

STADT WALDKIRCHEN

Deckblatt Nr. 1 zur
Ergänzungssatzung
„Mitterleinbach-Nordost“



ENTWURF



Städtebau:

ppp planungsgruppe gmbh
Werner J. Pauli & Christian Lankl
Stadtplatz 14
94078 Freyung
fon: 08551 / 9169660
fax: 08551 / 9169666
info@ppp-architekten.com

Inhalt

A. Satzung	3
B. Planteil	4
C. Verfahrensblatt	5
D. Begründung	6
E. Anlagen	8

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), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist, erlässt die Stadt Waldkirchen folgende

1. Änderungssatzung zur Ergänzungssatzung „Mitterleinbach-Nordost“

§ 1

Geltungsbereich

Das Grundstück mit der Flurnummer 1529/2 der Gemarkung Schiefweg wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Mitterleinbach einbezogen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan im Maßstab 1 : 1 000 im Planteil B. Der Planteil B vom 25.03.206 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

Festsetzungen

Es verbleibt bei den textlichen und planlichen Festsetzungen der Ergänzungssatzung vom 07.08.2017.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Waldkirchen, den _____
Stadt Waldkirchen

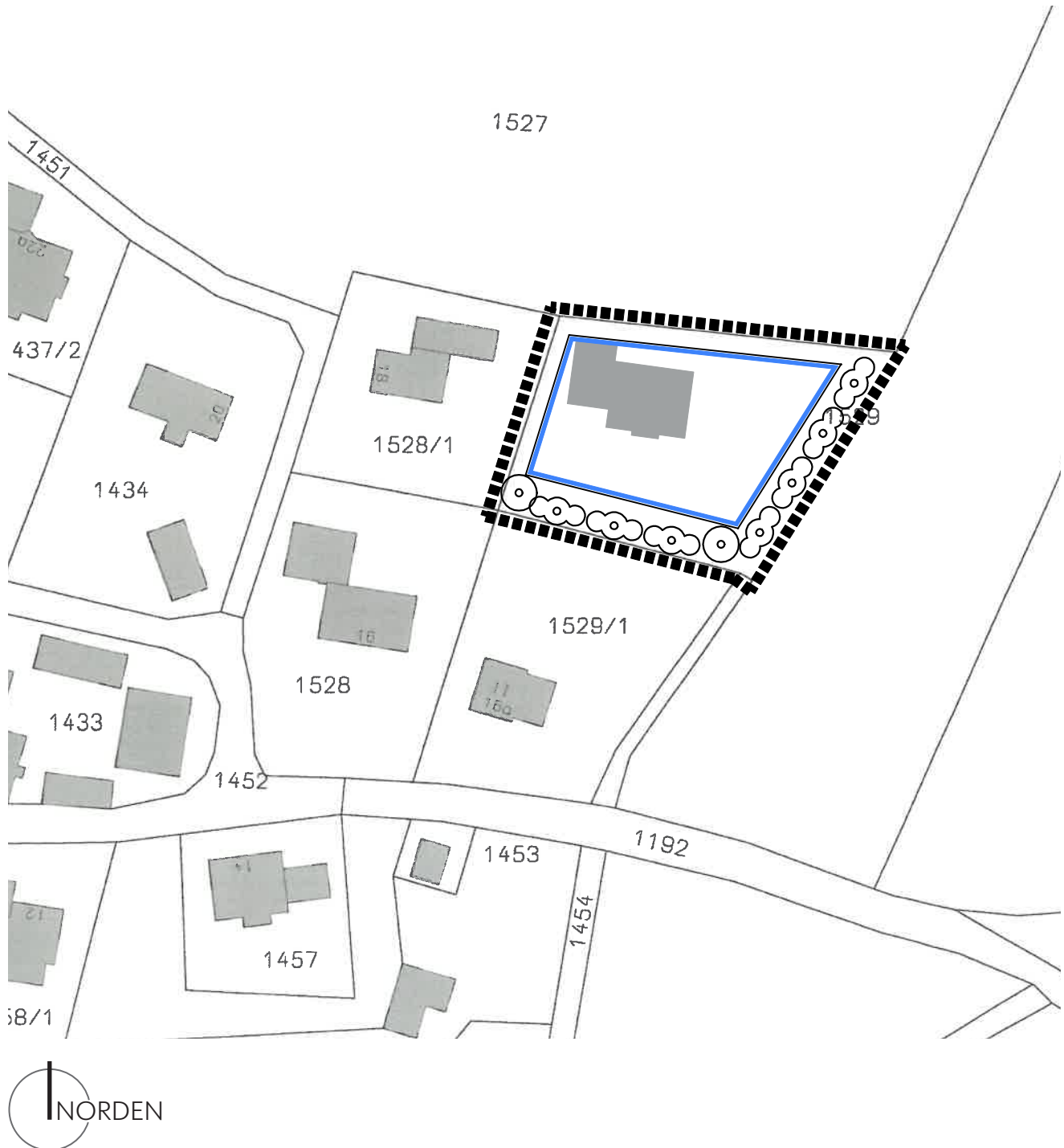
(Siegel)

Heinz Pollak, 1. Bürgermeister

B. Planteil

Lageplan M 1:1.000

Planstand 25.03.2026



C. Verfahrensblatt

1. Der Stadtrat der Stadt Waldkirchen hat in der Sitzung vom 17.09.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung der Ergänzungssatzung „Mitterleinbach-Nordost“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.03.2026 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der 1. Änderung der Ergänzungssatzung „Mitterleinbach-Nordost“ in der Fassung vom 25.03.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 13 BauGB in der Zeit vom 25.03.2026 bis 17.04.2026 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 25.03.2026 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 § 13 BauGB um Stellungnahme zum Satzungsentwurf und der Begründung gebeten.

3. 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 1. Änderung der Ergänzungssatzung „Mitterleinbach-Nordost“ beschlossen.

4. Die Satzung wurde am _____ ausgefertigt.

5. Der Satzungsbeschluss wurde am _____ 2025 durch Aushang im Rathaus und Veröffentlichung auf der Internetseite der Stadt Waldkirchen ortsüblich bekannt gemacht.

Waldkirchen, den _____
Stadt Waldkirchen

(Siegel)

Heinz Pollak, 1. Bürgermeister

D. Begründung

1. Anlass und Ziele der Änderung des Bebauungsplans

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.

Beim Ortsteil Mitterleinbach der Stadt Waldkirchen 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 zusätzlichen Hereinnahme des Flurstückteiles der Flurnummer 1529/2 der Gemarkung Schiefweg 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.

Mit der Erweiterung der Ergänzungssatzung soll der Eigentümerin die Möglichkeit eröffnet werden, ein Nebengebäude auf dem Grundstück zu errichten. Die Zufahrt zum geplanten Grundstück erfolgt auf dem privaten Zuweg auf dem Flurstück 1527/1 der Gemarkung Schiefweg.

2. Lage des Grundstücks, Geltungsbereich

Das Erweiterungsgebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Mitterleinbach.

Es erstreckt sich über eine Teilfläche der Flurnummer 1529/2 der Gemarkung Schiefweg, siehe Planteil B.

Es wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	durch die landwirtschaftliche Nutzfläche mit Flurnummer 1529
Im Westen:	durch die Wohnbebauung (EFH) auf der Flurnummer 1529
Im Süden:	durch die Wohnbebauung (EFH) auf der Flurnummer 1529/1
Im Osten:	durch die landwirtschaftliche Nutzfläche mit Flurnummer 1529

3. Erschließung

Verkehrsmäßige Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Privatweg mit den Flurnummern 1527 und 1527/1 der Gemarkung Schiefweg.

4. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch das Versorgungsnetz der Stadt Waldkirchen gesichert.

5. Abwasserbeseitigung / Niederschlagswasserbeseitigung

Das Planungsgebiet ist an die zentrale Abwasserbeseitigung der Stadt Waldkirchen angeschlossen.

6. 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.

7. 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.

8. Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der Bayernwerk Netz GmbH.

9. Abfallwirtschaft

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

10. Altlasten

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

11. Denkmalschutz

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gibt für den Geltungsbereich und den näheren Umfang 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.

12. Umweltschutz

12.1 Inhalt und Ziele

Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Mitterleinbach in unmittelbarem Anschluss an die bestehende Bebauung..

Die bereits in der Ergänzungssatzung „Mitterleinbach Nordost“ und mittlerweile bebaute, einbezogene Parzelle, soll um eine Baufläche für die Bebauung mit einem Nebengebäude erweitert werden.

12.2 Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Fläche des Geltungsbereiches grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung an und wird als private Grünfläche genutzt. Es handelt sich um eine als Privatgarten genutzte Fläche. Es bestehen keine schützenswerten Lebensräume für Tierarten.

12.3 Schutzgut Boden

Derzeit handelt es sich um eine nicht versiegelte Garten- bzw. Rasenfläche. Die Versiegelung und Bebauung der Fläche auf dem Grundstück werden jedoch durch § 34 BauGB begrenzt.

12.4 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 der Parzelle sind Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorzusehen. Eine möglichst flächige Versickerung der Oberflächenwässer auf dem Grundstück ist durch die Festsetzung der offenen Bauweise gesichert. Stell-

plätze und private Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen

12.5 Schutzgut Luft und Klima

Durch die Bebauung werden weder Frischluftschneisen noch Kaltluftentstehungsgebiete beeinträchtigt.

12.6 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.

12.7 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.

E. Anlagen

Lageplan M 1:1.000, Auszug aus der Katasterkarte, Bayer. Vermessungsverwaltung

Lageplan M 1:5.000, Auszug aus der Katasterkarte, Bayer. Vermessungsverwaltung

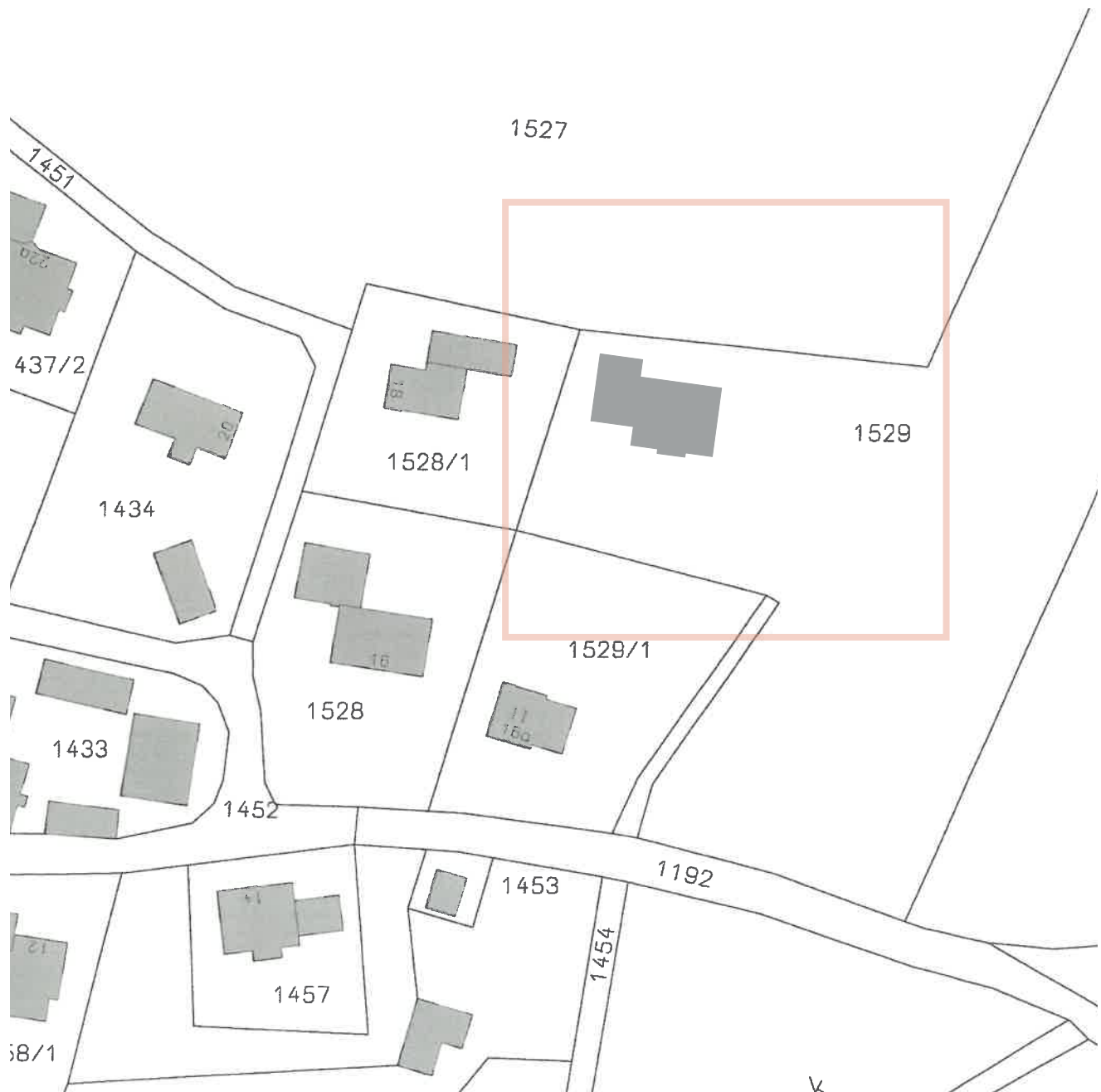
Übersichtsplan M 1:25.000, Bayer. Vermessungsverwaltung

Luftbild, Bayer. Vermessungsverwaltung

Flächennutzungsplan Stadt Waldkirchen, Ausschnitt M 1:5.000,

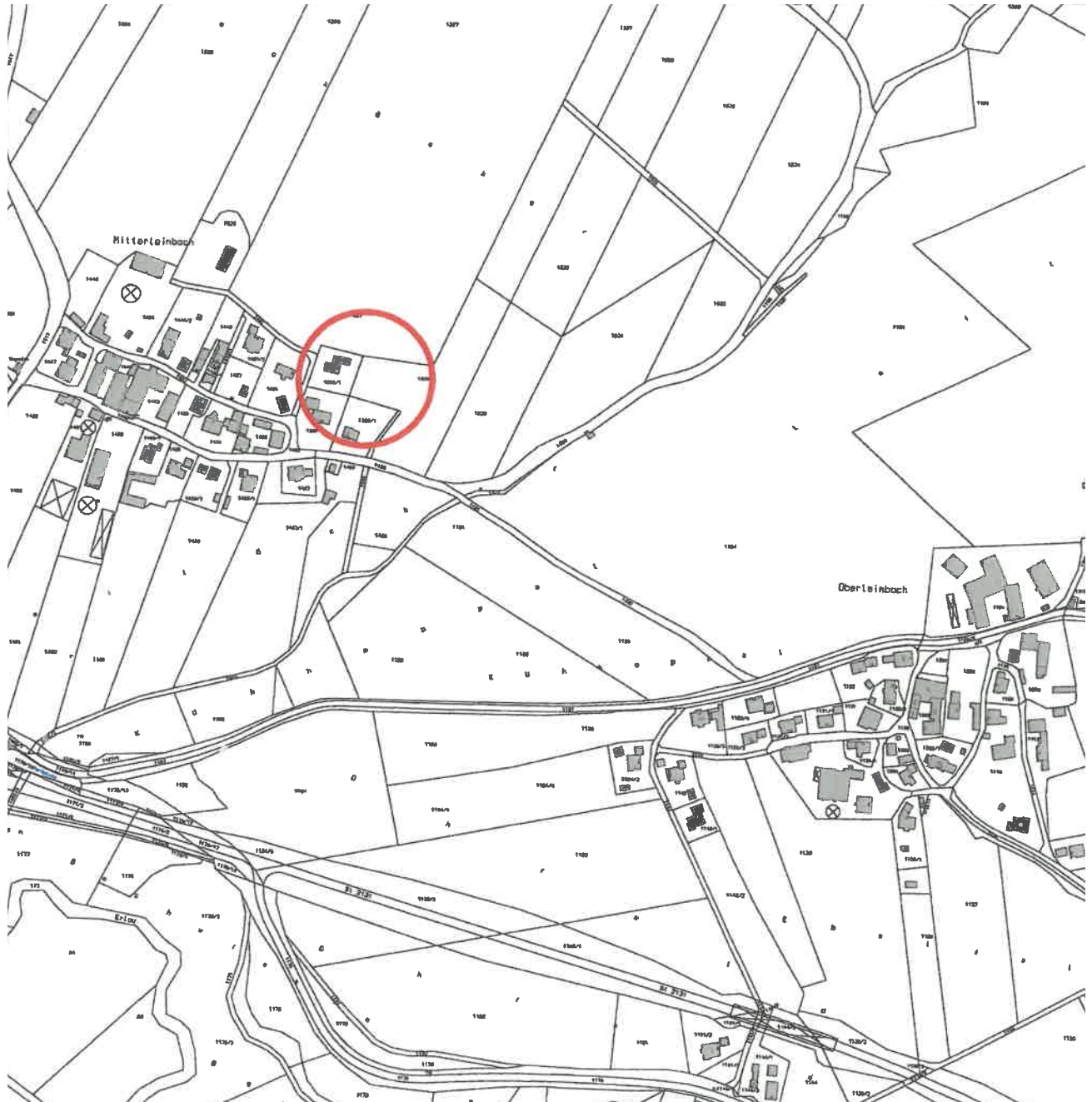
Lageplan M 1:1.000

Auszug aus der Katasterkarte, Bayer. Vermessungsverwaltung



Lageplan M 1:5.000

Auszug aus der Katasterkarte, Bayer. Vermessungsverwaltung



Lageplan o.M.

Übersichtsplan M 1:25.000, Bayer. Vermessungsverwaltung



Lageplan o.M.

Luftbild, Bayer. Vermessungsverwaltung



Flächennutzungsplan

Ausschnitt M 1:5.000, Stadt Waldkirchen

