

GEMEINDE
Landkreis
Regierungsbezirk

REISCHACH
Altötting
Oberbayern



Außenbereichssatzung „Waldberg-oberer Bereich“

(Genehmigungsfassung)

BEGRÜNDUNG

Vorhabensträger und Entwurfsverfasser:

Gemeinde Reischach
Öttinger Straße 1
84571 Reischach
Tel: 08670/9886-0, Fax: 08670/9886-60

Reischach, den 05.05.2023
Geändert am: 27.07.2023



(1. Bürgermeister, Alfred Stockner)

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

Außenbereichssatzung:	Waldberg-oberer Bereich
Gemeinde:	Reischach
Landkreis:	Altötting
Regierungsbezirk:	Oberbayern

Der Gemeinderat der Gemeinde Reischach hat am 27.04.2023 die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Waldberg-oberer Bereich“ 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 „Waldberg-oberer Bereich“ aufgestellt.

Die vier 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 wenig intensiv bewirtschafteter landwirtschaftlicher Flächen eingebettet. Eine überwiegend landwirtschaftliche Prägung liegt nicht vor. Ziel ist es, sinnvolle (Um-)Nutzungsmöglichkeiten für die bestehenden Gebäude zu schaffen, eine gewünschte und verträgliche Nachverdichtung zuzulassen und so insgesamt eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen. Die geplante Nachverdichtung soll der Neuausweisung von Bauland an anderer Stelle entgegenwirken. 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.

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. Denkmalschutz:

Bestehendes Bodendenkmal:

Im Bereich der Außenbereichssatzung:

D-1-7642-0007: Burgstall des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit ("Schloss Waldberg") mit zugehörigem Wirtschaftshof. nachqualifiziert.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

2. Erschließung:

Verkehrerschließung:

Straßenanschluss /-erschließung: Öffentlicher Feld- und Waldweg Nr. 15 „Waldbergerweg“

Wasserversorgung:

Zentrale Wasserversorgung: Vorhanden für den gesamten Ortsteil Waldberg

Träger: Gemeinde Reischach

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.

Reischach, den **06. SEP. 2023**



.....
Stockner, 1. Bürgermeister