

GEMEINDE
Landkreis
Regierungsbezirk

P E R A C H
Altötting
Oberbayern



Außenbereichssatzung

Ortsteil „Allmannsberg mit Moise“

(Entwurfssfassung)

BEGRÜNDUNG

Vorhabensträger:
 Gemeinde Perach
 Kirchgasse 8
 84567 Perach

Entwurfsverfasser:
 Bauamt der
 Verwaltungsgemeinschaft Reischach
 Eggenfeldener Straße 9
 84571 Reischach
 Tel: 08670/9886-30, Fax: 08670/9886-60

Perach, den 20.06.2018
 Geändert am:

Perach, den 20.06.2018
 Geändert am:

 (1. Bürgermeister, Georg Eder)

 (Bauamtsleitung, Hr. Haslinger)

Vollzug des BauGB und des BauGB-MaßnahmeG in Verbindung mit Art. 3 Gemeindeordnung (GO) für die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Allmannsberg mit Moise“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB, im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Zur Außenbereichssatzung:	Allmannsberg mit Moise
Gemeinde:	Perach
Landkreis:	Altötting
Regierungsbezirk:	Oberbayern

Der Gemeinderat Perach hat zum Erlass der Außenbereichssatzung „Allmannsberg mit Moise“ am 22. März 2018 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

BEGRÜNDUNG:

1. Planungsanlass und -ziel

Die Gemeinde Perach plant den Erlass einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB, um für den bebauten Außenbereich von Allmannsberg/Moise für Wohnzwecke und/oder kleineren Handwerks- und Gewerbetrieben sowie landwirtschaftlichen Nebenbetrieben dienenden Vorhaben im Wege der baulichen Nachverdichtung Neubauten zu ermöglichen. Im Bereich Allmannsberg/Moise ist eine Bebauung von einigem Gewicht vorhanden, die eine zusammengehörige und landschaftsbildprägende Siedlungsstruktur bildet. Im Urteilverzeichnis vom 25.05.1987 sind für Allmannsberg/Moise fünf Wohngebäude mit 21 Bewohnern eingetragen.

Der Strukturwandel in der Landwirtschaft bringt erhebliche Auswirkungen mit sich. Durch den <Rückzug der Landwirtschaft besteht die Gefahr das, das gewachsene und traditionelle Landschaftsbild nachhaltig gestört wird. Die Gemeinde will die bestehende Bebauung erhalten und ergänzen.

Da die Infrastrukturvoraussetzungen vorhanden sind und durch den Geltungsbereich der Satzung an die vorhandene Bebauung unmittelbar abgeschlossen und die Bebauung durch die Ausweisung von Baugrenzen landschaftsverträglich begrenzt wird, ist diese Entwicklung als städtebaulich geordnet zu betrachten.

Durch die Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur und der bereits bebauten Flächen wird die Gemeinde ihrer Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerecht, gleichzeitig werden Eingriffe in Natur und Landschaft an anderer Stelle, z.B. durch Neuausweisung von Baugebieten, vermieden.

Zukünftige Vorhaben in diesem Bereich unterliegen nach Rechtskraft der Satzung, der Zulässigkeit gem. § 35 BauGB.

2. Bestandsbeschreibung

Das Gebiet liegt im nördlichen Gemeindegebiet von Perach.

Das Planungsgebiet beinhaltet derzeit folgende Anwesen:

- Allmannsberg 68 1/3, 68 1/4, 72, 72 1/2 = Wohnhäuser mit Nebengebäude mit geringer landwirtschaftlicher Nebennutzung
- Moise 73 = Wohnhaus mit Nebengebäuden mit landwirtschaftlicher Nebennutzung.

Die zu den Anwesen dazugehörigen landwirtschaftlichen Flächen sind zum Teil verpachtet bzw. werden zum Teil noch von den Eigentümern selbst bearbeitet, jedoch ohne Viehhaltung. Die Ortsteile „Allmannsberg“ und „Moise“ sind somit nicht mehr überwiegend landwirtschaftlich geprägt.

Die vorhandene Bebauung wird bereits überwiegend zu Wohn- und Geschäftszwecken genutzt, dadurch hat der Ortsteil eine Bebauung von einigem Gewicht.

Die Baugrenzlinien innerhalb des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung werden eng um die bestehende Bebauung geführt bzw. verträglich ergänzt.

Die vorhandene Bebauung wird durch weitere Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs zusätzlich verdichtet.

Die Voraussetzungen zum Erlass einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB sind gegeben.

3. Übergeordnete Planungen

Allgemeine Zielaussagen sind für den Satzungsbereich nicht getroffen. Die Gemeinde handelt nach dem Grundsatz des Landesentwicklungsplans:

„Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden“.

4. Schutzgebiete/ Schutzobjekte/Eingriffsregelung

Naturschutzfachliche wertvolle Bereiche werden nicht berührt.

Innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung sind keine gesetzlich geschützten Flächen und Objekte im Sinne des BayNatSchG vorhanden.

Der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ sieht bei Verfahren nach § 35 BauGB keine Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor.

Bestehende Baudenkmäler: Im Bereich der Außenbereichssatzung:

Die so genannte „Moise-Kapelle“:

D-1-71-126-12 Kapelle, unverputzter Ziegelbau, wohl 19. Jh. Flst. 1178, Gemarkung Perach. (Siehe auch Festsetzung 1.12 der Satzung)

5. Ver- und Entsorgung / Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße Nr. 11 „Untreu-Lacken“.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch die bestehenden Kleinkläranlagen.

Das Niederschlagwasser soll möglichst auf dem Grundstück versickert werden.

Die Wasserversorgung erfolgt zur Zeit über bestehende Gemeinschaftsbrunnen.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Altötting.

Die Telekommunikationsversorgung obliegt der Deutschen Telekom AG. Ein Ausschreibungsverfahren für den Anschluss an das Glasfasernetz findet derzeit statt.

Die Stromversorgung obliegt der Bayernwerk Netz GmbH.

(Siehe nähere Beschreibung in den Festsetzungen der Satzung.)

Perach, den

.....
Georg Eder, 1. Bürgermeister