



STADT NEUÖTTING

Begründung

AUßENBEREICHSSATZUNG

"MITTLING 3"

Entwurfassung
13. Dezember 2018

Anlass und Erfordernis der Planung

Die Familie Schmidhuber, Mittling, beabsichtigt, auf ihrem Grundstück Fl.Nr. 1867, Gemarkung Alzgern, ein Wohnhaus zu errichten. Bei einer Besprechung zwischen der Antragstellerin, 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.

Der Stadtrat der Stadt Neuötting hat am 13.12.2018 in öffentlicher Sitzung beschlossen, eine Außenbereichssatzung Mittling 3 gemäß § 35 Abs. 6 BauGB zu erlassen.

Planungsrechtliche Situation

Der Satzungsumgriff umfasst den Gebäudebestand der Anwesen Mittling 1 (Fl.Nr. 1897/1), Mittling 3 (Fl.Nr. 1897/2) und Mittling 4 (Fl.Nr. 1741), sowie Teilflächen der unbebauten Grundstücke Fl.Nrn. 1867 und 1867/1, alle Gemarkung Alzgern.

Das Satzungsgebiet hat eine Größe von 4.000 m². Es ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Beschreibung des Satzungsgebiets

Im Satzungsgebiet liegen derzeit 3 bewohnte Anwesen.

Das Satzungsgebiet liegt an der Gemeindeverbindungsstraße Jaubing - Mittling. Es handelt sich um eine weitgehend ebene Fläche auf ca. 360 m über NN.

Nach Westen und Norden erstrecken sich großflächig nahezu ebene landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Im Osten liegt ca. 100 m entfernt die Splittersiedlung Mittling.

Südlich des Satzungsgebietes verläuft in ca. 60 m Entfernung der Mittlinger Bach. Weiter nach Süden hin steigt das Gelände in einem Hangwald ca. 40 m an.

Städtebauliche Konzeption und geplante bauliche Nutzung

Die im Satzungsgebiet stehenden Gebäude sind im Laufe von Jahrzehnten entstanden, ohne besondere städtebauliche Konzeption. Lage und Ausrichtung der Hauptbaukörper ist vom Verlauf der Straße geprägt. Das Baufenster auf dem Grundstück Fl.Nr. 1867 wurde so ausgerichtet, dass das neu zu errichtende Wohnhaus eine homogene Einheit mit den bestehenden drei Wohnhäusern bildet.

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 oder grauer Dachdeckung (Dachziegel/Betonpfannen).

Erschließung

Das Satzungsgebiet liegt an der Gemeindeverbindungsstraße Jaubing - Mittling. 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 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. 1867 sollen insbesondere im Westen und im Süden Obstbäume gepflanzt werden.

Neuötting, 13.12.2018
Stadtbauamt

Alois Schötz