

Stadt Waldkraiburg

Außenbereichssatzung "Hausing", Stadt Waldkraiburg

Lageplan



Die Stadt Waldkraiburg erlässt aufgrund des § 35 Abs. 6 i.V.m. den § 3, 10 Abs. 3 und 13 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 folgende

Außenbereichssatzung

Fassung vom: 22.02.2021

Planfertiger:

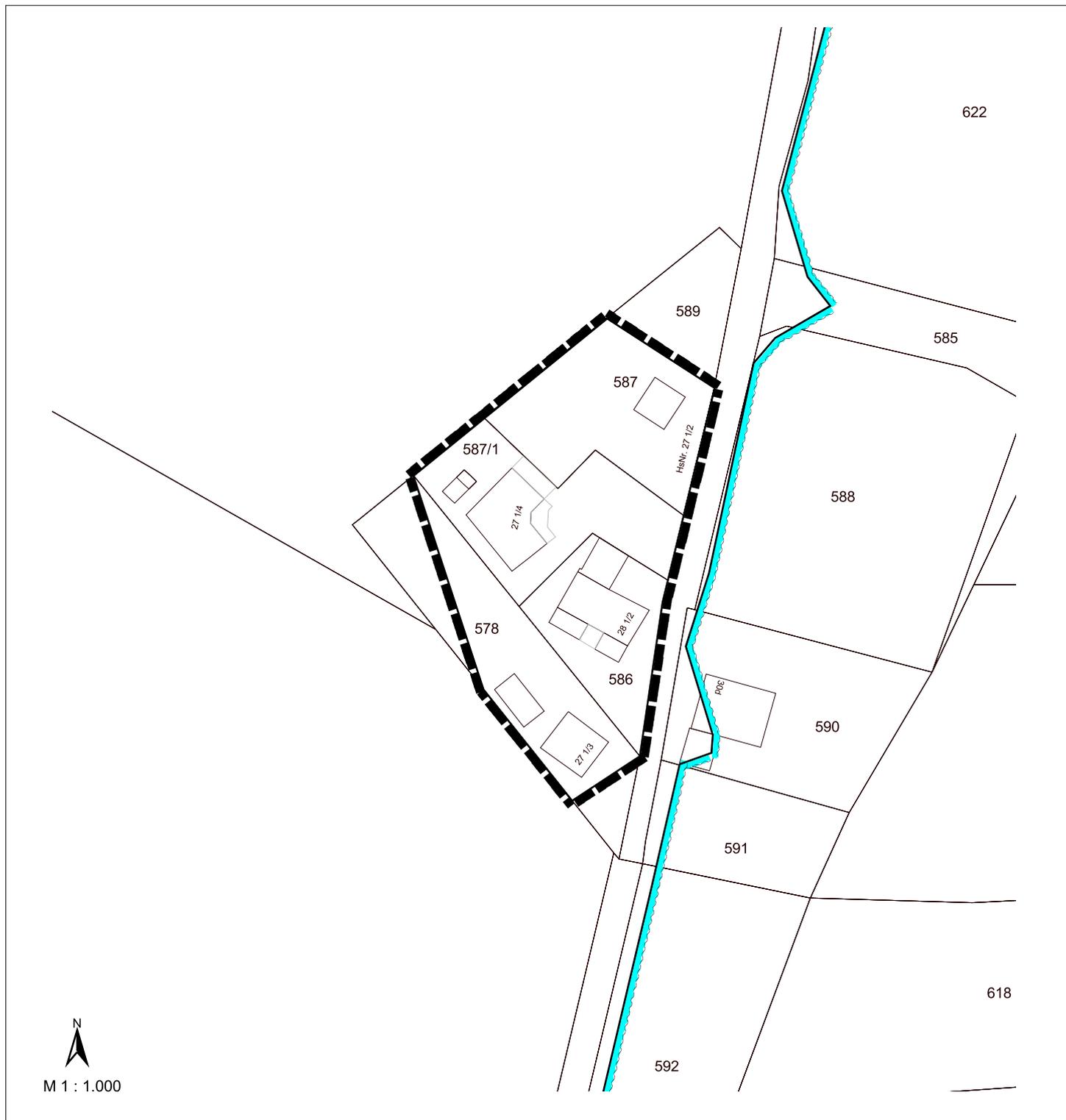
Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16, 82549 Königsdorf
Tel.: 08179/925540
Fax: 08179/825545
E-Mail: mail@buero-u-plan.de
Internet: www.buero-u-plan.de



Auskünfte:

Stadt Waldkraiburg, Bauamt
Am Stadtplatz 26, 84478 Waldkraiburg
Tel.: 08638/959 - 0
Fax: 08638/959200
E-Mail: stadt@waldkraiburg.de
Internet: www.waldkraiburg.de





Planfertiger:

Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16, 82549 Königsdorf
Tel.: 08179/925540
Fax: 08179/825545
E-Mail: mail@buero-u-plan.de
Internet: www.buero-u-plan.de



Auskünfte:

Stadt Waldkraiburg, Bauamt
Am Stadtplatz 26, 84478 Waldkraiburg
Tel.: 08638/959 - 0
Fax: 08638/959200
E-Mail: stadt@waldkraiburg.de
Internet: www.waldkraiburg.de



Außenbereichssatzung „Hausing“, Stadt Waldkraiburg, Landkreis Mühldorf am Inn

Die Stadt Waldkraiburg erlässt aufgrund des § 35 Abs. 6 i.V.m. den § 3, 10 Abs. 3 und 13 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 folgende

SATZUNG

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Satzung umfasst das aus der Plandarstellung M 1:1.000 ersichtliche Plangebiet. Der Lageplan, Fassung vom 22.02.2021 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 6 in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB.

Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 3 Festsetzungen

1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung

§ 4 Hinweise

1.  Flurstücksnummer, z. B. 587
2.  Bestehende Grundstücksgrenzen
3.  Bestehende Gebäude
4.  Festgesetztes Überschwemmungsgebiet des Inns (außerhalb des Geltungsbereiches)
5. Grünordnung
- 5.1 Pflanzliste
Als geeignete, standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher können im Planbereich beispielsweise gelten:

Bäume

Acer campestre (Feldahorn)
 Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
 Betula pendula (Birke)
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Fagus sylvatica (Buche)
 Prunus avium (Vogelkirsche)
 Quercus robur (Stieleiche)
 Salix caprea (Salweide)
 Sorbus aucuparia (Eberesche)
 Tilia cordata (Winterlinde)
 Obstbäume regionaler Sorten

Sträucher

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
 Corylus avellana (Hasel)
 Crataegus monogyna (Weißdorn)
 Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
 Ligustrum vulgare (Liguster)
 Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
 Prunus spinosa (Schlehe)
 Rhamnus frangula (Faulbaum)
 Rosa arvensis (Ackerrose)
 Rosa canina (Hundsrose)

6. Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

7. Altlasten

Sollten bei Aushubarbeiten Auffüllungen, optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

8. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich von flächenverändernden Eingriffen ist im Rahmen der Baugenehmigung zu ermitteln und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Es wird empfohlen, mögliche Ausgleichserfordernisse durch Pflanzung von geeigneten, heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern im Geltungsbereich der Satzung oder in dessen unmittelbaren Umfeld nachzukommen.

9. Artenschutz

Die vorhandenen Gehölze dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar abgeschnitten oder gerodet werden.

10. Wasserbewirtschaftung**10.1 Niederschlagswasserbeseitigung:**

Das von privaten Verkehrsflächen bzw. von Stellplätzen und das von Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist oberflächlich über die belebte Bodenzone (mind. 20 cm Oberboden) zu versickern. Sollte dies nicht möglich sein, ist das Wasser nach Vorreinigung (z.B. Absetzschacht, Absetzteich, Bodenfilter) über eine Versickerungsanlage (z.B. Mulde, Rigole) dem Untergrund zuzuführen. Soweit möglich und erforderlich sind Regenrückhaltesysteme mit verzögertem Abfluss vorzusehen. Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers.

Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser müssen unabhängig davon, ob eine wasserrechtliche Erlaubnispflicht erforderlich ist oder nicht, den Regeln der Technik entsprechend gebaut und unterhalten werden.

Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und den dazugehörigen

technischen Regeln TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) zu entnehmen. Anlagen, die die in der NWFreiV in Verbindung mit den TRENGW genannten Bedingungen nicht erfüllen, bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

- 10.2 Wasserversorgung:
Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage.
- 10.3 Abwasserentsorgung:
Ein Anschluss an die öffentliche Abwasserentsorgung besteht nicht. Die Abwasserentsorgung erfolgt mittels Kleinkläranlage.
- 10.4 Grundwasser:
Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss.

11. Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen, eventuelle Immissionen im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung dieser Flächen sind zu dulden.

12. Telekommunikation/Kabel/Leitungen

- 12.1 Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass vorhandene Telekommunikationslinien nicht verändert werden bzw. beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

§ 5 Nachrichtliche Übernahmen

Die örtliche Bauvorschrift zur Herstellung und Ablösung von Stellplätzen der Stadt Waldkraiburg ist in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Waldkraiburg, den

.....
1. Bürgermeister Robert Pöttsch

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss am
2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom bis einschließlich
3. Öffentliche Auslegung vom bis einschließlich
bekannt gemacht am
4. Satzungsbeschluss am
5. Ausfertigung am

Stadt Waldkraiburg, den (Siegel)

.....
1. Bürgermeister Robert Pöttsch

6. Schlussbekanntmachung am
(§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Stadt Waldkraiburg, den (Siegel)

.....
1. Bürgermeister Robert Pöttsch

Außenbereichssatzung „Hausing“, Stadt Waldkraiburg, Landkreis Mühldorf am Inn

BEGRÜNDUNG

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die Satzung umfasst das aus der Planzeichnung ersichtliche Plangebiet, somit die Flurstücke 586, 587 und 587/1 sowie ein Teilfläche des Flurstücks Fl.Nr. 578, Gemarkung Fraham.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Flächennutzungsplan der Stadt Waldkraiburg ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

3. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt zwischen Inn und Innwerkskanal westlich der Verbindungsstraße von Au nach Hausing und ist, abgesehen von dem bebauten Flurstück 590, Gemarkung Fraham welches östlich der Erschließungsstraße liegt, von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Östlich der Erschließungsstraße fällt das Gelände steil zur Innaue ab. Der Bereich ist als Überschwemmungsgebiet des Inns (HQ 100) wasserrechtlich¹ gesichert.

4. Historie der Planung, Beschaffenheit des Plangebietes sowie Planungsziel

Bereits im Jahr 2002 wurde auf dem Grundstück Flur-Nr. 587 der Gemarkung Fraham, Hausing 27 ½, eine Baugenehmigung zur Errichtung eines neuen Wohnhauses und einer Garage erteilt. Von dieser Baugenehmigung wurde bislang nur bezüglich der Garage Gebrauch gemacht. Die Geltungsdauer der Baugenehmigung wurde zuletzt bis zum 31.07.2019 verlängert. Zusammen mit den bereits vorhandenen Wohngebäuden auf den Flurstücken 587/1 und 578 soll durch die hier aufgestellte Außenbereichssatzung die Bebauung in dem Bereich ihren Abschluss finden und planungsrechtlich dauerhaft gesichert werden. Da der Bereich bereits weitgehend bebaut ist bzw. das Umfeld der vorhandenen Gebäude als Rasen gestaltet ist oder gärtnerisch genutzt wird, werden durch die noch möglich Bebauung auf dem Flurstück 587, Gemarkung Fraham keine ökologisch wertvollen Flächen beansprucht und das Ortsbild zwischen Inn und Innwerkskanal in seiner Eigenart bewahrt.

5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/Artenschutz

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung obliegt bei Außenbereichssatzungen dem konkreten Baugenehmigungsverfahren. Dort ist zu beurteilen, ob durch die Planung Eingriffe in Natur und Landschaft ausgelöst werden und ob ggf. Kompensationsmaßnahmen festzulegen sind. Es wird empfohlen, den ggf. erforderlichen Ausgleich für die mit Bauvorhaben einhergehenden Flächenversiegelungen möglichst durch Bepflanzungen zur Eingrünung der Grundstücke im Geltungsbereich oder im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches der Satzung zu leisten. Aus diesem Grund wird in die Außenbereichssatzung der Hinweis aufgenommen, dass der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich von flächenverändernden Eingriffen im Rahmen der Baugenehmigung zu ermitteln und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist. Zudem wird durch eine Liste auf standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher verwiesen.

¹ Verordnung des Landratsamtes Mühldorf a. Inn vom 24.07.2020 zur Änderung der Verordnung über das Überschwemmungsgebiet am Inn auf dem Gebiet der Gemeinden Aschau a. Inn, Jettenbach, Waldkraiburg, Kraiburg a. Inn, Mühldorf a. Inn und Polling von Flusskilometer 127,900 bis Flusskilometer 101,000 vom 21.08.2017

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes (§ 44 u. § 45 i. V. mit § 67 BNatSchG) ist grundsätzlich die Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Eine floristisch artenschutzrechtliche Bedeutung des Plangebietes besteht nicht. Faunistisch artenschutzrechtlich relevant können die Einzelbäume und die Bestandsgebäude sein, da diese von heimischen, häufig vorkommenden Vogelarten (z. B. Amsel, Buchfink, Kohlmeise, Star) als Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätte genutzt werden können oder potentiell Fledermäusen als Quartiere und Tagesverstecke dienen können.

Da es nach § 44 BNatSchG verboten ist, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, sind bei Rodungsmaßnahmen und Abbruch-, Sanierungs- und Umgestaltungsarbeiten die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG zu beachten. Unabhängig der Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbote dürfen aus Vogelschutzgründen laut § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG Gehölze nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar abgeschnitten oder gerodet werden.

6. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die östlich an den Geltungsbereich angrenzende Straße. Der Ortsteil Hausing ist aktuell nicht an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen. Für das Anwesen Hausing 27 ½ wurde mit der Baugenehmigung aus dem Jahr 2001 eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Errichtung einer Kleinkläranlage erteilt, die im Falle der Realisierung des Bauvorhabens erneuert werden müsste.

Stadt Waldkraiburg, den

.....
1. Bürgermeister Robert Pöttsch
