

ENTWURF

Gemeinde Waakirchen

Landkreis Miesbach



1. Änderung der ENTWICKLUNGSSATZUNG Waakirchen Riedern „Dürnbacher Straße“ BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Waakirchen, ???.?.2023

Stand: 29.11.2022

1. Anlass der Planung, Ziele und Zwecke

Beim Satzungsgebiet handelt es sich seit dem Jahr 1983 um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Das dort befindliche Grundstück FINr. 1866/4, Gem. Waakirchen, ist bereits seit Jahrzehnten mit einem Wohngebäude bebaut. Der Eigentümer dieser Fläche möchte nun aber das Bestandsgebäude abbrechen und durch einen Neubau ersetzen. Da im künftigen Wohnhaus bis zu drei Wohneinheiten geplant sind, soll dieses eine im Vergleich zum Bestand nicht unwesentlich größere Kubatur aufweisen. Im Rahmen des betreffenden Genehmigungsverfahrens wurde jedoch festgestellt, dass der bisher vorhandene, kleinste Gebäudeabstand zu den Nachbarhäusern, auch beim (größeren) Neubau, zu allen anderen Gebäuden eingehalten werden muss. Ansonsten wird, trotz Einhaltung sämtlicher gesetzlicher Abstandsflächen, kein Gebäudeabstand erreicht, welcher dem „Einfüegebot“ des § 34 BauGB entspricht. Im Rahmen der vorliegenden Satzungsänderung wird daher ein Baufenster für das oben beschriebene Ersatz- bzw. Neubauvorhaben geschaffen. Dadurch wird die zulässige Lage des künftigen Gebäudes explizit festgesetzt. Im Rahmen der Änderung der Entwicklungssatzung sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigungsfähigkeit des genannten Vorhabens geschaffen werden.

2. Planungsgebiet

Das Satzungsgebiet befindet sich südöstlich des im Kreuzungsbereich der Kreisstraße MB6 und der Bundesstraße B472 installierten Kreisverkehrs „Kammerloh“, östlich von Waakirchen.

Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen den Weiler Riedern im Bereich der dortigen „Dürnbacher Straße“.

Das im Rahmen der vorliegenden Änderung gleichbleibende Satzungsgebiet wird im Norden von der Bundesstraße 472 und ansonsten von Wald und landwirtschaftlich genutzten Flächen umschlossen.

Insgesamt erstreckt sich die Satzung nach wie vor über eine Fläche von ca. 1,2413ha.

3. Bauleitplanung, Verfahren

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Waakirchen ist der Bereich der Satzung als Fläche für das Wohnen und die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (sog. Mischgebiet) dargestellt.

Für Satzungsgebiet wurde im Jahr 1983 festgelegt, dass es sich dort um einen Ortsteil handelt, in welchem sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach den Vorgaben des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB richtet.

Gerade in diesem Gebiet soll eine bauliche Entwicklung in den vorhandenen (Frei-) Räumen zwischen den bestehenden Gebäuden möglich sein. Dies wäre vorliegend jedoch nicht möglich, wenn der zwischen den betreffenden Gebäuden bestehende (Mindest-) Abstand auch im Rahmen des künftig geplanten Vorhabens dogmatisch eingehalten werden muss.

Vor diesem Hintergrund sollen nun durch die Festsetzung eines Baufensters für ein Wohngebäude die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass die vorhandenen Flächen im Raum zwischen den dortigen Gebäuden, baulich genutzt werden können.

Das Satzungsgebiet sowie die von der vorliegenden Änderung erfasste Fläche ist im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde bereits als Baufläche dargestellt. Die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im dortigen Bereich sind somit gegeben.

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 zur Änderung der Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB erfüllt.

4. Inhalt der Planung

Auf dem im Satzungsgebiet befindlichen Grundstück (FINr. 1866/4, Gem. Waakirchen) wird im Rahmen der gegenständlichen Änderung ein konkreter Bauraum (Baufenster) festgesetzt. Dadurch wird jener Bereich, auf welchem künftig Hochbauten errichtet werden können, klar definiert. Somit wird dem dortigen Eigentümer die Möglichkeit eröffnet, sein Grundstück im Rahmen einer etwaigen Neubebauung im Rahmen von § 34 BauGB verstärkt nutzen können.

4.1 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Flächen

Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens zur Satzungsänderung wird für das unter Nr. 4 genannte Grundstück ein Baufenster festgesetzt.

Davon abgesehen richtet sich das zulässige Maß der baulichen Nutzung im kompletten Satzungsgebiet nach § 34 BauGB. Vor diesem Hintergrund sind auch die gesetzlichen Abstandsflächenregelungen umfassend einzuhalten.

4.2 Baugestaltung

Für Hauptbaukörper auf dem genannten Grundstück (FINr. 1866/4, Gem. Waakirchen) wird vorliegend ein Satteldach mit verbindlicher Firstrichtung festgesetzt. Dadurch soll das bisher in Grundzügen relativ homogene Erscheinungsbild des betreffenden Siedlungsbereiches, in welchem aktuell praktisch jedes Hauptgebäude mit einem Satteldach versehen ist, auch künftig gewahrt werden.

Weitere grundsätzliche Orientierungspunkte zur Baugestaltung werden unter den Hinweisen gegeben. Wenngleich es sich dabei nicht um verbindliche Festsetzungen handelt, so ist die Beachtung der darin aufgeführten Punkte doch ein wesentliches Erfordernis um das o.g. Erscheinungsbild des Ortsteils dauerhaft sichern zu können.

4.3 Grünordnung und sonstige Festsetzungen

Zwar handelt es sich beim Satzungsgebiet bereits um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Dennoch erscheint es aufgrund der Lage in ländlicher Umgebung zielführend, im Rahmen von Hinweisen darauf hinzuwirken, dass Freiflächen im Umgriff der Gebäude möglichst begrünt und bepflanzt werden.

Gerade in Zeiten von immer häufiger auftretenden Starkregenereignissen sollte ein besonderes Augenmerk auf die Erhaltung der Sickerfähigkeit des natürlichen Bodens gerichtet werden. Vor diesem Hintergrund wird im Rahmen der Hinweise auf eine möglichst geringfügige Freiflächenversiegelung eingegangen. Diesbezüglich erfolgt auch eine Information zum Umgang mit Niederschlagswasser.

Da landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Satzungsgebiet angrenzen, ist mit diesbezüglichen Emissionen zu rechnen.
Diese sind aufgrund der Lage im ländlichen Raum zu tolerieren.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließungssituation des Satzungsgebietes wird durch die vorliegende Änderung nicht tangiert. Verkehrsmäßig ist der Ortsteil über die B472 sowie die Dürnbacher Straße erschlossen.

Die Trinkwasserversorgung ist über das bestehende, gemeindliche Leitungsnetz gewährleistet. Ein Anschluss an den örtlichen Schmutzwasserkanal existiert nicht. Die Abwasserbeseitigung hat daher (nach entsprechender Absprache bzw. Zulassung durch die betreffenden Fachstellen und Behörden) über grundstücksbezogene Anlagen zu erfolgen.

Die Stromversorgung ist durch Anschlussmöglichkeiten an das bestehende Netz gesichert.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Allgemein

Nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild und die Lebensumstände der Anwohner sind aufgrund des äußerst geringen Umfangs der vorliegenden Satzungsänderung nicht zu erwarten. Die geordnete Entwicklung des Ortsteils Riedern „Dürnbacher Straße“ wird nicht beeinträchtigt.

6.2 Eingriff in Natur und Landschaft

Das Satzungsgebiet ist seit Jahrzehnten als im Zusammenhang bebauter Ortsteil definiert. Die vorliegende Änderung beschränkt sich im Bereich der Satzung ausschließlich auf ein bereits bebautes Grundstück. Die dortige Freifläche wird bisher vollständig als Teil des Hausgartens genutzt.

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

Gemeinde Waakirchen, den

Norbert Kerkel, 1. Bürgermeister

