz keine Lockwirkung auf Insekten haben. Um Streulicht nach oben oder zur Seite zu vermeiden, sind die Strahler in Richtung Boden auszurichten und mit Ringblenden zu versehen. Darüber hinaus ist auf eine dichte und langlebige Ausführung des Gehäuses zu achten, so dass keine Insekten in das Innere der Lampe gelangen können. Es ist eine bedarfsorientierte Steuerung (Bewegungsmelder) zu verwenden, um eine dauerhafte Beleuchtung auszuschließen. Das Anstrahlen von Fassaden und Grünflächen ist unzulässig.

(2) Artenliste:

Bäume (I. Ordnung):

Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang in 1 m Höhe 14-16 cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus silvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Betula pendula	Sand-Birke
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

Bäume (II. Ordnung):

Hochstamm, 1x verpflanzt, Stammumfang in 1 m Höhe 14-16 cm

Acer campestre	Feldahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche



Obstbäume für private Grünflächen:

Äpfel:	Graue französische Renette, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm Fromms, Goldenet 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, Wagenheims, Frühzwetschge

Geschlossene Gehölzpflanzung:

Mindestqualität mind. 10 % Heister 2xv, 125-150 cm und 90 % Sträucher 2xv, 60-100 cm

Heister:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Roßkastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehendorn
Frangula alnus	Faulbaum
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum latana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Prunus padus	Traubenkirsche

Auf autochthones Pflanzmaterial ist allgemein zu achten.

Fremdländische Koniferen wie Thujen oder Scheinzypressen, bzw. züchterisch beeinflusste Gehölze wie Trauer-, Hängen- und Säulenformen sind nicht zulässig.

Hinweis:

Die Vorschriften der Art. 47 und 48 AGBGB über Grenzabstände von Pflanzen sind zu beachten.

§ 5
Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Waldkirchen, den _____
Stadt Waldkirchen

Heinz Pollak, 1. Bürgermeister

(Siegel)



B. Begründung

1. Anlass und Zielsetzung

1.1 Anlass und städtebauliches Ziel der Planung

Die Gemeinde kann nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB 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.

Der Stadtrat der Stadt Waldkirchen hat in der Sitzung vom 17.09.2025 die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Ensmannsreut-Südost“ beschlossen. Anlass und Zielsetzung der Planung ist die 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. Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung soll die bestehende Bebauung erweitert bzw. sinnvoll abgerundet werden und somit die Errichtung von Wohnbebauung ermöglicht werden.

Bei der Ortschaft Ensmannsreut handelt es um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Die Zahl der vorhandenen Bauten besitzt ein gewisses Gewicht und ist Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur. Die vorhandene Bebauung vermittelt den Eindruck der Zusammengehörigkeit und ist geeignet das Gebiet als einen Ortsteil mit charakteristischer Bebauung zu prägen.

Es ist keine Baulandausweisung in größerem Stil geplant. Bei der satzungsmäßigen Einbeziehung der Grundstücke Flurnummer 2044/2 (Teilfläche) und 2044 (Teilfläche) der Gemarkung Böhmzwiesel in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt es sich um einen kleinen Bereich, der im Vergleich zur Gesamfläche des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nur eine untergeordnete Bedeutung darstellt. Die einbeziehenden Grundstücksflächen liegen im Einwirkungsbereich der vorhandenen benachbarten Bebauung des Ortsteils und sind von der vorhandenen Bebauung bodenrechtlich geprägt, sodass aus dieser Prägung im Hinblick auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche die erforderlichen Zulässigkeitsmerkmale entnommen werden können. Die im Ortsteil Ensmannsreut vorhandene Bebauung bildet den Maßstab für das Einfügen der künftigen Baukörper.

Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar und führt zu einer harmonischen Abrundung und Verdichtung der Siedlungsstruktur.

1.2 Lage der Grundstücke, Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Ensmannsreut und besitzt eine leichte Hanglage in Richtung Süden. Die Entfernung zur Stadt Waldkirchen beträgt ca. 6 km. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flurnummer 2044/2 (Teilfläche) und 2044 (Teilfläche) der Gemarkung Böhmzwiesel, die Gesamfläche beträgt ca. 3.392 m².

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

- Landwirtschaftliche Fläche

Angrenzend befinden sich folgende Nutzungen:

- Norden: Dorfgebiet (MD) / bestehende Wohnbebauung
- Osten: Landwirtschaftliche Fläche
- Süden: Landwirtschaftliche Fläche
- Westen: Dorfgebiet (MD) / bestehende Bebauung

2. Erschließung

2.1 Verkehrsmäßige Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Gemeindestraße (Flurnummer 2045 der Gemarkung Böhmzwiesel) von Norden.

Dabei ist folgendes zu beachten:

- Oberflächenwasser darf nicht auf die Gemeindestraße abgeleitet werden.
- Der Abfluss des Oberflächenwassers der Gemeindestraße darf nicht behindert werden.
- Mit Beeinträchtigungen aufgrund des Winterdienstes (z. B. Schneeablagerungen, Einsatz von Streusalz, etc.) muss gerechnet werden.

2.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung im Plangebiet wird gemäß Bestätigung vom 15.10.2025 von der Wassergenossenschaft Ensmannsreut e. G. sichergestellt.



2.3 Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist an die zentrale Abwasserbeseitigung der Stadt Waldkirchen angeschlossen. Das anfallende Schmutzwasser kann in die bestehende Kanalisation 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 Abwasserpumpanlage einzubauen und zu betreiben. Gegen Rückstau des Abwassers aus dem Abwassernetz hat sich jeder Anschlussnehmer selbst zu schützen.

2.4 Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und großflächig zu versickern. Eine Einleitung in den gemeindlichen Mischwasserkanal ist aufgrund der Auslastung nicht gestattet. Sollte das Versickern aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nicht möglich sein, ist das anfallende Oberflächenwasser einen Vorfluter zuzuführen, auf die technischen Regeln wird hierbei hingewiesen. Das Auffangen, Sammeln und Nutzen von Regenwasser der Dachflächen in Regenwasserzisternen (z. B. zur Gartenbewässerung, etc.) ist erwünscht.

2.5 Löschwasserversorgung/ Brandschutz

Die Löschwasserversorgung im Plangebiet wird gemäß Bestätigung vom 15.10.2025 von der Wassergenossenschaft Ensmannsreut e. G. sichergestellt.

2.6 Stromversorgung

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

2.7 Abfallwirtschaft

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

2.8 Altlasten

Das Plangebiet ist nicht im Altlastenkataster eingetragen, hier liegen keine Hinweise auf Altlasten vor. Sollten während der Baumaßnahme Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o. ä. hinweisen, ist das Landratsamt Freyung-Grafenau zu verständigen.

2.9 Denkmalschutz

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gibt für den Geltungsbereich keine Hinweise auf Bodendenkmale.

Im südlichen Bereich, im Außenbereich (ca. 200 m entfernt), befindet sich ein Baudenkmal, Aktennummer D-2-72-151-83 (Feldkapelle, rechteckiger Kleinbau mit Satteldach und Putzgliederungen, bez. 1749; mit Ausstattung) vorhanden. Eine Auswirkung auf Bestand oder das Erscheinungsbild sind nicht zu erwarten.

2.10 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.

3. Textliche Hinweise

3.1 Landwirtschaft

Die von benachbarten landwirtschaftlich genutzten Flächen gegebenenfalls ausgehenden Immissionen (z. B. Geruch, Staub, Lärm, Erschütterung, etc.) sind nach den Grundsätzen der gegenseitigen Rücksichtnahme von den Bewohnern bzw. Bauwilligen zu dulden. Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu den landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden.

3.2 Melde- und Sicherungspflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Freyung-Grafenau gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG unterliegen.

3.3 Brandschutz

Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten.

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte 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 Hydranten nach DIN 3222 so auszulegen, dass ein Förderstrom von mindestens 800 l/min über 2 Stunden erreicht wird, der Fließdruck darf nicht unter 2,5 bar liegen. Der nächstgelegene Hydrant soll eine Entfernung von 75 m zur Grundstücksgrenze aufweisen. Der Abstand der Hydranten untereinander soll nicht größer als 150 m sein. Sie müssen außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand eingebaut werden.

4. Bauplanungs- und -ordnungsrecht, Planerische Beurteilung und Maßnahmen

Innerhalb des Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 Abs. 1 BauGB. Der Bereich des Flächennutzungsplanes ist als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich nach den allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere der bayerischen Bauordnung (BayBO).

5. Natur- und Umweltschutz

Die Bestandserfassung und -bewertung erfolgt schutzgutbezogen. Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden die im Untersuchungsraum vorhandenen Flächen nach ihren Merkmalen den Biotop- und Nutzungstypen (BNT) gemäß Biotopwertliste zugeordnet. Die Bewertung aller weiteren Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ. Die Zustandsbewertung erfolgt gemäß dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung („Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“) der Obersten Baubehörde in drei Stufen durch eine Einschätzung der wesentlichen wertbestimmenden Merkmale und Ausprägungen nach geringer, mittlerer oder hoher Bedeutung.

5.1 Umweltschutz

5.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Fläche schließt direkt an die bestehende Bebauung an und wird zu Teilen intensiv landwirtschaftlich genutzt und als Grünland bewirtschaftet und zu Teilen als private Grünfläche (Privatgarten mit geringem Baum und Strauchbestand) genutzt. Gemäß der Biotopwertliste ist die Fläche den Biotop- und Nutzungstyp (BNT) G11, genutztes Intensivgrünland bzw. P 21, Privatgärten, zuzuordnen. Biotop- oder FFH-Flächen werden nicht beeinträchtigt/ berührt. Es ist insgesamt von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume auszugehen.



Foto Planungsbereich (Ortsbesichtigung vom 20.08.2025)



Luftbild (nicht maßstäblich, BayernAtlas) mit Biotopkartierung (Füllflächen)

5.1.2 Schutzgut Boden

Derzeit handelt es sich um eine nicht versiegelte, landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche, ohne kulturhistorische Bedeutung. Im Untersuchungsbereich bestehen Vorbelastungen durch die regelmäßige Bodenbearbeitung im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung. Die Versiegelung und Bebauung der Flächen auf dem Grundstück wird durch die plan- und textlichen Festsetzungen begrenzt. Es ist insgesamt von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auszugehen.

5.1.3 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten und wassersensiblen Bereichen. Es wird ein ausreichender Abstand zum Grundwasserspiegel eingehalten, die Baukörper dringen nicht in das Grundwasser oder in sonstige wasserführende Schichten oder Quellen ein. Gemäß Hinweiskarte „Oberflächenwasser und Sturzflut“ sind im Plangebiet keine potentiellen Fließwege bei Starkregen vorhanden, entgegen zu amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen jedoch nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich hier Überschwemmungen sind. Eine möglichst flächige Versickerung der Oberflächenwasser auf dem Grundstück ist durch die Festsetzung der offenen Bauweise gesichert. Es ist insgesamt von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser auszugehen.

5.1.4 Schutzgut Klima und Luft

Das Klima in Waldkirchen ist warm und gemäßigt, die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 8,5° C. Es gibt das ganze Jahr über deutliche Niederschläge, jährlich fallen etwa 996 mm Niederschlag. Selbst der trockenste Monat weist noch deutliche Niederschlagsmengen auf. Das Plangebiet hatte bislang keine nachweisbare besondere Funktionen für das Lokalklima. Die betrachtende Fläche verfügen über keine kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen. Es ist insgesamt von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft auszugehen.

5.1.5 Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung (Ortsabrundung). Die Bebauung berührt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken oder Hanglagen, noch werden landschaftsprägende Elemente beeinträchtigt. Maßgebliche Erholungsgebiete sind von der Maßnahme nicht betroffen. Ein besonderer landwirtschaftlicher Reiz wird durch die geplante Bebauung nicht verdrängt. Es ist insgesamt von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild auszugehen.



5.1.6 Wechselwirkungen

Die nach Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter Schutzgütern zu betrachten.

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen und wurden in den Betrachtungen der vorher behandelten Schutzgüter einbezogen. Erhebliche Auswirkungen sind nicht bekannt bzw. nicht zu erwarten.

5.1.7 Kultur- und Sachgüter

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gibt für das Plangebiet 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 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) hingewiesen.

Südlich des Satzungsgebietes (Breitacker, ca. 200 m entfernt), befindet sich ein Baudenkmal (Aktennummer D-2-72-151-83, Feldkapelle, rechteckiger Kleinbau mit Satteldach und Putzgliederungen, bez. 1749; mit Ausstattung). Eine Auswirkung auf Bestand oder das Erscheinungsbild sind nicht zu erwarten.

5.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Eingriffsausgleich

5.2.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Zur Vermeidung und Verringerung werden folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen,
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile,
- Naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke,
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge.

5.2.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

§ 18 i. V. m §§ 13 – 15 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung vor, dass über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 1 und § 1 a BauGB) zu entscheiden ist, wenn dadurch Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die Anwendung der Regelung beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB. Nach § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Der Ausgleich ist innerhalb der durch § 1 a Abs. 3 BauGB zur Verfügung stehenden Möglichkeiten im Rahmen der Satzung zu regeln.

Da durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist nach § 18 BNatSchG über die Vermeidung und den Ausgleich nach den Vorschriften des § 1 und 1 a BauGB zu entscheiden. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind danach in der Abwägung zu berücksichtigen, der Ausgleich ist innerhalb der durch § 1 a Abs. 3 BauGB zur Verfügung stehenden Möglichkeiten im Rahmen der Satzung zu regeln. Der bayerische Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung („Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr) dient den Gemeinden, Planern, Naturschutz- und Bauaufsichtsbehörden als Orientierungshilfe für eine fachlich und rechtlich abgesicherte Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung und wird den Gemeinden zur eigenverantwortlichen Anwendung empfohlen. Die Gemeinde kann im Rahmen der kommunalen Planungshoheit von den Empfehlungen des Leitfadens abweichen. Grundsätzlich empfiehlt sich eine möglichst frühzeitige Abstimmung mit den Naturschutzbehörden.

5.2.3 Vereinfachte Vorgehensweise

Bei der Beurteilung der Eingriffsregelung wird der bayerische Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung („Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr) herangezogen. Der Untersuchungsbereich ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt, weshalb die Ausgleichsermittlung in Anlehnung an die vereinfachte Vorgehensweise entsprechend Ziffer 3.2 des Leitfadens angewendet werden soll.

Die Ausgleichsflächen werden durch die Gestaltung der privaten Grünflächen erreicht. Somit ist ein Ausgleich durch externe Flächen nicht erforderlich. Der Schutz von Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild ist durch die Vermeidungs-/Verringerungsmaßnahmen und Grünordnungsmaßnahmen ausreichend berücksichtigt.



C. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung am 17.09.2025 die Aufstellung einer Ergänzungssatzung "Ensmannsreut-Südost" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ durch Aushang an der Amtstafel und Veröffentlichung auf der Internetseite der Stadt Waldkirchen ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der Ergänzungssatzung wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ durch Aushang an der Amtstafel und Veröffentlichung auf der Internetseite der Stadt Waldkirchen veröffentlicht. Die Unterlagen wurden auch über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
3. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Satzungsentwurf und der Begründung gebeten.
4. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung 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 Ergänzungssatzung "Ensmannsreut-Südost" beschlossen.

5. Die Ergänzungssatzung "Ensmannsreut-Südost" wurde am _____ ausgefertigt.
6. Der Satzungsbeschluss wurde am _____ durch Aushang an der Amtstafel und Veröffentlichung auf der Internetseite der Stadt Waldkirchen ortsüblich bekannt gemacht.

Waldkirchen, den _____
Stadt Waldkirchen

Heinz Pollak, 1. Bürgermeister

(Siegel)



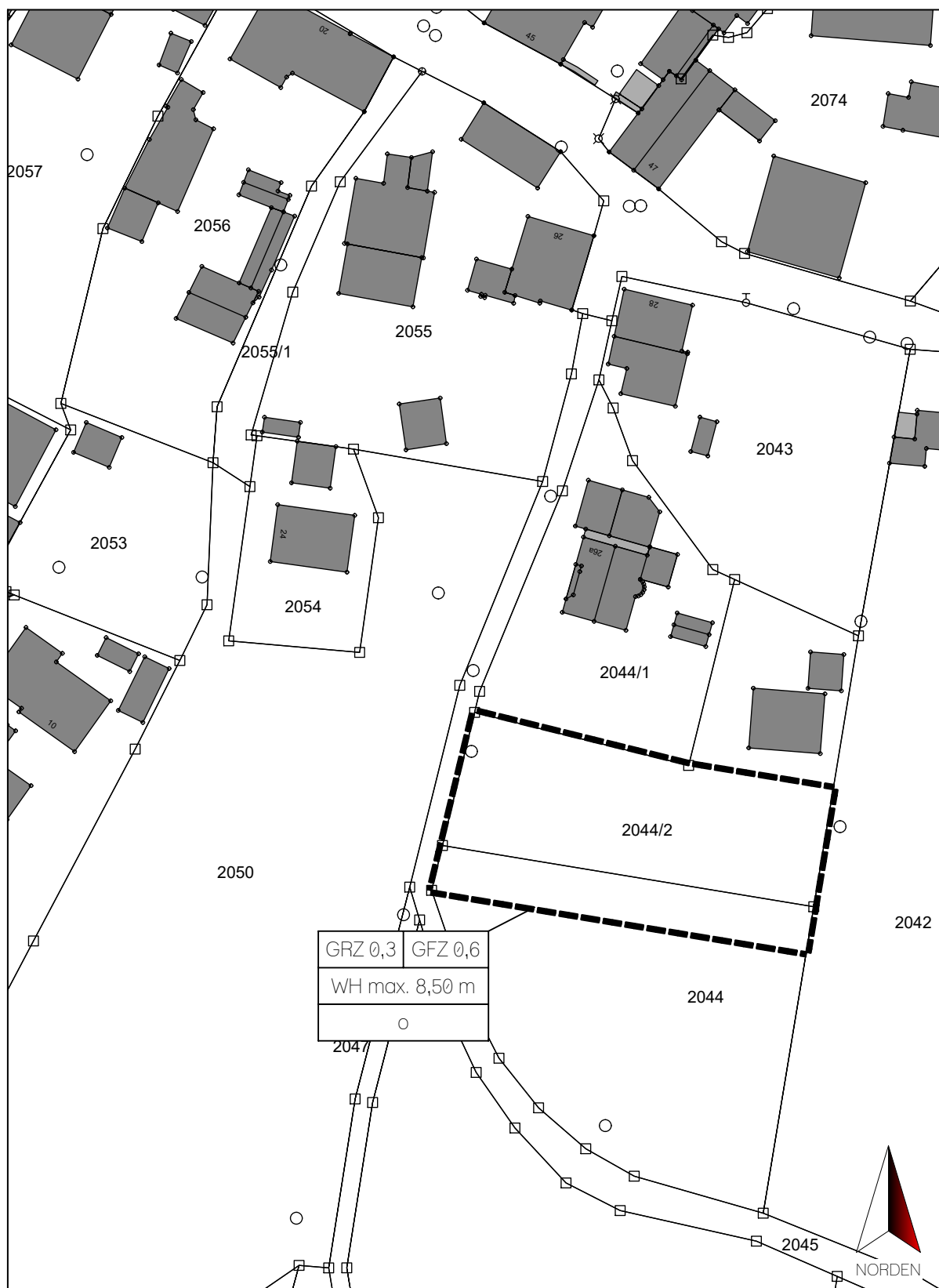
D. Anlagen

Anlage 1: Lageplan mit Satzungsbereich	M = 1 : 1.000
Anlage 2: Lageplan mit Hinweis auf das Plangebiet	M = 1 : 2.000
Anlage 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Hinweis auf das Plangebiet	M = 1 : 5.000
Anlage 4: Topographische Karte mit Hinweis auf das Plangebiet	M = 1 : 5.000
Anlage 5: Topographische Karte mit Hinweis auf das Plangebiet	M = 1 : 25.000
Anlage 6: Luftbild mit Hinweis auf das Plangebiet	M = 1 : 2.500



Anlage 1: Lageplan mit Satzungsbereich

M = 1 : 1.000





Anlage 2: Lageplan mit Hinweis auf das Plangebiet

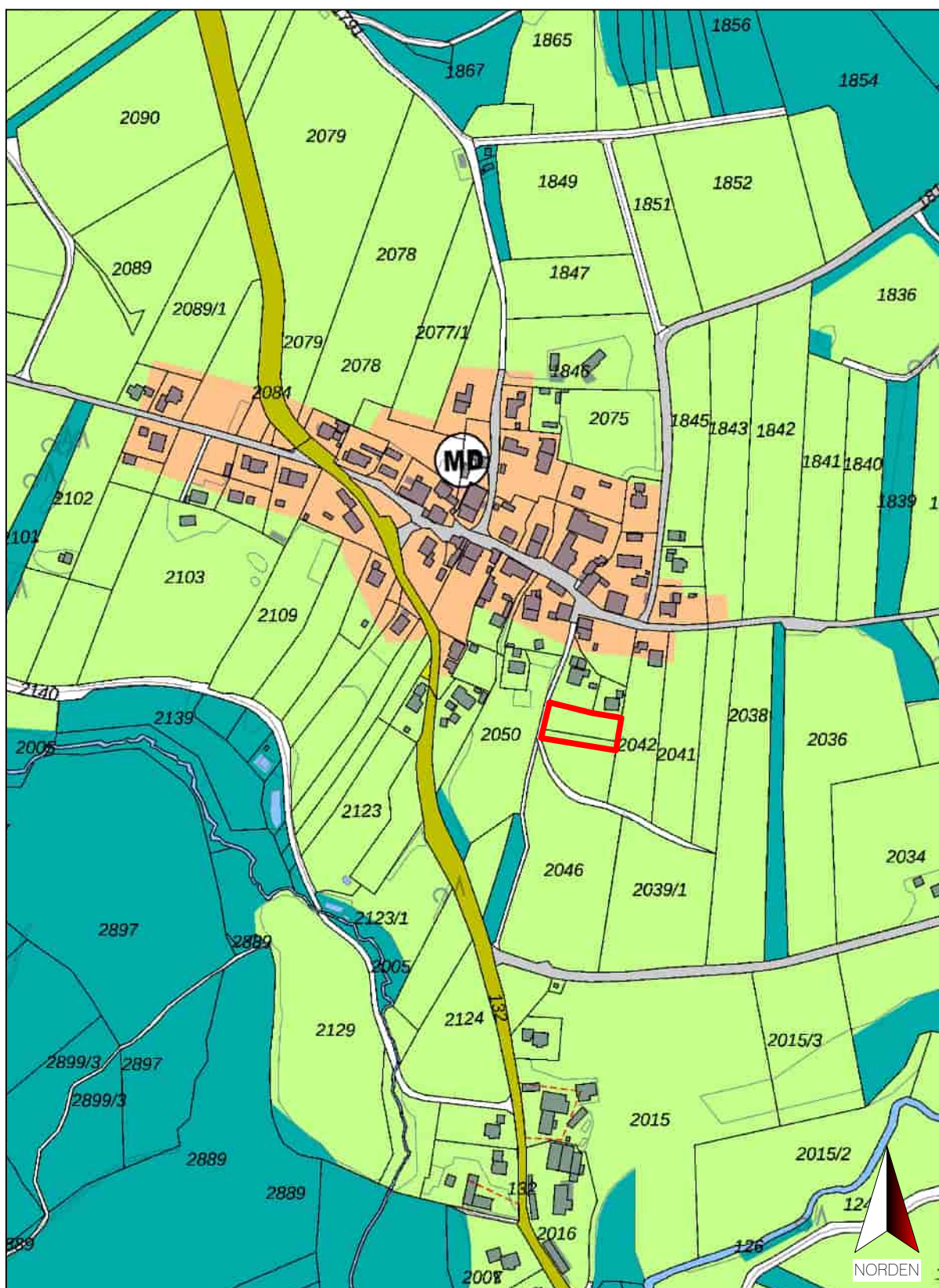
M = 1 : 2.000





Anlage 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

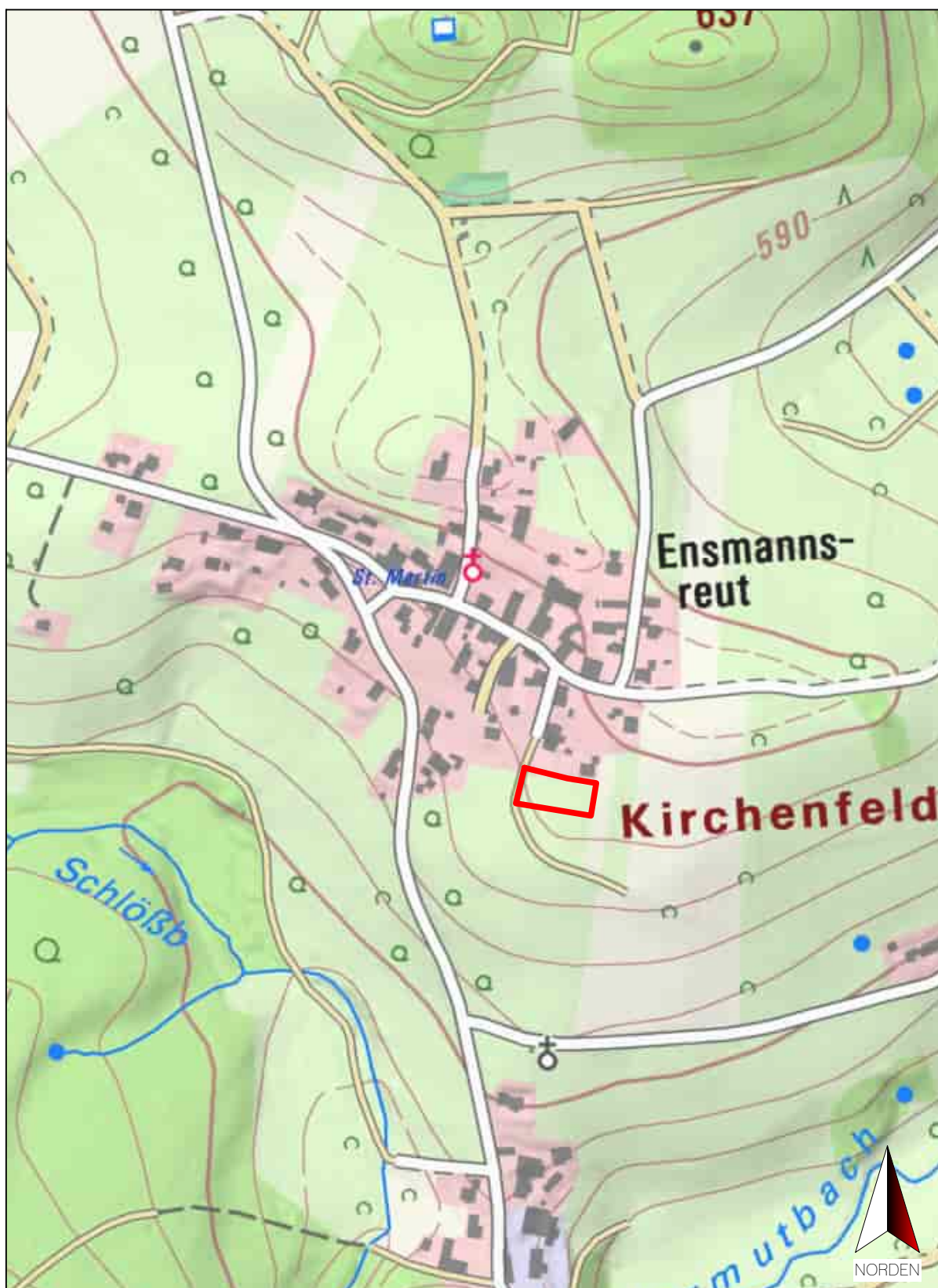
M = 1 : 5.000





Anlage 4: Topographische Karte mit Hinweis auf das Plangebiet

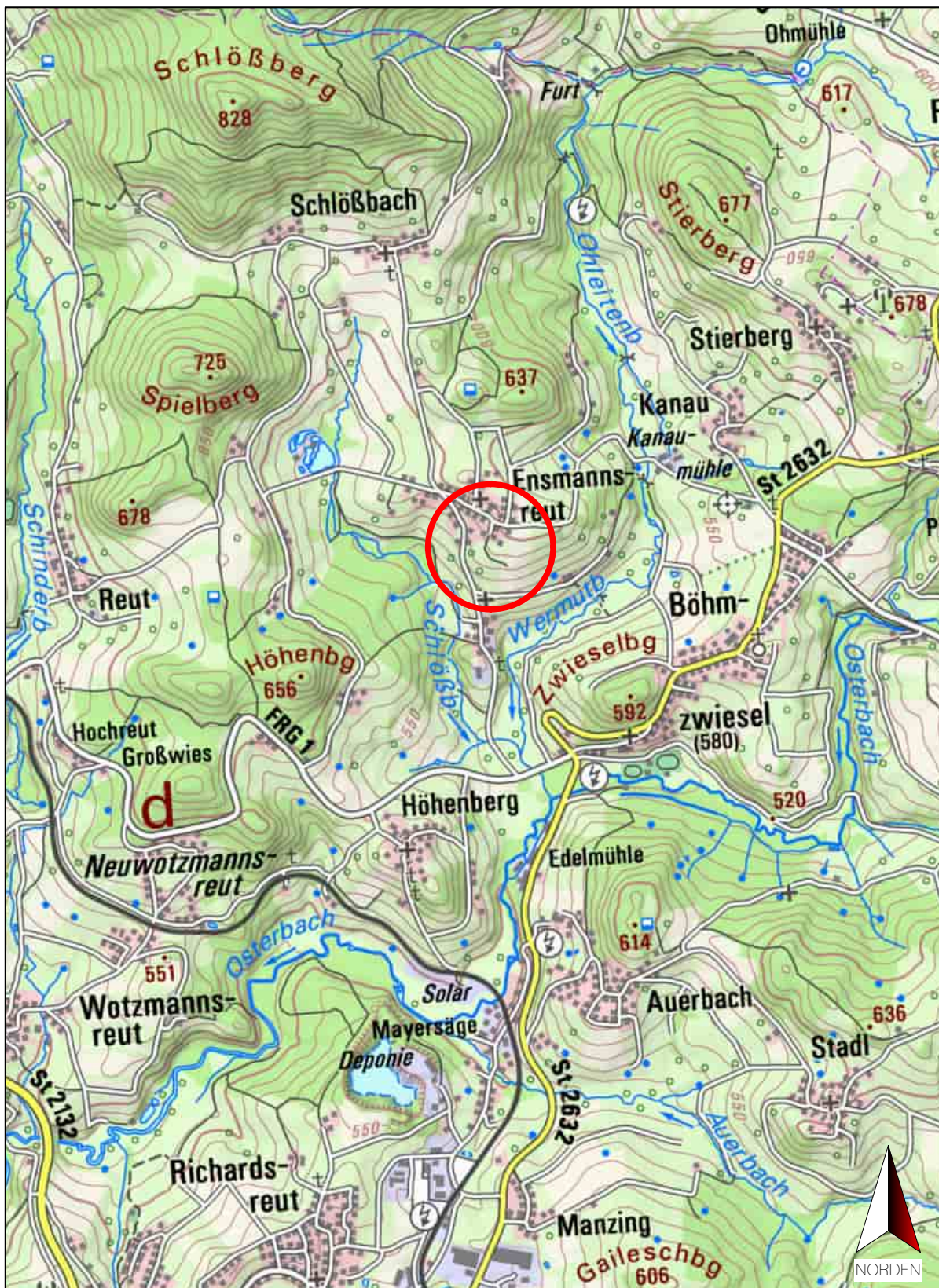
M = 1 : 5.000





Anlage 5: Topographische Karte mit Hinweis auf das Plangebiet

M = 1 : 25.000





Anlage 6: Luftbild mit Hinweis auf das Plangebiet

M = 1 : 2.500





Anlage 2: Lageplan mit Hinweis auf das Plangebiet

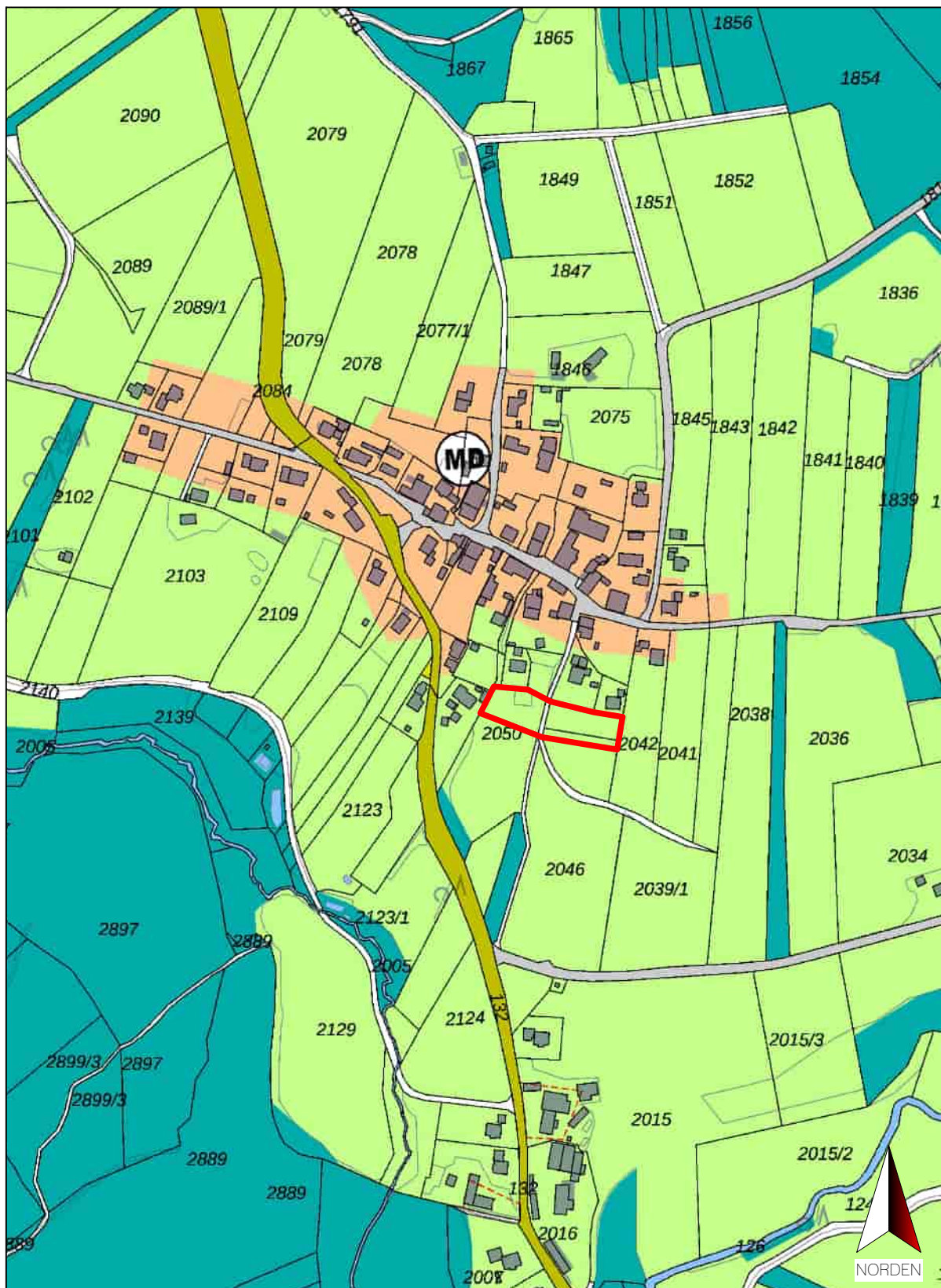
M = 1 : 2.000





Anlage 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

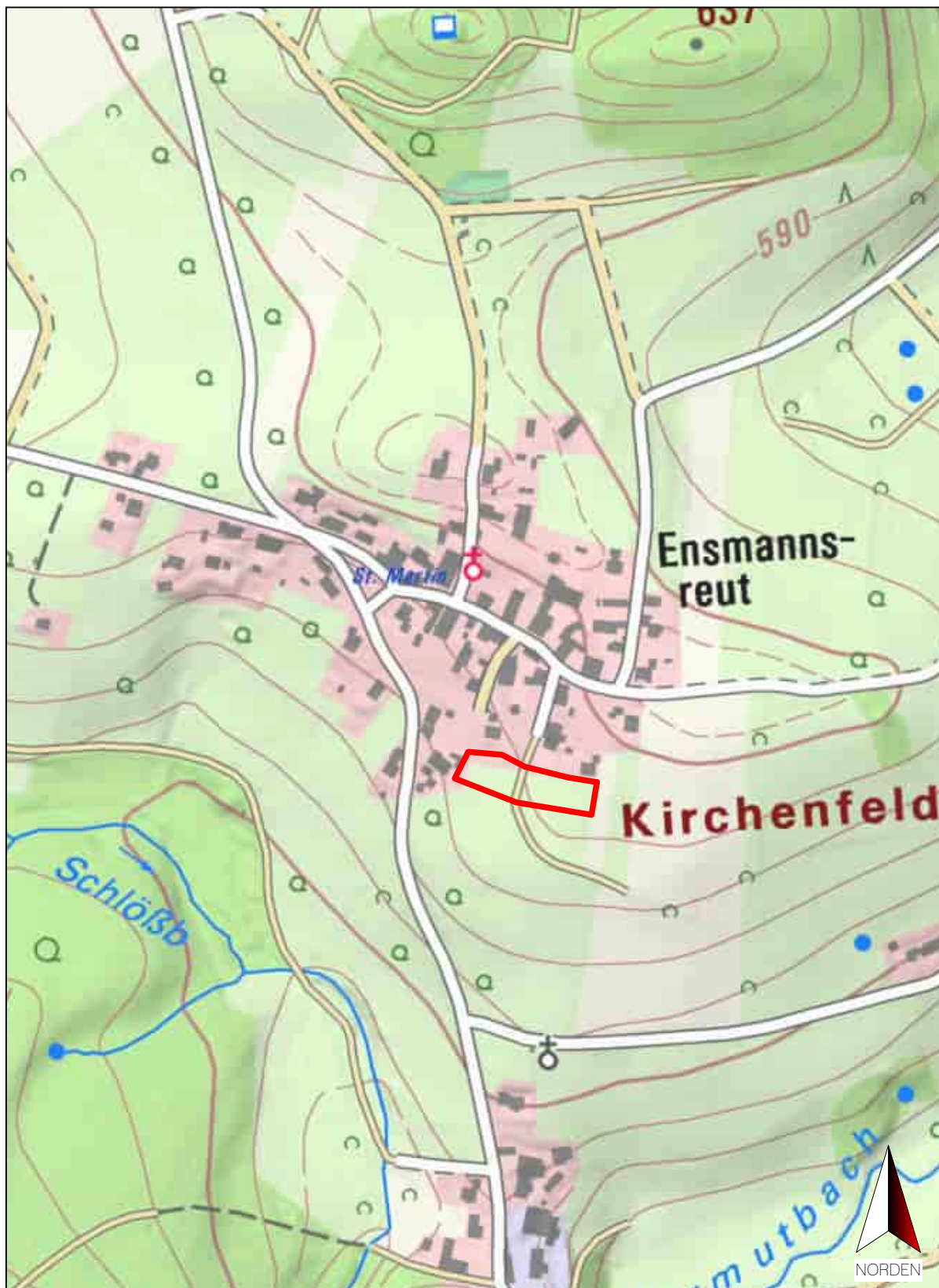
M = 1 : 5.000





Anlage 4: Topographische Karte mit Hinweis auf das Plangebiet

M = 1 : 5.000





Anlage 5: Topographische Karte mit Hinweis auf das Plangebiet

M = 1 : 25.000





Anlage 6: Luftbild mit Hinweis auf das Plangebiet

M = 1 : 2.500

