



Gemeinde Perach

Landkreis Altötting
Reg.-bezirk Oberbayern

2.Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplan-Nr. 11 „Gewerbegebiet Allmannsberg“

BEGRÜNDUNG

Perach, den 09.06.2021

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. (FH) Josef Spermann
Raiffeisenstr. 2 - 84567 Perach a. Inn
Tel. 08670/919926 Fax 08670/919927
E-mail: info@ib-spermann.de <http://www.ib-spermann.de>

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsabsicht	3
2.	Erläuterungsbericht	3
2.1	Zusammenhang zur übergeordneten Planung	3
2.2	Nutzung	3
2.3	Ziele und Planungskonzept	3
2.3.1	Erschließung	3
2.3.2	Bebauung und Bauweise	4
2.3.3	Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebs- inhaber und Betriebsleiter	4
2.3.4	Grünordnung	5
3.	Erschließung	5
4.	Ausgleichsmaßnahmen	6

FLURNUMMERN IM PLANUNGSBEREICH: 175, 175/3, 175/4, 175/8, 190, 190/2 bis 190/6
und 193

1. Planungsabsicht

Der Gemeinderat Perach hat die 2.Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplan-Nr. 11 „Gewerbegebiet Allmannsberg“ in der Sitzung vom 26.11.2020 beschlossen.

Das bestehende Gewerbegebiet wird in Richtung Norden um zwei Parzellen erweitert und die Parzelle 6 vergrößert.

Das bestehende Gewerbegebiet Allmannsberg (Baugebiet Nr. 11) bietet keine Potentialflächen für Erweiterungsmöglichkeiten, der dort ansässigen Betriebe. Aufgrund dessen soll der Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet Allmannsberg“ erweitert werden.

Die dort ausgewiesenen Flächen sollen vor allem die im Gewerbegebiet Allmannsberg ansässigen Firmen stärken.

Zur Parzelle 6 – Fläche zu Parzelle 6: Die zusätzliche Fläche für die Parzelle 6 dient der KFZ-Werkstatt (Allmannsberger Straße 3), die derzeit dort im Aufbau ist. Um den Betrieb ordnungsgemäß führen zu können, benötigt die KFZ-Werkstatt noch einen Platz für eine zusätzliche Halle für Fahrzeuge und Lager.

Zur Parzelle 7: Die Parzelle 7 dient der Erweiterung der Parzelle 3, einer seit jeher in Perach ansässigen gutgehenden Firma,

Bauunternehmung (Hauptstraße 19). Um den Betrieb ordnungsgemäß führen zu können, werden Lagerflächen für Baumaterialien und Abstellmöglichkeiten Baumaschinen benötigt, die schnell zu erreichen sind, damit eine zügige und optimale Auslastung des Betriebes gewährleistet werden kann. Die Lagerflächen an der bestehenden Parzelle 3 sind ausgereizt.

Eine gutgehende Firma, wie die Firma ist zu unterstützen, da auch nur so Gewerbesteuererinnahmen für eine Gemeinde gewährleistet werden können.

Zur Parzelle 8: Die Parzelle 8 ist ein kleines Eckgrundstück, dass mit einer Reihe von Garagen noch optimal genutzt werden kann. Die Garagen dienen der Vermietung. Durch die allgemeine Verdichtung der Wohngebiete werden mehr Stellplätze benötigt. Der Garagenhof bietet eine gute Möglichkeit hier einen Ausgleich zu schaffen, in dem die Siedlungsstraßen nicht zugeparkt oder andere Freiflächen verbotenerweise verparkt werden.

Vor allem örtlich ansässige Betriebe sind zu unterstützen, denn nur so kann eine gute Infrastruktur erhalten werden. Bei Abwanderung von Betrieben würden Arbeitsplätze, Kaufkraft und die Nahversorgung schnell verloren gehen.

2. Erläuterungsbericht

2.1 Zusammenhang zur übergeordneten Planung

In dem gültigen Flächennutzungsplan, der vom Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Dieter Löschner aus Altötting erstellt wurde, ist der Planungsbereich bereits als geplantes Gewerbegebiet ausgewiesen.

Der Planungsbereich liegt im Nordwesten des Ortes Perach am westlichen Ortseingang.

2.2 Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der vorgesehenen Nutzung als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Flächen sollen überwiegend örtlichen Gewerbetreibenden Erweiterungsmöglichkeiten zur Verfügung stellen. Eine Wohnung je Parzelle für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter ist zulässig.

Anlagen für sportliche Zwecke, Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetriebe und die Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben können hier am Ortseingang nicht errichtet werden.

Damit werden die bestehenden Flächen kontinuierlich in ihrer Funktion weiterentwickelt.

2.3 Ziele und Planungskonzept

2.3.1 Erschließung

Das Baugebiet ist vom Süden über die Kreisstraße AÖ 5 und anschließend durch die Allmannsberger Straße erreichbar. Für die Erschließung wird eine Stichstraße mit einer Breite von 5,50 m und beidseitigen Grünstreifen mit einer Breite von 0,50 m gebaut.

2.3.2 Bebauung und Bauweise

Dachform: Sattel-, Zelt-, Walm- und Pultdach
Flachdächer sind nur bei Garagen, Vor- und Verbindungsbauten zulässig.

Dachneigung: 10 - 32 Grad, bei Pultdach 5 - 22 Grad
bei Flachdach 0 bis 5 Grad

Dacheindeckung:	Dachziegel, ziegelartige Betondachsteine, Blecheindeckungen und Folien-dachbahnen
max. Firsthöhe:	10,00 m von OK Fertig-Fußboden bei SD, WD und ZD
max. Firsthöhe:	8,50 m von OK Fertig-Fußboden bei PD
max. Wandhöhe:	6,00 bzw. 7,50 m von OK Fertig-Fußboden

2.3.3 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Abgeleitet aus der vorhanden Siedlungs- und Nutzungsstruktur im ländlichen Raum, hier insbesondere in der Gemeinde Perach, wird im Gewerbegebiet Allmannsberg je Bauparzelle eine Wohnung zugelassen.

Die Nutzung dieser Wohnung ist auf das Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie den Betriebsinhaber und Betriebsleiter beschränkt.

Die Gemeinde Perach verfolgt das Ziel einheimische Handwerks- sowie Handelsbetrieben passgenaue Gewerbegrundstücke zur Verfügung zu stellen.

Im ländlichen Raum ist bei Handwerksbetrieben das Arbeiten und Wohnen am Betrieb historisch gewachsen. Bei Handelsbetrieben, liegt es in der Natur der Sache, dass das Bereitschaftspersonal direkt am Betrieb wohnt.

Mit einem Lärmschutzgutachten wurden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse bereits bei der 1. Erweiterung untersucht und sichergestellt.

2.3.4 Grünordnung

Damit sich die geplante Erweiterung des Baugebietes landschaftlich gut einfügt, wurden Pflanzzonen und private Grünflächen zur Durchgrünung und Ortsrandeingrünung festgelegt.

3. Erschließung

Lage:

Angrenzende Flurstücke: 55, 170, 175, 190 und 206

Größe: 3.343 m²

Geländeverhältnis: leicht nach Süden fallend

Verkehrerschließung:

Straßenanschluß

bestehend über: Kreisstraße AÖ 5 und Allmannsberger Straße

Innere Erschließung: Stichstraße 5,50 m breit mit beidseitigem
(Neubau) Grünstreifen je 0,50 m breit

Anschluss an öffentl. Bushaltestelle in Ortsmitte, ca. 5 Minuten,
Verkehrsmittel: dort Anschluss an öffentl. Buslinien.

Wasserversorgung:

zentrale Wasserver- vorhanden für den Ort Perach. Wurde im Jahre
sorgung: 2004/2005 durch einen neuen Brunnen und Saugbe-
hälter inkl. Druckerhöhungsanlage erneuert.

Träger: Gemeinde Perach

Die Anlage ist für die Versorgung der zusätzlichen Parzellen mit Trink- und
Brauchwasser voll ausreichend. Die Parzellen werden an die bestehende Wes-
terndorfer Ringleitung, die in der Allmannsberger Straße verläuft, angeschlos-
sen.

Abwasserbeseitigung:

zentrale Kanalisation: vorhanden

Träger: Gemeinde Perach

Typ der zentralen
Kläranlage:

mechanisch-biologisch
wurde im Jahre 2008/09 durch eine Scheibentauch-
Körperanlage ertüchtigt.

Das Niederschlagswasser muss auf den jeweiligen Grundstücken versickert
werden.

Kleinkläranlagen: nicht zulässig

Energieversorgung:

Strom: E-On (Bezirksstelle Eggenfelden)

Abfallbeseitigung:

Landkreis Altötting

4. Ausgleichsmaßnahmen

Siehe Ausführungen auf dem Bebauungsplan.

Perach, den 09.06.2021

Perach, den 30. JUNI 2021

GEMEINDE PERACH



Raiffeisenstraße 2 / 84567 Perach
Tel: 08670 / 919926 - Fax: 919922

Entwurfverfasser

- Planung
- Bauführung
- Abrechnung

Gemeinde Perach

Bürgermeister

.....
Bürgermeister