

Außenbereichssatzung „Werenain – Oberholz“



Gemeinde:
Landkreis:
Regierungsbezirk:

Stadt Waldkirchen
Freyung-Grafenau
Niederbayern

Stand der Planung:
Entwurf vom 13.07.2026



Inhalt

A.	Satzung	2
B.	Begründung	3
C.	Verfahrensvermerke	5
D.	Anlagen	6

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

13.07.2026

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 „Werenain - Oberholz“

§ 1 Geltungsbereich

Die Grundstücke Flurnummer 3769 (Tfl.), 3880, 3881, 3881/1, 3882 (Tfl.), 3883 (Tfl.) Gemarkung Karlsbach bilden den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung "Werenain - Oberholz". 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 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 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Waldkirchen, den _____

(Siegel)

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 eine Verdichtung erfolgen. 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 Werenain. Die Entfernung zum Ortskern von Waldkirchen beträgt ca. 6,0 km. Das Planungsgebiet ist der Anlage 01 zu entnehmen.

Es wird wie folgt begrenzt:

Im Süden:	durch die Gemeindestraße
Im Westen:	durch landwirtschaftliche Nutzfläche bzw. einem Solarpark
Im Osten:	durch landw. genutzte Flächen und Wald
Im Norden:	durch landw. genutzte Flächen

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.

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 Bayernwerke.

4. Umweltschutz

4.1 Inhalt und Ziele

Das Planungsgebiet liegt Nordwestlich der Ortschaft Werenain in einer Entfernung von ca. 6,0 km zum Ortskern von Waldkirchen.

Es soll künftig eine Verdichtung im Plangebiet ermöglicht werden.

Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtgröße von ca. 0,93 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 10.06.2026 die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Werenain - Oberholz“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ durch Aushang und Veröffentlichung ortsüblich bekannt gemacht.

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

Der Satzungsentwurf wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom xx.xx.2026 bis xx.xx.2026 öffentlich ausgelegt. Vom xx.xx.2026 bis xx.xx.2026 wurde der betroffenen Öffentlichkeit durch Auslegung des Satzungsentwurfes im Rathaus Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 1. BauGB).]

Ort und Dauer der Auslegung wurden am xx.xx.2026 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

Vom xx.xx.2026 bis xx.xx.2026 wurden die Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB [§ 13 Abs. 2 Nr. 3 Alt. 1. BauGB] um Stellungnahme zum Satzungsentwurf gebeten.

3. **Satzungsbeschluss**

Der Stadtrat hat am xx.xx.2026 die Außenbereichssatzung „Wernain - Oberholz“ beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am xx.xx.2026 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

Waldkirchen, den _____

(Siegel)

Heinz Pollak, 1. Bürgermeister

D. Anlagen

Anlage 01:	Lageplan M 1 : 1 000 mit Satzungsbereich	Seite 7
Anlage 02:	Topographische Karte M 1 : 25 000 mit Hinweis auf Plangebiet	Seite 8
Anlage 03:	Lageplan M 1 : 5 000 mit Hinweis auf Plangebiet	Seite 9
Anlage 04:	Luftbild M 1 : 5 000 mit Hinweis auf Plangebiet	Seite 10







