



STADT NEUÖTTING

Begründung

AUßENBEREICHSSATZUNG "MITTLING 2"

Entwurfassung
15. November 2018

Anlass und Erfordernis der Planung

Herr Bergmann, Mittling 57, beabsichtigt, auf seinem Grundstück Fl.Nr. 1767, Gemarkung Alzgern, eine landwirtschaftliche Maschinenhalle zu errichten. Das Bauvorhaben ist privilegiert i. S. d. § 35 Abs. 1, Nr. 1 BauGB. Lage und Größe der Maschinenhalle sind mit dem Landratsamt vorbesprochen, die Genehmigung wurde signalisiert, der Bauantrag aber noch nicht zur Genehmigung eingereicht.

Anschließend möchte die Schwester von Herrn Bergmann, Frau Schuch, mit Ihrer Familie südlich der Maschinenhalle ein Wohnhaus 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 die Maschinenhalle gebaut wird.

Der Stadtrat der Stadt Neuötting hat am 15.11.2018 in öffentlicher Sitzung beschlossen, eine Außenbereichssatzung Mittling 2 gemäß § 35 Abs. 6 BauGB zu erlassen.

Planungsrechtliche Situation

Der Satzungsumgriff umfasst den Gebäudebestand der Anwesen Mittling 53, 55 und 57, sowie die landwirtschaftlichen Betriebs- und Nebengebäude auf Fl.Nr. 1767.

Das Satzungsgebiet hat eine Größe von 6.500 m². Es ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Beschreibung des Satzungsgebiets

Im Satzungsgebiet liegen derzeit 2 bewohnte Anwesen (Mittling 53 und Mittling 57). Mittling 55 ist ein ehem. Wohnhaus, das als Baudenkmal geschützt ist und seit ca. 2003 nicht mehr zu Wohnzwecken genutzt werden darf.

Das Satzungsgebiet liegt am sog. „Mesnerweg“. Es handelt sich um eine weitgehend ebene Fläche auf ca. 380 m über NN.

Nördlich des Satzungsgebietes schließt sich ein nach Norden hin um ca. 20 m abfallender bewaldeter Hang an.

Nach Osten erstrecken sich großflächig nahezu ebene landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Nach Süden hin steigt das Gelände, unmittelbar an das Satzungsgebiet angrenzend ca. 10 m an. Auch hier liegen großflächig Landwirtschaftsflächen an.

Im Westen angrenzend ist die St.-Nikolaus-Filialkirche Mittling und über den Mesnerweg die öffentliche Erschließungsanbindung an den Siedlungssplitter Mittling.

Städtebauliche Konzeption und geplante bauliche Nutzung

Die im Satzungsgebiet stehenden Gebäude sind im Laufe von Jahrzehnten entstanden, ohne besondere städtebauliche Konzeption. Lage und Ausrichtung von Baukörpern wurde eher durch vorhandene Grundstücksgrenzen oder betriebliche Bedürfnisse bestimmt.

Es besteht deshalb kein Bedarf, Baumöglichkeiten auf bestimmte Flächen zu beschränken oder durch spezielle gestalterische Festsetzungen die Eigenart der näheren Umgebung herauszustellen oder zu verfestigen.

Es sollen aber 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.

Die Dacheindeckung aller Gebäude soll mit naturroten oder rotbraunen Dachziegeln/Betonpfannen erfolgen.

Erschließung

Das Satzungsgebiet liegt am sog. „Mesnerweg“. Alle im Satzungsgebiet gelegenen Grundstücke sind bereits durch diese Straße erschlossen. Ein Neubau von Verkehrswegen ist deshalb in Zusammenhang mit dem Erlass der Satzung weder notwendig, noch vorgesehen.

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

Die Abwasserbeseitigung im Satzungsgebiet hat für evtl. Neubauten durch Kleinkläranlagen zu erfolgen.

Örtlicher Netzbetreiber der Stromversorgung ist die Bayernwerk AG.

Telefon- und Breitbanderschließung erfolgt ggf. 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 (wünschenswert sind vor allem auch Obstbäume) und Sträuchern ist zu achten, insbesondere nach Osten, zur freien Landschaft hin.

Neuötting, 15.11.2018
Stadtbauamt

Alois Schötz