



GEMEINDE WAAKIRCHEN

AUSSENBEREICHSSATZUNG

Krottenthaler Straße

1. Änderung Stand: 16. Februar 2021

BEGRÜNDUNG (gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

zur 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Krottenthaler Straße“ der Gemeinde Waakirchen,
Landkreis Miesbach

1. Anlass der Planung, Ziele und Zwecke

Zum Zeitpunkt des Erlasses der Außenbereichssatzung „Krottenthaler Straße“ im Jahr 2018, war das Grundstück FINr. 1752/5, der Gemarkung Schaftlach, mit einem größeren Wohnhaus sowie einem zugehörigen Nebengebäude, welches als Garage genutzt wurde, bebaut.

Vor diesem Hintergrund ist die vorgenannte Fläche bereits bei der Aufstellung der Satzung in deren Geltungsbereich aufgenommen worden. Die in der bisher gültigen Satzung festgesetzten Baufenster wurden für dieses Grundstück „um die Außenmauern“ der Bestandsgebäude gezogen.

Aufgrund des Alters sowie des baulichen Zustandes der vorhandenen Gebäude, sollen diese nun durch Neubauten ersetzt werden. In diesem Zusammenhang beabsichtigen die Eigentümer des Grundstückes die Errichtung von mehreren kleineren Gebäuden, anstelle des bisher vorhandenen, relativ großen Hauses.

Daher sollen die bisher auf dem Flurstück vorhandenen, großen Baufenster, auf mehrere Standorte aufgeteilt werden.

Durch die Änderung der Außenbereichssatzung soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit der genannten Vorhaben geschaffen werden.

2. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet umfasst im Wesentlichen das Grundstück FINr. 1752/5 der Gemarkung Schaftlach, welches bereits bisher vollständig im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung liegt. Lediglich in der Nordwestecke soll der Satzungsgebiet um eine Fläche von ca. 15m² (FINr. 1752/4T) erweitert werden, da dieses Teilgrundstück mit dem Grundstück FINr. 1752/5 verschmolzen wird.

Das Gesamtgebiet umfasst, wie bisher, den seit langem bebauten Bereich im Südosten der Krottenthaler Straße und der angrenzenden Kreisstraße MB 7.

An das Planungsgebiet schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie eine Baumreihe (Hag) an.

3. Bauleitplanung, Verfahren

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Waakirchen ist das gesamte Satzungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Geltungsbereich der Satzung ist bereits Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden. Auch der Gebäudebestand auf dem Grundstück FINr. 1752/5 ist Bestandteil der dortigen Bebauung. Die jetzt vorgenommene „Aufteilung des existierenden Baufensters“ auf mehrere Standorte auf dem vorgenannten Grundstück, führt zu einer relativ geringfügigen Vergrößerung der im Satzungsgebiet vorhandenen, überbaubaren Flächen. Durch die nun im Vergleich zum existierenden Wohnhaus erweiterten zulässigen Wandhöhen, kann aber eine maßvolle Zunahme der Baumasse, unter weitgehender Beibehaltung der bisherigen Grundfläche, realisiert werden. Da auch künftig ausschließlich eine Bebauung mit Wohngebäuden beabsichtigt ist, kann durch die vorliegende Satzungsänderung eine verträgliche Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Geltungsbereiches erreicht werden.

Die Änderung der Satzung ist daher mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

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 zur Änderung der Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB erfüllt.

4. Inhalt der Planung

Das bisher auf dem Grundstück FINr. 1752/5 vorhandene Hauptgebäude weist eine Grundfläche von 280m² auf. Das dortige Nebengebäude erstreckt sich über 50m². Die in der bisherigen Satzung vorgesehenen Baufenster sind deckungsgleich mit den Grundrissen der vorgenannten Gebäude.

Im Rahmen der Satzungsänderung werden die o.g. Baufenster aufgelöst. An deren Stelle entstehen die folgenden neuen Bauräume:

- | | |
|---------------------|----------------------------------|
| 1. Baufenster west: | Grundfläche: 142,5m ² |
| 2. Baufenster ost: | Grundfläche: 212m ² |
| 3. Baufenster nord: | Grundfläche: 67,5m ² |

Darauf sind Gebäude mit folgenden Grundflächen zulässig.

Baufenster west:	gesamt	120m ²
Baufenster ost:	gesamt	184m ²
	Wohngebäude	80m ²
	Garage/Nebengebäude	104m ²
Baufenster nord:		54m ²

Durch die im Vergleich zu den zulässigen Gebäudegrundflächen etwas größer gefassten Baufenster, wird den künftigen Bauherren eine gewisse Flexibilität bei der Gebäudepositionierung ermöglicht.

4.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Größe der im Änderungsbereich zulässigen Baukörper und das Maß der Nutzung werden durch Angabe von zulässigen Höchstwerten für die Grundfläche der Gebäude, die Zahl der Vollgeschosse, und die Wandhöhe festgelegt.

4.2 Überbaubare Flächen, Bauweise

Die überbaubaren Flächen werden durch die Darstellung von Baugrenzen festgesetzt. Damit ist eine offene Bauweise gewährleistet. Durch die ergänzenden textlichen Festsetzungen wird ermöglicht, dass Bau- bzw. Gebäudeteile von „geringerem Gewicht“, in vertretbarem Maß über die Baugrenzen hinausragen können.

4.3 Baugestaltung

Die bestehenden Festsetzungen von Satteldächern mit entsprechender Dachneigung soll vorliegend ein Mindestmaß des traditionellen Erscheinungsbildes der betreffenden Bebauung gewährleisten.

4.4 Freiflächengestaltung

Die in der Ausgangssatzung verankerten Hinweise zur Freiflächengestaltung werden vorliegend nicht geändert.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Verkehrsmäßig wird das Erweiterungsgebiet über die öffentliche „Krottenthaler Straße“ ausreichend erschlossen.

Die Wasserversorgung erfolgt im Satzungsgebiet über die gemeindliche Wasserversorgungsanlage. Die Stromversorgung ist gesichert durch den Anschluss an das Netz des Stromversorgungsunternehmens. Die Versorgungsleitungen sind auch für die geplante Erweiterung des Baubestands ausreichend dimensioniert. Die Schmutzwasserentsorgung wird durch die entsprechenden Anschlussmöglichkeiten an das öffentliche Kanalnetz gewährleistet.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Allgemein

Nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild und die Lebensumstände der Anwohner sind wegen der vorgesehenen Nutzung und der lediglich geänderten Positionierungsmöglichkeit von Gebäuden nicht zu erwarten. Die geordnete Entwicklung des Satzungsgebietes „Krottenthaler Straße“ wird nicht beeinträchtigt.

6.2 Eingriff in Natur und Landschaft

Die vorliegende Satzungsänderung beschränkt sich ausschließlich auf ein bereits bebautes Grundstück. Die dortigen Freiflächen werden bisher als Hausgarten genutzt. Die künftig nicht bebaubaren Bereiche werden sich im Vergleich zum Bestand nur sehr geringfügig verringern.

Künftige Bauvorhaben sind im geänderten Satzungsgebiet auch weiterhin als „Außenbereichsvorhaben“ zu beurteilen. Die Fläche befindet sich im Geltungsbereich der Landschaftsschutzverordnung „Egartenlandschaft um Miesbach“. Die Erteilung einer diesbezüglichen 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. Auch die Eingriffsregelung, der ökologische Ausgleich und die detaillierte Freiflächengestaltung sind im Rahmen von Bauantragsverfahren abzuhandeln.

Waakirchen, den

.....
Norbert Kerkel
1. Bürgermeister