

GEMEINDE WAAKIRCHEN



ERGÄNZUNGSSATZUNG

Schaftlach

Robert-Schiffmann-Straße

(ehem. Ergänzungssatzung Obermüller)

2. Änderung

Stand: 08. März 2024

A: Planteil (sh. Anlage)

B: Satzung

C: Grundlagen

D: Festsetzungen durch Text

E: Begründung

F: Verfahrensvermerke

B: Satzung



Aufgrund des Beschlusses des Grundstücks- und Bauausschusses vom ???.?.2024 erlässt die Gemeinde Waakirchen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den unmittelbar an zwei Seiten an die bestehende Bebauung angrenzenden Bereich im Südosten der „Robert-Schiffmann-Straße“ (in Schaftlach) folgende

2. Änderung der Ergänzungssatzung Schaftlach „Robert-Schiffmann-Straße“

(bish. ErgS-Obermüller)

§ 1

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die Grundstücke der Gemarkung Schaftlach mit den nachfolgenden Flurnummern:

21/1T

338/3

338/4

343/5

343/6

343/7

Die im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung einbezogene Fläche weist eine Größe von ca. 1.018m² auf. Der gesamte Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich mitsamt der existierenden Erschließungsstraße über eine Fläche von ca. 0,4474ha.

§ 2

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung und das im Rahmen der 2. Änderung einbezogene Grundstück werden gemäß den im beigefügten, geänderte Lageplan (M 1: 500) ersichtlichen Darstellungen festgelegt.

Dieser Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 3

Innerhalb des in den §§ 1 und 2 festgelegten Geltungsbereichs ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben anhand von § 34 Abs. 1 u. 2 BauGB zu beurteilen.

§ 4

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Sie ersetzt die bisherigen Satzungsfassungen.

Waakirchen, den ???.?.2024

Norbert Kerkel
Erster Bürgermeister

C: Grundlagen

Erlass der Ergänzungssatzung (damals: „Obermüller) im Februar 2002

Anlass für die Satzungserstellung war die beabsichtigte Errichtung von Wohngebäuden am östlichen Ortsrand von Schaftlach, zwischen der Robert-Schiffmann-Straße im Süden und der Bgm.-Erl-Straße im Norden.

1. Änderung im Juni 2013

Inhalt der Änderung:

Die Bezeichnung der Satzung wurde konkretisiert.

Die Festsetzungen in Ziff. 3.3. wurden dahingehend ergänzt, dass die Baugrenzen durch Terrassenüberdachungen bis zu einer Grundfläche von 20m² überschritten werden dürfen. Sie müssen an die Wohngebäude bzw. Garagen angebaut sein. Die Anbauteile sind in Holzkonstruktion zu errichten. Als Dachform wird pergolaartiges Flachdach oder Pultdach mit einer Neigung zwischen 12 und 23 Grad festgesetzt. Als Dacheindeckung sind Dachziegel, die in Form und Farbe mit der Eindeckung der Gebäude übereinstimmen müssen, sowie farblos transparente Platten zulässig.

Mit der gegenständlichen 2. Änderung erhält die Satzung eine neue Bezeichnung. Gleichzeitig ersetzt die vorliegende Satzungsänderung die o.g. Satzungenfassungen vollumfänglich.

D: Festsetzungen durch Text

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen bzw. die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche festgesetzt. Die Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile wie Kelleraußentreppen, Eingangsüberdachungen, Balkone, Terrassenüberdachungen und Dachvorsprünge überschritten werden.
- 1.2 Garagen bzw. überdachte Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen nur auf den Parzellen 1 und 2 zulässig. In den Parzellen 3 und 4 sind Garagen nur innerhalb der Baufenster zulässig. Offene Stellplätze können auf den Grundstücken jeweils „frei angeordnet“ werden.
- 1.3 Im Plan ist die Zahl der Vollgeschosse als höchstens zulässiger Wert angegeben.
- 1.4 Die Höhe des Gebäudes wird mit der Festsetzung einer maximalen Wandhöhe im Plan bestimmt. Sie wird definiert als das Maß von Oberkante der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der traufseitigen Außenwand.
- 1.5 Die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO sind in der jeweils geltenden Fassung einzuhalten.
- 1.6 Die Stellplätze sind nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Waakirchen nachzuweisen.
- 1.7 Zur Ver- und Entsorgung des Baugebiets notwendige Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig, auch wenn hierfür keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

HINWEISE

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Vorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gemacht werden.

Emissionen aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der angrenzenden Grünlandflächen sind zu tolerieren.

Befestigte Flächen sollen wasserdurchlässig ausgebildet werden mit Verbundpflaster bei Fahrwegen sowie Rasenfugenpflaster bei Stellplätzen.

Oberflächenwasser ist grundsätzlich auf dem Baugrundstück zu versickern

E: Begründung

1. Anlass der Planung, Ziele und Zwecke

Bereits im Jahr 2001 wurde für einen Bereich östlich der Robert-Schiffmann-Straße bzw. nördl. der angrenzenden Daxerstraße in Schaftlach eine Ergänzungssatzung erlassen. Lediglich das im Süden des genannten Gebietes befindliche Grundstück, FlNr. 343/7, wurde damals ausgespart. Aufgrund der seither realisierten Bauvorhaben ist das vorgenannte Grundstück zwischenzeitlich auf der Nord- und Westseite von Bestandsgebäuden umgeben. Der Eigentümer möchte nun an dieser Stelle ein Wohngebäude zur Eigennutzung errichten. Ferner ist auch eine untergeordnete Ferienwohnung geplant.

Durch die gegenständliche Satzungsänderung sollen nun die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung des vorgenannten Wohngebäudes geschaffen werden.

2. Planungsgebiet

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung erweitert sich durch die Einbeziehung des gegenständlichen Grundstückes mit einer Größe von 1018m² auf eine Gesamtfläche von ca. 0,4474ha. Er wird im Westen durch die Robert-Schiffmann-Straße begrenzt. Im Norden, Osten und Süden grenzen landwirtschaftlich genutzten Flächen an.

3. Bauleitplanung, Verfahren

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Waakirchen ist der Grundstücksbereich der FlNr. 343/7, Gem. Schaftlach, als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Er ist somit, dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich (gem. § 35 BauGB) zuzuordnen. Allerdings grenzt die Fläche im Westen und Norden unmittelbar an den bebauten Ortsbereich an. Dort ist ein durchgängiger Bebauungszusammenhang mit der Struktur eines allgemeinen Wohngebietes vorhanden, welchem hinreichende Zulässigkeitsmerkmale für eine Bebauung im Innenbereich entnommen werden können. Ein für die Anwendung von § 34 Abs. 1 oder 2 BauGB ausreichender Maßstab ist somit zu erkennen. Diese bestehende Innenbereichsbebauung wirkt auf das zu erweiternde Satzungsgebiet sachlich und räumlich prägend ein.

Die vorliegende Satzung ist auch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. So ist das betreffende Eckgrundstück, wie oben bereits erwähnt, bereits jetzt auf mehreren Seiten von der bestehenden Bebauung umgeben. Auch wenn es sich nicht um eine klassische Baulücke im rechtlichen Sinn handelt, so drängt sich bei der Aufnahme des Grundstückes in den Satzungsgebiet doch der Eindruck eines gewissen Lückenschlusses auf.

Gemäß der aktuellen Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik ist auch für den Landkreis Miesbach, von einer (erheblich) zunehmenden Bevölkerungsentwicklung auszugehen.

Auch die konkreten Prognosen für das Gemeindegebiet Waakirchen ergeben einen deutlichen Bevölkerungszuwachs in den kommenden zwei Jahrzehnten. Auch die Lage der Gemeinde in der äußeren Verdichtungszone der Metropolregion München, mit einer anhaltend hohen Wachstumsdynamik, trägt zum vorherrschenden, erhöhten Siedlungsdruck bei.

Es entspricht vor diesem Hintergrund der planerischen Konzeption der Gemeinde Waakirchen, dass die jeweiligen Ortsteile im Hinblick auf die Siedlungstätigkeit auch künftig organisch wachsen können. Im Wesentlichen soll diese Entwicklung, aufgrund der vorhandenen Infrastruktur, jedoch in **Schaftlach** und Waakirchen erfolgen.

Eine Einbeziehung des betreffenden Grundstückes in den Ortsbereich von Schaftlach, mit der Zielsetzung dort zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, bildet daher die städtebauliche Ordnungsvorstellung der Gemeinde ab. Zumal es sich, wie beschrieben, um eine Form der Ortsabrundung handelt.

Ziele der Raumordnung stehen der Satzungsänderung nicht entgegen.

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.

Damit sind die Voraussetzungen zur Änderung der bestehenden Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB erfüllt.

4. Inhalt der Planung

Durch die Planung wird das erweiterte Satzungsgebiet in den im Zusammenhang bebauten Ortsbereich einbezogen. Dabei werden auf dem betreffenden Grundstück Bauräume für ein Hauptgebäude und eine Garage vorgesehen. Darüberhinausgehende Bauflächen werden im Rahmen der Satzungsänderung nicht geschaffen.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Größe der im Satzungsgebiet zulässigen Baukörper und das Maß der Nutzung werden durch die Baugrenzen, die Zahl der Vollgeschosse sowie zulässigen Wandhöhen festgelegt.

5. Auswirkung der Planung

5.1 Ver- und Entsorgung, Erschließung

Das gesamte künftige Satzungsgebiet ist aufgrund der vorhandenen Bestandsgebäude vollumfänglich erschlossen. Die notwendigen Anlagen für die Versorgung mit Strom und Wasser sowie zur Ableitung von Schmutzwasser sind bereits vorhanden.

Verkehrsmäßig wird die erweiterte Satzungsfläche von der Robert-Schiffmann-Straße her erschlossen. Die betreffende Zufahrt ist bereits vorhanden.

5.2 Ortsbild

Nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild und die Lebensumstände der Anwohner sind nicht zu erwarten, da vorliegend lediglich eine Arrondierung des bestehenden Baubestandes ermöglicht wird. Durch die Lage und Ausdehnung der Baufenster und die weiteren Festsetzungen wird gewährleistet, dass sich auch künftige Gebäude in die umgebende Bebauung und Landschaft einfügen.

5.3 Eingriff in Natur und Landschaft

Durch die vorliegende Planung ergeben sich begrenzte Eingriffe in die Natur und Landschaft. Dies ist im Wesentlichen damit begründet, dass auf einem bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Grundstücksbereich, die Errichtung einer baulichen Hauptanlage zugelassen wird. Damit geht eine gewisse Flächenversiegelung einher.

Vor diesem Hintergrund werden im Geltungsbereich der Satzung (auf dem Grundstück FlNr. 343/7, Gem. Schaftlach) ergänzende Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ergriffen. Diesbezüglich ist insbesondere eine Neubepflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Die exakte Ermittlung des Ausgleichsbedarfs, sowie die diesbezüglich konkret umzusetzenden Maßnahmen hat im Zusammenhang mit der Bauantragstellung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Miesbach zu erfolgen.

Das Satzungsgebiet befindet sich im Geltungsbereich der Landschaftsschutzverordnung „Egartenlandschaft um Miesbach“. Die Erteilung einer diesbezüglichen naturschutzrechtlichen Befreiung nach § 67 BNatSchG kommt jedoch nur für sogenannte Tathandlungen (z.B. Errichtung baulicher Anlagen) in Betracht. Sie kann daher erst im Zuge einer etwaigen Baugenehmigung beantragt werden.

Hinweise

- Emissionen aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der angrenzenden Grünland-Flächen sind zu tolerieren.
- Niederschlagswasser ist grundsätzlich vor Ort über belebte Oberbodenzonen wie begrünte Flächen, Mulden oder Sickerbecken zu versickern.
Erst nach Ausschöpfung aller Möglichkeiten einer Muldenversickerung ist im begründeten Ausnahmefall auch eine unterirdische Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte zulässig.
Planung und Ausführung der Einleitungsanlagen hat in Abstimmung mit dem Landratsamt Miesbach, Fachbereich Wasserwirtschaft, zu erfolgen.
- Im Zuge der Antragstellung sind qualifizierte Angaben zur Freiflächengestaltung zu machen (Art und Umfang der Bepflanzungen, Grünflächen und befestigte Flächen – Freiflächengestaltungsplan). Diese sind dem Landratsamt Miesbach, Untere Naturschutzbehörde, zur Beurteilung vorzulegen.
- Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Vorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntgemacht werden.

Waakirchen, den

.....
Norbert Kerkel
1. Bürgermeister

F: Verfahrenshinweise

VERFAHRENSHINWEISE zur 2. Änderung

1. Der Bauausschuss der Gemeinde Waakirchen hat in seiner Sitzung am **18.04.2023** die Änderung der Ergänzungssatzung Schaftlach „Robert-Schiffmann-Straße“ nach § 34 Abs. 6 i.V.m § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB35 Abs. 6 BauGB beschlossen.
Dieser Beschluss wurde am **--.--.2023** ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Waakirchen, den --.--.2023

.....
(Norbert Kerkel, 1. Bürgermeister)

2. Der Bauausschuss der Gemeinde Waakirchen hat in seiner Sitzung am **19.09.2023** den Satzungsentwurf in der Fassung vom **23.08.2023** gebilligt.

Waakirchen, den --.--.2023

.....
(Norbert Kerkel, 1. Bürgermeister)

3. Beteiligung der Öffentlichkeit
Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom **--.--.2023** bis einschließlich **--.--.2023** stattgefunden. Dies wurde am **--.--.2023** ortsüblich bekannt gemacht.

Waakirchen, den --.--.2023

.....
(Norbert Kerkel, 1. Bürgermeister)

4. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **--.--.2023** bis einschließlich **--.--.2023** beteiligt.

Waakirchen, den --.--.2023

.....
(Norbert Kerkel, 1. Bürgermeister)

5. Der Bauausschuss der Gemeinde Waakirchen hat in seiner Sitzung am **--.--.2023** die 3. Änderung der Ergänzungssatzung Schaftlach „Robert-Schiffmann-Straße“ in der Fassung vom **--.--.2023** als **Satzung** beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Waakirchen, den --.--.2023

.....
(Norbert Kerkel, 1. Bürgermeister)

8. Der Satzungsbeschluss wurde am **--.--.2023** ortsüblich bekannt gemacht.

Die Ergänzungssatzung samt Begründung wird seit diesem Tag im Rathaus in Waakirchen, während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten (§ 10 Abs. 3 BauGB). Die Satzung ist damit rechtsverbindlich.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4 sowie des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Waakirchen, den --.--.2023

.....
(Norbert Kerkel, 1. Bürgermeister)