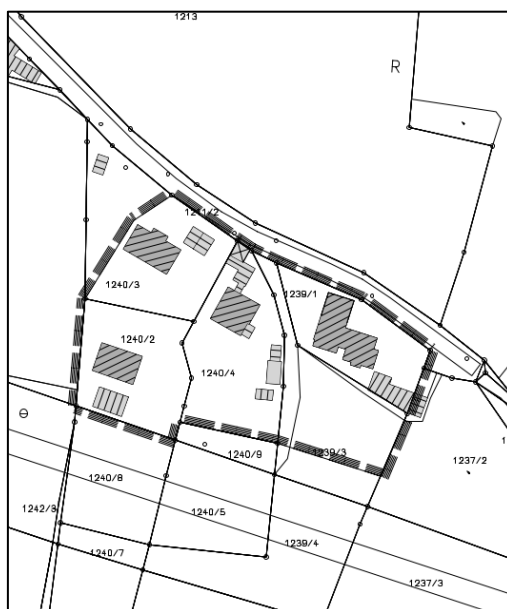


Stadt Waldkirchen



Außenbereichssatzung „Pollmannsdorf-Süd“



	<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
A.	Satzung	2
B.	Begründung	4
C.	Verfahrensvermerke	6
D.	Anlagen	7

A. Satzung

Auf Grund des § 35 Abs. 6 Satz 1 und 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) hat die Stadt Waldkirchen folgende Änderung beschlossen:

Außenbereichssatzung „Pollmannsdorf-Süd“

§ 1 Geltungsbereich

Die Grundstücke Flurnummer 1239/1, 1239/3 (Teilfläche), 1240/2, 1240/3 (Teilfläche) und 1240/4, Gemarkung Stadl bilden den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung "Pollmannsdorf-Süd". Die genaue Abgrenzung ist dem beigefügte Lageplan M 1 : 1.000 (Anlage 01) zu entnehmen. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB. Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung des Flächennutzungsplanes als Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.

§ 3 Textliche Festsetzungen

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 daher folgende Abstände einzuhalten:

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

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. Entwässerung der Bauflächen:

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art von Bauflächen, einschließlich der Verkehrsflächen, dürfen nicht auf den Straßengrund der Staatsstraße bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

§ 4

Textliche Hinweise

Die von benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben und den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterung, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind nach den Grundsätzen der gegenseitigen Rücksichtnahme von den Bauwilligen zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt. Eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung der benachbarten Flächen muss uneingeschränkt möglich sein.

Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

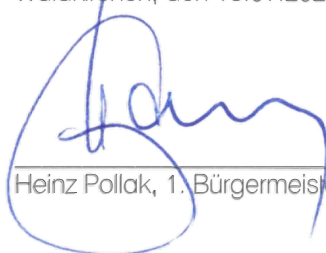
Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden.

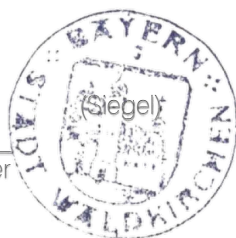
§ 5

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Waldkirchen, den 13.07.2026


Heinz Pollak, 1. Bürgermeister



B. Begründung

1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Die Gemeinde kann nach § 35 Abs. 6 BauGB für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden.

Im Satzungsgebiet soll künftig die Errichtung eines Wohnhauses und einer privat genutzten Halle ermöglicht werden. Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar und führt zu einer harmonischen Abrundung und Verdichtung der Siedlungsstruktur.

2. Lage der Grundstücke, Satzungsgebiet

Das Satzungsgebiet umfasst eine Splittersiedlung im Bereich Pollmannsdorf. Die Entfernung zum Ortskern von Waldkirchen beträgt ca. 1,0 km. Das Planungsgebiet ist der Anlage 01 zu entnehmen.

Es wird wie folgt begrenzt:

Im Süden:	durch die Staatsstraße St 2131
Im Westen:	durch landwirtschaftliche Nutzfläche
Im Osten:	durch eine forstwirtschaftliche Lagerfläche
Im Norden:	durch die Gemeindestraße

3. Erschließung

3.1 Verkehrsmäßige Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Gemeindestraße.

3.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Planungsgebiets ist über die öffentliche Wasserversorgung gesichert. Mit den Vorhabensträgern sind entsprechende Sondervereinbarungen abzuschließen.

3.3 Abwasserbeseitigung

Das Planungsgebiet ist an die zentrale Abwasserbeseitigung der Stadt Waldkirchen angeschlossen. Die Entsorgung erfolgt im Trennsystem. Das Oberflächenwasser ist, soweit möglich, auf dem Grundstück zu versickern. Mit den Vorhabensträgern sind entsprechende Sondervereinbarungen abzuschließen.

3.4 Abfallwirtschaft

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

3.5 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der Stadtwerke Waldkirchen.

4. Umweltschutz

4.1 Inhalt und Ziele

Das Planungsgebiet liegt südlich der Ortschaft Pollmannsdorf in einer Entfernung von ca. 1,0 km zum Ortskern von Waldkirchen.

Es soll der Neubau eines Wohnhauses und einer privat genutzten Halle ermöglicht werden.

Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtgröße von ca. 0,61 ha.

Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Flächen des Geltungsbereiches weisen ein gewisses Gewicht bestehender Bebauung auf. Es handelt sich um eine ausgeräumte Agrarlandschaft ohne Baumbestand und schützenswerten Lebensraum für Tierarten.

Schutzgut Boden

Derzeit handelt es sich um eine nicht versiegelte Wiesenfläche, die Versiegelung und Bebauung der Flächen auf den Grundstücken wird jedoch durch die offene Bauweise begrenzt.

Schutzgut Wasser

Es wird ein ausreichender Abstand zum Grundwasserspiegel eingehalten, die Baukörper dringen nicht ins Grundwasser oder in sonstige wasserführende Schichten oder Quellen ein. Auen werden von der Außenbereichssatzung nicht berührt. Im Satzungsbereich sind Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorzusehen. Eine möglichst flächige Versickerung der Oberflächenwässer auf dem Grundstück selbst 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 geplante Bebauung berührt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken und Hanglagen, noch werden landschaftsprägende Elemente beeinträchtigt. Maßgebliche Erholungsgebiete sind von der Maßnahme nicht betroffen.

C. **Verfahrensvermerke**

1. **Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtrat hat am 28.01.2026 die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Pollmannsdorf-Süd“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.03.2026 durch Aushang und Veröffentlichung ortsüblich bekannt gemacht.

2. **Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Der Satzungsentwurf wurde im Rathaus gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Alt. 1 BauGB vom 27.03.2026 bis 17.04.2026 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 27.03.2026 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 Alt. 1. BauGB um Stellungnahme zum Satzungsentwurf gebeten.

3. **Satzungsbeschluss**

Der Stadtrat hat am 21.04.2026 den Satzungsentwurf als Außenbereichssatzung „Pollmannsdorf-Süd“ beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde am 13.07.2026 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

Waldkirchen, den 13.07.2026


Heinz Pollak, 1. Bürgermeister



D. Anlagen

Anlage 01:	Lageplan M 1 : 1 000 mit Satzungsbereich	Seite 8
Anlage 02:	Topographische Karte M 1 : 25 000 mit Hinweis auf Plangebiet	Seite 9
Anlage 03:	Lageplan M 1 : 5 000 mit Hinweis auf Plangebiet	Seite 10
Anlage 04:	Luftbild M 1 : 5 000 mit Hinweis auf Plangebiet	Seite 11





