

ENTWURF

**Gemeinde Waakirchen**  
Landkreis Miesbach



**AUSSENBEREICHSSATZUNG „Berg“**  
**BEGRÜNDUNG**  
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Waakirchen, ???.?.2022

Stand: 03.08.2022

## 1. Anlass der Planung, Ziele und Zwecke

Auf dem Grundstück FINr. 1928/1, Gem. Schaftlach, befindet sich bereits seit vielen Jahrzehnten ein Wohnhaus. Östlich davon ist ein weiteres Gebäude auf der dortigen Fläche vorhanden, welches ehemals als Zimmererwerkstatt genutzt wurde. Auf den benachbarten Grundstücken FINrn. 1916T und 1887T befinden sich ebenfalls Wohngebäude sowie ein kleinerer Handwerksbetrieb. Das dortige Gebiet ist bisher dem unbeplanten Außenbereich zuzuordnen.

Die Eigentümer des erstgenannten Grundstückes, welche dieses gemeinschaftlich im Wege der Erbfolge erworben haben, möchten die beiden Bestandsgebäude durch zwei neue Wohnhäuser ersetzen.

Eine Prüfung hat jedoch ergeben, dass Voraussetzung für die begehrten neuen Wohngebäude, der Erlass einer Außenbereichssatzung als bauplanungsrechtliche Grundlage wäre.

Durch den Erlass der vorliegenden Außenbereichssatzung soll daher die planungsrechtliche Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit der genannten Vorhaben geschaffen werden.

## 2. Planungsgebiet

Das Satzungsgebiet befindet sich im Bereich des Weilers Berg, westlich der Bundesstraße 318.

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung wird nach Norden hin durch die Bergstraße und im Osten durch die Brandstättergasse begrenzt. Im Westen und Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Das Satzungsgebiet umfasst Teilflächen der Grundstücke FINrn. 1887 und 1916 sowie jeweils die Gesamtflächen der Grundstücke FINrn. 1928/1 und 1902/2 der Gemarkung Schaftlach.

Insgesamt erstreckt sich die Satzung über eine Fläche von ca. 0,4956 ha.

## 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. Die betreffenden Grundstücke unterscheiden sich daher aufgrund der bestehenden Bebauung von dem in § 35 BauGB grundsätzlich verfolgten Zweck, den Außenbereich von Bebauung freizuhalten. Gerade durch die im Rahmen des Satzungserlasses angestrebte Ermöglichung einer weiteren Wohnbebauung zeigt sich, dass die überplante Fläche auch für eine gewisse bauliche Verdichtung geeignet ist.

Eine Ortsteileigenschaft im Sinne von § 34 BauGB ist hingegen nicht gegeben.

Der Erlass der Satzung ist auch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da vornehmlich eine Vereinbarkeit mit den Vorgaben von § 1 Abs. 3 bis 7 BauGB gegeben ist.

Insbesondere ist die im Rahmen der Satzung verfolgte Weiterentwicklung der Wohnnutzung auch nach den Abwägungsgrundsätzen (§ 1 Abs. 7 BauGB) möglich. 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 zum Erlass der Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB erfüllt.

#### **4. Inhalt der Planung**

Auf den im Satzungsgebiet befindlichen Grundstücken werden Bauräume (Baufenster) festgesetzt. Im zentralen und östlichen Geltungsbereich der Satzung umschließen diese Baufenster im Wesentlichen die dortigen Bestandsgebäude. Auf dem westlichen Flurstück werden von der vorhandenen Bebauung abweichende Bauräume vorgegeben, sodass dort die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei neuen Wohnhäusern geschaffen werden.

##### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Da die von der Satzung erfassten Grundstücke auch weiterhin dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen sind, erfolgt keine Baugebietsfestsetzung im Sinne der §§ 2 bis 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Zur Schonung des Außenbereiches, einer möglichst effektiven Flächennutzung sowie der Beschränkung von versiegelten Flächen, werden Garagen nur innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen zugelassen.

Nebenanlagen und offene Stellplätze können auch außerhalb der vorgegebenen Bauräume errichtet werden.

##### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Größe der auf den Grundstücken FINrn. 1902/2 und 1928/1 zulässigen Baukörper und das Maß der dortigen Nutzung werden durch die Angabe von zulässigen Höchstwerten für die Grundflächen (Wohngebäude u. Garagen), die Zahl der Vollgeschosse, die Wandhöhe sowie die Zahl der Wohneinheiten festgelegt. Für die anderen Flächen im Satzungsgebiet wird lediglich die Wandhöhe verbindlich vorgegeben.

##### **4.3 Überbaubare Flächen, Bauweise**

Die überbaubaren Flächen werden durch die Darstellung von Baugrenzen für Hauptgebäude und Garagen festgesetzt. Damit ist eine offene Bauweise gewährleistet.

##### **4.4 Baugestaltung**

Die regionale Baukultur erfährt ihre Prägung in den Grundzügen durch längsrechteckige Hauptbaukörper, welche mit einem mäßig geneigten Satteldach versehen sind. Um zu gewährleisten, dass auch die auf den Grundstücken FINrn. 1902/2 und 1928/1 neu zu errichtenden Gebäude, diesen die Landschaft prägenden Stil zumindest dem Grunde nach aufgreifen, werden Festsetzungen zur Gebäudeproportion, der Dachform und Firstrichtung getroffen.

#### 4.5 Hinweise

##### - zur Baugestaltung

Um über den vorgenannten „Mindeststrahlen“ hinaus eine möglichst harmonische Einbindung der Gebäude in die Umgebung zu gewährleisten, werden im Rahmen der Satzung Hinweise auf eine geeignete Farb- und Materialwahl bei den Dächern gegeben.

Aus den vorgenannten Gründen ist auf Quergiebel, Dachgauben, -aufbauten und -einschnitte zu verzichten.

Um den Gedanken des Ressourcenschonens sowie der Energieeinsparung Rechnung zu tragen, können Anlagen zur Sonnenenergienutzung auf den Dachflächen errichtet werden. Um diese gestalterisch in die Gebäude zu integrieren, sind sie in ruhigen, klaren Rechtecksformen anzuordnen und sie dürfen nicht aufgeständert werden.

##### - zur Grünordnung, Freiflächengestaltung

Da die Satzung nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes umfassen darf, werden Vorgaben zur Grünordnung und Freiflächengestaltung nicht explizit festgesetzt. Dennoch sollen die diesbezüglichen Hinweise unbedingt beachtet werden.

Sie dienen insbesondere dazu, der Lage der Grundstücke im Außenbereich auch künftig gerecht zu werden. Dabei sollen insbesondere die Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigt werden. Wobei ein besonderes Augenmerk auf den Erhalt bestehender Landschaftsstrukturen (Hag) gelegt wird. Gleichzeitig soll vor dem Hintergrund der Lage im Außenbereich eine nur sehr maßvolle

Flächenversiegelung erfolgen und ferner ist ein sinnvolles

Niederschlagswassermanagement angezeigt. Vor diesem Hintergrund werden

Hinweise zur Gestaltung der Freiflächen gegeben und die Vorlage einer

diesbezüglichen Planung wird begehrt.

##### - Sonstige Hinweise

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu angrenzenden Grünlandflächen, sind Emissionen aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu tolerieren.

Im Hinblick auf den Umgang mit Niederschlagswasser sowie beim Fund etwaiger Bodendenkmäler wird im Wesentlichen auf die betreffenden rechtlichen Vorgaben verwiesen.

## 5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Verkehrsmäßig wird das Satzungsgebiet über die öffentliche gewidmete Ortsstraße (sog. Bergstraße) 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 hat im Erweiterungsbereich mittels einzelner Kleinkläranlagen auf dem jeweiligen Grundstück zu erfolgen.

## 6. Auswirkungen der Planung

### 6.1 Allgemein

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

### 6.2 Eingriff in Natur und Landschaft

Die vorliegend angestrebte Neuordnung des Baubestandes beschränkt sich im Bereich der Satzung ausschließlich auf ein bereits bebautes Gebiet. Die dortigen Freiflächen werden bisher schon nahezu vollständig als Hausgarten genutzt.

Der im Satzungsgebiet vorhandene Hag ist biotopkartiert und er unterliegt daher einem entsprechenden naturschutzrechtlichen Schutz. Dieser Schutzstatus bleibt durch die vorliegende Satzung unverändert. Eine gesonderte, diesen Hag betreffende Festsetzung, ist daher vorliegend nicht angezeigt.

Künftige Bauvorhaben sind im Satzungsgebiet auch weiterhin als „Außenbereichsvorhaben“ zu beurteilen. Eine Beurteilung dahingehend, ob sich die Fläche im Geltungsbereich der Landschaftsschutzverordnung „Egartenlandschaft um Miesbach“ befindet, obliegt der örtlich zuständigen Unteren Naturschutzbehörde. Die Erteilung einer diesbezüglich 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

