

GEMEINDE
Landkreis
Regierungsbezirk

PERACH
Altötting
Oberbayern



Außenbereichssatzung **„Hundmühl-Schlagberg“**

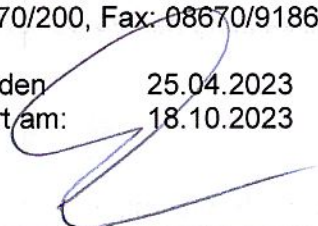
(Genehmigungsfassung)

BEGRÜNDUNG

Vorhabensträger und Entwurfsverfasser:

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

Perach, den 25.04.2023
Geändert am: 18.10.2023



(1. Bürgermeister, Georg Eder)

Vollzug des BauGB und des BauGB-MaßnahmeG in Verbindung mit Art. 3 Gemeindeordnung (GO)

Außenbereichssatzung:	Hundmühl-Schlagberg
Gemeinde:	Perach
Landkreis:	Altötting
Regierungsbezirk:	Oberbayern

Der Gemeinderat der Gemeinde Perach hat am 09.03.2023 die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Hundmühl-Schlagberg“ beschlossen. Das Verfahren ist nach § 35 Abs. 6 BauGB, im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführen.

Gemäß § 13 BauGB wird bei diesem vereinfachten Verfahren von einer Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen.

1. Begründung

Aufgrund der Schaffung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben wird die Außenbereichssatzung „Hundmühl-Schlagberg“ aufgestellt. Mit der Satzung soll eine Anpassung der Wohnverhältnisse an die heutigen Anforderungen (Wärmedämmung – Klimaschutz) ermöglicht werden.

Die drei Anwesen mit Ihren 4 Wohnhäusern verfügen über eine Wohnbebauung mit einigem Gewicht. Im Planungsgebiet ist keine aktive Landwirtschaft vorhanden. Das Planungsgebiet ist zwischen Baum- und Gehölzstrukturen und dem Weitbach eingebettet. Eine überwiegend landwirtschaftliche Prägung liegt nicht vor.

Ziel ist es, sinnvolle (Um-)Nutzungsmöglichkeiten für die bestehenden Gebäude zu schaffen bzw. zu ergänzen. Eine weitere Verdichtung im Außenbereich soll vermeiden werden. Die mögliche Bebauung soll im Grundsatz geregelt werden und so insgesamt eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen. Die geplante Anpassung der Bebauung soll der Neuausweisung von Bauland an anderer Stelle entgegenwirken und die historischen Ortsteile nachhaltig sichern.

Die Baugrenzen innerhalb des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung werden eng um die bestehende Bebauung geführt bzw. verträglich ergänzt.
Konkrete Bauwünsche wurden bereits an die Gemeinde herangetragen.

Im Rahmen dieser Satzung soll insbesondere die Einbindung in die Landschaft sichergestellt werden. 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 vermieden.

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

Die Voraussetzungen zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB werden hier als gegeben betrachtet.

2. Oberflächengewässer:

Der Weitbach grenzt an den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung an. Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet sowie das HQ100 Überschwemmungsgebiet ist im Lageplan dargestellt.
Die geplante Anpassung der Bebauung berührt das Überschwemmungsgebiet nicht.

3. Überschwemmungsgebiet / Hochwasserrisikogebiet

Die Außenbereichssatzung liegt teilweise im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet für ein hundertjähriges Hochwasser (HQ100) des Weitbachs, einem Gewässer III. Ordnung. Betroffen hiervon ist aber nur der den Planungsbereich querende Bachlauf, die Bebauung selbst ist nicht betroffen.

Die noch nicht festetzten Überschwemmungsgebiete sowie als Risikogebiete des § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG (HQ100 und HQextrem) bestimmte Gebiete werden in der Außenbereichssatzung nachrichtlich dargestellt.

4. Erschließung:

Verkehrerschließung:

Straßenanschluss /-erschließung: Kreisstraße AÖ 8

Wasserversorgung:

Zentrale Wasserversorgung: Vorhanden für die Ortsteile Hundmühl und Schlagberg
Träger: Gemeinde Perach

Abwasserbeseitigung:

Kleinkläranlagen: Private Kleinkläranlagen nach dem Stand der Technik mit nachgeschalteten biologischen Behandlungsstufen.

Abfallbeseitigung:

Der Abfall wird über den Landkreis Altötting, Mitglied im Zweckverband Abfallverwertung Südostbayern, geordnet entsorgt.

Der Bauherr wird dazu angehalten (auch bereits während der Bauphase) anfallende Abfälle, wo dieses möglich ist, zu sortieren und dem Recyclingverfahren zuzuführen.

Energieversorgung:

Stromversorgung durch die Bayernwerk Netz GmbH, Eggenfelden

Telekommunikation:

Die Telekommunikationsversorgung ist durch die Deutsche Telekom AG gesichert.

Perach, den 14.12.2023

.....
Georg Eder, 1. Bürgermeister