

# Gemeinde Waakirchen

## Landkreis Miesbach



# 1. Änderung der **AUSSENBEREICHSSATZUNG STAUDACH** **BEGRÜNDUNG**

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

**VORENTWURF**

Waakirchen, **16.02.2021**

## 1. Anlass der Planung, Ziele und Zwecke

Bereits im Entwurf zum Erlass der Außenbereichssatzung „Staudach“ war im Jahr 2011 vorgesehen, auch das mit einem Wohngebäude bebaute Grundstück FlNr. 1842, der Gemarkung Schaftlach, in den betreffenden Geltungsbereich mit aufzunehmen. Darüber hinaus hatte die damalige Planung auch bereits die Schaffung eines weiteren Baufensters zur Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes auf dem vorgenannten Flurstück vorgesehen. Im Rahmen der ehemals durchgeführten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden keine Einwände gegen die vorgesehene Gebietsabgrenzung vorgebracht. Allerdings hatte der damalige Eigentümer des o.g. Grundstückes im Verfahren erklärt, dass aufgrund von noch offenen eigentumsrechtlichen Fragestellungen, vorläufig von einer Aufnahme seines Grundstückes in den Geltungsbereich der Satzung Abstand genommen werden sollte. Im Rahmen des Abwägungsprozesses ist die Gemeinde diesem Ansuchen nachgekommen, sodass die Satzung mit einem um das betreffende Grundstück reduzierten Umgriff beschlossen wurde.

Nun begehrt der jetzige Eigentümer die Aufnahme des o.g. Grundstückes in den Geltungsbereich der Satzung. Dabei sollen die auf dem Flurstück vorhandenen Gebäude in entsprechende Baufenster gefasst werden. Ferner soll an der östlichen Grundstücksgrenze ein zusätzliches Wohngebäude entstehen und auch eine weitere Garage ist auf dem Grundstück geplant.

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

## 2. Planungsgebiet

Der bisherige Geltungsbereich der Außenbereichssatzung wird in westliche Richtung um das Grundstück Flur Nr. 1848 der Gemarkung Schaftlach erweitert. Das Satzungsgebiet vergrößert sich daher um ca. 3000m<sup>2</sup>.

Es umfasst nun, mit Ausnahme des abgesetzt bebauten Grundstückes Flur Nr. 1840/5, den seit langem bestehenden Ortsteil „Staudach“.

An das Planungsgebiet schließen sich Waldflächen und landwirtschaftlich genutzte Grünflächen an.

## 3. Bauleitplanung, Verfahren

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Waakirchen ist auch der Erweiterungsbereich der Satzung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

In dem Gemeindeteil „Staudach“ ist bereits Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden. Die auf dem im Rahmen der Satzungsänderung hinzukommenden Grundstück bestehenden Gebäude sind Bestandteil der dortigen, straßenbegleitenden Bebauung. Die jetzt zusätzlich geschaffenen Baufenster für ein weiteres Wohnhaus sowie Garagen zwischen zwei bereits existierenden Häusern, ergänzen den im Satzungsgebiet vorhandenen Gebäudebestand maßvoll. Durch die Aufnahme des Grundstückes in den Satzungsbereich wird in gewisser Weise ein Lückenschluss erreicht und dadurch wird eine deutliche Abgrenzung zum völlig unbeplanten Außenbereich hin erreicht. 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**

Die textlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Flächen sowie der Bau- und Freiflächengestaltung bleiben unverändert. Sie sollen sicherstellen, dass sich auch neu die geplanten Gebäude in das dortige Ortsbild einfügen. Der Planteil der Satzung wird um die neu geschaffenen Baufenster ergänzt.

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

Aufgrund der im Ergänzungsbereich der Satzung bereits vorhandenen Gebäudenutzung, und des jetzt zusätzlich für eine Wohnbebauung geschaffenen Baufensters, wird die südlich der Kreisstraße MB 7 bereits als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzte Fläche um das Grundstück Flur Nr. 1842, der Gemarkung Schaftlach, erweitert.

Auch im Änderungsbereich werden nur die in § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO aufgeführten Nutzungen zugelassen. Die übrigen aufgelisteten Nutzungen würden das Erscheinungsbild und die Lebensverhältnisse der ansässigen Bevölkerung stören.

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

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

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

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

##### **4.4 Baugestaltung**

Die bestehenden Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude werden vorliegend nicht geändert. Sie orientieren sich an den ortsüblichen Gestaltungsmerkmalen und Materialien und sollen gewährleisten, dass das traditionelle Erscheinungsbild des Weilers erhalten bleibt.

##### **4.5 Freiflächengestaltung**

Auch die in der Ausgangssatzung getroffenen Vorgaben zur Freiflächengestaltung werden vorliegend nicht geändert.

## 5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Verkehrsmäßig wird das Erweiterungsgebiet über die öffentliche Straße „Schaftlach-Bernloh“ ausreichend erschlossen.

Die Wasserversorgung erfolgt auch im ergänzten 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 Erweiterung nicht zu erwarten. Die geordnete Entwicklung des Gemeindeteils „Staudach“ wird nicht beeinträchtigt.

### 6.2 Eingriff in Natur und Landschaft

Die vorliegende Erweiterung des Baubestandes beschränkt sich ausschließlich auf ein bereits bebauten Grundstück. Die dortigen Freiflächen werden bisher als Hausgarten genutzt.

Ein in der Südostecke des Grundstückes Flur Nr. 1842 vorhandener Baum ist zu erhalten. Künftige Bauvorhaben sind im geänderten Satzungsbereich auch weiterhin als „Außenbereichsvorhaben“ zu beurteilen. Die Erweiterungsfläche 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.

Gemeinde Waakirchen, den .....

\_\_\_\_\_  
Norbert Kerkel, 1. Bürgermeister

