

ENTWURF

Gemeinde Waakirchen

Landkreis Miesbach



AUSSENBEREICHSSATZUNG

Schaftlach

„Im Kapellenfeld“

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Waakirchen, ??.??.**2023**

Stand: **10.02.2023**

1. Anlass der Planung, Ziele und Zwecke

Vor mehreren Jahrzehnten war beabsichtigt, im jetzigen Satzungsgebiet und auf angrenzenden Grundstücken ein größeres Neubaugebiet am Ortseingang von Schaftlach zu entwickeln. Auch eine entsprechende Erschließung war bereits geplant. Auch wenn diese Planung aus verschiedenen Gründen letztendlich nicht vollumfänglich realisiert wurde, so erfolgte doch eine Bebauung von vier aneinandergrenzenden Grundstücken im o.g. Bereich.

Vor diesem Hintergrund sind die Flurstücke, 354/1, 354/2, 354/7 und 354/8, der Gemarkung Schaftlach, seit vielen Jahren mit Wohngebäuden bebaut. Aufgrund des Abrückens von den ursprünglichen Siedlungsplänen im genannten Bereich, ist das dortige Gebiet aktuell jedoch dem unbeplanten Außenbereich zuzuordnen.

Vor diesem Hintergrund unterliegen bauliche Maßnahmen auf den vorgenannten Grundstücken erheblichen baurechtlichen Beschränkungen. Dies führt dazu, dass eine von den Eigentümern des Grundstückes FINr. 354/7 aktuell aufgrund von familiären Veränderungen benötigte Wohnraumerweiterung derzeit nicht möglich ist.

Da auch andere Eigentümer im Satzungsgebiet zumindest perspektivisch Um- bzw. Anbaupläne in Erwägung ziehen, sollen durch den Erlass der vorliegenden Außenbereichssatzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigungsfähigkeit der genannten Vorhaben geschaffen werden.

2. Planungsgebiet

Das Satzungsgebiet befindet sich etwas abgesetzt am südöstlichen Ortseingang von Schaftlach, östlich des Pfarrweges.

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung wird nach Süden und Osten hin durch die Gemeindestraße „Im Kapellenfeld“ sowie im Westen durch den Pfarrweg begrenzt. Im Norden grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Das Satzungsgebiet umfasst Teilflächen der Grundstücke FINrn. 350 und 354/9 sowie jeweils die Gesamtflächen der Grundstücke FINrn. 354/1, 354/2, 354/7 und 354/8 der Gemarkung Schaftlach. Insgesamt erstreckt sich die Satzung über eine Fläche von ca. 0,7761 ha.

3. Bauleitplanung, Verfahren

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Waakirchen ist der Bereich der Satzung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Beim Satzungsgebiet handelt es sich um ein bebautes Gebiet im bauplanungsrechtlichen Außenbereich, welches im Gegensatz zu den umgebenden Flächen, nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in welchem bereits eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Die betreffenden Grundstücke unterscheiden sich daher aufgrund der bestehenden Bebauung von dem in § 35 BauGB grundsätzlich verfolgten Zweck, den Außenbereich von Bebauung freizuhalten. Gerade durch die im Rahmen des Satzungserlasses angestrebte Ermöglichung einer weitergehenden, massierten Wohnbebauung zeigt sich, dass die überplante Fläche auch für eine gewisse bauliche Verdichtung geeignet ist.

Eine Ortsteileigenschaft im Sinne von § 34 BauGB ist hingegen nicht gegeben.

Der Erlass der Satzung ist auch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da vornehmlich eine Vereinbarkeit mit den Vorgaben von § 1 Abs. 3 bis 7 BauGB gegeben ist.

Insbesondere ist die im Rahmen der Satzung verfolgte Weiterentwicklung der Wohnnutzung auch nach den Abwägungsgrundsätzen (§ 1 Abs. 7 BauGB) möglich. 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.

Somit sind die Voraussetzungen zum Erlass der Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB erfüllt.

4. Inhalt der Planung

Auf den im Satzungsgebiet befindlichen Grundstücken werden Bauräume (Baufenster) festgesetzt. Diese reichen über die vorhandene Bebauung hinaus, sodass dort die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Erweiterung der bestehenden Wohnhäuser geschaffen werden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Da die von der Satzung erfassten Grundstücke auch weiterhin dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen sind, erfolgt keine Baugebietsfestsetzung im Sinne der §§ 2 bis 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Zur Schonung des Außenbereiches, einer möglichst effektiven Flächennutzung sowie der Beschränkung von versiegelten Flächen, werden Garagen nur innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen zugelassen.

Nebenanlagen und offene Stellplätze können auch außerhalb der vorgegebenen Bauräume errichtet werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Größe der auf den Grundstücken im Satzungsgebiet zulässigen Baukörper und das Maß der dortigen Nutzung werden durch die Angabe von zulässigen Höchstwerten für die Grundflächen (Wohngebäude), die Zahl der Vollgeschosse, sowie die Wandhöhe festgelegt.

4.3 Überbaubare Flächen, Bauweise

Die überbaubaren Flächen werden durch die Darstellung von Baugrenzen für Hauptgebäude und Garagen festgesetzt.

4.4 Baugestaltung

Um zu gewährleisten, dass die Wohnhäuser im Satzungsgebiet die schon bisher vorhandene und diesen Siedlungsbereich prägenden Grundform auch künftig beibehalten, werden Festsetzungen zur Dachform, der Dachneigung sowie der Firstrichtung getroffen.

4.5 **Hinweise**

- zur Baugestaltung

Um den Gedanken des Ressourcenschonens sowie der Energieeinsparung Rechnung zu tragen, können Anlagen zur Sonnenenergienutzung auf den Dachflächen errichtet werden. Um diese gestalterisch in die Gebäude zu integrieren, sind sie in ruhigen, klaren Rechtecksformen anzuordnen und nicht aufzuständern.

- zur Grünordnung, Freiflächengestaltung

Da die Satzung nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes umfassen darf, werden Vorgaben zur Grünordnung und Freiflächengestaltung nicht explizit festgesetzt. Dennoch sollen die diesbezüglichen Hinweise unbedingt beachtet werden.

Sie dienen insbesondere dazu, der Lage der Grundstücke im Außenbereich auch künftig gerecht zu werden. Dabei sollen insbesondere die Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigt werden. Gleichzeitig soll vor dem Hintergrund der Lage im Außenbereich eine nur sehr maßvolle Flächenversiegelung erfolgen und ferner ist ein sinnvolles Niederschlagswassermanagement angezeigt. Vor diesem Hintergrund werden Hinweise zur Gestaltung der Freiflächen.

- Sonstige Hinweise

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu angrenzenden Grünlandflächen, sind Emissionen aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung, welche auch außerhalb der üblichen Arbeitszeiten auftreten können, zu tolerieren.

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

5. **Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Verkehrsmäßig wird das Satzungsgebiet über die öffentlich gewidmeten Ortsstraße („Pfarrweg“ und „Im Kapellenfeld“) sowie den auf dem Grundstück FINr. 345 öffentlich gewidmeten Feldweg ausreichend erschlossen.

Die Wasserversorgung erfolgt im Satzungsgebiet 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 erfolgt über die bereits bestehenden Anschlüsse an das gemeindliche Kanalnetz.

6. **Auswirkungen der Planung**

6.1 **Allgemein**

Nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild und die Lebensumstände der Anwohner sind wegen der vorgesehenen Nutzung und des geringen Umfangs der baulichen Veränderung im Gebiet nicht zu erwarten. Die geordnete Entwicklung des Bereiches „Im Kapellenfeld“ wird nicht beeinträchtigt.

6.2 Eingriff in Natur und Landschaft

Die vorliegend angestrebte Erweiterung des Baubestandes beschränkt sich im Bereich der Satzung ausschließlich auf das bereits bebaute Gebiet. Die dortigen Freiflächen werden bisher schon vollständig als Hausgärten genutzt.

Künftige Bauvorhaben sind im Satzungsbereich auch weiterhin als „Außenbereichsvorhaben“ zu beurteilen. Eine Beurteilung dahingehend, ob sich die Fläche im Geltungsbereich der Landschaftsschutzverordnung „Egartenlandschaft um Miesbach“ befindet, obliegt der örtlich zuständigen Unteren Naturschutzbehörde. Die Erteilung einer diesbezüglich ggf. erforderlichen naturschutzrechtlichen Befreiung nach § 67 BNatSchG kommt jedoch grundsätzlich nur für sogenannte Tathandlungen (z.B. Errichtung baulicher Anlagen) in Betracht. Sie kann daher erst im Zuge einer etwaigen Baugenehmigung beantragt werden. Auch die Eingriffsregelung, der ökologische Ausgleich und die detaillierte Freiflächengestaltung sind im Rahmen der jeweiligen konkreten Bauantragsverfahren abzuhandeln.

Gemeinde Waakirchen, den

Norbert Kerkel, 1. Bürgermeister

