

Gemeinde Emmerting



Außenbereichssatzung „Bruck / Waldsiedlung“

Begründung

1. Anlass

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 13.10.2020 beschlossen, ein Verfahren zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung für den Ortsteil „Bruck / Waldsiedlung“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB einzuleiten.

Der Grundstückseigentümer der Flur-Nr. 789, Gemarkung Emmerting, hat die Ausweisung einer Außenbereichssatzung beantragt. Er bietet seit Jahren auf der ehemaligen Hofstelle in einem Gästehaus Beherbergungsmöglichkeiten für externe Mitarbeiter der nahen Chemiebetriebe an. Südlich des vorhandenen Gebäudekomplexes ist nun die Errichtung eines „Hofladens“ geplant, in dem vorwiegend Produkte des ca. 250 m östlich gelegenen Gemüsebaubetriebs veräußert werden sollen. Es handelt sich somit nicht um eine Selbstvermarktung, sondern um eine gewerbliche Nutzung. Zusätzlich ist an die Errichtung einer Kapelle gedacht.

Die Gemeinde unterstützt die Bauabsichten, da die ortsnahe Vermarktung zur Versorgung der Bevölkerung beiträgt und aufwändige Transportwege in Supermärkte o.ä. reduziert werden. Gleichzeitig soll im Bereich der Waldsiedlung eine maßvolle und verträgliche Nachverdichtung im Bestand bzw. Umbauten an bestehenden Gebäuden ermöglicht werden.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Ortsteil Bruck ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Emmerting bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Geltungsbereich ist ein bebauter Bereich im Außenbereich, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Es handelt sich nicht um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil, der Bereich ist auch nicht für eine größere Entwicklung geeignet.

Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, die Vorhaben sind nicht UVP-pflichtig, es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Damit liegen die Voraussetzungen für den Erlass der Satzung vor.

3. Geltungsbereich

Der im Planteil der Satzung dargestellte Geltungsbereich ist ca. 1,93 ha groß und befindet sich ca. 1 km südlich von Emmerting. Er verläuft relativ eng um die bestehende Bebauung, um die Entwicklung auf den bereits bebauten Bereich zu beschränken. Der westliche Geltungsbereich ist von Waldflächen umschlossen, der östliche größtenteils durch landwirtschaftliche Flächen.

4. Zulässigkeitsbestimmungen

In der Außenbereichssatzung wird bestimmt, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 § 35 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung ist auch auf Vorhaben erstreckt, die kleineren Handwerks- oder Gewerbebetrieben dienen.

Die Außenbereichssatzung bezieht sich auf Vorhaben, die Wohnzwecken dienen, sowie auf kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe. Die geplante Nutzung „Hofladen“ soll zugelassen werden, da sie den Charakter der Bebauung im östlichen Geltungsbereich nicht wesentlich verändern wird.

In der Satzung werden nur wenig nähere Bestimmungen zur Zulässigkeit getroffen (z. B. max. zwei Vollgeschosse, pro neu zu errichtendem Wohngebäude max. zwei Wohneinheiten, Festsetzungen zu Materialien).

5. Erschließung

Der Planungsbereich liegt westlich der Oberen Dorfstraße von Bruck nach Emmerting. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich die Brucker Straße sowie die davon abzweigende Anliegerstraße Waldsiedlung.

Die öffentliche Versorgung mit Wasser und Elektrizität erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz. Die Abwasserentsorgung wird über ein wasserrechtliches Verfahren im Rahmen der Einzelbaugesuche sichergestellt (Kleinkläranlagen). Das anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern.

6. Naturschutz

Mit dieser Außenbereichssatzung werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§ 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 2 BauGB). Zudem liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor. Für die Belange des Umweltschutzes muss somit keine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens von Vorhaben muss ein Nachweis von Ausgleichsmaßnahmen geführt werden. Dazu bedarf es einer Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Ebenfalls auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens sind die Belange des Artenschutzes vertiefend zu prüfen. Dies gilt bei Neubauten ebenso wie bei Änderungen bzw. beim Abbruch von baulichen Anlagen.

Im Geltungsbereich befindet sich westlich der Brucker Straße das Biotop mit der Teilflächennummer 7842-0075-001 „Buchen-Hainbuchen-Wälder in Bruck“.

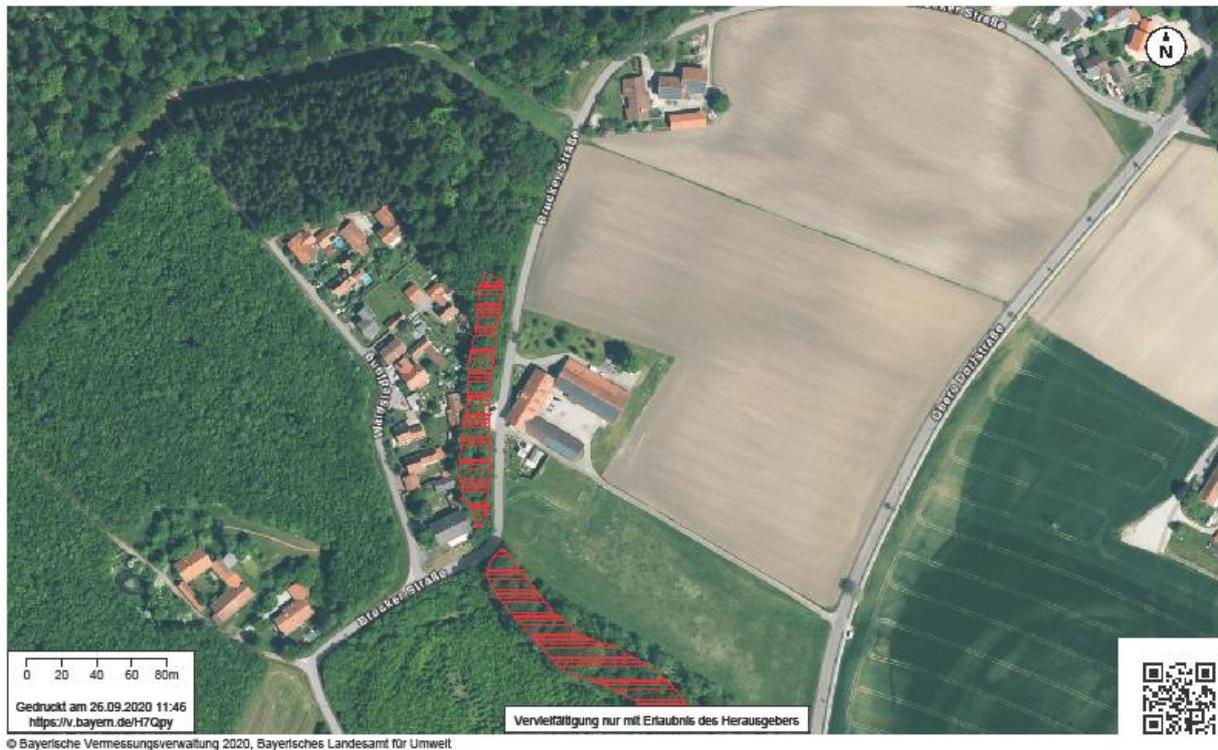


Abb. 1 Abbildung des amtlich kartierten Biotops (rot schraffiert) – Quelle: Bayernatlas

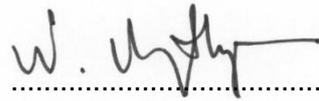
7. Auswirkungen

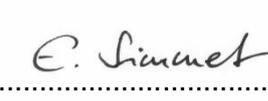
Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst. Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Änderung der Planung nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet lebenden und arbeitenden Menschen auswirken wird.

Emmerting, den 13.10.2020

Emmerting, den 13.10.2020

.....
Stefan Kammergruber
1. Bürgermeister


.....
Norbert Mißberger
Dipl.Ing., Architekt, Stadtplaner


.....
Elisabeth Simmet
Dipl.-Ing. Landespflege