



GEMEINDE WAAKIRCHEN

EINBEZIEHUNGSSATZUNG

Schaftlach

Alex-Gugler-Straße

Stand: 11. März 2025

- A: Planteil (sh. Anlage)
- B: Satzung
- C: Grundlagen
- D: Festsetzungen durch Text
- E: Begründung
- F: Verfahrensvermerke

ENTWURF

B: Satzung



Aufgrund des Beschlusses des Grundstücks- und Bauausschusses vom ???.?.2025 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 die bestehende Bebauung angrenzenden Bereich westlich der „Alex-Gugler-Straße“ (in Schaftlach) folgende

Einbeziehungssatzung Schaftlach „Alex-Gugler-Straße“

§ 1

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst einen Teilbereich des Grundstückes in der Gemarkung Schaftlach mit der nachfolgenden Flurnummer: **182**

Die im Rahmen des vorliegenden Satzungsverfahrens einbezogene Fläche weist eine Größe von ca. 1.700m² auf. Der gesamte Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich somit über eine Fläche von ca. 0,1700ha.

§ 2

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung wird gemäß den im beigefügten 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 Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Waakirchen, den ???.?.2025

Norbert Kerkel
Erster Bürgermeister

C: Grundlagen

Erlass für den Erlass der Einbeziehungssatzung im Januar 2025

Anlass für die Satzungserstellung ist die beabsichtigte Errichtung eines Wohngebäudes für mehrere Parteien zwischen der Bahnlinie Schaftlach-Bad Tölz und der westlich der Alex-Gugler-Straße in Schaftlach vorhandenen Bestandsbebauung.

D: Festsetzungen durch Text

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Fläche ist für das Hauptgebäude sowie zwei Nebenanlagen (Abstellräume) durch Baugrenzen bzw. die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche festgesetzt. Die Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile wie Kelleraußentreppen, Eingangsüberdachungen, Balkone und Terrassen, Terrassenüberdachungen und Dachvorsprünge überschritten werden.
- 1.2 Verfahrensfreie Bauvorhaben im Sinne von Art. 57 BayBO sind im Geltungsbereich der Satzung allgemein zulässig.
- 1.3 Offene Stellplätze können auf dem Grundstück jeweils „frei angeordnet“ werden.
- 1.4 Im Plan ist die Zahl der Vollgeschosse als höchstens zulässiger Wert angegeben.
- 1.5 Die Höhe des Gebäudes wird mit der Festsetzung einer maximalen Wandhöhe im Plan bestimmt. Sie wird definiert als das Maß von der Oberkante der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der traufseitigen Außenwand.
- 1.6 Die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO sind in der jeweils geltenden Fassung einzuhalten.
- 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. Unter Umständen können diese auch sonn- und feiertags sowie vor 6:00 Uhr und nach 22:00 Uhr auftreten.

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

Durch das kommunale Wohnbauunternehmen soll auf dem von der Satzung erfassten Grundstück ein Wohngebäude für mehrere Parteien errichtet werden. In dem betreffenden Haus soll insbesondere Wohnraum zu adäquaten Mieten entstehen, welcher bevorzugt Personen aus dem lokalen und regionalen Umfeld angeboten werden kann.

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

2. Planungsgebiet

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung erstreckt sich auf eine Gesamtfläche von ca. 0,1700ha. Er wird im Osten und Süden durch die Bestandsbebauung entlang der Alex-Gugler-Straße bzw. des Westerpoltweges begrenzt. Im Norden und Westen schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

3. Bauleitplanung, Verfahren

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Waakirchen ist der Grundstücksbereich der FINr. 182, Gem. Schaftlach, als eine Mischgebietsfläche dargestellt. Aktuell wird der betreffende Teil noch landwirtschaftlich genutzt und er stellt auch keine Baulücke im rechtlichen Sinn dar. Der Planbereich ist somit dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich (gem. § 35 BauGB) zuzuordnen. Allerdings grenzt die Fläche im Osten und zum Teil auch im Süden unmittelbar an den bebauten Ortsbereich an. Dort ist ein durchgängiger Bebauungszusammenhang mit der Struktur eines Mischgebietes vorhanden, welchem hinreichende Zulässigkeitsmerkmale für eine Bebauung im Innenbereich entnommen werden können. So erstreckt sich insbesondere entlang der Alex-Gugler-Straße eine Bauzeile mit starker gewerblicher Nutzung, welche im rückwertigen Bereich von mehrgeschoßigen Wohngebäuden ergänzt wird. Ein für die Anwendung von § 34 Abs. 1 oder 2 BauGB ausreichender Maßstab ist somit zu erkennen. Diese bestehende Innenbereichsbebauung wirkt auf das Satzungsgebiet sachlich und räumlich prägend ein.

Die vorliegende Satzung ist auch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. So schließt das betreffende Grundstück, wie oben bereits erwähnt, schon jetzt an mehreren Seiten an bebaute Flächen an.

Gemäß 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. Andererseits zeigt sich aufgrund dieser Entwicklung auch, dass Wohnraum bereits für mittlere Einkommensgruppen immer schwerer finanzierbar wird. Die ehemals oft für die Versorgung der örtlichen Bevölkerung mit Wohnraum praktizierten sog. Einheimischenmodelle sind aufgrund der derzeitigen Grundstücks-Bau- und Finanzierungskosten, regelmäßig nicht mehr praktikabel.

Es entspricht vor diesem Hintergrund der planerischen Konzeption der Gemeinde Waakirchen, gerade dem vorgenannten Personenkreis, Mietwohnungen zu sozial-adäquaten Preisen anbieten zu können.

Grundvoraussetzung dafür ist allerdings, 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.

ENTWURF

Eine Einbeziehung des betreffenden, räumlich begrenzten, Grundstücksteils in den Ortsbereich von Schaftlach, mit der Zielsetzung dort zusätzlichen sozial-adäquaten Wohnraum auf einer kompakten Grundfläche zu schaffen, bildet daher die städtebauliche Ordnungsvorstellung der Gemeinde ab. Ziele der Raumordnung stehen der Einbeziehungssatzung 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 zum Erlass der Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB erfüllt.

4. Inhalt der Planung

Durch die Planung wird der betreffende Grundstücksteil in den im Zusammenhang bebauten Ortsbereich einbezogen. Dabei werden auf dem betreffenden Grundstück Bauräume für ein Hauptgebäude und zwei Nebengebäude (für Abstellräume) vorgesehen. Darüberhinausgehende Bauflächen für Hochbauten werden im Rahmen der Satzung nicht geschaffen.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Größe der im Satzungsbereich 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 Satzungsgebiet schließt im Osten an die bereits bebauten Grundstücke an. Verkehrsmäßig wird die Satzungsfläche von der Alex-Gugler-Straße her erschlossen. Entsprechende Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte über die Grundstücke FINrn. 182/2, 182/3, und 182/4 der Gemarkung Schaftlach, sind zu Gunsten des Eigentümers des von der Satzung erfassten Grundstückes durch entsprechende notarielle Vereinbarungen eingeräumt und dinglich gesichert.

Die notwendigen Anlagen für die Versorgung mit Strom und Wasser sowie zur Ableitung von Schmutzwasser können im Rahmen der vorgenannten Rechte in die benachbarten Grundstücke eingelegt werden, sodass ein Anschluss an das jeweilige öffentliche Netz möglich ist.

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 insbesondere der weiteren Festsetzungen (zulässige Grundfläche, Anzahl der Wohneinheiten) wird gewährleistet, dass sich das künftige Gebäude in die vorhandene, umgebende Bebauung und Landschaft einfügt.

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 erscheinen ergänzende Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts geboten.

ENTWURF

Die konkrete Ermittlung des Ausgleichsbedarfs, sowie der diesbezüglich umzusetzenden Maßnahmen hat im Zusammenhang mit der Bauantragstellung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Miesbach zu erfolgen.

Das Satzungsgebiet ist dem Grunde nach vom Geltungsbereich der einstweilig sichergestellten Landschaftsschutzverordnung „Egartenlandschaft um Miesbach“ erfasst, wenngleich der betreffende Bereich, wie oben erläutert, im gültigen Flächennutzungsplan bereits als Baufläche (MI) dargestellt ist. Die Erteilung einer 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 Grünlandflächen sind zu tolerieren. Unter Umständen können diese auch sonn- und feiertags sowie vor 6:00 Uhr und nach 22:00 Uhr auftreten.
- 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

1. Der Bauausschuss der Gemeinde Waakirchen hat in seiner Sitzung am **19.11.2024** die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Schaftlach „Alex-Gugler-Strraße“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 u. Abs. 6 i.V.m § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB beschlossen.
Dieser Beschluss wurde am **27.01.2025** ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Waakirchen, den 27.01.2025
(Norbert Kerkel, 1. Bürgermeister)

2. Der Bauausschuss der Gemeinde Waakirchen hat in seiner Sitzung am **21.01.2025** den Satzungsentwurf in der Fassung vom **07.01.2025** gebilligt.

Waakirchen, den 27.01.2025
(Norbert Kerkel, 1. Bürgermeister)

3. Beteiligung der Öffentlichkeit
Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom **28.01.2025** bis einschließlich **28.02.2025** stattgefunden. Dies wurde am **27.01.2025** ortsüblich bekannt gemacht.

Waakirchen, den --.--.2025
(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 **28.01.2025** bis einschließlich **28.02.2025** beteiligt.

Waakirchen, den --.--.2025
(Norbert Kerkel, 1. Bürgermeister)

5. Der Bauausschuss der Gemeinde Waakirchen hat in seiner Sitzung am **--.--.2025** die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Schaftlach „Alex-Gugler-Strraße“ in der Fassung vom --.--.2025 als **Satzung** beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Waakirchen, den --.--.2025
(Norbert Kerkel, 1. Bürgermeister)

8. Der Satzungsbeschluss wurde am **--.--.2025** ortsüblich bekannt gemacht.
Die Einbeziehungssatzung 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. Ergänzend ist sie auch in das Internet eingestellt. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4 sowie des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Waakirchen, den --.--.2025
(Norbert Kerkel, 1. Bürgermeister)