

ENTWURF

**Gemeinde Waakirchen**  
Landkreis Miesbach



**Bebauungsplan Nr. 15**  
**„Waakirchen-West“**  
**2. Änderung**

**BEGRÜNDUNG**  
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Waakirchen, **08.11.2022**

Stand: **08.11.2022**

## 1. Anlass der Planung, Ziele und Zwecke

Das Grundstück FINr. 826/1, Gem. Waakirchen, befindet sich seit vielen Jahrzehnten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Waakirchen-West“. Aktuell ist die dortige Fläche im nördlichen Bereich mit einem Wohnhaus sowie einem Nebengebäude bebaut. Der vorgenannte Bebauungsplan fasst diese Gebäude bisher im Wesentlichen durch Baufenster ein. Ferner werden bereits bisher Vorgaben zur Art und dem Maß der baulichen Nutzung getroffen. Der südliche Grundstücksteil ist momentan unbebaut.

Die nächste Generation der Eigentümer des o.g. Grundstückes möchte den im Norden vorhandenen Gebäudebestand teilweise durch einen Neubau ersetzen. Gleichzeitig wird im südlichen Grundstücksbereich die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes begehrt. In diesem Zusammenhang ist auch beabsichtigt, dass das Grundstück künftig von der Ostseite (Allgaustraße) her, verkehrsmäßig erschlossen wird.

Diese beabsichtigten baulichen Veränderungen entsprechen dem städtebaulichen Ziel der Gemeinde, innerhalb eines bereits beplanten und bebauten Bereiches, zusätzlichen Wohnraum im Rahmen einer maßvollen Nachverdichtung zu schaffen.

Allerdings ist eine Realisierung des beschriebenen Vorhabens, aufgrund der oben genannten, aktuellen Festsetzungen im betreffenden Bebauungsplan, derzeit nicht möglich.

Vor diesem Hintergrund sollen im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Waakirchen-West“, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Neubebauung der betreffenden Fläche geschaffen werden.

## 2. Planungsgebiet

Das von der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 betroffene Gebiet befindet sich westlich der Allgaustraße, am westlichen Ortsrand von Waakirchen.

Das Plangebiet umfasst das Grundstück FINr. 826/1 der Gemarkung Waakirchen mit einer Fläche von ca. 1050m<sup>2</sup>.

## 3. Bauleitplanung, Verfahren

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Waakirchen ist der Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Beim Plangebiet handelt es sich um ein bereits bebautes Gebiet im bisherigen Geltungsbereich des bestandskräftigen Bebauungsplanes Nr. 15 „Waakirchen-West“.

Im Rahmen der vorliegenden Planung soll als Maßnahme der Innenentwicklung eine maßvolle bauliche Nachverdichtung auf dem betreffenden Grundstück ermöglicht werden.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür,

dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die in § 13a Abs. 1 BauGB genannten Quadratmetervorgaben werden im Rahmen der gegenständlichen Planung unweigerlich unterschritten, da das geänderte Plangebiet lediglich ca. 0,1ha umfasst und die voraussichtlich zu versiegelnde Fläche daher noch geringer sein wird.

Somit sind die Voraussetzungen zur Änderung des Bebauungsplanes im Rahmen des sog. beschleunigten Verfahrens (§ 13a BauGB) erfüllt.

#### **4. Inhalt der Planung**

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes wird ein bereits vorhandenes Baufenster neu gegliedert. Ferner wird auf dem südlichen Grundstücksteil ein neuer Bauraum festgesetzt und zur Allgaustraße hin werden Flächen für Garagen und Stellplätze dargestellt. Auch durch weitere Festsetzungen werden somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die künftige Errichtung von bis zu zwei Einzelhäusern auf dem o.g. Grundstück geschaffen. Unmittelbar westlich des von der vorliegenden Änderung erfassten Plangebietes ist bereits eine zweizeilige Bebauung vorhanden.

##### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Für die von der Änderung erfasste Fläche wird auch künftig ein allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO festgesetzt.

##### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Größe der auf dem Grundstück FINr. 826/1, Gemarkung Waakirchen, zulässigen Baukörper und das Maß der dortigen Nutzung werden durch die Angabe von zulässigen Höchstwerten für die Grund- und Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie der maximal zulässigen Wandhöhe festgelegt.

Die im Rahmen von § 17 BauNVO formulierten Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, werden vorliegend unterschritten.

##### **4.3 Überbaubare Flächen, Bauweise**

Die überbaubaren Flächen werden durch die Darstellung von Baugrenzen für Hauptgebäude und Garagen bzw. Stellplätze festgesetzt. Damit ist eine offene Bauweise gewährleistet.

##### **4.4 Baugestaltung**

Die regionale Baukultur erfährt ihre Prägung in den Grundzügen durch längsrechteckige Hauptbaukörper, welche mit einem mäßig geneigten Satteldach versehen sind. Um zu gewährleisten, dass sich die künftig im Änderungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Gebäude in den dörflichen Siedlungscharakter einfügen, enthält der Plan auch entsprechende Festsetzungen zur Baugestaltung.

## 5. Hinweise

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu angrenzenden Grünlandflächen, sind Emissionen aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu tolerieren.

Im Hinblick auf den Umgang mit Niederschlagswasser sowie beim Fund etwaiger Bodendenkmäler wird im Wesentlichen auf die betreffenden rechtlichen Vorgaben verwiesen.

## 6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Verkehrsmäßig wird das Bebauungsplangebiet über die öffentliche gewidmete Allgaustraße ausreichend erschlossen.

Die Wasserversorgung erfolgt im Plangebiet über die gemeindliche Wasserversorgungsanlage. Die Stromversorgung ist gesichert durch den Anschluss an das Netz des Stromversorgungsunternehmens. Die Versorgungsleitungen sind auch für die geplante Erweiterung des Baubestands ausreichend dimensioniert.

Die Schmutzwasserentsorgung wird durch den Anschluss an den gemeindlichen Kanal gewährleistet.

## 7. Auswirkungen der Planung

### 7.1 Allgemein

Nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild und die Lebensumstände der Anwohner sind wegen der vorgesehenen Nutzung und des geringen Umfangs der baulichen Erweiterung nicht zu erwarten. Die geordnete Entwicklung des Siedlungsbereiches wird nicht beeinträchtigt.

### 7.2 Eingriff in Natur und Landschaft

Die vorliegende Überplanung beschränkt sich ausschließlich auf ein bereits bebautes und schon bisher vom Bebauungsplan erfasstes Gebiet. Die dortige Freifläche im Süden des Bestandsgebäudes wird bisher vollständig als Hausgarten genutzt. Das betreffende Grundstück befindet sich daher nicht im Geltungsbereich der Landschaftsschutzverordnung „Egartenlandschaft um Miesbach“. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist vorliegend nicht anzuwenden. Eine Kompensationspflicht besteht nicht. (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Gemeinde Waakirchen, den .....

\_\_\_\_\_  
Norbert Kerkel, 1. Bürgermeister

