

GEMEINDE
Landkreis
Regierungsbezirk

P E R A C H
Altötting
Oberbayern



Außenbereichssatzung „Allmannsberg“

1. Änderung der Außenbereichssatzung Ortsteil „Allmannsberg mit Moise“
durch Herausnahme des Ortsteiles „Moise“

(Genehmigungsfassung)

BEGRÜNDUNG

Vorhabensträger:
Gemeinde Perach
Kirchgasse 8
84567 Perach

Perach, den 02.10.2019
Geändert am: 23.01.2020

(1. Bürgermeister, Georg Eder)

Entwurfsverfasser:
Gemeinde Perach
Kirchgasse 8
84567 Perach
Tel: 08670/200, Fax: 08670/918621

Perach, den 02.10.2019
Geändert am: 23.01.2020

(1. Bürgermeister, Georg Eder)

Vollzug des BauGB und des BauGB-MaßnahmeG in Verbindung mit Art. 3 Gemeindeordnung (GO) für die 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Allmannsberg mit Moise“ durch die Herausnahme des Ortsteiles „Moise“ – **neue Bezeichnung: Außenbereichssatzung „Allmannsberg“** - gemäß § 35 Abs. 6 BauGB, im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

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

Der Gemeinderat Perach hat zur 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Allmannsberg mit Moise“ am 24.10.2019 den Änderungsbeschluss gefasst.

BEGRÜNDUNG:

1. Planungsanlass und -ziel

Die Gemeinde Perach hat am 23.08.2018 für die Außenbereichssatzung „Allmannsberg mit Moise“ den Satzungsbeschluss gefasst und am 20.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit Schreiben vom 03.04.2019 teilt das Landratsamt Altötting SG 51 – Bauleitplanung – mit, dass die Außenbereichssatzung „Allmannsberg mit Moise“ als rechtswidrig erachtet wird. Aufgrund der Rechtswidrigkeit der Satzung sieht das Landratsamt von der Anwendung der Satzung ab.

Unter Berücksichtigung der Stellungnahmen vom Landratsamt Altötting im Beteiligungsverfahren zur Außenbereichssatzung „Allmannsberg mit Moise, Sg. 51 vom 08.08.2018, Sg. 52 vom 18.07.2018 und Sg. 53 vom 18.07.2018 wird der Geltungsbereich durch die Herausnahme des Ortsteiles „Moise“ auf den Ortsteil „Allmannsberg“ beschränkt und enger um die Bebauung gefasst.

Im Beteiligungsverfahren wurden ansonsten keine negativen Stellungnahmen von den noch beteiligten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange abgegeben.

Die Gemeinde Perach ändert nun die Außenbereichssatzung „Allmannsberg mit Moise“ durch die Herausnahme des Ortsteiles „Moise“ – **neue Bezeichnung: Außenbereichssatzung „Allmannsberg“** - für den Erlass einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB ab.

Die Gemeinde Perach hält weiterhin am Planungsziel fest, um wenigstens für den bebauten Außenbereich von Allmannsberg für Wohnzwecke und/oder kleineren Handwerks- und Gewerbetrieben sowie landwirtschaftlichen Nebenbetrieben dienenden Vorhaben im Wege der baulichen Nachverdichtung Neubauten zu ermöglichen. Im Bereich Allmannsberg ist eine Bebauung von einigem Gewicht vorhanden, die eine zusammengehörige und landschaftsbildprägende Siedlungsstruktur bildet. Im Ortsteilverzeichnis vom 25.05.1987 sind für Allmannsberg vier Wohngebäude vorhanden.

Der Strukturwandel in der Landwirtschaft bringt erhebliche Auswirkungen mit sich. Durch den Rückzug der Landwirtschaft besteht die Gefahr, dass 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

Die zu den Anwesen dazugehörigen landwirtschaftlichen Flächen sind zum Teil verpachtet bzw. werden zum Teil noch von den Eigentümern selbst bearbeitet, jedoch ohne Viehhaltung. Der Ortsteil „Allmannsberg“ ist 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 Baugrenzenlinien 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.

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 ist durch die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Perach gesichert.

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 06. FEB. 2020

.....
Georg Eder, 1. Bürgermeister