

ENTWURF

# Gemeinde Waakirchen

Landkreis Miesbach



## 1. Änderung der **AUSSENBEREICHSSATZUNG** **„Kappelschuster“** BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Waakirchen, ??.??.**2022**

Stand: **25.08.2022**

## 1. Anlass der Planung, Ziele und Zwecke

Auf dem Grundstück FINr. 1981/4, Gem. Schaftlach, befindet sich bereits seit vielen Jahrzehnten ein Wohnhaus. Nordöstlich des Gebäudes soll auf dem vorgenannten Grundstück nun eine Garage sowie ein Nebengebäude (als Pelletlager) errichtet werden.

Da derartige Vorhaben im Satzungsgebiet aber nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig sind, wird im Rahmen der vorliegenden Satzungsänderung ein zusätzliches Baufenster für das oben beschriebene Garagen- und Nebengebäude geschaffen.

Durch die Änderung Außenbereichssatzung soll daher die planungsrechtliche Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit des genannten Vorhabens geschaffen werden.

## 2. Planungsgebiet

Das Satzungsgebiet befindet sich östlich der Bundesstraße 318 „Holzkirchen-Tegernsee“ an der Gemeindegrenze von Waakirchen zu Gmund und Warngau. Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen den Weiler „Kappelschuster“.

Das im Rahmen der vorliegenden Änderung gleichbleibende Satzungsgebiet wird von Wald und landwirtschaftlich genutzten Flächen umschlossen.

Insgesamt erstreckt sich die Satzung nach wie vor über eine Fläche von ca. 1,0300ha.

## 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. Daher wurde im Jahr 2012 eine Außenbereichssatzung für die betreffenden Flächen erlassen.

In diesem Gebiet soll nun lediglich ein Bauraum für ein zusätzliches Garagen- bzw. Nebengebäude geschaffen werden.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht daher 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 zur Änderung der Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB erfüllt.

## 4. Inhalt der Planung

Auf den im Satzungsgebiet befindlichen Grundstücken sind Bauräume (Baufenster) festgesetzt. Garagen dürfen nur auf den diesbezüglich vorgegebenen Flächen errichtet werden. Allerdings ist auf dem Grundstück FINr. 1981/4 bisher keinerlei Bauraum für eine Garage vorgesehen. Um den dortigen Eigentümern nun die Errichtung einer Unterstellmöglichkeit für ihr Fahrzeug zu ermöglichen und gleichzeitig eine

Lagermöglichkeit für Pellets (zum Beheizen des Wohnhauses) schaffen zu können, wird im Rahmen der vorliegenden Satzungsänderung, in der Nordostecke des o.g. Grundstückes ein entsprechendes Baufenster geschaffen.

**4.1 Art der baulichen Nutzung (unverändert)**

Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens zur Satzungsänderung werden die bisherigen Festsetzungen zu Art der baulichen Nutzung nicht angepasst.

**4.2 Maß der baulichen Nutzung (unverändert)**

Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens zur Satzungsänderung werden die bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nicht angepasst.

**4.3 Überbaubare Flächen, Bauweise**

Vorliegend wird ein zusätzliches Baufenster für ein Garagen- und Nebengebäude geschaffen. Die textlichen Festsetzungen zur überbaubaren Flächen und der Bauweise werden im Rahmen des vorliegenden Verfahrens zur Satzungsänderung nicht angepasst.

**4.4 Baugestaltung**

Auch für das künftige Garagen- und Nebengebäude wird ein mittig über dem Baukörper verlaufendes Satteldach vorgegeben. Die textlichen Festsetzungen zur Baugestaltung werden im Rahmen des vorliegenden Verfahrens zur Satzungsänderung nicht angepasst.

**4.5 Grünordnung und sonstige Festsetzungen (unverändert)**

Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens zur Satzungsänderung werden die bisherigen „Sonstigen Festsetzungen“ sowie die Vorgaben zur Grünordnung nicht angepasst.

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

Die Erschließungssituation des Satzungsgebietes wird durch die vorliegende Änderung nicht tangiert.

**6. Auswirkungen der Planung**

**6.1 Allgemein**

Nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild und die Lebensumstände der Anwohner sind aufgrund des äußerst geringen Umfangs der baulichen Veränderung im Gebiet nicht zu erwarten. Die geordnete Entwicklung des Bereiches „Kappelschuster“ wird nicht beeinträchtigt.

**6.2 Eingriff in Natur und Landschaft**

Die vorliegende Änderung beschränkt sich im Bereich der Satzung ausschließlich auf ein bereits bebautes Gebiet. Die dortige Freifläche mit einer Größe von 27m<sup>2</sup> wird bisher vollständig als Teil des Hausgartens genutzt.

## ENTWURF

Ein Eingriff in die Natur und Landschaft ist daher mit der vorliegenden Satzungsänderung nicht verbunden.

Dennoch obliegt eine Beurteilung dahingehend, ob sich die Fläche im Geltungsbereich der Landschaftsschutzverordnung „Egartenlandschaft um Miesbach“ befindet, der örtlich zuständigen Unteren Naturschutzbehörde.

Die Erteilung einer diesbezüglichen 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 von Bauantragsverfahren abzuhandeln.

Gemeinde Waakirchen, den .....

---

Norbert Kerkel, 1. Bürgermeister

