

GEMEINDE
Landkreis
Regierungsbezirk

P E R A C H
Altötting
Oberbayern



Außenbereichssatzung

„Neumühle“

2. Änderung

(Genehmigungsfassung)

Außenbereichssatzung „Neumühle“
Genehmigungsfassung vom 23.11.1999 – Inkrafttreten am 18.05.2000

1. Änderung der Außenbereichssatzung „Neumühle“
Genehmigungsfassung vom 27.02.2019 – Inkrafttreten am 21.03.2019

BEGRÜNDUNG

Vorhabensträger und Entwurfsverfasser:

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

Perach, den 10.05.2021
Geändert am: 10.11.2021



(1. Bürgermeister, Georg Eder)

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

Außenbereichssatzung:	Neumühle – 2. Änderung
Gemeinde:	Perach
Landkreis:	Altötting
Regierungsbezirk:	Oberbayern

Der Gemeinderat der Gemeinde Perach hat am 14.04.2021 die 2. Änderung der Außenbereichssatzung „Neumühle“ 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 bestehende Außenbereichssatzung „Neumühle“ in ihrem Geltungsbereich erweitert.

- **Die Grundfassung der Außenbereichssatzung „Neumühle“** mit Inkrafttreten am 18.05.2000 (weiß hinterlegt) umfasst die Anwesen: Neumühle 22, 22 ½, 22 1/3, 23, 23 1/3, 23 ¼, 24, 24 ½ und 25.
- **Die 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Neumühle“** mit Inkrafttreten am 21.03.2019 (hellgelb schraffiert hinterlegt) schließt zusätzlich die Anwesen Neumühle 23 ½, 26 und 26 ½ mit ein. Im Bereich der Anwesen Neumühle 22, 22 ½ und 23 wurde die Satzung etwas abgerundet und im Bereich des Anwesens Neumühle 25 wurde Satzung etwas zurückgenommen.
- **Die 2. Änderung der Außenbereichssatzung „Neumühle“** (hellgrün hinterlegt) schließt eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 71 mit ein für den Bau eines Mehrgenerationen-Wohnen-Projekts.

Die vorhandene Bebauung im Ortsteil Neumühle wird bereits überwiegend zu Wohn- und Geschäftszwecken genutzt und hat dadurch eine Bebauung von einigem Gewicht. Eine landwirtschaftliche Prägung des Ortsteiles liegt nicht vor.

Der Ortsteil Neumühle hat bereits ausgeprägten Ortscharakter, der durch die 2. Änderung der Außenbereichssatzung „Neumühle“ eine gute Möglichkeit bietet, eine ungenutzte frei Fläche mit einer Bebauung aufzuwerten. Die geplante Aufweitung der Außenbereichssatzung mit dem geplanten Mehrgenerationen-Wohnen-Projekt fügt sich gut in die Landschaft ein. Die Gemeinde Perach will so auch die bestehende Bebauung in Neumühle erhalten und ergänzen. Durch dieses Mehrgenerationen-Wohnen-Projekt bleiben junge Leute/Familien im Ort, die gleichzeitig das Gefüge von Jung und Alt stabilisieren. Der Vereinsamung von alten alleinstehenden Leuten/Großeltern wird entgegengehalten und die oft notwendige Nachbarschaftshilfe bleibt somit bei den nächsten Mitbewohnern bzw. in der Familie.

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.

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

2. Erschließung:

Verkehrerschließung:

Straßenanschluss /-erschließung: Erfolgt über GVStr. 5 „Neumühlerstraße“ mit privaten Zufahrten.

Wasserversorgung:

Zentrale Wasserversorgung: Vorhanden für den Ortsteil Neumühle.
Träger: Gemeinde Perach

Abwasserbeseitigung:

Kanalanschluss: Privater Anschlusskanal an einen bestehenden Mischwasserkanal der Gemeinde Perach im Zuge des Förderprogramms zur Errichtung und Nachrüstung von Kleinkläranlagen (RZKKA) für die Anwesen Neumühle 26 und 26 ½.

Kanalanschluss für die übrigen Anwesen in Neumühle:

Noch nicht vorhanden.
Ein Anschluss des Ortseiles Neumühle an die zentrale Kanalisation der Gemeinde Perach wird geprüft.

Kleinkläranlagen:

Private Kleinkläranlagen nach dem Stand der Technik mit nachgeschalteten biologischen Behandlungsstufen. Setzt die Gemeinde Perach den Bau einer Kanalisation eventuell um, werden eventuelle Aufwendungen für den vorherigen Bau von Kleinkläranlagen, auch hinsichtlich des Anschlussbeitrages, nicht angerechnet bzw. nicht erstattet. Für die privat errichteten Kleinkläranlagen besteht kein Bestandsschutz

Energieversorgung:

Strom: Bayernwerk Netz GmbH, Eggenfelden

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.

Telekommunikation:

Die Telekommunikationsversorgung ist durch die Deutsche Telekom AG gesichert.

3. Denkmalschutz

Im Bereich der Außenbereichssatzung befindet sich ein denkmalgeschütztes Gebäude:

Teilliste A – Baudenkmäler: D-1-71-126-25 – Neumühle 22

Ehem. Kleinbauernhaus, Wohnteil zweigeschossiger verputzter und verschalter Blockbau mit Hochlaube und Traufseitlaube, Stallteil gewölbt, am Giebel bez. 1809.

FistNr. 68, Gemarkung Perach

Für jede Art von Veränderungen an Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 - 6 DSchG.

Perach, den 03. FEB. 2022



.....
Georg Eder, 1. Bürgermeister