



STADT NEUÖTTING

Begründung

AUßENBEREICHSSATZUNG "JAUBING, 3. ÄNDERUNG"

Entwurfassung
13. Februar 2020

Anlass und Erfordernis der Planung

Die Familie Kaun, Jaubing 48, Neuötting, beabsichtigt, auf ihrem Grundstück Fl.Nr. 1545, Gemarkung Alzgern, ein Wohnhaus zu errichten. Bei einer Besprechung zwischen den Antragstellern, Herrn Landrat Schneider und der Stadt Neuötting, wurden die baurechtlichen Gegebenheiten erörtert und im Ergebnis festgestellt, dass die Neuerrichtung des geplanten Wohnhauses über eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB ermöglicht werden kann, wenn das Anwesen Jaubing 47 in den Umgriff der Satzung einbezogen wird. Die Fläche aus dem Grundstück Fl.Nr. 1545, die sich dann innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung befindet, beträgt ca. 3.000 m². Zudem wird in den Umgriff der 3. Änderung ein Anwesen südlich des bisherigen Satzungsumgriffs aufgenommen, das mit baurechtlicher Genehmigung nach Inkrafttreten der 2. Änderung der Satzung errichtet wurde.

Der Stadtrat der Stadt Neuötting hat am 13.02.2020 in öffentlicher Sitzung beschlossen, die Außenbereichssatzung Jaubing im Rahmen der 3. Änderung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB zu ändern.

Planungsrechtliche Situation

Die Siedlung Jaubing ist im Flächennutzungsplan der Stadt Neuötting als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Für Jaubing besteht eine Außenbereichssatzung in der Fassung der 2. Änderung, in Kraft seit 23.07.2012.

Beschreibung des Satzungsgebiets

Der Satzungsumgriff der 3. Änderung umfasst einen Gebäudebestand von 16 bewohnten Anwesen, wovon eines (Jaubing 39) einer noch aktiven Landwirtschaft mit Großviehhaltung dient.

Das Satzungsgebiet der 3. Änderung hat eine Größe von ca. 3,85 ha.

Das Satzungsgebiet liegt an der Gemeindeverbindungsstraße Mitterhausen - Mittling. Es handelt sich um eine weitgehend ebene Fläche auf ca. 364 m über NN.

Nach allen Seiten rund um Jaubing erstrecken sich nahezu ebene landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Im Norden verläuft in ca. 150 m Entfernung (minimale Entfernung Fahrbahngeltungsbereich der Satzung) die Autobahn A 94.

Im Satzungsgebiet liegen weder Baudenkmäler, noch kartierte Bodendenkmäler.

Städtebauliche Konzeption und geplante bauliche Nutzung

Die im Satzungsgebiet stehenden Gebäude sind im Laufe von Jahrzehnten entstanden, ohne besondere städtebauliche Konzeption.

Die mit der 3. Änderung in den Satzungsumgriff einbezogene Fläche aus dem Grundstück Fl.Nr. 1545 soll nach Vorstellung des Stadtrates in max. 3 Bauparzellen aufgeteilt werden. In die Satzung wurden deshalb Baufenster eingetragen, so dass in diesem Bereich eine gewisse städtebauliche Ordnung entsteht.

Es sollen nur Vorhaben zulässig sein, die sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Wohngebäude sollen nur als Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten zulässig sein. Doppelhäuser und Hausgruppen sollen nicht zugelassen werden.

Sowohl Wohn- oder Betriebsgebäude, als auch Nebengebäude, sind mit Satteldach auszuführen, mit ziegelroter, brauner oder grauer Dachdeckung (Dachziegel/Betonpfannen).

Erschließung

Das Satzungsgebiet liegt an der Gemeindeverbindungsstraße Mitterhausen - Mittling.

Die Wasserversorgung im Satzungsgebiet ist durch die öffentliche Wasserversorgung des Wasserzweckverbandes Inn-Salzach sichergestellt.

Die Abwasserbeseitigung im Satzungsgebiet erfolgt durch die von der Stadt betriebene Vakuumkanalisation zur Kläranlage Alt-/Neuötting.

Örtlicher Netzbetreiber der Stromversorgung ist die Bayernwerk AG.

Telefon- und Breitbanderschließung erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH.

Zentrale Gas-, Nah- oder Fernwärmeversorgung ist im Satzungsgebiet nicht vorhanden.

Gestalterische Ziele der Grünordnung

Die Gartengestaltung muss dem ländlichen Raum angepasst sein. Dies ist vor allem auch bei der Auswahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher zu berücksichtigen.

Auf eine ausreichende Eingrünung und Durchgrünung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern ist zu achten. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 1545 sollen insbesondere nach Norden zur landwirtschaftlichen Fläche hin Obstbäume gepflanzt werden. Diese entsprechen dem ländlichen Bereich am besten und aufgrund ihrer nicht so großen und lichtdurchlässigen Kronen hält sich die Verschattung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche in Grenzen.

Neuötting, 13.02.2020
Stadtbauamt

Alois Schötz