



Außenbereichssatzung **STAUDENHÄUSER**

1. Änderung (Erweiterung) (Genehmigungsfassung)

nach § 35 Abs. 6 BauGB, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Außenbereichssatzung „Staudenhäuser“
Genehmigungsfassung vom 08.03.2017 – Inkrafttreten am 27.03.2017

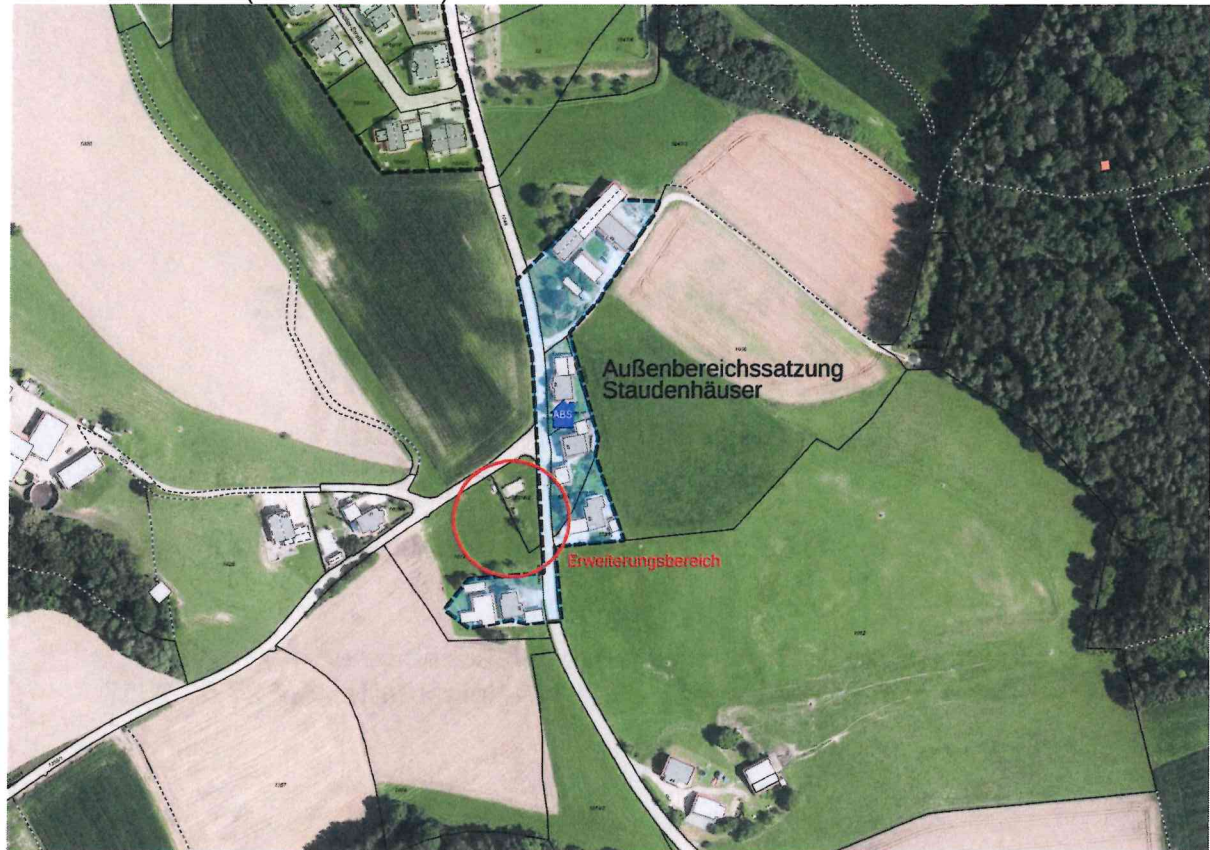
BEGRÜNDUNG

Vorhabensträger und Entwurfsverfasser
Gemeinde Reischach
Öttinger Straße 1
84571 Reischach
Tel.: 08670/9886-0 – Fax: 08670/9886-60
E-Mail: info@reischach.de

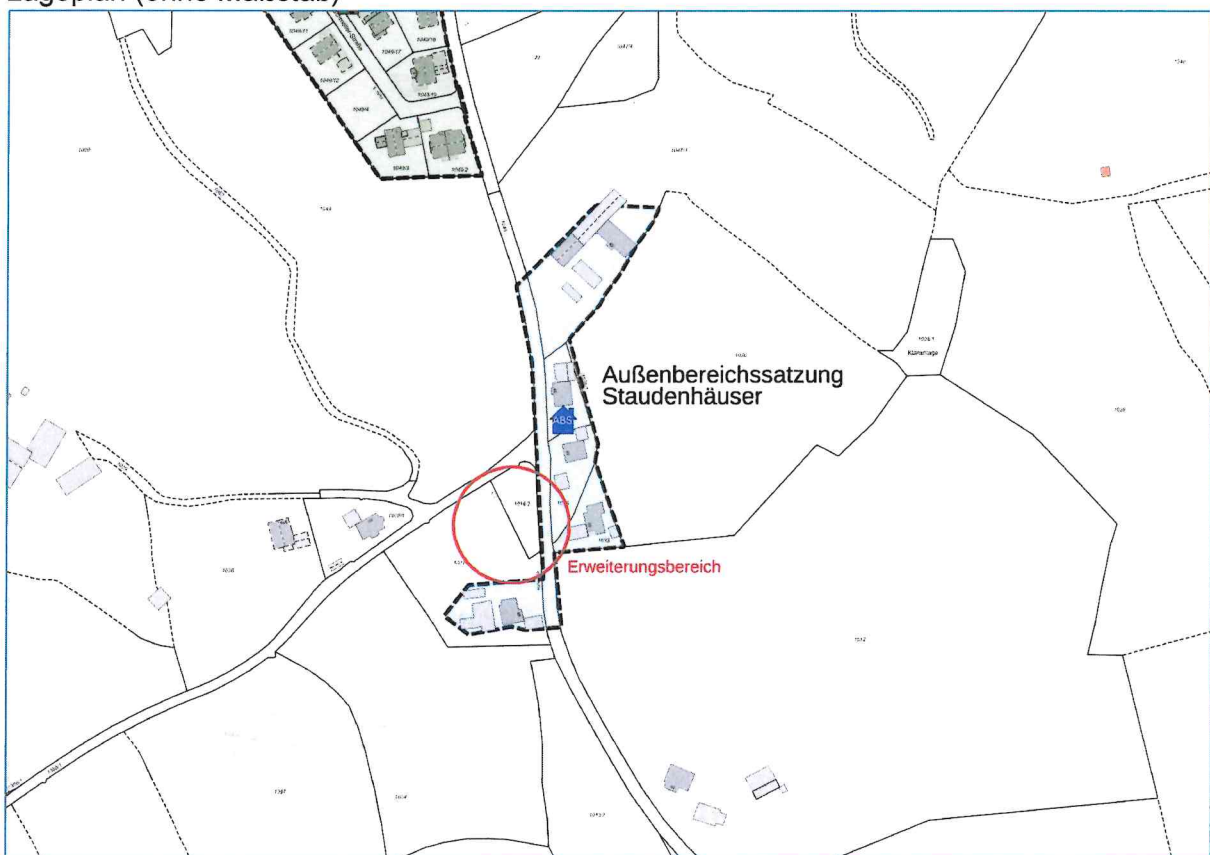
Entwurfssfassung: 28.05.2025
Genehmigungsfassung: 31.07.2025

.....
Alfred Stockner, 1. Bürgermeister

Luftbildaufnahme (ohne Maßstab)



Lageplan (ohne Maßstab)



1. Lage

Der Ortsteil Staudenhäuser liegt im Gemeindebereich Reischach des Landkreises Altötting. Der Ortsteil Staudenhäuser liegt nahe am südlichen Ortsrandbereich des Ortes Reischach. Durch eine Baugebietsausweisung im Jahr 2018 (BP Nr. 18 „Aufhofener Straße“) ist der Ort Reischach bis auf 50 m an den Ortsteil Staudenhäuser herangerückt.

Die Ur-Außenbereichssatzung „Staudenhäuser“ umfasst die Grundstücke

- Staudenhäuser 45, 46, 47, 48, 49 mit den Flurnummern: 1033, 1032, 1036/1, 1015, 1017/Tfl., 1047/3/Tfl., 1048/Tfl. (= Straße), Gemarkung Reischach.
- Die 1. Änderung (Erweiterung) der Außenbereichssatzung „Staudenhäuser“ umfasst die Grundstücke
- Flurnummer: 1017/Tfl. und 1018/2/Tfl., Gemarkung Reischach.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Das Planungsgebiet beinhaltet derzeit 6 Wohnhäuser - Staudenhäuser 45, 46, 47, 48, 49 (2x) - mit Nebengebäude ohne landwirtschaftliche Nutzung.
Ein siebtes Wohnhaus (Zweifamilienhaus) in Staudenhäuser 48 A ist genehmigt, aber noch nicht errichtet.

Die Erweiterung der Außenbereichssatzung soll einen weiteren Wohnhausbau ermöglichen. Dieser Wohnhausbau steht in Verbindung mit dem Anwesen Staudenhäuser 47.
Die Erweiterungsfläche bindet sich gut an die bestehende Außenbereichssatzung an, fördert eine gesunde bauliche Entwicklung und rundet den Ortsteil Staudenhäuser ab.
Durch eine gerade Linienziehung vom genehmigten Bau Staudenhäuser 48 A bis zum Wohnhaus Staudenhäuser 47 entsteht eine Baulücke. Die vorhandene Bebauung wird durch die weitere Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches zusätzlich verdichtet.

Der Ortsteil Staudenhäuser ist nicht mehr landwirtschaftlich geprägt.
Die vorhandene Bauung wird bereits überwiegend zu Wohnzwecken genutzt, dadurch hat der Ortsteil eine Bebauung von einigem Gewicht.

Die Voraussetzung zur Erweiterung der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB ist somit gegeben.

3. Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung ist vorhanden.
Der Ortsteil Staudenhäuser ist über folgende Gemeindeverbindungsstraßen zu erreichen:
GVS Nr. 1 „Reischach-Aushofen“
GVS Nr. 11 „Straße von Staudenhäuser nach Hochmühle“

4. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist gesichert durch den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Reischach. Wohnhausneubauten werden an die bestehende Hauptleitung angeschlossen.
Die Wasserversorgungsanlage ist für die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser voll ausreichend.

5. Abwasserentsorgung

Bei Wohnhausneubauten muss das häusliche Schmutzwasser dem gemeindlichen Schmutzwasserkanal zugeführt werden. Für die Bestandshäuser bzw. Bestandsanwesen darf die Abwasserentsorgung weiterhin nach dem Abwasserentsorgungskonzept der Gemeinde Reischach vom 17.11.2003 mit Überprüfung des Abwasserentsorgungskonzeptes vom 02.11.2023 durch Kleinkläranlagen nach dem Stand der Technik erfolgen. (Mehrkammergruben nach DIN 4261 mit nachgeschalteter biologischer Behandlungsstufe).

6. Stromversorgung

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

7. Fernmeldenetz

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

8. Abfallentsorgung

Der Ortsbereich von Reischach 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.

9. Umweltbelange

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nummer 2 wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

10. Ausgleichsmaßnahmen

Eine Ausgleichsmaßnahme ist hier nicht erforderlich.

Die Eingriffsregelung ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren durch die Untere Naturschutzbehörde zu prüfen.