

ENTWURF

Gemeinde Waakirchen

Landkreis Miesbach



1. Änderung der ENTWICKLUNGSSATZUNG Waakirchen „westl. des Gewerbegebietes Waakirchen“ BEGRÜNDUNG gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Waakirchen, ???.???.2023

Stand: 22.11.2023

1. Anlass der Planung, Ziele und Zwecke

Beim Satzungsgebiet handelt es sich seit dem Jahr 2012 um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Die dort befindlichen Grundstücke sind bereits seit Jahrzehnten mit Gebäuden für eine gemischte Wohn- und Gewerbenutzung bebaut. Der Eigentümer des Grundstückes FINr. 656/5, Gem. Waakirchen, möchte aktuell in seinem Gebäude eine zusätzliche Wohneinheit errichten.

Im Rahmen des betreffenden Genehmigungsverfahrens wurde jedoch festgestellt, dass die bisherige Satzung für das ehemalige Gesamtgrundstück (FINr. 656/3) maximal zwei Wohneinheiten zulässt. Da diese Wohneinheiten bereits existieren, wäre eine weitere Wohnung auf dem durch Realteilung neu entstandenen Grundstück (FINr. 656/5) nun jedoch nicht möglich, obwohl eine angemessene bauliche Durchmischung des Gebietes mit Wohn- und Gewerbeflächen auch weiterhin gegeben wäre.

Im Rahmen der vorliegenden Satzungsänderung entfällt daher im gesamten Geltungsbereich die starre Festsetzung von maximal zulässigen Wohneinheiten. Ferner wird insgesamt der Umfang der Festsetzungen deutlich reduziert, sodass die Regelungsdichte vermindert wird.

Um jedoch die durch die bisherigen Satzungsvorgaben erreichte Struktur im betreffenden Gebiet auch weiterhin wahren zu können, werden einige Festsetzungen aus der Ursprungsfassung auch vorliegend beibehalten.

2. Planungsgebiet

Das Satzungsgebiet befindet sich am nordwestlichen Ende des Brunnenweges nördlich des Ortes Waakirchen.

Das im Rahmen der vorliegenden Änderung unveränderte Satzungsgebiet wird im Norden von der Bahnlinie Schaftlach-Reichersbeuern begrenzt. Im Osten schließt der Brunnenweg an. Nach Westen und Süden hin befinden sich Flächen, welche dem Gewerbegebiet Waakirchen-Brunnenweg zugeordnet sind.

Insgesamt erstreckt sich die Satzung nach wie vor über eine Fläche von ca. 0,9229ha.

3. Bauleitplanung, Verfahren

Für das Satzungsgebiet wurde im Jahr 2012 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.

Durch die bisher für die jeweiligen Grundstücke geltende, abschließende Festsetzung im Hinblick auf die maximal zulässige Anzahl von Wohneinheiten, wurde eine weitergehende Mischung zwischen einer Gewerbe- und Wohnnutzung stark beschränkt.

Vor diesem Hintergrund soll nun durch den Entfall der vorgenannten Festsetzung eine weitergehende Mischnutzung der vorhandenen Bauflächen erreicht werden.

Das Satzungsgebiet ist im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde bereits als Baufläche dargestellt. Die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im dortigen Bereich sind somit gegeben.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Waakirchen ist der Planungsbereich als Baufläche dargestellt (s.a. Ziff. 4.1).

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird vorliegend 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

Durch die Reduzierung der Regelungsdichte in der Satzung, insbesondere dem Wegfall der Beschränkung der Anzahl an zulässigen Wohneinheiten, soll eine bessere Mischgebietsnutzung erreicht werden.

4.1 Art der baulichen Nutzung und überbaubare Flächen

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Waakirchen ist der Planungsbereich als Gewerbegebiet dargestellt. In Anlehnung an den Charakter der auf den Grundstücken seit über Jahrzehnten vorhandenen Nutzung und Bebauung, wird die Planungsfläche jedoch, wie bisher, als „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO ausgewiesen.

Zugelassen werden unverändert nur die in § 6 Abs. 2 Nr. 1,2 und 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen. Die übrigen in Abs. 2 aufgelisteten Nutzungen würden das Erscheinungsbild und die Lebensverhältnisse der ansässigen Bevölkerung stören.

4.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Flächen

Die Lage und Größe der Gebäude und Nebenanlagen werden durch Baugrenzen und durch die Angabe einer maximal zulässigen Grundfläche und der Anzahl der zulässigen Vollgeschoße sowie teilweise der Vorgabe einer Wandhöhe festgelegt. Davon abgesehen richtet sich das zulässige Maß der baulichen Nutzung im Satzungsgebiet nach § 34 BauGB.

4.3 Baugestaltung

Für Hauptbaukörper wird vorliegend ein Satteldach festgesetzt. Dadurch soll das bisher 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 Erfordernis um das o.g. Erscheinungsbild des Ortsteils dauerhaft sichern zu können.

4.3 Grünordnung und sonstige Festsetzungen

Beim Satzungsgebiet handelt es sich bereits um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Dennoch erscheint es aufgrund der Mischgebietsnutzung mit relativ hohem Versiegelungsgrad als 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. Diesbezüglich erfolgt auch eine Information zum Umgang mit Niederschlagswasser.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließungssituation des Satzungsgebietes wird durch die vorliegende 1. Änderung nicht tangiert. Verkehrsmäßig ist der Ortsteil über den Brunnenweg sowie die Ortsverbindungsstraße Waakirchen-MB6 erschlossen.

Die Trinkwasserversorgung ist über das bestehende, gemeindliche Leitungsnetz gewährleistet. Ein Anschluss an den örtlichen Schmutzwasserkanal ist vorhanden. Die Stromversorgung ist durch vorhandene 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 betreffenden Ortsteils wird nicht beeinträchtigt.

6.2 Eingriff in Natur und Landschaft

Das Satzungsgebiet ist seit Jahrzehnten als im Zusammenhang bebauter Ortsteil definiert. Die vorliegende Satzungsänderung beschränkt sich ausschließlich auf bereits bebaute Grundstücke.

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

Gemeinde Waakirchen, den

Norbert Kerkel, 1. Bürgermeister

