

BEGRÜNDUNG

ZUM ERLASS EINER SATZUNG NACH § 34 ABS. 4 SATZ 1
NR.3 BAUGB

Haberger Hof Teil 2

DER KREISSTADT MÜHLDORF A. INN
LANDKREIS MÜHLDORF A. INN
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN



BREINL. ■ ■ ■
landschaftsarchitektur + stadtplanung

Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Industriestraße 1 94419 Reisbach/Obermünchsdorf

telefon: 08734 - 93 91 396
mobil: 0151 - 108 198 24
mail: info@breinl-planung.de

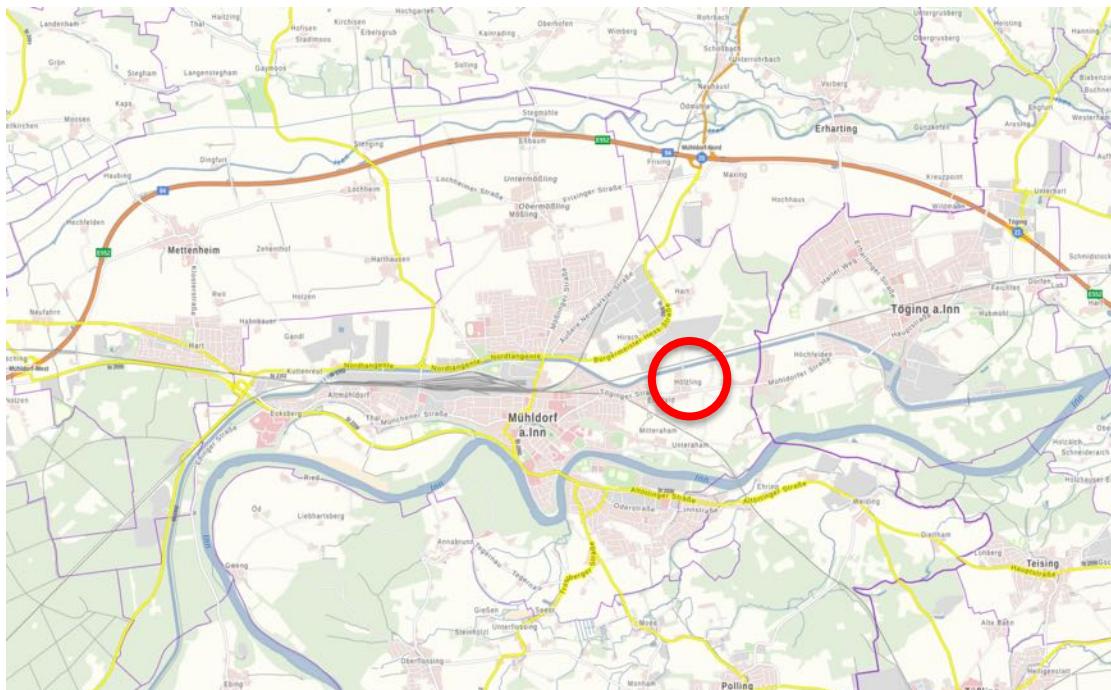
Vorentwurf: 07.10.2025

Bearbeitung:
Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt / Stadtplaner, Anita Wiester Dipl. Ing. (FH) Landschaftsplanung

1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage und Anbindung

Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn liegt im östlichen Teil des Landkreises Mühldorf a. Inn im Regierungsbezirk Oberbayern. Der Ortsteil Hölzling liegt ca. 0,3 km östlich der Kreisstadt Mühldorf am Inn.



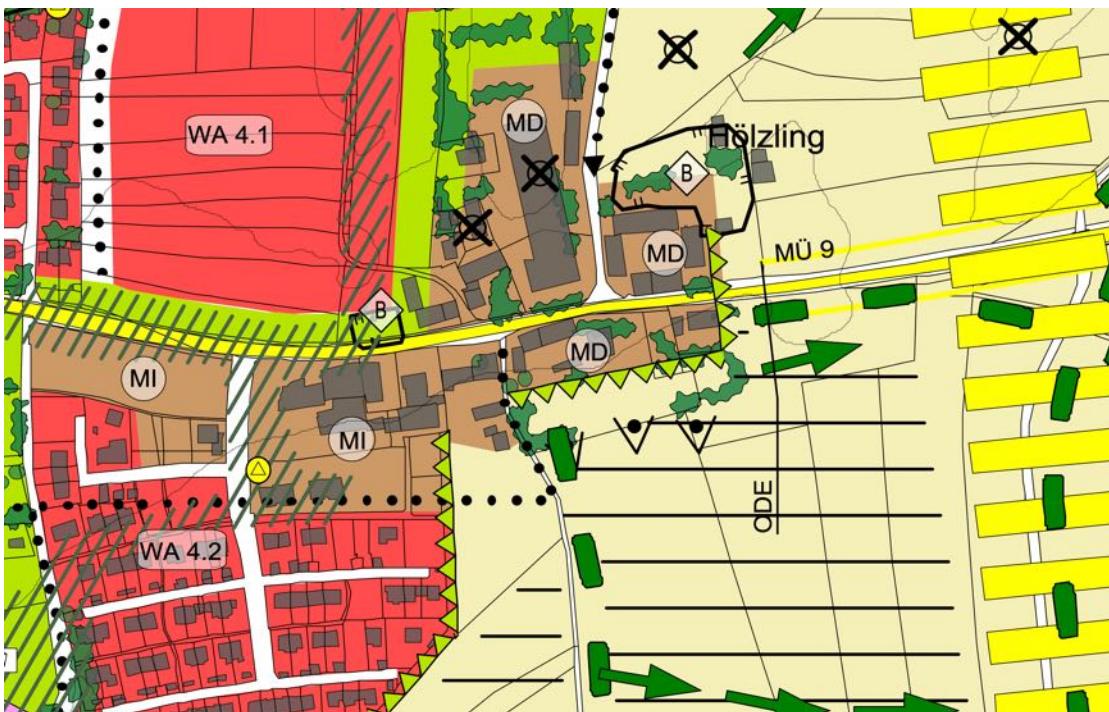
Luftbild ohne Maßstab Quelle: Bayernatlas

1.2 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

1.2.1 Bisheriger Planungen

Der größte Teil der geplanten Ergänzungssatzung liegt derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB. Es liegen derzeit keine verbindlichen Bauleitplanungen oder Satzungen vor.

1.2.1 Flächennutzungsplan



Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Kreisstadt Mühldorf a. Inn ist das Planungsgebiet als Grünfläche und als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Östlich davon befindet sich Dorfgebiet (MD). Im westlichen Teil ist eine Schraffur für die Biotopvernetzung dargestellt. Der derzeit in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan weist den gesamten Bereich der Planung als Dorfgebiet aus. Der nicht parzellenscharf dargestellte Grüngürtel soll fortgeführt werden. Es wird davon ausgegangen, dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewünschte Bebauung vorliegen und keine weitere Flächennutzungsplanänderung erforderlich ist.

2. Angaben zum Planungsgebiet

2.1 Räumliche Lage und Begrenzung

Der Ortsteil Hölzling liegt ca. 0,3 km östlich der Kreisstadt Mühldorf a. Inn in der Gemarkung Hart und liegt auf einer Höhe von ca. 400 m ü.NN.

Das Planungsgebiet umfasst **Teilflächen der Flurnummern 165 und 164** und schließt eine Fläche von 0,28 ha ein und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Osten und Süden durch dörflich geprägte Bebauung.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Ortsteil Hölzling ist insgesamt noch landwirtschaftlich geprägt. Die geplante Bebauung führt voraussichtlich zu keiner wesentlichen Änderung der vorhandenen Verhältnisse, deshalb soll der Bereich als Dorfgebiet ausgewiesen werden. Die entspricht auch der Darstellung des derzeit noch in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans.

Der Stadtrat der Kreisstadt Mühldorf a. Inn möchte durch Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches mit der Bezeichnung „Haberger Hof Teil 2“ eine geordnete Bebauung ermöglichen.

4. Ziel und Zweck der Planung

Auf dem Grundstück mit der Flurnummer 165 der Gemarkung Hart soll eine bauliche Erweiterung stattfinden. Geplant ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Terrassenüberdachung.

Im Bereich der Flurnummern 103 und 103/2 der Gemarkung Hart befindet sich die Ausgleichsfläche für die Ergänzungsfläche „Haberger Hof“, welche fortgeführt werden soll. Daher wird der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung um einen Teilbereich der Flurnummer 164 der Gemarkung Hart erweitert. Der Grünstreifen wird fortgeführt, um den im Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf dargestellte Grüngürtel zu sichern. Das zu überplanende Grundstück wird als „Dorfgebiet“ ausgewiesen werden. Ziel ist es die geplante Wohnbebauung im östlichen Teil des Planungsgebiets zuzulassen und so eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen. Das geplante Wohngebäude soll der Neuausweisung von Bauland an anderer Stelle entgegenwirken.

Im Rahmen dieser Satzung soll das bereits im Flächennutzungsplan definierte Ziel, Schaffung einer Grünfläche und Biotopverbund aufgegriffen und planerisch dargestellt werden. Die Eingrünung wird verbindlich festgesetzt und soll gleichzeitig den Eingriff in die Landschaft kompensieren.

Die Ergänzungssatzung steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Kreisstadt Mühldorf a. Inn nicht entgegen.

5. Erschließung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann über das kommunale Trinkwassernetz erfolgen.

Abwasser

Der geplante Neubau kann an das kommunale Abwassernetz angeschlossen werden. Das Abwasser wird über die kommunalen Leitungen der gemeindlichen Kläranlage zugeführt und dort gereinigt.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser ist vorrangig flächenhaft über die Grasnarbe oder in Mulden bzw. Rigolen zu versickern, sofern dies der Untergrund zulässt. Die technischen Anforderungen für die Versickerung sind in den DWA-Regelwerken M 153 und A 138 geregelt. Bei Entwässerungsflächen kleiner 1000 m² ist ggf. eine erlaubnisfreie Einleitung unter Beachtung der NWFreiV in Verbindung mit den technischen Richtlinien TRENGW (Grundwasser) möglich. Unbelastetes Niederschlagswasser von Dachflächen oder Freiflächen sollte in einer Regenwasserzisterne zwischengespeichert und als Brauchwasser genutzt werden.

Mit dem Bauantrag ist ein Wasser/Abwasser Ver- bzw. Entsorgungsplan bei der Stadt einzureichen. Werden die Grenzen der NWFreiV überschritten ist ein wasserrechtlicher Antrag mit Darstellung der Regenwasserableitung und einer entsprechenden Erläuterung mit Berechnungen beim Landratsamt Mühldorf a. Inn, Sg. Wasserrecht einzureichen.

Für Niederschlagswasser von blanken (nicht beschichteten oder lackierten) Metalldächern mit einer Fläche von mehr als 50 m² muss in jedem Fall beim Landratsamt Mühldorf a. Inn eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden.

Verkehrliche Erschließung

Die bestehende verkehrliche Erschließung erfolgt von der bestehenden Erschließungsstraße südlich sowie östlich, mit Verbindung zur weiter südlich verlaufenden Töginger Straße.

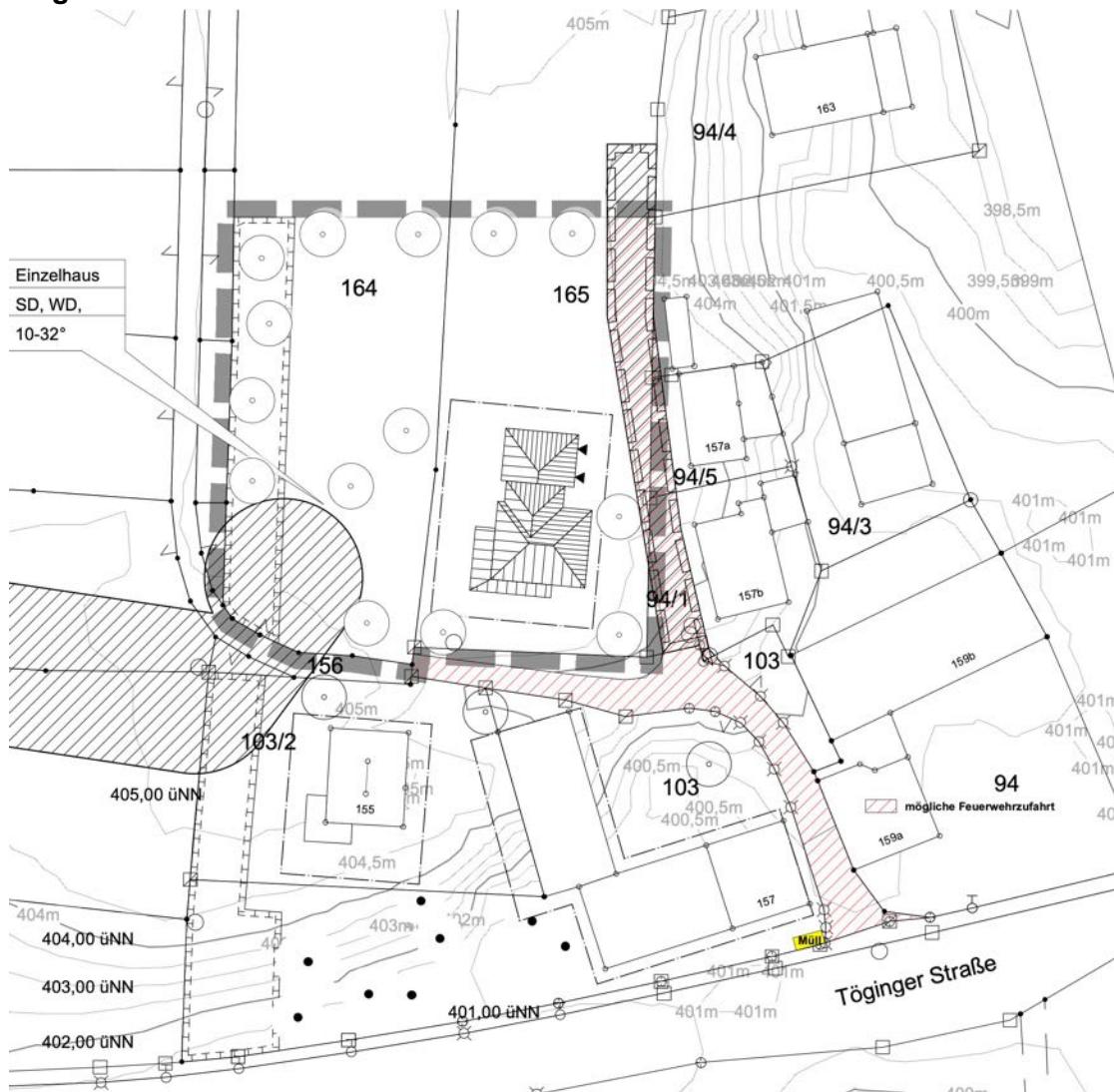
Diese Zufahrt soll auch für die geplante Bebauung verwendet. Die Zufahrt wird als ausreichend für die bestehende und geplante Bebauung erachtet. Die Müllabfuhr muss hier nicht einfahren.

Energieversorgung

Die elektrische Versorgung erfolgt durch die Bayernwerke. Auskünfte können beim Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Ampfing, Mobil-Oil-Str. 34, 84539 Ampfing erfragt werden. Die Anschlüsse der einzelnen Wohngebäude erfolgen durch Erdkabel. Bei der Errichtung der Gebäude sind Kabeleinführungen vorzusehen.

Die für das Kabelnetz erforderlichen Verteiler und Hausanschlusschränke sind innerhalb der Baugrundstücke zu integrieren.

Mögliche Fläche für die Feuerwehr und Müllstandort



6. Sonstige Erläuterungen zu den Festsetzungen durch Plan und Text:

Art und Maß baulicher Nutzung:

Es werden keine Festsetzungen zur Art und Maß der Nutzung getroffen.
Die Beurteilung von Vorhaben richtet sich damit nach dem § 34 BauGB

Bauweise:

Die Baugrenzen sichern die gewünschte Lage der bestehenden und geplanten Bebauung. Außerhalb dieser Baugrenzen sind nur Verkehrsflächen, Terrassen, Gartenwege und Nebenanlagen zulässig, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Grün- oder Ausgleichsflächen.

Die getroffenen Festsetzungen sollen eine dorfgebietstypische offene Bauweise sichern.

Grünordnung:

Um die geplante Bebauung in die umgebende Landschaft einzubinden, wurden Festsetzungen zum Erhalt bestehender Eingrünungen im südlichen Bereich und Neupflanzungen an der westlichen und nördlichen Grenze des Geltungsbereiches, getroffen. Die Grünfläche-/Ortsrandeingrünung wurde bereits im Flächennutzungsplan als Ziel definiert.

Zusätzlich zu den Eingrünungen wurden innerhalb des Geltungsbereiches auch noch zu pflanzende Einzelbäume festgesetzt. Diese dienen in erster Linie dazu, eine ortstypische innerörtliche Durchgrünung sicherzustellen. Es sind nur gebietsheimische Pflanzen zulässig.

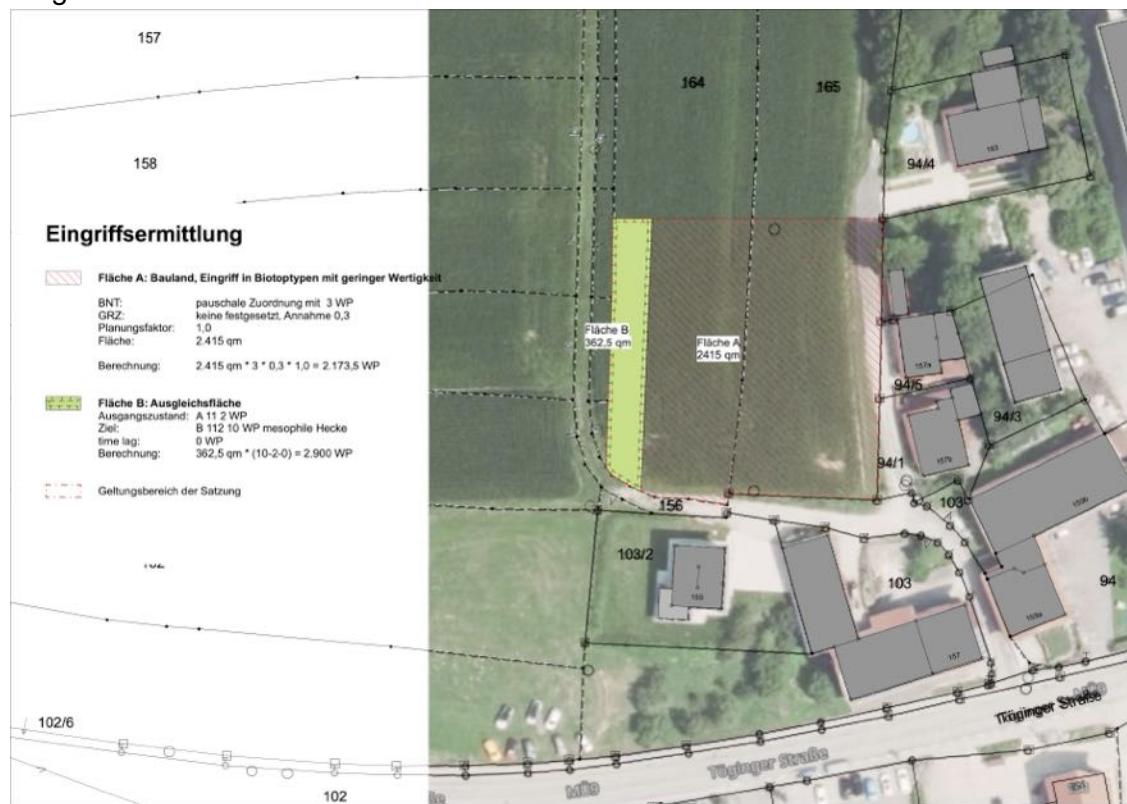
7. Eingriffsregelung

Durch die Satzung ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 15 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde nach den Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen überprüft und durchgeführt. Durch den Eingriff entsteht ein Ausgleichsbedarf, welcher innerhalb des Geltungsbereiches minimiert und geleistet wird.

Bestandsaufnahme:



Eingriffsflächen:



Die Fläche wird für das Schutzgut Arten und Lebensräume als Fläche mit geringer Bedeutung (Acker) eingewertet. Gemäß Empfehlung des Leitfadens wird die betroffene Fläche pauschal mit 3 Wertpunkten bewertet. Die Qualität der anderen Schutzgüter rechtfertigen keine Höherbewertung.

Ermittlung der Eingriffsschwere

<i>Nutzungsbereich</i>	<i>Eingriffsfaktor</i>
Grundstücke gemäß festgesetzter GRZ:	0,3

Vermeidungsmaßnahmen und daraus resultierender Planungsfaktor

Im Bebauungsplan werden umfassende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

- Pflanzverpflichtungen auf den Grundstücken
- Festsetzungen zur Bepflanzung unter besonderer Berücksichtigung der Übergangszonen zur freien Landschaft
- Versickerung von Oberflächenwasser in Teilflächen
- Vorgaben zur naturnahen Gestaltung der Freianlagen

Daraus resultiert der maximale Planungsfaktor von 0%

Kompensationsbedarf					
	Fläche	Bestand WP	GRZ	Faktor	WP
Fläche A	2415	3	0,3	1	2173,5
Gesamt					2173,5

Ausgleichsfläche

Im Geltungsbereich werden Flächen mit derzeitiger Ackernutzung zu Streuobstwiese sowie zu mäßig extensiv genutztem Grünland umgewandelt. Geplant sind folgende Maßnahmen:

Kompensations-/Ausgleichsfläche B

Flurnummer(n): 164 Teilfläche

Gemarkung: Hart

Fläche: 362,5 qm

Bestand: Acker A11 (2 Wertpunkte)

Entwicklungsziel: Mesophile Hecke B112 (10 Wertpunkte)

Kompensation: 362,5 qm * (10-2-0) WP = 2900 WP

Erstgestaltungsmaßnahmen:

Innerhalb der Flächen ist jeweils je angefangene 100 qm Fläche mindestens 1 heimischer Baum in der Qualität StBU 200-250 gemäß Artenlisten (D. Hinweise durch Text Pkt. 6.5.1 oder 6.5.2) und 25 heimische Sträucher in der Qualität v.Str. 80-100 gemäß Artenliste (D. Hinweise durch Text Pkt. 3.5.3) zu pflanzen. Die Pflanzung der Sträucher soll als dreireihige Hecke mit einem Abstand von ca. 1,5 m untereinander ausgeführt werden. Das Heckengebüsch ist als freiwachsendes Heckengebüsch,

nicht als Schnitthecke, mit einer Breite von 7,0m zu entwickeln. Für die Anlage des Gebüsches sind mind. acht verschiedene Arten gemäß der Pflanzliste zu verwenden und in etwa gleichen Anteilen zu pflanzen. Die unbepflanzten Randflächen sind als Krautsaum anzulegen.

Es ist gebietsheimisches Pflanzenmaterial zu verwenden.

Pflegemaßnahmen:

Ein auf den Stock setzen der Sträucher ist frühestens alle 15 Jahre zulässig.

Bei Ausfall von Pflanzen ist in der festgesetzten Qualität in der darauffolgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen.

8. Wasserwirtschaft

Überschwemmungsgefahr

Im direkten Umfeld der Planung befinden sich keine Gewässer. In einem Abstand von ca. 180 m in nördlicher Richtung befindet sich der Innwerkkanal und in einer Entfernung von ca. 1000m in südlicher Richtung der Inn. Die Fläche selbst liegt in keinem Hochwasserbereich.

Überschwemmungen sind daher nahezu auszuschließen.

Wassersensibler Bereich

Das Planungsgebiet liegt auch nicht in einem wassersensiblen Bereich.

Schutz vor Sturzfluten durch Starkregenereignisse

Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) können flächendeckend überall auftreten. Im voralpinen Bereich sind solche Niederschläge besonders heftig und werden durch die Klimaänderungen an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Auch unsere Erfahrungen zeigen, dass bei solchen Ereignissen Straßen und Privatgrundstücke flächig überflutet werden. Aufgrund der geographischen Lage sind diese Ereignisse auch im Planungsgebiet möglich. Aufgrund der sehr flachen Topographie und guten Sickerfähigkeit der anstehenden Böden ist jedoch das Schadenspotential nur theoretisch und als tendenziell niedrig einzustufen. Trotz des tendenziell geringen Risikos sollte bei der Planung und Bauausführung von Bauvorhaben Folgendes beachtet werden:

- Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude sollte über Straßenoberkante bzw. dem Gelände liegen und/oder entsprechende Abflusskorridore für den freien Abfluss des Oberflächenwassers freigehalten werden.
- Gebäude sind bis zum Bereich einer möglichen Überflutung (empfohlen ca. 25 cm über GOK) wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und Auftrieb -sicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.)
- Sollten Lichtgräben für eine höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Bauherren sollten ihre Planer auf die dauerhaft verbleibenden Starkregen- und Grundwasserrisiken ausdrücklich hinweisen. Außerdem sollten planende Büros, die die bekannten natürlichen Gegebenheiten nicht berücksichtigen, darauf hingewiesen werden, dass sie für Planungsfehler haftbar gemacht werden können.

Verwiesen wird auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums:

<https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/>

(oder Suchbegriff „Hochwasserschutzfibel“).

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird ebenfalls empfohlen.

www.elementar-versichern.de.

9. Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen:

Um die Staubfracht von landwirtschaftlichen Flächen in Richtung der Gebäude zu reduzieren wurde u.a. auf eine durchgehende Eingrünung, in Richtung Westen, Wert gelegt um hier mögliches Konfliktpotential zu reduzieren.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die ortsübliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gelegentlich Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen entstehen können, die nicht vermeidbar sind. Diese Belastungen sind als ortsüblich und zumutbar einzustufen und zu dulden.

10. Denkmalschutz

Bodendenkmal

Im Planungsgebiet ist das Bodendenkmal D-1-7741-0269 Straße der römischen Kaiserzeit mit begleitenden Materialentnahmegruben (Teilstück der Trasse Augsburg-Wels) verzeichnet.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 8 Denkmalschutzgesetz meldepflichtig.

Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß, oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis (Art. 7 des Denkmalschutzgesetzes). Dies ist trifft im vorliegenden Fall zu, daher ist eine Denkmalrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Mühldorf a. Inn, Töginger Str. 18, 84453 Mühldorf a. Inn, zu beantragen. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Mühldorf a. Inn) oder dem Landesamt für Denkmalpflege, Hofgraben 4, 80539 München, Tel: 089/2114-0, Fax 089/2114-300 anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 DSchG).

Baudenkmal

Im Ortsteil Hölzling sind keine Baudenkmäler verzeichnet.

In ca. 310m Entfernung südwestlicher Richtung befindet sich das Baudenkmal, D-1-83-128-51 Innwerksiedlung, ein- und zweigeschossige verputzte Wohnbauten mit Walmdächern im reduzierten Heimatstil, einem trichterförmigen Platz zugeordnet, vom Wasserturm (Nr. 16) überragt, Planungen von Theo Lechner und Fritz Norkauer

um 1920, Ausführung 1921/22, der Wasserturm 1923 errichtet, Haus Nr. 3 und 4 sind nach 1923 entstanden, Nr. 1-4, 13-15, 17-22 sind zweigeschossig, Nr. 5-12 sind eingeschossige Doppelhäuser, zu Nr. 13-15 gehören östlich Nebengebäude, zwischen Nr. 17 und 22 gibt es Verbindungsbauten mit Durchgängen.

Es besteht aufgrund der dazwischen liegenden Bebauung, keine direkte Sichtbeziehung zwischen dem Ort und dem Baudenkmal. Eine Beeinträchtigung kann daher ausgeschlossen werden.

11. Altlasten

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt. Nordwestlich des Planungsgebietes sind mit erheblichen umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden im Flächennutzungsplan verzeichnet. Da deren Lage nicht genau bekannt ist können auch im Planungsgebiet Altlasten auftreten.

12. Sicherstellung der Höhenlage

Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen der Einzelbaugestaltungen Geländeschnitte mit Höhenangaben des natürlichen und des geplanten Geländes, der Geländeanschluss an benachbarte Grundstücke sowie ein Höhenbezugspunkt vorzulegen (mind. ein Längs- und ein Querschnitt).

Kreisstadt Mühldorf a.Inn

Datum:

F. Breinl

.....
Michael Hetzl
1.Bürgermeister

.....
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Florian Breinl Dipl.-Ing.