

# Gemeinde Jandelsbrunn



## Außenbereichssatzung „Kaltwasser-Mitte“



|    | Inhalt             | Seite |
|----|--------------------|-------|
| A. | Satzung            | 2     |
| B. | Begründung         | 3     |
| C. | Verfahrensvermerke | 5     |
| D. | Anlagen            | 6     |

## A. Satzung

Auf Grund des § 35 Abs. 6 Satz 1 und 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) hat die Gemeinde Jandelsbrunn folgende Satzung beschlossen:

### Außenbereichssatzung „Kaltwasser-Mitte“

#### § 1 Geltungsbereich

Die Grundstücke Flurnummer 766/1 (Tfl), 767 (Tfl), 768 (Tfl), 770/1 (Tfl), 770/2 (Tfl), 770 (Tfl), 806/1 (Tfl), 781 (Tfl), 782 (Tfl), 783/1 (Tfl), Gemarkung Hintereben bilden den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung "Kaltwasser-Mitte". Die genaue Abgrenzung ist dem beigefügten 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 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Jandelsbrunn, den \_\_\_\_\_

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
Roland Freund, 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 der bereits vorhandenen Bebauung ermöglicht werden. Zudem soll die Ansiedelung kleinerer Handwerks- und Gewerbebetriebe möglich sein. 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 Kaltwasser. Die Entfernung zum Ortskern von Jandelsbrunn beträgt ca. 3,4 km. Das Planungsgebiet ist der Anlage 01 zu entnehmen.

Es wird wie folgt begrenzt:

|            |                                                               |
|------------|---------------------------------------------------------------|
| Im Süden:  | durch landwirtschaftliche Nutzfläche und Waldstrukturen       |
| Im Westen: | durch landwirtschaftliche Nutzfläche und einer Streuobstwiese |
| Im Osten:  | durch landwirtschaftliche Nutzfläche                          |
| Im Norden: | durch landwirtschaftliche Nutzfläche                          |

### 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 Gemeinde Jandelsbrunn angeschlossen. Die Entsorgung erfolgt im Trennsystem, es ist jedoch nur die Ableitung des Schmutzwassers möglich. Das Oberflächenwasser ist, soweit möglich, auf dem Grundstück zu versickern oder dem Vorfluter zuzuführen, BayWG, WHG und NWFreiV sind zu beachten.

#### 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 in einer Entfernung von ca. 3,4 km zum Ortskern von Jandelsbrunn.

Es soll künftig eine Verdichtung der bereits vorhandenen Bebauung ermöglicht werden. Zudem soll die Ansiedelung kleinerer Handwerks- und Gewerbebetriebe möglich sein

Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtgröße von ca. 0,76 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 Gemeinderat hat am xx.08.2026 die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Kaltwasser-Mitte“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.2026 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 Gemeinderat hat am xx.xx.2026 die Außenbereichssatzung „Kaltwasser-Mitte“ beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am xx.xx.2026 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

Jandelsbrunn, den \_\_\_\_\_

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
Roland Freund, 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 |

---











