GEMEINDE TYRLACHING
Landkreis Altötting

# 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Unterschnitzing-Ost“

gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i. V. mit Art. 23 GO

## Begründung

Entwurfsverfasser:
Verwaltungsgemeinschaft Kirchweidach
Hauptstraße 21, 84558 Kirchweidach
Tel. 08623/9886-0

Kirchweidach, 24.08.2026

Gemeinde Tyrlaching
Landkreis Altötting

**1. Änderung der Außenbereichssatzung „Unterschnitzing-Ost“
gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i. V. mit Art. 23 GO**

**Begründung**

## 1. Vorbemerkung

Der Gemeinderat der Gemeinde Tyrlaching hat in seiner Sitzung am 10.06.2026 beschlossen, die Außenbereichssatzung „Unterschnitzing-Ost“ zu ändern und den Geltungsbereich um ca. 5.858 m² zu erweitern.

## 2. Geltungsbereich

Das Gebiet der Außenbereichssatzung umfasst die Flur-Nrn. 1165/3, 1142/2, 1165/22, 1165/15, 1333, 1165/8, 1165/5, 1131/3, 1131/2, 1130, 1332/1, 1332, und 1130/3, Gemarkung Tyrlaching, mit einer Flächengröße von ca. 14.545 m². Diese Grundstücksflächen sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Tyrlaching als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

## 3. Anlass und Bedarf für die Änderung

Anlass für die Änderung ist der Entwicklungsbedarf eines seit längerer Zeit im Gemeindegebiet ansässigen Elektrobetriebs. Der bestehende Betriebsstandort innerhalb des Hauptorts Tyrlaching bietet aufgrund seiner örtlichen und räumlichen Situation nur eingeschränkte Möglichkeiten für eine angemessene betriebliche Weiterentwicklung. Eine unmittelbar an den bestehenden Satzungsbereich angrenzende Fläche bietet dem Betrieb die Möglichkeit, seine betriebliche Entwicklung innerhalb des Gemeindegebiets fortzuführen.

Die Gemeinde hat ein besonderes Interesse an der Sicherung und Weiterentwicklung ortsansässiger Handwerks- und Gewerbebetriebe. Hierdurch sollen insbesondere bestehende Arbeitsplätze und örtliche Wirtschaftsstrukturen erhalten und einer Verlagerung des Betriebs aus dem Gemeindegebiet entgegengewirkt werden.

Mit der Änderung soll zugleich eine städtebaulich geordnete Entwicklung des bestehenden Siedlungsansatzes ermöglicht werden. Eine darüber hinausgehende allgemeine gewerbliche Entwicklung des Außenbereichs ist nicht beabsichtigt.

Der bestehende Satzungsbereich umfasst ca. 8.687 m². Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich vier Wohngebäude sowie mehrere Neben- und Nutzgebäude. Die vorhandene Bebauung bildet einen baulich geprägten Bereich, an den die Erweiterungsfläche unmittelbar anschließt.

Die Erweiterungsfläche umfasst ca. 5.858 m² und wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund ihrer Lage am Übergang zur freien Landschaft kommt der Abgrenzung des Satzungsgebiets eine besondere Bedeutung zu.

Die Gemeinde hat daher bei der Festlegung des Erweiterungsbereichs insbesondere die vorhandene Bebauungsstruktur, die räumliche Zuordnung zur bestehenden Bebauung, die Erschließung sowie die Belange von Landwirtschaft, Landschaft und Freiraum berücksichtigt.

Der Erweiterungsbereich schließt unmittelbar an den bestehenden Satzungsbereich an und wird räumlich eindeutig begrenzt. Die Einbeziehung erfolgt vor dem Hintergrund des konkreten örtlichen Entwicklungsbedarfs und soll eine räumlich konzentrierte Weiterentwicklung des bereits vorhandenen Siedlungsansatzes ermöglichen.

Die Abgrenzung orientiert sich dabei an den örtlichen Grundstücks-, Nutzungs- und Erschließungsverhältnissen. Eine darüber hinausgehende Ausdehnung des Satzungsgebiets in die freie Landschaft ist nicht vorgesehen.

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass mit der Erweiterung bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden. Diesem Belang steht das gemeindliche Interesse an der Sicherung eines ortsansässigen Handwerksbetriebs und an einer räumlich konzentrierten Entwicklung gegenüber.

Mit der Änderung der Außenbereichssatzung wird kein eigenständiges Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Satzung begründet kein allgemeines Baurecht für eine beliebige gewerbliche Entwicklung.

Vielmehr soll die weitere bauliche Entwicklung innerhalb des räumlich begrenzten Satzungsbereichs städtebaulich geordnet werden. Die Zulässigkeit konkreter Vorhaben richtet sich weiterhin nach den gesetzlichen Voraussetzungen des Baugesetzbuchs und den sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften.

Die Gemeinde verfolgt mit der Änderung keine flächenhafte Entwicklung des Außenbereichs. Die Erweiterung bleibt auf den konkret festgelegten Bereich beschränkt.

Zusammenfassung:
Die Änderung der Außenbereichssatzung dient der städtebaulich geordneten Weiterentwicklung eines bereits baulich geprägten Bereichs und berücksichtigt dabei den konkreten Entwicklungsbedarf eines ortsansässigen Handwerksbetriebs.

Die Gemeinde hat die mit der Einbeziehung bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen verbundenen Belange berücksichtigt und die Erweiterung räumlich auf den vorgesehenen Bereich begrenzt.

Mit der Änderung soll eine auf den örtlichen Bedarf bezogene Entwicklung ermöglicht werden, ohne darüber hinaus eine allgemeine gewerbliche Entwicklung des Außenbereichs zu begründen.

Hinweise und sonstige Belange:
Im Zuge der Änderung und Erweiterung der Außenbereichssatzung wurden die Hinweise auf mögliche Belange im Zusammenhang mit Starkniederschlägen, Altlasten und PFOA sowie auf die bestehende Anbauverbotszone ergänzt.

Die Hinweise dienen der frühzeitigen Information über die bei der weiteren Planung und bei der Umsetzung konkreter Vorhaben zu berücksichtigenden fachrechtlichen und tatsächlichen Rahmenbedingungen.

Insbesondere sind bei der weiteren Planung die Belange des Schutzes vor wild abfließendem Wasser und Starkniederschlägen sowie mögliche Belastungen des Bodens bzw. des Untergrunds zu berücksichtigen. Soweit sich aus den einschlägigen fachrechtlichen Vorgaben Einschränkungen oder weitergehende Anforderungen ergeben, sind diese im jeweiligen Genehmigungsverfahren zu beachten.

Die Anbauverbotszone entlang der angrenzenden Straße wurde bisher als Festsetzung aufgeführt. Diese wurde nun als Hinweis in die Satzung aufgenommen.

## 4. Erschließung

Die Grundstücke sind über die Kreis- und Gemeindestraßen erschlossen.

Die Grundstücke können über den Zweckverband zur Wasserversorgung der Otting-Pallinger-Gruppe mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden.

Die Ableitung der häuslichen Abwässer erfolgt durch Kleinkläranlagen. Auf eine ggf. notwendige wasserrechtliche Erlaubnis für den Betrieb jeder Kleinkläranlage wird hingewiesen.

Das Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit breitflächig oder über Sickeranlagen in den Untergrund zu leiten. Es wird empfohlen, die Park- und Stellplätze für Pkw´s wasserdurchlässig bzw. „sickerfähig“ auszuführen und den Anteil der befestigten Flächen auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

Die Stromversorgung erfolgt über die Bayernwerk AG.

Die Abfallbeseitigung ist durch den Landkreis Altötting sichergestellt.

## 5. Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 BayDSchG zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

## 6. Belange von Natur und Landschaft

Bei dem Plangebiet handelt es sich um bebaute Grundstücke im Außenbereich. Mit der Realisierung weiterer Gebäude mit zusätzlicher Bodenversiegelung entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft. Aus dem Grunde müssen zum einen die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und zum anderen artenschutzrechtliche Belange nach § 44 BNatSchG beachtet werden.

Bei der Planung eines Vorhabens im Außenbereich sind Eingriffe soweit wie möglich zu vermeiden, z. B. durch eine konsequent flächensparende Bauweise und Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien für die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Einzelvorhaben-Genehmigungsverfahren abzuhandeln (Vorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB).

## 7. Umweltverträglichkeitsprüfung

Es lagen keine Anhaltspunkte zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 2 BauGB vor. Auf eine detaillierte Umweltprüfung kann daher verzichtet werden.

Tyrlaching, den _____

Andreas Zepper
Erster Bürgermeister