

GEMEINDE EMMERTING



Landkreis
Altötting

Reg.- Bezirk
Oberbayern

„4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 Gewerbegebiet Seng (GE2)“ Zweckbestimmung „Mischgebiet“ (MI)

- B E G R Ü N D U N G -

Aufgestellt: Mehring, den 25. September 2025

1. Anlass der Planung, Planungsziel

Der Gemeinderat Emmerting hat in seiner Sitzung am 13.05. 2025 beschlossen, ein Verfahren für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbegebiet Seng“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB einzuleiten.

Der Grundstückseigentümer der Flur Nr. 14/7 und 14/11 Gemarkung Emmerting hat die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 Gewerbegebiet Seng dahingehend beantragt, die Zweckbestimmung für das Grundstück Fl. Nr. 14/7 und 14/11 von GE2 (eingeschränktes Gewerbegebiet) in ein Mischgebiet (MI) zu ändern.

Grund für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 Gewerbegebiet Seng (GE2) ist, eine zeitgemäße, städtebaulich geordnete Bebauung zu erreichen und Rechtssicherheit -auch für eine betriebsfremde Wohnnutzung (nicht für Betriebsleiter oder Betriebsangehörige Personen) zu erlangen.

Planungsziel ist, durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 Gewerbegebiet Seng (GE2) zusätzliches Baurecht und Rechtsicherheit zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs zu erlangen. Die Grundstücke Fl.-Nr. 14/7 und 14/11 der Gemarkung Emmerting sind – trotz Ausweisung eines Gewerbegebietes – lediglich mit einer Zweckbestimmung „eingeschränktes Gewerbegebiet“ charakterisiert. Für diese Gebietsart gelten die gleichen immissionsschutzrechtlichen Lärmrichtwerte als für ein Mischgebiet.

Zudem sollen die Baugrenzen im Bebauungsplan an die bestehende angepasst und geringfügige Erweiterungen ermöglicht werden. Die im jetzigen Planstand eingetragenen Baugrenzen sind nicht mehr zutreffend und bereits durch die bestehende Bebauung überschritten.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen, Bestand

Der Ortsteil Seng ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Emmerting bisher als Fläche für Gewerbegebiet (GE2) dargestellt. Die Änderung für das betroffene Grundstück des Antragsstellers erfolgt ggf. nachrichtlich.

3. Erschließung, Straßengestaltung

Das Gebiet ist über die Hauptstraße und Wiesbauerstraße und Baderstraße 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 Schotterrassen, Rasengittersteine o.ä. auszuführen.

Diesbezüglich bleibt durch die Änderung der Gebietscharakter alles unverändert.

6. Geplante bauliche Nutzung

Der Antragsteller benötigt für seinen Betrieb (Kommunikationssysteme, Telefontechnik) lediglich eine Lagerhalle und einen Aufenthaltsraum mit Übernachtungsmöglichkeit; nicht jedoch eine Betriebsleiterwohnung in der genehmigten Größe und hat daher über viele Jahre versucht, das Gewerbegrundstück mitsamt der genehmigten Betriebsleiterwohnung zu veräußern. Dies ist durchwegs daran gescheitert, dass von den Interessenten ebenfalls keine Wohnung(en) in der genehmigten Größe benötigt wurde oder von Seiten der Unteren Bauaufsichtsbehörde kein Erfordernis einer Betriebsleiterwohnung (Anwesenheit rund um die Uhr ect.) anerkannt wurde. Daher wird vom Antragsteller nun die Umwidmung von einem eingeschränkten Gewerbegebiet in ein Mischgebiet angestrebt, um wenigstens ein gewisses Maß an „betriebsfremder Wohnnutzung“ zu ermöglichen.

Wohnraum wird dringend benötigt; die Lärmrichtwerte für ein Mischgebiet sind die Gleichen wie für ein eingeschränktes Gewerbegebiet. Das Gleichgewicht Wohnnutzung/gewerbliche Nutzung im Mischgebiet wird selbstverständlich gewahrt.

Vorhaben sind weiterhin 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 Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 Gewerbegebiet Seng 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.

Diesbezüglich bleibt durch die Änderung der Gebietscharakteristik alles unverändert.

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.

Es sind ausschließlich heimische und freiwachsende Sträucher und Bäume zu verwenden.

Auch diesbezüglich bleibt durch die Änderung der Gebietscharakteristik alles unverändert. Durch eine Mehrung der Wohnnutzung wird naturgemäß die Anlage von Grünanlagen ect. noch gestärkt.

Planung:
Planungsbüro Kattner-Ertl
Lengthal 1
84561 Mehring

Kammergruber
1.Bürgermeister