

**SATZUNG**  
über die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich  
(§35 Abs. 6 BauGB)  
**Änderung der Außenbereichssatzung**

Aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) i.V.m. Art 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch §5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737), erlässt die Gemeinde Mehring folgende Außenbereichssatzung:

**§ 1 Geltungsbereich**

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich der Gemarkung Mehring, Ortsteil Hintermehring, werden gemäß dem vorliegenden Lageplan (M= 1/1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben**

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach §35 Abs. 6 BauGB i.V.m. §35 Abs. 2 BauGB. Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben sowie kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder der Entstehung oder Verfestigung einer Spaltersiedlung befürchten lassen. Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB unberührt. Vorhaben sind 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.

**§ 3 Festsetzung durch Planzeichen**

- Satzungsbereich nach § 35 Abs. 6 BauGB
- ▭ Bestehende Gebäude

**§ 4 Textliche Festsetzungen**

- 1) Neubauten, Einfriedungen und Veränderungen von baulichen Anlagen müssen sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.
- 2) Es sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.
- 3) Pro neu zu errichtendem Gebäude sind höchstens 2 Wohneinheiten zulässig.
- 4) Es sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 21 - 30° zulässig. Dachschneitten sind unzulässig.
- 5) Die Dacheindeckung von Hauptgebäuden hat mit ziegelroten bzw. rotbraunen Dachziegel oder Dachsteinen gleicher Farbgebung zu erfolgen.
- 6) Die Verwendung von glänzenden Materialien und grellen Farbtonen ist unzulässig.
- 7) Die Festsetzungen im Plan vom 04.03.2022 ersetzen die Festlegungen der Urfassung (Bekanntmachung vom 23.06.1994)

**§ 5 Grünordnung / Naturschutzrechtliche Regelungen**

- 1) Befestigte Flächen:  
Private Grundstückszufahrten, Stellplätze und Garagenzufahrten sind aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen (z.B. Schotterterrassen, Kies, Pflaster mit Rosenfugen, wasserdurchlässige Pflastersysteme usw.).
- 2) Bepflanzung:  
Je 30 qm neu überbauter und versiegelter Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Dabei kann ein Laubbaum durch Obstbaum (Hochstamm) ersetzt werden. Bei der Bepflanzung sind heimische und standortgerechte Gehölze sowie regionaltypische Obstsorten zu verwenden.  
Pflanzqualität: Mindestgröße Bäume 2 x v. v., SU 12-14cm; Hochstamm STU 8-10cm  
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.

**§ 6 In – Kraft – Treten**

Diese Satzung tritt am Tag der Bekanntmachung in Kraft.

**Textliche Hinweise**

- 1) In der Umgebung liegen Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass es auch bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung dieser Grundstücke zu Geruchs- und Lärmbelastungen auch zu unüblichen Zeiten kommen kann. Von den landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu dulden.  
Bei Wohnbaubetrieben, gewerblich bzw. landwirtschaftlich genutzten Bauvorhaben sind die entsprechenden Bauanträge der Immissionsschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen. Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen ist die Einhaltung der Schalleistungspegel im Bauantrag gegenüber der Gemeinde nachzuweisen.
- 2) Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung, z.B. mittels Mulden-Rigolen, vorzuziehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.
- 3) Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Gering belastetes Niederschlagswasser sollte daher versickert werden (nach LU Merkblatt Nr. 4.3/2 und GWA-Blatt M 153).
- 4) Es ist in eigener Zuständigkeit zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENWG) bzw. in oberirdische Gewässer (TRENOD) sind einzuhalten.
- 5) Werden die Anforderungen nicht erfüllt, ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen. Bei der Beseitigung nach Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der DWA-Bücher A 138, A 117 und M 153 einzuhalten.
- 6) Bei Starkregenereignissen besteht die Gefahr von Überflutungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser. Es wird empfohlen, in der weiteren Planung eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen dagegen vorzunehmen.
- 7) Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird bei Einzelbauvorhaben im Rahmen der Baugenehmigung angewendet.
- 8) Gemäß den vorliegenden Untersuchungen liegen Teile des Gemeindegebiets im Bereich einer Belastung mit perfluorierten Chemikalien, insbesondere Perfluorooctansäure (PFOS). Aus diesem Grund kann nach derzeitigem Kenntnisstand eine Belastung der gegenständlich durch die Planung betroffenen Böden durch PFDA nicht ausgeschlossen werden.  
Für die Bewertung und Verwendung des Bodenaustausches gelten grundsätzlich die Leitlinien zur vorläufigen Bewertung von PF-Verunreinigungen in Wasser und Boden des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LU) in der aktuellen Fassung.  
Gemäß der Allgemeinverfügung des Landratsamtes Altötting vom 20.08.2021 unter Punkt 5: "Ausnahme für Vorhaben mit geringfügigen Bodenaustauschvolumina (bis 500 zu cbm) sind die Regelungen dieser Allgemeinverfügung zu beachten."  
Bei Bodenaustausch über 500 cbm ist zur Erfassung der konkreten Belastungssituation vor Ort eine Untersuchung auf PFOA erforderlich. Je nach Höhe dieser Belastung und unter Berücksichtigung der am Ort der Baumaßnahme bereits vorliegenden Belastung in Boden und Grundwasser kann der Boden entweder wieder am Ursprungsort oder innerhalb der betroffenen Gebietes ggf. mit technischer Sicherung eingebaut werden, sofern dadurch keine erhebliche Verschlechterung der Grundwasserqualität zu erwarten ist. Für die Erstellung des Konzepts zur Untersuchung der PFOA-Belastung und der Bewertung des vorgesehenen Verwendungs-/Verwertungs-/Entsorgungsweges wird empfohlen, einen nach §18 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zugelassenen Sachverständigen zu beauftragen. Das Konzept ist mit dem Landratsamt Altötting und dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abzustimmen.

**BEGRÜNDUNG:**

Aufgrund der in den letzten Jahren entstandenen Bebauung im Außenbereich im Ortsteil Hintermehring und um der Entwicklung der verschiedenen Baustile Rechnung zu tragen, wird eine Änderung der Außenbereichssatzung durchgeführt. Ziel ist hierbei mehr Möglichkeiten bei der Bebauung von Grundstücken, sowie bei Gebäudeerweiterungen und Gebäudeumbauten zu schaffen.

**HINWEIS:**

Die 2. Änderung der Außenbereichssatzung für den Ortsteil Hintermehring in der Gemeinde Mehring ersetzt vollständig die Urfassung (Bekanntmachung vom 23.06.1994) und die 1. Änderung (Erweiterung) vom 04.03.2022.

**VERFAHRENSVERLAUF**

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Mehring hat in seiner Sitzung am ..... die Änderung der Außenbereichssatzung für den Ortsteil Hintermehring beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Mehring, .....  
Robert Buchner  
Erster Bürgermeister Siegel

2. Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom ..... wurde in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

Mehring, .....  
Robert Buchner  
Erster Bürgermeister Siegel

3. Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange wurde für die Fassung vom ..... in der Zeit vom ..... bis ..... durchgeführt.

Mehring, .....  
Robert Buchner  
Erster Bürgermeister Siegel

4. Der Gemeinderat der Gemeinde Mehring hat mit dem Beschluss vom ..... die Satzung in der Fassung vom ..... erlassen.

Mehring, .....  
Robert Buchner  
Erster Bürgermeister Siegel

5. Der Satzungsbeschluss wurde am ..... durch Aushang an die Amtstafel ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit in Kraft getreten.

Mehring, .....  
Robert Buchner  
Erster Bürgermeister Siegel



**GEMEINDE MEHRING**  
LANDKREIS ALTÖTTING  
REG. BEZIRK OBERBAYERN

**AUßENBEREICHSSATZUNG  
ORTSTEIL HINTERMEHRING  
2. ÄNDERUNG**

ÄNDERUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

**M 1 : 1000**

ENTWURFSVERFASSER: **Edhofer** INGENIEURE  
EDHOFER INGENIEURE  
MARKUS EDHOFER

DATUM: 28.02.2025  
GEÄNDERT:  
SATZUNGSBESCHLUSS:

BERGHAM 15  
84533 MARKTL

