

# BEGRÜNDUNG

## ZUR ERGÄNZUNGSSATZUNG

---

# Haberger Hof

---

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/Obermünchs Dorf

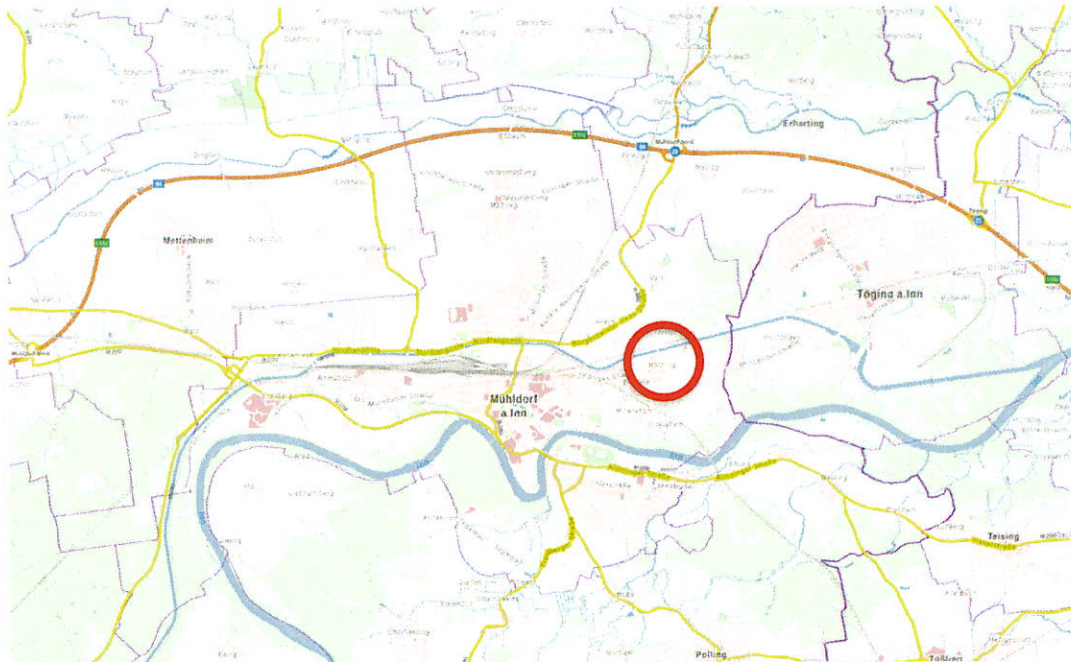
telefon. 08734 - 93 91 396  
mobil. 0151 - 108 198 24  
mail: info@breinl-planung.de

Entwurf: 01.12.2020  
Entwurf: 08.06.2021

## 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.



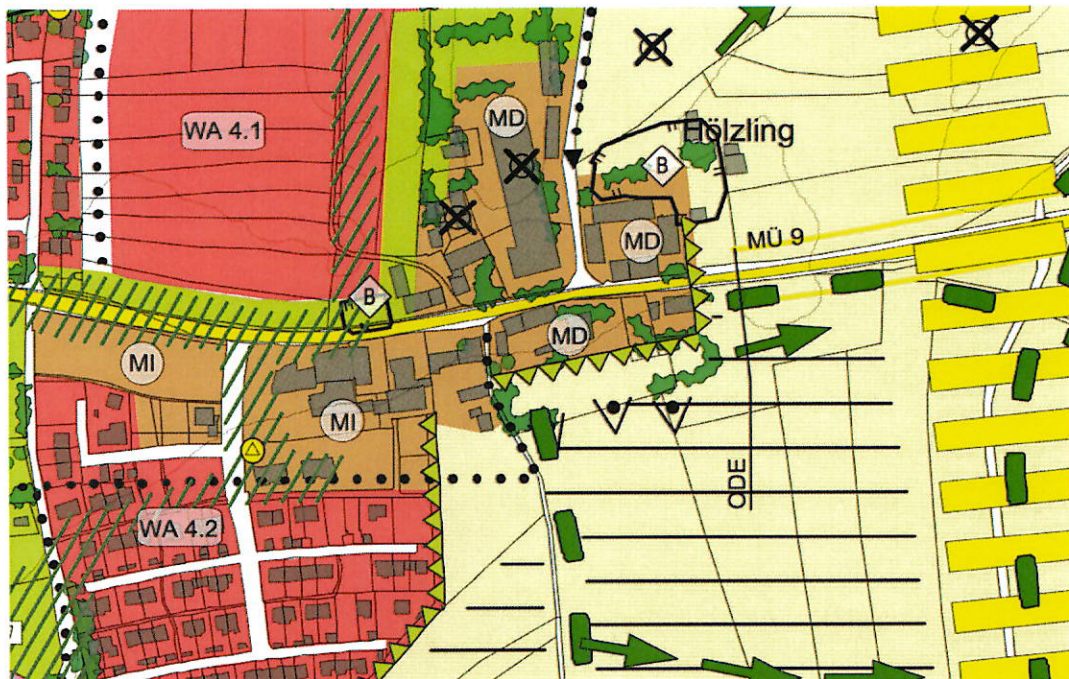
Luftbild ohne Maßstab Quelle: Bayernatlas

### 1.2 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

#### 1.2.1 Bisheriger Planungen

Der westliche Teilbereich 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 im östlichen Teil als Dorfgebiet (MD) und im westlichen Teil als Grünfläche und Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Im südlichen Teil ist ein Biotop und im südlichen bzw. westlichen Teil eine Schraffur für die Biotopvernetzung dargestellt. Aufgrund nur geringer Überschreitung der bisher ausgewiesenen Dorfgebietsfläche wird davon ausgegangen, dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewünschte Bebauung vorliegen und keine 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 ganz oder teilweise die Flurnummern **103** und schließt eine Fläche von 0,33 ha ein und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch dörflich geprägte Bebauung und landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Osten durch dörfliche geprägte Bebauung
- im Süden die Töginger Straße und gemischt genutzte Bebauung
- im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Planungsgebiet gibt es derzeit einen aktiven Landwirt. 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.

Der Stadtrat der Kreisstadt Mühldorf a. Inn ist der Auffassung ist, durch Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches diese notwendigen Schritten zur erleichterten und geordneten Bebauung insgesamt zu ermöglichen.

### 4. Ziel und Zweck der Planung

Ziel ist es die bestehenden landwirtschaftlich genutzten Gebäuden zu sichern und eine Erweiterung der Hofstelle um ein Wohngebäude im westlichen Teil zuzulassen und so insgesamt eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen. Das geplante Wohngebäude soll der Neuausweisung von Bauland an anderer Stelle entgegenwirken. Ein konkreter Bauwunsch liegt der Stadt vor und wird dieser Satzung zugrunde gelegt.

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 südlich gelegenen Gehölzbestände werden Rahmen dieser Planung gesichert.

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

Für die bestehende Hofstelle gibt es eine Abwasserleitung, welche an das kommunale Abwassernetz angeschlossen ist. Der geplante Neubau kann an die bestehende Leitung angeschlossen werden. Das Abwasser wird über die kommunalen Leitungen der gemeindlichen Kläranlage zugeführt und dort gereinigt.

#### Niederschlagswasserbeseitigung

Unbelastetes Niederschlagswasser von Dachflächen oder Freiflächen wird derzeit vor Ort versickert, dies soll auch für künftige Neubauten so erfolgen. 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 m<sup>2</sup> ist ggf. eine erlaubnisfreie Einleitung unter Beachtung der NWFreiV in Verbindung mit den technischen Richtlinien TRENGW (Grundwasser) möglich.

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 m<sup>2</sup> muss in jedem Fall beim Landratsamt Mühldorf a. Inn eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden.

#### **Verkehrliche Erschließung**

Die bestehende verkehrliche Erschließung erfolgt von der Töginger Straße bzw. über einen öffentlichen Feldweg.

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.

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

Zusätzlich zu den Eingrünungen wurden innerhalb des Geltungsbereiches auch noch eine weitere 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 § 18 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 außerhalb geleistet wird.

Bestandsaufnahme:



Eingriffsflächen



**Fläche A (Eingriffsschwere wird nicht wesentlich verändert, daher nicht bilanzrelevant)**

Ursprünglicher Zustand: Bauland, Verkehrsfläche, und Gartenfläche

Planung: Bauland, Verkehrsfläche, und Gartenfläche

**Fläche C (Kompensationsfläche, wird nicht als Eingriff bilanziert)**

**Fläche B (Eingriffsschwere wird verändert, daher bilanzrelevant)**

Ursprünglicher Zustand: intensiv genutztes Grünland

Bewertung des Umweltzustands: Matrix, gem. Leitfaden

Schutzgut		1a	1b	1c
Arten und Lebensräume	Intensivgrünland	Oberer Wert		
Boden	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs		Unterer Wert	
Wasser	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand		Unterer Wert	
Klima/Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	Oberer Wert		
Landschaftsbild	Bisheriger Ortsrand		Unterer Wert	
<b>Fazit</b>		<b>1b</b>	Lebensraum mittlerer Bedeutung	

Planung: Bauland, Verkehrsfläche, und Grünland

Minimierungsfaktoren.: Festsetzung von Pflanzbindungen, Solitärpflanzungen innerhalb der Grundstücke und Pflanzung im Bereich der Erschließungsstraße, Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge

Ermittlung des Kompensationsfaktors: **Typ B II (0,5 – 0,8)**

Kompensationsfaktor gewählt: **0,50**

Eingriffsfläche lt. CAD-Ermittlung: **835 qm**

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs: **835 qm x 0,50 = 417 qm**

**Begründung der Faktorenwahl:**

Die Fläche wird derzeit intensiv als Grünland genutzt. Gemäß der Matrix/Bewertung des Umweltzustandes nach Schutzgütern (Leitfaden) kann die Fläche der Liste 1 a zugeordnet werden. Beim Typ B II kann der Ausgleichsfaktor zwischen 0,5 – 0,8 angesetzt werden.

Aufgrund der Minimierungsmaßnahmen kann für einen Versiegelungsgrad unter 0,35 (bzw. 0,5) ein **Ausgleichsfaktor von 0,50** im vorliegenden Fall vertreten werden.



# Verfahrensvermerke

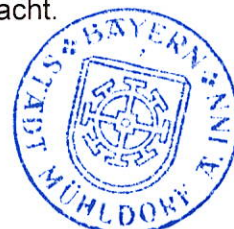
## Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

### 1. Aufstellungsbeschluss:

Der Stadtrat der Kreisstadt Mühldorf a. Inn hat in der Sitzung vom 30.04.2020 Nr. 043 den Erlass bzw. die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Habergeger Hof“ beschlossen. Der Beschluss wurde am 08.06.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Mühldorf a. Inn, 07.09.2021

  
Michael Hetzl  
1. Bürgermeister

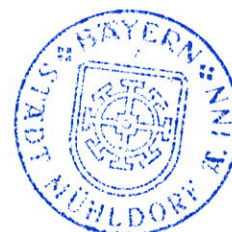


### 2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Satzung „Habergeger Hof“ wurde i.d.F.v. 01.12.2020 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.03.2021 bis einschließlich 12.04.2021 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 26.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Mühldorf a. Inn, 07.09.2021

  
Michael Hetzl  
1. Bürgermeister



### 3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Satzung „Habergeger Hof“ wurde i.d.F.v. 01.12.2020 mit der Begründung wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.03.2021 bis einschließlich 12.04.2021 beteiligt.

Mühldorf a. Inn, 07.09.2021

  
Michael Hetzl  
1. Bürgermeister



### 4. Satzungsbeschluss:

Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluss des Stadtrats 24.06.2021 Nr. 091 für die Satzung „Habergeger Hof“ i.d.F.v. 08.06.2021 den Satzungsbeschluss gefasst.

Mühldorf a. Inn, 07.09.2021

  
Michael Hetzl  
1. Bürgermeister

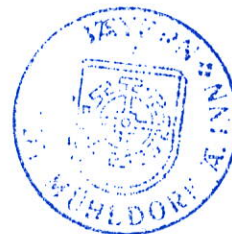


## **5. Ausgefertigt:**

Am 07.09.2021 durch die Kreisstadt Mühldorf a. Inn.

Mühldorf a. Inn, 07.09.2021

  
Michael Hetzl  
1. Bürgermeister



---

## **6. Bekanntmachung:**

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 07.09.2021. Die Satzung „Habberger Hof“ i.d.F.v. 08.06.2021 mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Servicezeiten im Stadtbauamt der Kreisstadt Mühldorf a. Inn, Gebäude B, Huterergasse 2, 1. Stock, Zimmer 125 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Die Satzung „Habberger Hof“ i.d. F.v. 08.06.2021 tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Mühldorf a. Inn, 07.09.2021

  
Michael Hetzl  
1. Bürgermeister

