



GEMEINDE PERACH

**Landkreis Altötting
Regierungsbezirk Oberbayern**

Einbeziehungssatzung „Ermühle“

Satzung der Gemeinde Perach zur Festlegung der Grenzen und zur Abrundung des im Zusammenhang bebau- ten Ortsteil PERACH -EINBEZIEHUNGSSATZUNG ERMÜHLE- Vom 11. Juni 2014

Satzung in der Fassung vom 11.06.2014
(Genehmigungsfassung)

Gemeinde Perach
Schulstraße 2, 84567 Perach
Tel.: 08670/200, Fax.: 08670/918621
E-Mail: info@perach.de

Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Reischach
Eggenfeldener Straße 9, 84571 Reischach
Tel.: 08670/9886-30 (Hr. Reisbeck), Fax.: 008670/9886-60
E-Mail: reisbeck@reischach.de

Satzung
der Gemeinde Perach zur Festlegung der Grenzen und zur Abrundung des im
Zusammenhang bebauten Ortsteil PERACH
- EINBEZIEHUNGSSATZUNG ERMÜHLE -
Vom 11. Juni 2014

Die Gemeinde Perach erlässt gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. Art. 81 der Bay. Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) folgende Satzung:

§ 1

Die Grundstücke der FINr. 2/6, 100/2/Tfl., 102/Tfl., 102/2, 102/4 (Trafo), 26/6/Tfl., 26/7/Tfl., 60, 61/Tfl., 61/2, 61/4/Tfl., 98/1 der Gemarkung und Gemeinde Perach, mit einer Erweiterungsfläche von ca. 4.071 m², wird hiermit in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Perach einbezogen. Die Einbeziehungsfläche ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (M 1:1000), der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Einbeziehungsfläche richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gem. § 29 BauGB nach § 34 BauGB. Soweit für das Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereiches ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB. Darüber hinaus richtet sich bei der in § 1 festgelegten Einbeziehungsfläche die Zulässigkeit von Vorhaben auch nach § 3 dieser Satzung.

§ 3

In der Einbeziehungsfläche ist ausschließlich ein Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäude (Ersatzbau) auf der FINr. 60 und 61 sowie ein Nebengebäude auf der FINr. 61/2 und 100/2 zulässig.

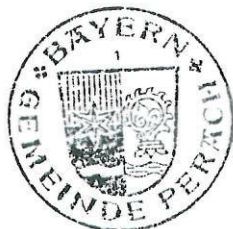
Sämtliche planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen für die Einbeziehungsfläche sind dem beiliegenden Lageplan M 1:1000 zu entnehmen. Dieser Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 4

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Perach, den 11.06.2014
Gemeinde Perach


Georg Eder
1. Bürgermeister



VERFAHRENSVERMERKEAufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat Perach hat am 27.03.2014 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Erlmühle beschlossen.

Billigungsbeschluss:

Der Gemeinderat Perach hat am 27.03.2014 den Entwurf der Einbeziehungssatzung in Fassung vom 19.03.2014 gebilligt.

Gelegenheit zur Stellungnahme:

Der Entwurf (vom 19.03.2014) der Einbeziehungssatzung Erlmühle wurde gem. § 34 Abs. 5 Satz 1 i.V.m. § 13 BauGB in der Zeit vom 16.04.2014 bis einschließlich 19.05.2014 in der Gemeinde Perach, Kirchgasse 8, 84567 Perach sowie in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Reischach, EG, Zi-Nr. 4 u. 5 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am 07.04.2014 durch Anschlag an der Amtstafel bekannt gemacht.

In der Zeit vom 16.04.2014 bis einschließlich 19.05.2014 wurde gem. § 34 Abs. 5 Satz 1 i.V.m. § 13 BauGB den betroffenen Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Entwurf (vom 19.03.2014) der Einbeziehungssatzung Erlmühle Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Satzungsbeschluss:

Der Gemeinderat Perach hat mit Beschluss vom 27.05.2014 die Einbeziehungssatzung Erlmühle als Satzung beschlossen.

Perach, den 11.06.2014
Gemeinde Perach


.....
Georg Eder
1. Bürgermeister

Inkrafttreten:

Die Einbeziehungssatzung Erlmühle wurde am 11.06.2014 öffentlich bekannt gemacht. Die ostübliche Bekanntmachung ist durch Anschlag an der Amtstafel erfolgt. Die Einbeziehungssatzung Erlmühle tritt eine Woche nach dieser Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtswirkung der §§ 42 ff, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Die Satzung liegt bei der Gemeinde Perach sowie in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Reischach während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht aus.

Perach, den 11.06.2014
Gemeinde Perach


.....
Georg Eder
1. Bürgermeister



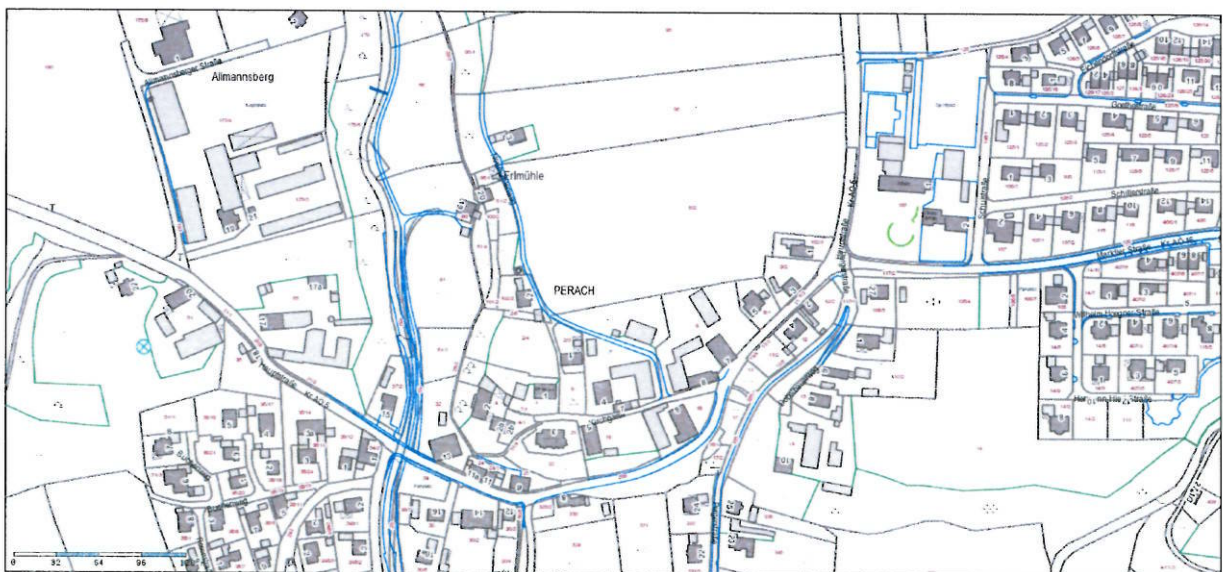
BEGRÜNDUNG

Satzung in der Fassung vom 11.06.2014
(Genehmigungsfassung)

Luftbild (Übersichtslageplan ohne Maßstab)



Lageplan (Übersichtslageplan ohne Maßstab)



1. Lage

Der Ortsteil Erlmühle liegt im Gemeindebereich Perach des Landkreises Altötting. Die Gemeinde Perach liegt im nordöstlichen Teil des Landkreises Altötting, der zur Region 18 (Südostoberbayern) gehört. Nach dem Regionalplan erfolgt für Perach keine zentralörtliche Einstufung.

Erlmühle befindet sich am nördlichen Ortsrand von Perach. Eingebettet zwischen landwirtschaftlichen Flächen die anschließend im Westen auf das Gewerbegebiet Allmannsberg und im Osten auf den öffentlichen Platz (Schule, Kindergarten, FFW) übergehen.

Die geplante Einbeziehungssatzung Erlmühle schließt nördlich an die bestehende Ortsmitte von Perach an und ist mit dem sogenannten „Kirchenweg“ verbunden.

Die betroffene Fläche liegt auf zwei unterschiedlichen Terrassen, die durch eine bewachsene Böschung getrennt ist.

2. Allgemeines / Planungsanlass

Die Gemeinde Perach beabsichtigt auf der FINr. 60 und 61 ein Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäude (Ersatzbau) sowie auf der FINr. 61/2 und 100/2 ein Nebengebäude zuzulassen. Das betroffene Grundstück (FINr. 60 und 61/Tfl.) ist momentan ein mit einem baufälligen Wohnhaus mit Nebengebäude bebautes Grundstück und eine intensiv genutzte Wiese mit Baumbestand.

Das betroffene Grundstück (FINr. 61/2 und 100/2) ist momentan eine mit Sträuchern und Bäumen bewachsene Fläche am Hangfuss, die zum Bereich der bestehenden Bebauung liegt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Perach hat am 27.03.2014 beschlossen, eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB aufzustellen.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Erlass der Einbeziehungssatzung sollen Zweifel an der räumlichen Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Perach ausgeräumt werden und das gegenständliche Außenbereichsgrundstück Erlmühle am nördlichen Ortsrand von Perach in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Die Satzung ermöglicht die Abrundung der bestehenden Bebauung und die Schaffung eines gemeinsamen Ortsrandes mit Abschluss der dörflichen Entwicklung.

Nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB wird das gekennzeichnete Außenbereichsteilgrundstück zur Abrundung des Gebiets einbezogen (siehe Lageplan M 1:1000).

Mit der Einbeziehungssatzung wird die baurechtliche Voraussetzung für die Errichtung des Gebäudes (Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäude - Ersatzbau / Nebengebäude) geschaffen.

4. Planungsvoraussetzungen

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Perach wurde am 12.04.2006 vom Landratsamt Altötting genehmigt und ist am 17.07.2006 in Kraft getreten.

Im dem gültigen Flächennutzungsplan, der vom Landschaftsarchitekten Dipl.-Ing. Dieter Löschner aus Altötting erstellt wurde, ist der Satzungsbereich im nördlichen Bereich als landwirtschaftliche Fläche und im südlichen Bereich als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Die

Festsetzungen des Flächennutzungsplanes stehen der geplanten Einbeziehungssatzung nicht entgegen.

5. Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung ist vorhanden.

Die Zufahrt zur unteren Terrasse des Satzungsgebietes ist über den öffentlichen Weg „Erlmüllerweg“ gesichert mit Anbindung an die Hauptstraße im Ort Perach.

Die Zufahrt zur oberen Terrasse des Satzungsgebietes ist über den öffentlichen Weg „Neumühlenweg“ gesichert mit Anbindung an die Kirchgasse in der Ortsmitte Perach.

Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel:

Bushaltestelle in der Ortsmitte, ca. 5 Minuten, dort Anschluss an öffentliche Buslinien.

6. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist gesichert durch den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Perach. Das Baugrundstück wird an die bestehende Hauptleitung angeschlossen. Die Anlage ist für die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser voll ausreichend.

7. Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserentsorgung ist gesichert. Das Baugrundstück ist bereits an die bestehende Kanalisation angeschlossen.

Die Einleitung des Schmutzwassers innerhalb der Einbeziehungssatzung erfolgt durch Einleitung in den bestehenden Schmutzwasserkanal in die zentrale Kläranlage der Gemeinde Perach.

Typ der zentralen Kläranlage: Scheibentauchkörperanlage im Jahre 2008/2009
ertüchtigt (= mechanisch-biologisch).

Kleinkläranlagen: Nicht zulässig.

8. Stromversorgung

Die Stromversorgung des Gebietes ist gewährleistet und bereits vorhanden durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG.

9. Abfallentsorgung

Der Ortsbereich von Perach wird ebenso wie das gesamte Landkreisgebiet über den Zweckverband Abfallverwertung Südostoberbayern, dem der Landkreis Altötting zugeordnet ist, entsorgt.

Besondere, über den allgemeinen zu erwartenden Rahmen hinausgehende Anforderungen an die Abfallwirtschaft zeichnen sich durch das Plangebiet nicht ab.

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

10. Fernmeldenetz

Die Anbindung des Gebietes an das Fernmeldenetz ist gewährleistet und bereits vorhanden.

11. Umweltbelange

Umweltprüfung:

Das am 20.07.2004 in Kraft getretene Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG-Bau) schreibt für Satzungen nach § 34 BauGB eine Prüfung der Umweltauswirkungen nicht vor. Die Aufstellung der Satzung unterliegt daher nicht der Umweltprüfung.

Schutzgebiete:

Der geplante Geltungsbereich der Satzung berührt im südwestlichen Randbereich der Einbeziehungssatzung (FINr. 102/2 und FINr. 2/6) ein Schutzgebiet nach Naturschutzrecht (Biotop-Kartierung: 7742-0090-004 – Hangwälder bei Allmannsberg; NatEG).

Bei diesem Gebiet erfolgt kein Eingriff und wird so belassen.

Der geplante Geltungsbereich der Satzung berührt kein Schutzgebiet nach anderen Vorschriften (z.B. Wasserrecht).

12. Ausgleichsmaßnahmen

Eine Ausgleichsmaßnahme ist hier nicht erforderlich, da keine Ausweitung der bebauten Fläche erfolgt.

13. Planunterlagen

Lageplan Satzung – M 1:1000.

Entwurfsbearbeitung:

Perach, den 11.06.2014

.....
Bauamt der Vgem. Reischach
Herr Reisbeck



Für den Antragsteller

Perach, den 11.06.2014

.....
Georg Eder
1. Bürgermeister