

Gemeinde Waakirchen

Landkreis Miesbach



5. Änderung des **BEBAUUNGSPLANES Nr. 18** **WAAKIRCHEN „Oberkammerloh“**

INHALTSVERZEICHNIS

1.0 **Verfahrensvermerke**

1.1. Aufstellung

1.2. Beteiligung

1.3. Satzungsbeschluss

1.4. Inkrafttreten

2.0 **Planzeichnung mit Planzeichenerklärung (Fassung vom 11.07.2024) M=1:500**

3.0 **5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Waakirchen- Oberkammerloh“ Festsetzung durch Text (Fassung vom 11.07.2024)**

3.1 Änderung des Baufensters, des Plangebiets

3.2 Änderung der überbaubaren Fläche

3.3 Änderung Art der baulichen Nutzung

3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

3.5 Verkehrsflächen

3.6 Baugestaltung

3.7 Planungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung

3.8 Denkmalschutz

3.9 Immissionsschutz

4.0 **Begründung**

4.1 **Ausgangssituation**

4.2 **Anlass der Planung**

4.3 Ziel und Zweck der Planung

4.4 Planungsgebiet

4.5 Bauleitplanung, Verfahren

4.5.1 Art der baulichen Nutzung

4.5.2 Maß der baulichen Nutzung

4.6 Auswirkung der Planung

4.6.1 Ver- und Entsorgung, Erschließung

4.6.2 Auswirkungen auf Ortsbild und Lebensumstände der Anwohner

4.6.3 Eingriff in Natur und Landschaft

Die Gemeinde Waakirchen, Landkreis Miesbach, Reg.-Bezirk Oberbayern, erlässt aufgrund

- der §§ 1, 1a, 2, 2a, 8, 9, 9a, 10, 10a, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBL. S. 588)
- Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (§ 1 Nr. 37 V vom 22.07.2014, 286)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 , zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023

diese

5. Änderung des **BEBAUUNGSPLANES Nr. 18** **WAAKIRCHEN „Oberkammerloh“**

als Satzung.

Inhalt der 5. Änderung des Bebauungsplanes:

1. Planzeichnung mit integriertem Grünordnungsplan mit den textlichen Festsetzungen des Architekturbüros Mattner in der Fassung vom 16.02.2025 im M=1:500 mit Legende.

Die Bebauungsplanzeichnung im M=1:500 ist auf der Grundlage der Katasterblätter des staatlichen Vermessungsamtes Miesbach, ausgehändigt von der Gemeinde Waakirchen, erstellt.

Durch evtl. Vergrößerungen und Vervielfältigungen ist aufgrund der möglichen Papierveränderung der Plan nur bedingt zur Maßentnahme geeignet. Zur besseren optischen Unterscheidung sind einzelne Linien nicht maßstäblich abgebildet.

1.0 Verfahrensvermerke

5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Waakirchen-Oberkammerloh“ im Bereich der Flurnummern 1679, 1691,1688/4, 1688/5, 1688/6, 1688, 1659/1, Gemarkung Waakirchen.

Der Gemeinderat / beschließende Bauausschuss hat in der Sitzung vom die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Waakirchen-Oberkammerloh“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom2025 bis einschließlich2025 (Bekanntmachung vom 2025)

Gemeinde Waakirchen, den ???.?.2025

Norbert Kerkel, 1. Bürgermeister



Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Waakirchen-Oberkammerloh“ wurde mit Begründung und Satzung gem. § 3 BauGB vom2025 bis einschließlich 2025 im Rathaus Waakirchen öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 2025 hingewiesen.

Gemeinde Waakirchen, den ???.?.2025

Norbert Kerkel, 1. Bürgermeister



Die Gemeinde Waakirchen hat mit Beschluss des Gemeinderates / beschließenden Bauausschusses vom 2025 die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Waakirchen-Oberkammerloh“ gem. § 10 BauBG als Satzung beschlossen.

Gemeinde Waakirchen, den ??.??..2025

Norbert Kerkel, 1. Bürgermeister



Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Waakirchen-Oberkammerloh“ ist dem Landratsamt Miesbach mit Schreiben vom 2025 mitgeteilt worden.

Gemeinde Waakirchen, den ??.??..2025

Norbert Kerkel, 1. Bürgermeister



Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Waakirchen-Oberkammerloh“ mit Begründung kann im Rathaus eingesehen werden. Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde mit Bekanntmachung vom 2025 ortsüblich bekannt gemacht. Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Waakirchen-Oberkammerloh“ tritt damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Gemeinde Waakirchen, den ???.?.2025

Norbert Kerkel, 1. Bürgermeister



Planung:

Architekturbüro Mattner
Sanktjohanserstraße 95
83707 Bad Wiessee
Telefon 08022-664366
Telefax 08022-664396
info@architekt-mattner.de

2.0 Planzeichnung mit Planzeichenerklärung (Fassung vom 16.02.2025) M=1:500

3.0 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Waakirchen-Oberkammerloh“ Festsetzungen durch Text (Fassung vom 16.02.2025)

3.1 Änderung des Baufensters, des Plangebiets

Die Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Feuerwehr Waakirchen“ der Gemeinde Waakirchen, wird in die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Waakirchen-Oberkammerloh“ integriert.

Die Position des Feuerwehrhauses und die Bebauungsgrenzlinie in diesem Bereich, werden den tatsächlichen Örtlichkeiten angepasst.

In Flur Nr. 1679. Der westlichste Anbau des Hauptgebäudes wird in das Baufenster integriert.

3.2 Änderung der überbaubaren Fläche

Die Baufenster im Gebiet der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Waakirchen-Oberkammerloh“ werden, zum Teil gerundet, bemaßt. Die Bebaubarkeit ist durch GFZ und GRZ geregelt, damit sind zum Teil etwas größere Baufenster unproblematisch.

3.3. Änderung Art der baulichen Nutzung

Für die Flur Nummern 1690/1, 1659/12, 1659/3, 1659/13, 1689 und 1659/14 wird die Nutzung als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgelegt.

3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Auf Flur Nr. 1690/1, 1659/12, 1659/3, 1659/13, 1689 und 1659/14 wird die Position des Feuerwehrhauses und die Bebauungsgrenzlinie in diesem Bereich, an die tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten angepasst.

3.5.1 Verkehrsflächen

Die Darstellung der Stellplätze und der befahrbaren Flächen im Bereich Feuerwehrhaus mit den Flur Nummern 1690/1, 1659/12, 1659/3, 1659/13, 1689 und 1659/14 wird als flächige Darstellung angepasst.

Die Darstellung der Stellplätze und der befahrbaren Flächen im Bereich Flur Nummer 1688/4 wird als flächige Darstellung angepasst.

3.5.2 Einfriedungen im Bereich von Zufahrten

Einfriedungen im Bereich von Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen mit Zäunen, Hecken, Büschen etc. dürfen nur bis zu einer Höhe von 0,8m und Bäume nur mit einer Astansatzhöhe von ab 2,5m erstellt werden. Bei Einfriedungen ist ein Mindestabstand von 1,0m zum Straßenrand einzuhalten.

3.6 Baugestaltung

Die Wandhöhe im Bereich der Flur Nummer 1688/4 wird auf 9,0m festgesetzt. Für den Anbau Süd wird die Wandhöhe auf 5,0 m, für den Anbau Nord auf 7,0 m und für das noch unbebaute Baufenster Nord auf 7,0 m festgesetzt. Der Anbau Süd kann als Flachdach ausgeführt werden.

3.7 Planungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung

Die begrünte Fläche auf der Flur Nr. 1688/4 wird anders strukturiert und den Erfordernissen angepasst. Die neue begrünte Fläche beträgt ca. 1.350 m², die begrünte Fläche in der letzten gültigen Fassung betrug ca. 1.349 m².

3.8 Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DschG und müssen dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gemacht werden.

3.9 Immissionsschutz

Festsetzungen zum Schallschutz

Maßnahmen zum Schutz vor einwirkendem Verkehrslärm für Neu- oder Ersatzbauten

Die Schallschutzsituation hat sich nicht geändert.

Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen ausgehen können. Unter Umständen können diese auch sonn- und feiertags sowie vor 6:00 Uhr und nach 22:00 Uhr auftreten. Diese sind zu dulden.

Begründung

gem. §§ 2a und 9 Abs. 8 BauGB

4.1 Ausgangssituation

Im Jahr 2005 wurde erstmals ein Bebauungsplan für das Gebiet „Oberkammerloh“ aufgestellt. Dabei fand eine Gliederung der Fläche dahingehend statt, dass im Nord- und Südteil jeweils ein Mischgebiet (MI) festgesetzt worden ist. Der zentrale Bereich, um das dort vorhandene Sägewerk mit Zimmereibetrieb, wurde als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.

Im Rahmen von nachfolgenden Überarbeitungen wurde der Plan bisher viermal geändert. Wobei sich die Änderungen nahezu ausschließlich auf die südlichen Mischgebietsflächen bezogen haben. Daraus resultierend ergibt sich für den vorgenannten, südlichen Teil des Bebauungsplanes aktuell folgende Situation:

Auf dem westlichen Grundstück (FINr. 1688/4, Gem. Waakirchen) ist ein U-förmiges Baufenster für Gebäude im Plan dargestellt. Wobei derzeit nur ein Teil davon bebaut ist. Dort befinden sich eine Pralinenmanufaktur mit zugehörigem Café, sowie das Wohnhaus des Betriebsinhabers. Nördlich angrenzend befindet sich eine Garage. Der nördliche Teil des Baufensters ist unbebaut.

Das angrenzende Grundstück (FINr. 1688/5, Gem. Waakirchen) ist mit insgesamt drei Mehrparteienwohnhäusern bebaut.

Die daran anschließende nordöstliche Teilfläche (FINr. 1688/6, Gem. Waakirchen) ist durch ein Wohnhaus mit angeschlossenen Praxisräumen genutzt.

Die südöstliche Teilfläche (FINr. 1688) ist insbesondere aufgrund eines angrenzenden Naturdenkmals bisher unbebaut.

Darüber hinaus wurde für den Bereich südwestlich des Moosrainer Weges im Jahr 2019 eine Einbeziehungssatzung (gem. § 34 Abs. 4 BauGB) erlassen. Auf der dortigen Fläche ist zwischenzeitlich das neue Feuerwehrhaus Waakirchen errichtet worden.

4.2 Anlass der Planung

Der Eigentümer des Grundstückes FINr. 1688/4 möchte seinen Betrieb aus Altersgründen nicht fortführen. Vor diesem Hintergrund ist beabsichtigt, die bisherige gewerbliche Nutzung des Bestandsgebäudes aufzugeben. Gleichzeitig soll das Gebäude durch Umbau- / Neubaumaßnahmen einer vollständigen Wohnnutzung zugeführt werden, wobei der vorhandene Baukörper grundsätzlich in seiner Position erhalten wird.

Das nördliche Baufenster auf dem genannten Grundstück soll unverändert beibehalten werden. Durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan ist dort künftig aber ausschließlich eine gewerbliche Nutzung zulässig.

Auch wenn die Gemeinde dem Grunde nach ein Interesse am Erhalt von gewerblichen Flächen im Mischgebiet hat, so zeigt sich doch andererseits, dass derzeit auch im Ortsbereich von Waakirchen ein erheblicher Mangel an Wohnflächen vorherrscht. Vor diesem Hintergrund entspricht es dem grundsätzlichen planerischen Ziel der Kommune, dass aktuell insbesondere auch Flächen im MI, im gesetzl. zulässigen Rahmen, für Wohnzwecke nutzbar gemacht werden.

4.3 Ziel und Zweck der Planung

Im Rahmen der vorliegenden Planung wird die Nutzbarmachung von bisherigen Gewerbeflächen für künftige Wohnzwecke angestrebt.

Dies soll durch erweiterte bauliche Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der vorhandenen Baufenster erreicht werden, wobei das bestehende Mischgebiete (MI) erhalten bleibt.

Dadurch soll für die Zukunft auch eine möglichst variable Nutzungsmischung im Plangebiet erreicht werden.

Gleichzeitig soll das Gelände des Feuerwehrhauses in das MI im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, integriert werden.

4.4 Planungsgebiet

Der Geltungsbereich der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 wird um die Flächen auf den Grundstücken (FINr. 1690/1, 1659/3, 1659/12, 1659/13, 1659/14 und 1689) des Feuerwehrhauses Waakirchen und die Straßenfläche des Moosrainer Weges (FINr. 1690) erweitert. Insgesamt erweitert sich der Geltungsbereich durch die vorliegende Änderung um eine Fläche von ca. 3.800 m².

4.5 Bauleitplanung, Verfahren

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Waakirchen ist der vorgenannte Grundstücksbereich nördlich des Moosrainer Weges als Mischgebiet dargestellt. Die Flächen südlich der vorgenannten Straße werden als allgemeines Wohngebiet verzeichnet.

Der für das Feuerwehrhaus überplante Bereich befindet sich bisher im Geltungsbereich einer sog. Einbeziehungssatzung im Sinne von § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

Daran grenzt nördlich das gegenständliche Bebauungsplangebiet an.

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll das Satzungsgebiet des Feuerwehrhauses (Gemeinbedarfsfläche) in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes integriert werden. Somit werden im Gebiet der vorliegenden Änderung, sogleich Gebäude mit Wohn-, Gewerbe- und sozialer Nutzung vorhanden sein. Gleichzeitig wird für das bestehende Baufenster im nördlichen Teil des Grundstückes FINr. 1688/4 eine gewerbliche Nutzung festgesetzt.

Insgesamt wird durch die Bebauungsplanänderung ein breites Nutzungsspektrum in einem bereits bebauten Gebiet erreicht.

4.5.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der vorgenannten, im Satzungsgebiet bereits vorhandenen Gebäudenutzung und der künftig angestrebten Nutzungsmischung, wird der südliche Teil des vorliegenden Bebauungsplanes im Rahmen der 5. Änderung als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) erweitert und festgesetzt.

4.5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Größe der im Satzungsgebiet zulässigen Baukörper und das Maß der Nutzung werden durch die Festsetzung von Baufenstern und die Angabe von zulässigen Wandhöhen und der Anzahl von Geschossen festgelegt.

4.6 Auswirkung der Planung

4.6.1 Ver- und Entsorgung, Erschließung

Das Gebiet der 5. Änderung des Bebauungsplanes 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 der geänderte Bebauungsplanbereich im Wesentlichen durch die Kreisstraße MB 6 und die Ortsverbindungsstraße „Moosrainer Weg“ erschlossen. Neue Zufahrten sind nicht geplant.

4.6.2 Auswirkungen auf Ortsbild und die Lebensumstände der Anwohner

Nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild sind nicht zu erwarten, da im Rahmen der Änderung zwar eine geringfügige Erhöhung der Baukörper auf Flur Nr. 1688/4 zulässig wird, die grundsätzliche Kubatur, Orientierung und Lage der vorhandenen und künftig zulässigen Baukörper bleibt aber bleibt.

Da die bisherige Gebietsstruktur erhalten bleibt, ist auch nicht von Beeinträchtigungen der Lebensumstände der Anwohner auszugehen.

Da sich vorliegend tendenziell eher der Anteil der Wohnnutzung im Gebiet erhöhen wird, ist aktuell auch keine von der Gebietsumwandlung ausgehende Immissionsmehrbelastung im Hinblick auf die Bestandsgebäude ersichtlich.

4.6.3 Eingriff in Natur und Landschaft

Durch die vorliegende Planung ergeben sich im Prinzip keine Eingriffe in die Natur und Landschaft, da lediglich bereits überplante und bebaute Grundstücke von der Bebauungsplanänderung erfasst werden. Der Anteil der Grünflächen bleibt unverändert, wengleich sich deren Lage im Gebiet teilweise geringfügig ändert.

Gemeinde Waakirchen, den ???.???.2025

Norbert Kerkel, 1. Bürgermeister

