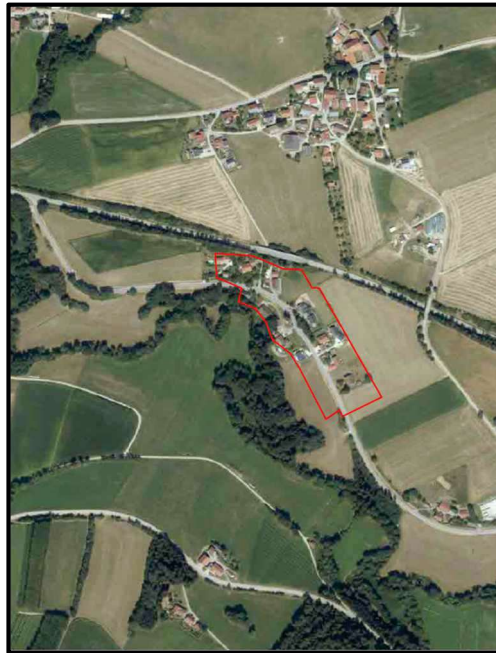


Stadt Waldkirchen



„Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Oberleinbach-Süd“

mit Aufhebung
Lückenfüllungssatzung (Außenbereichssatzung) Oberleinbach vom 15.01.1999



Landkreis Freyung-Grafenau

Regierungsbezirk Niederbayern

Stand der Planung:

Entwurf vom 07.11.2025

Entwurf vom 24.02.2026

Endfassung vom 05.05.2026

Stadt Waldkirchen

Rathausplatz 1

94065 Waldkirchen

tel: +49(0) 8581 202-35

www.waldkirchen.de

Inhaltsverzeichnis

A.	Satzung	3
B.	Begründung	7
C.	Verfahrensvermerke	11
D.	Anlagen	12

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

„Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Oberleinbach-Süd“

§ 1 Geltungsbereich

(1) Der räumliche Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB wird laut beigefügter Anlage 01 festgelegt und einzelne Teilflächen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil miteinbezogen. Der Lageplan (Anlage 01) mit seinen planlichen Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

(2) Gleichzeitig wird die Lückenfüllungssatzung (Außenbereichssatzung) Oberleinbach vom 15.01.1999 aufgehoben (Anlage 09).

§ 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
 Gewächse bis 2,0 m mindesten 0,5 m zur Grundstücksgrenze
 Gewächse über 2,0 m mindesten 2,0 m zur Grundstücksgrenze
2. Aufschüttungen/Abgrabungen +/- 2,0 m
3. Grünordnerische Festsetzungen
 - Versorgungsleitungen, die zur Erschließung der Wohnbebauung notwendig sind, sind zu bündeln.
 - Tiergruppenschädigende Anlagen wie z. B. Sockelmauern bei Zäunen sind unzulässig, es sind nur sockellose Einfriedungen erlaubt.
 - Die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ist durch Verwendung sickerfähiger 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 Schmutzwasserkanal einzuleiten.
 - 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.
- Je 250 m² nicht überbauter Grundstücksfläche und nicht zur Erschließung erforderlicher Flächen ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung wahlweise Obstbaum 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. Ausgenommen hiervon sind die Grundstücke unterhalb der Ortsstraße zur Erlau hin.
- Die Anlage von geschotterten Flächen (Schroppen, Schotter, Steinschüttungen jeglicher Art) ist nicht zulässig.

4. Straßen und Wege (Staatsstraße St 2131)

1. Anbaubeschränkungen: (§ 9 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG)

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (freie Strecke) ist, entlang der Bundes- und Staatsstraßen, das Anbauverbot bis zu einer **Entfernung von 20 m**, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nach § 9 Abs. 1 FStrG bzw. nach Art. 23 Abs. 1 BayStrWG zu beachten.

Die Mindestabstände für die Einzäunungen und Bepflanzungen sind darüber hinaus zum Schutz für abkommende Fahrzeuge erforderlich.

Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße sind über den Bestand hinaus folgende Abstände einzuhalten:

bis zu allen baulichen Anlagen, wie Hochbauten, Verkehrsflächen, Stellplätze, Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern etc.	mindestens	20 m
bis zu Einzäunungen	mindestens	10 m
während der Bauphase: bis zu Lagerplätzen und Baustelleneinrichtungen	mindestens	15 m
bis zu Bäumen	mindestens	10 m
bis zu Sträuchern mit einem dauerhaften Stammdurchmesser < 8 cm	mindestens	7,5 m 1)

1) Jedoch stets außerhalb Straßengrund der St 2131.

3. Privatzufahrten: (§ 8 a FStrG bzw. Art. 19 BayStrWG)

Einzelne Privatzufahrten (§ 8 a FStrG, Art. 19 BayStrWG) entlang der freien Strecke der Staatsstraße können aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des überörtlichen Verkehrs nicht zugelassen werden.

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

Auf technische Böschungsbefestigungen (z. B. Gabionen, Betonmauern, Wasserbausteine) ist soweit möglich zu verzichten (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 1 m 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 1 m Höhe 14 – 16 cm

Acer campestre	Feldahorn
Aesculus hippocastanum	Roskastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus silvatica	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 Solitärs, Mindesthöhe 100 cm

90 % Sträucher, Mindestqualität verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm

wie z. B.

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

Alle Obstbäume für private Flächen z. B.

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.

Hinweise:

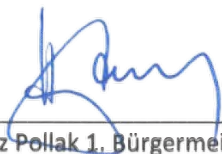
Die Vorschriften der Art. 47 und 48 AGBGB über Grenzabstände sind zu beachten. Hiernach ist für Gehölze über 2 m Höhe ein Grenzabstand von mindestens 2 m, zu landwirtschaftlichen Flächen mindestens

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 05.05.2026



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 die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile 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. Von einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil spricht man, wenn die Bebauung im Gemeindegebiet den Eindruck einer Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt, die ein gewisses Gewicht hat und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist, was im konkreten Fall gegeben ist. Dies wurde im Vorfeld auch mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde und dem Kreisbaumeister am Landratsamt Freyung-Grafenau abgestimmt. Die Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan stellt den Bereich derzeit noch nicht als Baufläche dar, jedoch ist dies in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, welche derzeit läuft, der Fall.

Die zunächst bestehende Splittersiedlung im Außenbereich hat sich zu einem Ortsteil entwickelt. Daher ist auch die bestehende Lückenfüllungssatzung (Außenbereichssatzung) aufzuheben.

Der Ortsteil Oberleinbach südwestlich der Stadt Waldkirchen ist ein gewachsener ländlicher Siedlungsbereich mit überwiegend Wohnnutzung und kleineren Nebengebäuden. Südlich der bestehenden Bebauung besteht ein un bebauter Grundstücksbereich, der unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzt.

Zur Abrundung des Ortsrandes, zur städtebaulichen Nachverdichtung und zur geordneten Entwicklung des derzeit schon faktisch bestehenden Ortsteils soll für diesen Bereich eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB aufgestellt werden.

Ziel der Satzung ist es,

- die planungsrechtlichen Voraussetzungen für maßvolle Wohnbebauung im Anschluss an den Bestand zu schaffen,
- städtebauliche Unklarheiten bei der Beurteilung nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beseitigen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen sicherzustellen.
- Die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist somit erforderlich, um die städtebauliche Einfügung künftiger Bauvorhaben verbindlich zu regeln und den Ortsrand planungsrechtlich zu fassen.

Durch die Satzung wird die Möglichkeit geschaffen, einzelne neue Baugrundstücke für den örtlichen Wohnraumbedarf zu erschließen, ohne die bestehende Siedlungsstruktur zu überlasten oder Zersiedelung zu fördern. Bei den nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 einbezogenen Grundstücksflächen handelt es faktisch um bebaubare Flächen nach § 246e. Die Stadt Waldkirchen will diese Entwicklung jedoch aktiv steuern.

Die Stadt Waldkirchen verfolgt das Ziel, den örtlichen Wohnraumbedarf vorrangig durch Innenentwicklung und Nachverdichtung zu decken. Bestehende Baulücken, Leerstände und Konversionsflächen werden systematisch erfasst und nach Möglichkeit aktiviert. Trotz dieser grundsätzlichen Innenentwicklungsstrategie besteht in mehreren Ortsteilen, darunter Oberleinbach, ein konkreter Bedarf an ortsnahen Bauflächen für junge Familien, Rückkehrer und ortsansässige Bevölkerung, der durch bestehende Innenentwicklungspotenziale allein nicht gedeckt werden kann.

Die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Oberleinbach-Süd“ dient daher der Abrundung des Siedlungsrandes und der maßvollen Schaffung zusätzlicher Bauplätze innerhalb des bereits funktionalen Ortsgefüges.

Im Zuge der kommunalen Bestandsanalyse wurde festgestellt:

- Innerhalb des Hauptortes Waldkirchen und den äußeren Ortschaften bestehen zwar einzelne Baulücken, diese liegen jedoch häufig privat gebunden und stehen kurz- bis mittelfristig nicht zur Verfügung. Am 06.11.2025 fasste der Stadtrat von Waldkirchen somit einen Aufhebungsbeschluss für ca. 70 Bauparzellen, auf welche die Stadt keinerlei Zugriff hatte.
- In den umliegenden Ortsteilen existieren zwar punktuell Nachverdichtungsmöglichkeiten, jedoch nicht in Oberleinbach, da die innerörtlichen Grundstücke weitgehend bebaut und genutzt sind.

Die geplante Satzung betrifft eine geringfügige Erweiterung des bestehenden Ortsrands und stellt eine siedlungsstrukturell sinnvolle Abrundung dar.

Die Fläche ist:

- an bestehende Bebauung angrenzend,
- vollständig erschließbar/erschlossen über bestehende Infrastruktur,
- städtebaulich verträglich und
- landschaftlich integriert in den Ortsrand.

Damit erfüllt die geplante Entwicklung die Kriterien einer nachhaltigen Innenentwicklung im erweiterten Sinn (sogenannte „*ortsnahe Innenentwicklung*“). Sie vermeidet Zersiedelung und schafft gleichzeitig dringend benötigte Bauflächen für ortsansässige Bevölkerung. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Oberleinbach-Süd“ ist städtebaulich erforderlich, um den örtlichen Wohnraumbedarf zu decken und die nachhaltige Entwicklung des Ortsteils sicherzustellen.

Insgesamt handelt es sich um eine maßvolle, ortsnahe Innenentwicklung, die einen wichtigen Beitrag zur Stabilisierung der dörflichen Siedlungsstruktur in der Stadt Waldkirchen leistet. Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind durch die geplante Satzung nicht betroffen. Eine Raumbedeutsamkeit des Vorhabens besteht nicht, da die Planungen/Maßnahmen keinen Raum in erheblichem Umfang Raum in Anspruch nehmen bzw. die räumliche Entwicklung oder Funktion des Gebiets nicht in relevantem Maße beeinflusst wird.

2 Lage des Grundstückes, Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Gemeindegebiet von Waldkirchen. Die Entfernung zum Zentrum von Waldkirchen beträgt ca. 2,2 km. Die Abgrenzung des Plangebiets ist der Anlage 01 zu entnehmen.

Es wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die Staatsstraße St 2131
- Im Westen: durch die Erlau inkl. Gehölzstrukturen bzw. Gewässerbegleitende Biotope
- Im Süden: durch landwirtschaftliche Nutzfläche
- Im Osten: durch landwirtschaftliche Nutzfläche

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 Nr. 3

BauGB sind durch die 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 erfolgt im Trennsystem. Ein Anspruch auf Entsorgung im Freigefälle besteht nicht. Aufgrund topographischer Begebenheiten kann für das Entsorgen des Schmutzwassers eine Hebeanlage erforderlich sein. Das anfallende Niederschlagswasser muss versickert oder in die Erlau eingeleitet werden. Die Zuleitungen von den öffentlichen Anlagen bis zur Grundstücksgrenze zu den Bereichen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind durch die 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 auszulagen, 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. Die Errichtung von notwendigen zusätzlichen Hydranten für die Bereiche nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind durch die Bauantragssteller herzustellen und vorab mit der Gemeinde abzustimmen. Die Kosten hierfür trägt der Antragsteller.

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 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 Plangebiet liegt am südwestlichen Gemeindegebiet von Waldkirchen. Die Entfernung zum Zentrum von Waldkirchen beträgt ca. 2,2 km. Die Abgrenzung des Plangebiets ist der Anlage 01 zu entnehmen.

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 bewirtschaftete 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 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.

C. Verfahrensvermerke

1) Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat am 21.06.2023 die Aufstellung der „Entwicklungs- und Ergänzungssatzung Oberleinbach-Süd“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.02.2026 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 § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Alt. 1 BauGB vom 24.02.2026 bis 17.03.2026 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 24.02.2026 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 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Alt. 1 BauGB um Stellungnahme zum Satzungsentwurf und der Begründung gebeten.

3) Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat am 21.04.2026 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 Oberleinbach-Süd“ beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde am 06.05.2026 durch Aushang im Rathaus und Veröffentlichung auf der Internetseite der Stadt Waldkirchen ortsüblich bekannt gemacht.

Stadt Waldkirchen, den 05.05.2026


Heinz Pollak 1. Bürgermeister



D. Anlagen

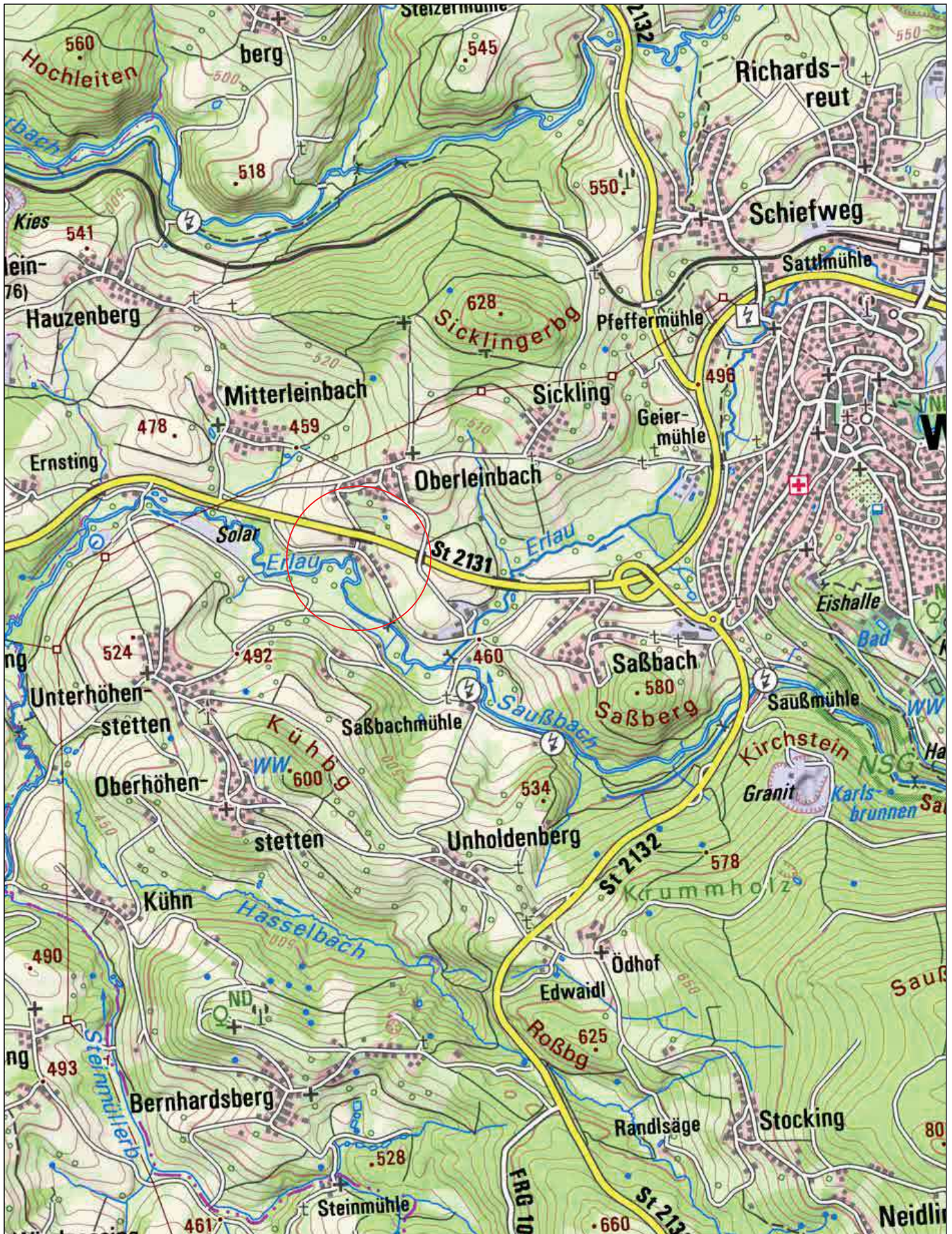
01	Satzungsbereich	M = 1 : 1.000	Seite	13
02	Topographische Karte mit Hinweis auf das Plangebiet	M = 1 : 25.000	Seite	14
03	Katasterkarte Bestand	M = 1 : 5.000	Seite	15
04	Auszug aus dem Flächennutzungsplan	M = 1 : 5.000	Seite	16
05	Luftbild mit Hinweis auf das Plangebiet	M = 1 : 5.000	Seite	17
06	Übersicht LSG mit Hinweis auf das Plangebiet	M = 1 : 5.000	Seite	18
07	Übersicht FFH-Gebiet mit Hinweis auf das Plangebiet	M = 1 : 5.000	Seite	19
08	Übersicht Biotopkartierung mit Hinweis auf das Plangebiet	M = 1 : 5.000	Seite	20
09	Lückenfüllungssatzung (Außenbereichssatzung) Oberleinbach vom 15.01.1999, Planteil		Seite	21

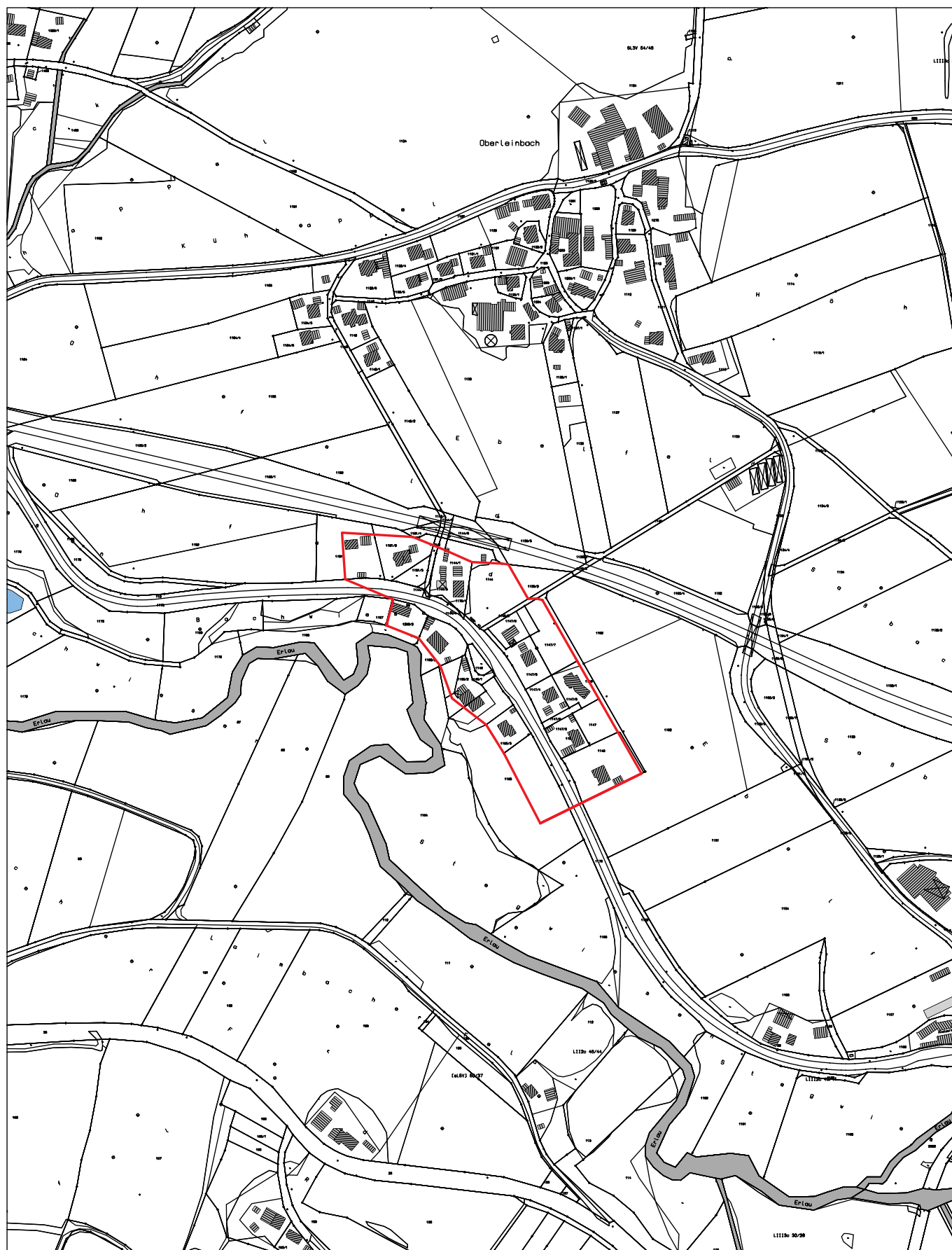
Stadt Waldkirchen

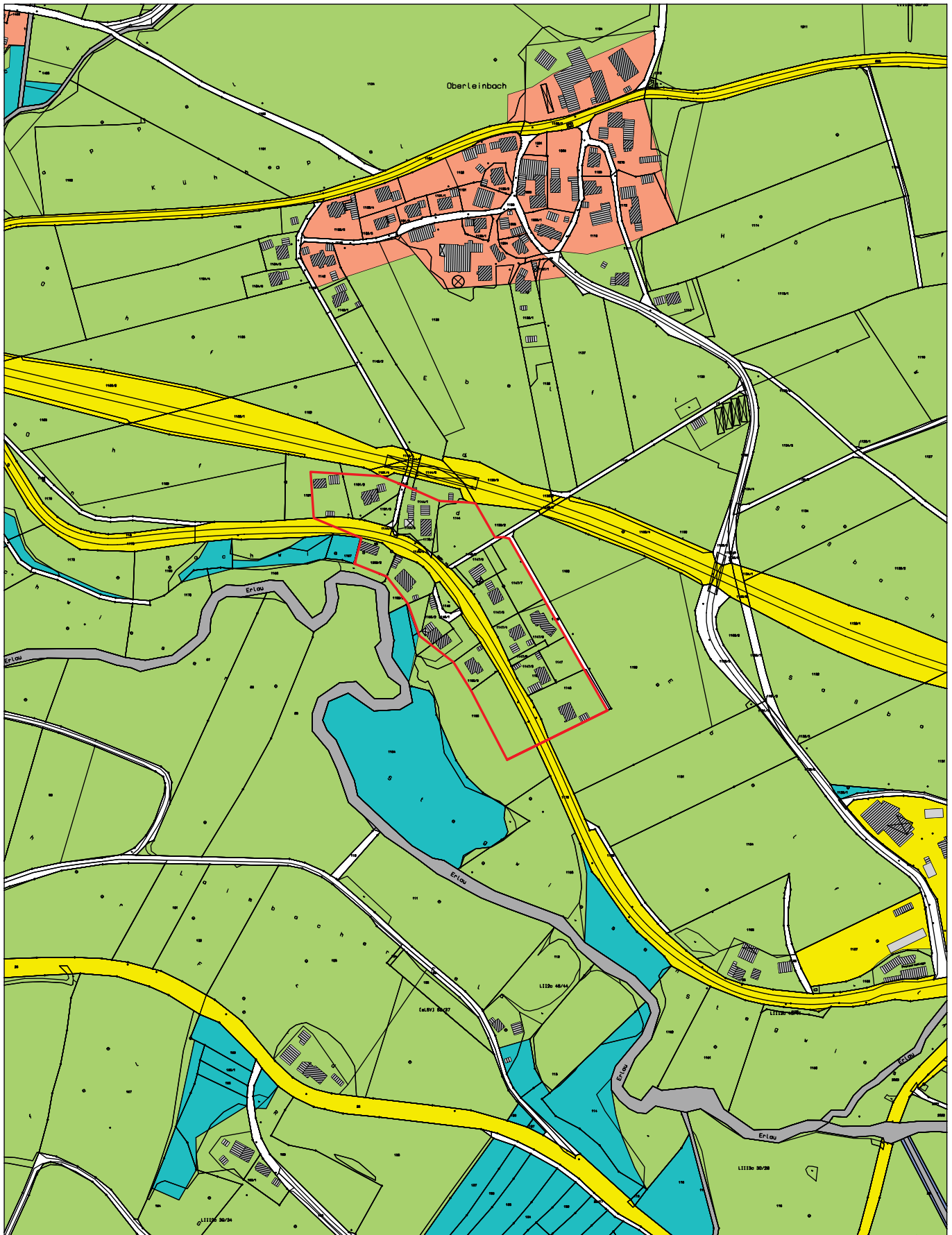
Anlage 02: Topographische Karte M 1 : 25.000 mit Hinweis auf das Plangebiet

Planungsstand:

Entwurf vom 05.05.2026







Planungsstand:

Entwurf vom 05.05.2026



Stadt Waldkirchen

Anlage 06: Übersicht LSG M 1 : 5.000 mit Hinweis auf das Plangebiet

Planungsstand:

Entwurf vom 05.05.2026



Stadt Waldkirchen

Anlage 07: Übersicht Fauna-Flora-Habitat-Gebiet M 1 : 5.000 mit Hinweis auf das Plangebiet

Planungsstand:

Entwurf vom 05.05.2026

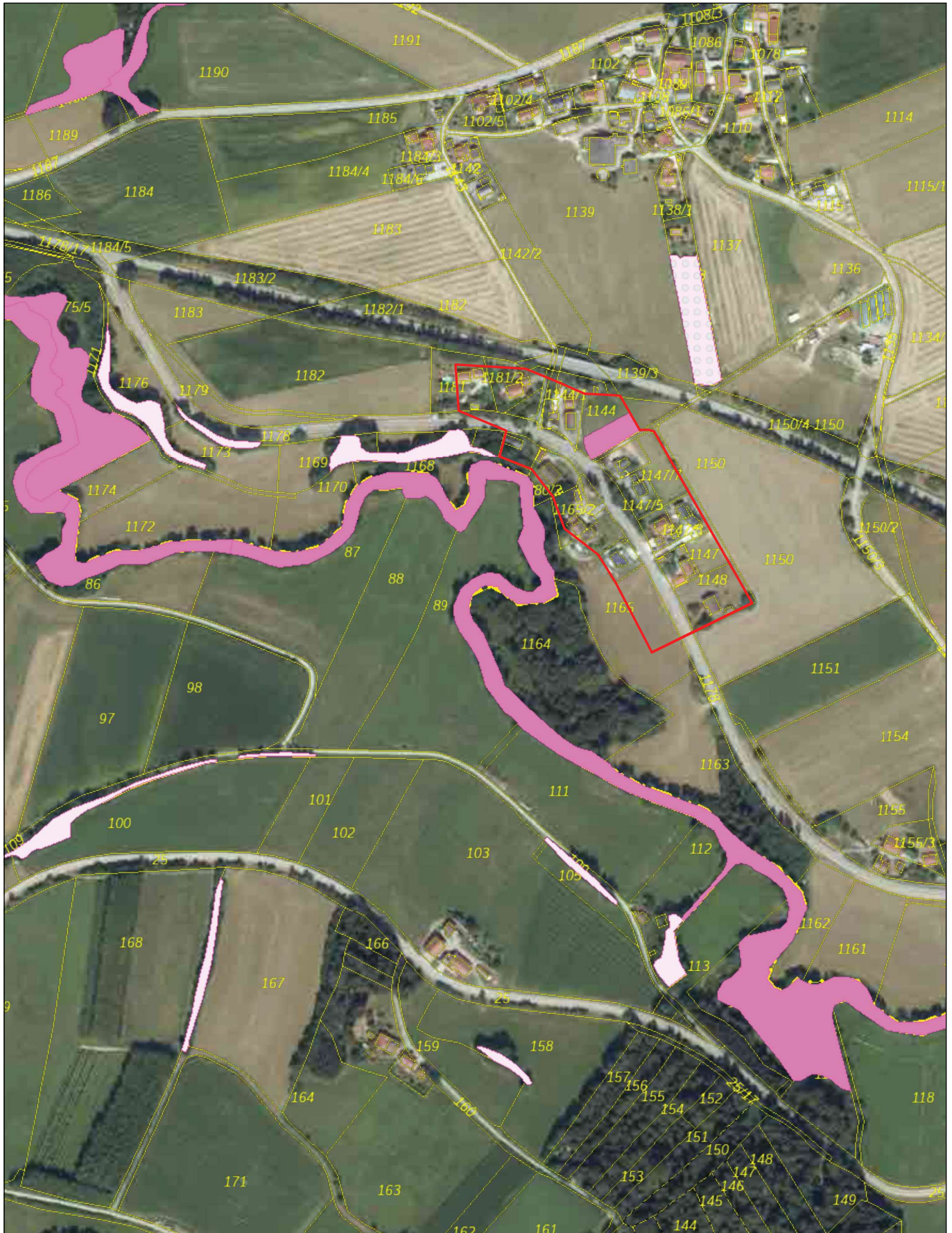


Stadt Waldkirchen

Anlage 08: Übersicht Biotopkartierung M 1 : 5.000 mit Hinweis auf das Plangebiet

Planungsstand:

Entwurf vom 05.05.2026

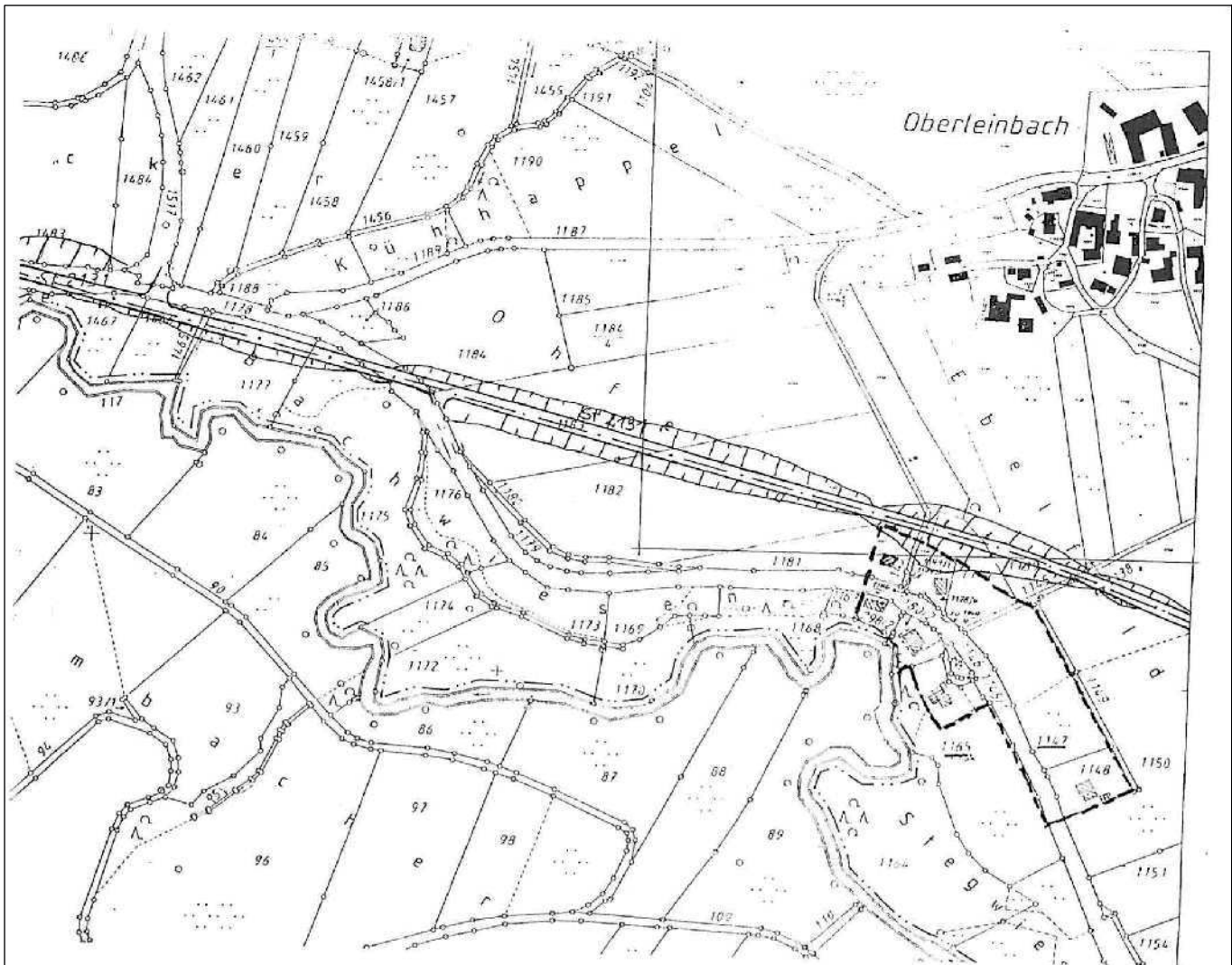


Stadt Waldkirchen

Anlage 09: Lückenfüllungssatzung (Außenbereichssatzung) Oberleinbach
vom 15.01.1999, Planteil

Planungsstand:

Entwurf vom 05.05.2026



**Lageplan M. 1.5000 zur Außenbereichssatzung
„ Oberleinbach“**

Stadtbauamt Waldkirchen den 26.3.1998

ergänzt: 12.06.98

Heidl
(Heidl)

Auszug aus dem Katasterkartenwerk

Flurkarte/Ausschnitt aus der Flurkarte 29-63

Maßstab 1: 5000

Vergrößerung aus 1: (Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet)

Gemarkung *Schieflweg*

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten (Art. 11 Abs. 4 VermKatG). Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) nur für den eigenen Bedarf. Weitergabe an Dritte nicht erlaubt.

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Lang gestrichelte Grenzen sind aus der Flurkarte 1:5000 oder 1:2500 übertragen und zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Freyung, den 18.10.95

Vermessungsamt Freyung

i.A.

