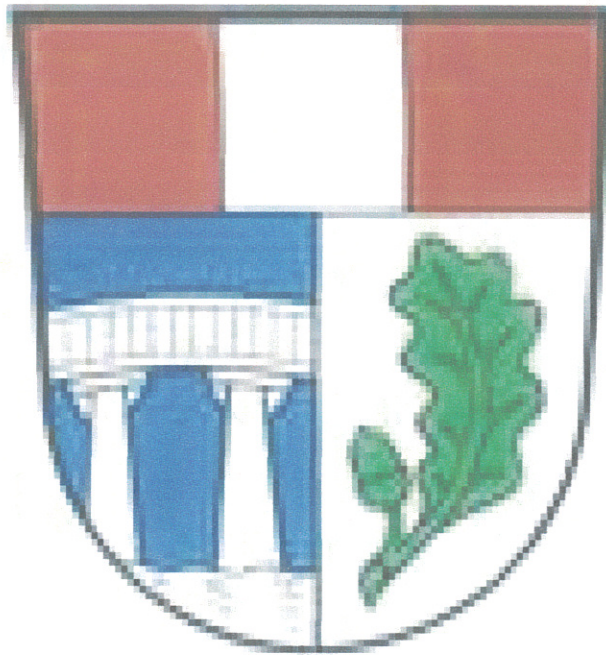


GEMEINDE EMMERTING



Landkreis
Altötting

Reg.- Bezirk
Oberbayern

**„2. Änderung (Erweiterung) der bestehenden Außenbereichssatzung
Unteremmerting“**

- B E G R Ü N D U N G -

Aufgestellt: Mehring, den 03. Oktober 2025

Das Gebiet umfasst die Grundstücke Flur Nr. 463/1 T, 456/1 T, 246, 250/ T, 253/T der Gemarkung Emmerting.

Der im Planteil der Satzung dargestellte erweiterte Geltungsbereich ist ca. 1,18 ha groß.

1. Anlass der Planung, Planungsziel

Der Gemeinderat Emmerting hat in seiner Sitzung am 09.09.2025 beschlossen, ein Verfahren für die Erweiterung der bestehenden Außenbereichssatzung für den Bereich Unteremmerting gemäß § 35 Abs. 6 BauGB einzuleiten.

Der Grundstückseigentümer der Flur Nr. 246 Gemarkung Emmerting hat die Ausweisung für die Erweiterung beantragt.

Grund für die Erweiterung der bestehenden Außenbereichssatzung ist, eine zeitgemäße, städtebaulich geordnete Bebauung zu erreichen und Rechtssicherheit zu erlangen.

Planungsziel ist, durch die Erweiterung der bestehenden Außenbereichssatzung zusätzliches Baurecht und Rechtsicherheit zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs zu erlangen. Seit vielen Generationen wird auf dem Anwesen „Mitterlehner“ eine Landwirtschaft mit Ackerbau, Viehhaltung und Pferdestall/Reithalle aktiv betrieben. Rein nach den Vorgaben des § 35 Abs. 1 BauGB ist jedoch nur ein Wohnhaus für den Betriebsleiter und ein Altenteil möglich. Da jedoch auch der 2. Sohn des (Antragstellers?/Hofinhabers) aktiv in der Landwirtschaft mitwirkt (Arbeitsanfall für einen Betriebsleiter und den „Altenteiler“ nicht zu stemmen), soll hier die Möglichkeit einer praktikablen und familien-/generationengerechten Lösung geschaffen werden.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen, Bestand

Der Ortsteil Unteremmerting ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Emmerting bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Geltungsbereich ist ein bebauter Bereich im Außenbereich bzw. in einer bestehenden Außenbereichssatzung. Das Gebiet ist landwirtschaftlich geprägt (3 aktive Landwirtschaften), in dem aber aufgrund der Nähe zum Ortskern Emmerting und der direkt verbundenen Bebauung mit seinen knapp 5000 Einwohnern doch auch sonstige Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

3. Erschließung, Straßengestaltung

Das Gebiet liegt ca. 1,0 km nordöstlich vom Ortskern Emmerting und wird über die Untere Dorf Straße erschlossen.

Die öffentlichen Bedarfs- und Versorgungseinrichtungen (Energieversorgung) sind in dem betroffenen Bereich bereits vorhanden bzw. können leicht erweitert werden. Die Erschließung durch Kanal und Wasser ist gesichert. (Kanal / Wasser bereits vorhanden).

4. Versorgung, Entsorgung

Im Geltungsbereich ist die Versorgung mit Trinkwasser und Energie gesichert. Die Kanalleitung zur Ableitung des Abwassers ist bereits vorhanden und kann für die Grundstücke gestellt werden.

Unternehmensträger sind:

Für Wasserversorgung:	Burgkirchen
Für Abwasser:	VG Emmerting - Mehring
Für Stromversorgung:	Bayernwerk Eggenfelden
Für Telekom u. Kabelfernsehen:	Telekom / Kabel Deutschland

5. Beseitigung von Oberflächenwasser

Park- und Stellflächen sind wasserdurchlässig bzw. sickertfähig herzustellen und der Anteil der befestigten Flächen auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

Anfallende Dachflächen- und Oberflächenwasser sind auf dem eigenen Grundstück versickern zu lassen.

Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittel Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisfreie Versickerung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, wird empfohlen, befestigte Flächen möglichst durchlässig z.B. mit Schotterrasen, Rasengittersteine o.ä. auszuführen.

6. Geplante bauliche Nutzung

In der Außenbereichssatzung wird bestimmt, dass Wohnzecken 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.

Vorhaben sind nur zulässig, wenn sie sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksflächen, die überbaut werden soll und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Dies gilt insbesondere für nicht

landwirtschaftliche Nebengebäude und handwerkliche oder gewerbliche Betriebsgebäude.

7. Naturschutz

Mit der Erweiterung der bestehenden 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 gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden.

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

8. Auswirkungen

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst. Es ist zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nicht wesentlich auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet oder angrenzenden Gebieten wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird.

9. Grünordnung

Unbebaute Flächen sind gärtnerisch und naturnah zu gestalten. Eine Flächenversiegelung ist auf ein Minimum zu reduzieren. Bestehende Gehölzstrukturen und Einzelbäume sind zu erhalten und entsprechend zu Pflegen. Bei Verlust einer Pflanzung ist gleichwertiger Ersatz zu leisten.

Der Ortsrand ist ausreichend zu begrünen. Es sind ausschließlich heimische und freiwachsende Sträucher und Bäume zu verwenden.

Planung:
Planungsbüro
Kattner-Ertl
Lengthal 1
84561 Mehring

Kammergruber
1. Bürgermeister