

**Gemeinde  
Perach**

Landkreis Altötting  
Reg.-bezirk Oberbayern

**Bebauungsplan-Nr. 16**  
**„Innviertel“**

**BEGRÜNDUNG**

Perach, den 23.07.2020

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

**B E G R Ü N D U N G**  
**Z U R**  
**AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES**  
**NR. 16 „INNVIERTEL“**

**im beschleunigten**  
**Verfahren gemäß § 13 b BauGB**  
**Gemeinde Perach**

## **1. PLANUNGSANLASS**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeinde Perach hat am 29.11.2019 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 16 „Innviertel“ aufzustellen. Im westlichen Teil des Baugebietes soll ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit 8 Wohnbauparzellen und im Osten ein besonderes Wohngebiet (WB) mit einer ambulant betreuten Seniorenwohngemeinschaft und einem bereits bestehendem Reihenhaus entstehen.

Das Baugebiet ist auf folgenden Grundstücken geplant: FINrn. 306/Tfl., 314/Tfl., 317/Tfl., 352/4, 352/11, 352/12, 352/13, 352/14 und 1661/21/Tfl. der Gemarkung Perach süddlich der Bahnlinie Simbach - Mühldorf.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Innviertel“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen sind hierfür gegeben, da es sich um die Einbeziehung von Außenbereichsflächen handelt, die an einen bebauten Ortsteil anschließen, und gleichzeitig innerorts keine Baulandreserven bestehen.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanerweiterung beträgt insgesamt ca. 9.500 m<sup>2</sup>, also ca. 0,95 ha. Die überbaubare Grundfläche beträgt somit weniger als 10.000 m<sup>2</sup>. Aufgrund der Art des Vorhabens ergeben sich von dem geplanten Standort keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, somit kann das Verfahren nach § 13 b BauGB angewandt werden. Ebenso unterliegt das Vorhaben gemäß § 13 b, nicht der Pflicht einer Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG. Gemäß der in Anlage 1 aufgeführten Liste „UVP-pflichtiger Vorhaben“ unter Punkt 18.7 liegt das geplante Vorhaben deutlich unter den Schwellenwerten für eine UVP-Pflicht bzw. einer allgemeinen Vorprüfung im Einzelfall.

### **1.2 Ziel und Zweck der Planung**

Um den aktuell bestehenden Bedarf der Gemeinde Perach nach Baugrundstücken decken zu können, sind neue Ausweisungen von Wohnbauflächen erforderlich. Eine dafür vorgesehene und gleichzeitig verfügbare Fläche wird nun durch die Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Innviertel“ entwickelt.

Die Nachfrage nach Baugrundstücken in Perach ist nach wie vor als hoch zu bezeichnen. Die aktuelle Bewerberliste für Baugrundflächen enthält derzeit 55 Namen. Die Einwohnerzahl der Gemeinde Perach steigt seit 2013 (1232) zu 2020 (1275) an, was einer Bevölkerungszunahme von 3,5 % binnen 7 Jahren entspricht. Gemäß der Prognose aus dem IKEK-Konzept von 2017 wird die Einwohnerzahl in Perach bis 2028 weiter auf 1310 Einwohner zunehmen. In seiner Entwicklungsstrategie setzt die Gemeinde auf die Schwerpunkte Wohnen und Naherholung, um die gegebenen Anforderungen der naheliegenden Industriegebiete auszugleichen. In Perach gibt es fast keine Leerstände im

Altbestand. Leerstände treten nur da auf, wo aus privatrechtlichen Gründen die Gebäude dem Markt nicht zur Verfügung stehen. In der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Perach mit Inkrafttreten vom 11.03.2015 wird ein Bedarf an Bauflächen von 2,60 ha für die folgenden 8 Jahre errechnet. Perach möchte seiner guten Wohnlage gerecht werden und auch künftig kleinere Wohngebiete ausweisen, um jungen Bauwilligen in der Gemeinde, aber auch Zuziehern die Möglichkeit bieten in Perach zu bauen. Mit einer maßvollen Entwicklung soll die Grundversorgung erhalten und ein besserer Anschluss an den ÖPNV (Wiedereröffnung Bahnhofpunkt) erreicht werden. Mit der Siedlungsentwicklung entlang der Bahnstrecken kann eine umweltverträglichere Mobilität erreicht werden.

Im Rahmen der Erstellung dieses Bebauungsplanes wird eine Wohnbaufläche mit einer zusätzlichen Kapazität von insgesamt 8 Parzellen ausgewiesen. Um die langfristige Entwicklung der Gemeinde Perach als wertvollen Wohnstandort auch in Zukunft gewährleisten zu können, ist eine Neuausweisung eines allgemeinen Wohngebietes dringend notwendig.

Des Weiteren soll in diesem Baugebiet die Erweiterung der bereits etwas südöstlich gelegenen vorhandenen ambulant betreuten Seniorenwohngemeinschaft entstehen. Da auch hier der Bedarf sehr groß ist, sollen durch den Neubau die vorhandenen 12 Wohneinheiten auf 36 erhöht werden.

## **2. ERSCHLIESSUNG (Ver- und Entsorgung)**

### **2.1 Verkehrserschließung:**

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über vorhandene Zufahrten:

- Straßenanschluss und Erschließung erfolgt über:
  - die Kreisstraße AÖ 5 „Kager-Perach“ und
  - die Ortsstraße „Bahnhofstraße“
  - die Ortsstraße „Innviertel“.
- Öffentliche Verkehrsmittel:  
Bushaltestelle in Ortsmitte, ca. 5 Minuten – Anschluss an öffentliche Buslinien.

### **2.2 Wasserversorgung**

Zentrale Wasserversorgung: vorhanden für den Ort Perach.  
Träger: Gemeinde Perach

Die geplante Bebauung kann durch die Erweiterung des vorhandenen Wasserversorgungsnetzes problemlos angebunden werden.  
Die Wasserversorgung im Geltungsbereich ist somit gesichert.

### **2.3 Abwasserbeseitigung**

Zentrale Kanalisation: vorhanden für den Ort Perach  
Träger: Gemeinde Perach  
Typ der zentralen Kläranlage: Mechanisch-biologisch. Im Jahre 2008/09 durch eine Scheibentauchkörperanlage ertüchtigt.

Die geplante Bebauung kann durch die Erweiterung des vorhandenen Kanalnetzes problemlos angebunden werden.  
Die Abwasserentsorgung im Geltungsbereich ist somit gesichert.

## **2.4 Stromversorgung**

Die Stromversorgung des Gebietes ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH, Eggenfelden gewährleistet. Stromgrundversorgung durch E.ON.

## **2.5 Abfallentsorgung**

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.

## **2.6 Telekommunikation**

Die Telekommunikationsversorgung ist durch die Deutsche Telekom AG gesichert.

Die geplante Bebauung kann durch die Erweiterung des vorhandenen Fernmeldenetzes problemlos angebunden werden.

## **3. UMWELT**

### **3.1 Immissionsschutz**

Die geplante Baumaßnahme grenzt im Norden an die Bahnlinie Simbach – Mühldorf an, aus diesem Grund sind einzelne Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die im Bebauungsplan bzw. beiliegendem Schallschutzgutachten beschrieben sind.

### **3.2 Umweltbelange**

Schutzgebiete:

Der geplante Geltungsbereich berührt weder Schutzgebiete nach Naturschutzrecht noch nach anderen Vorschriften (z.B. Wasserrecht).

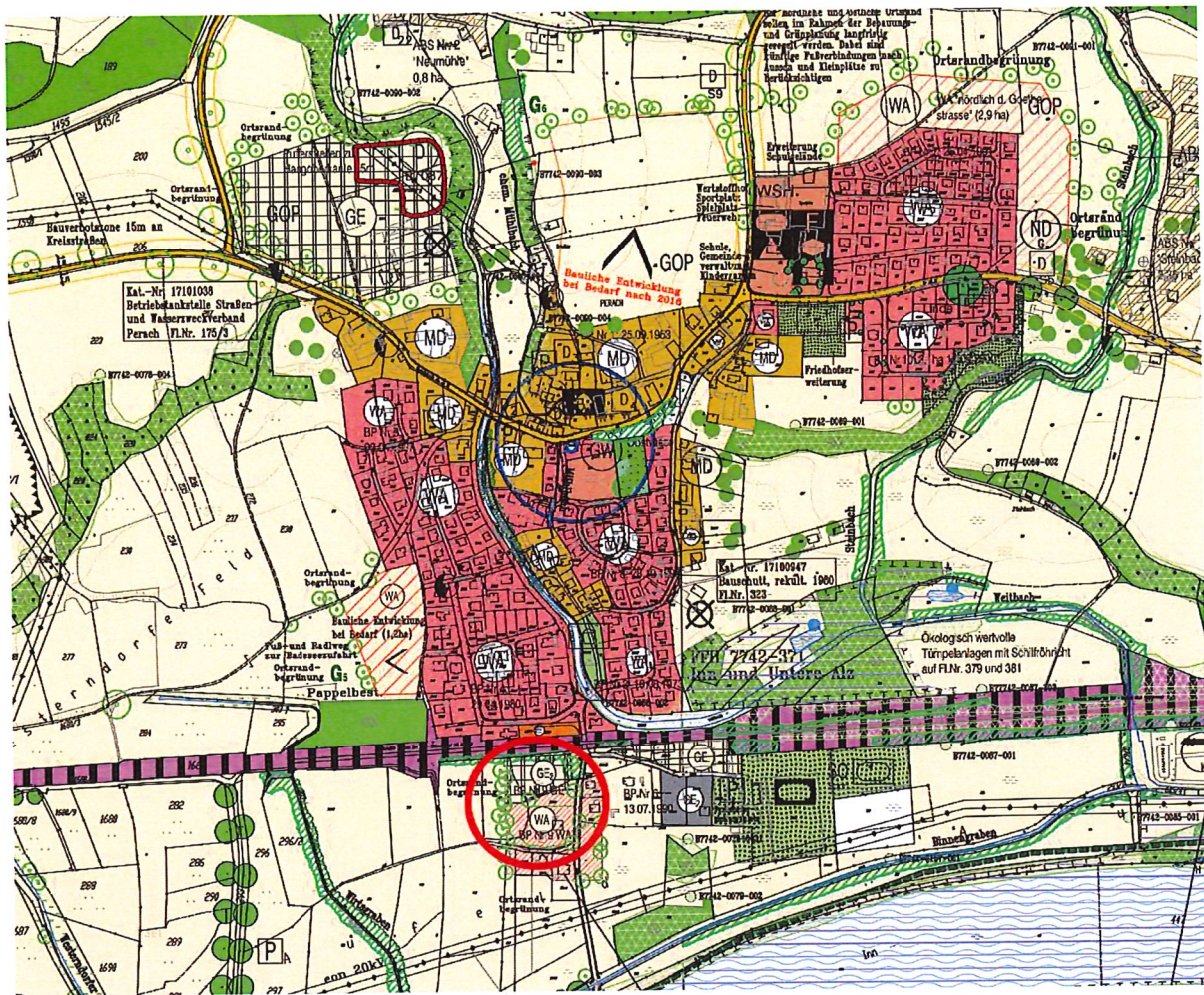
### **3.3 Ausgleichsmaßnahmen**

Da der Bebauungsplanes Nr. 16 „Innviertel“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB durchgeführt wird, sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

## **4. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet zum Teil als Fläche für die Landwirtschaft aber auch als eingeschränktes Gewerbegebiet bzw. allgemeines Wohngebiet dargestellt.





Das Bauleitplanverfahren wird gemäß § 13 b BauGB durchgeführt. Dadurch muss der Flächennutzungsplan nicht durch ein Deckblatt geändert werden, es reicht in diesem Fall den Flächennutzungsplan gemäß § 13 a (2) Nr. 2 im Wege der Berichtigung anzupassen.

## 5. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

<b>GRZ</b>	Parzelle 1 bis 8	0,4
	Parzelle 9 bis 13	0,6
<b>GFZ</b>	Parzelle 1 bis 8	0,8
	Parzelle 9 bis 13	1,0

## 6. BAULICHE GESTALTUNG

<b>Dachform</b>	Parzelle 1 bis 8 und 10 bis 13	Sattel-, Walm-, Zelt- und Pultdach
	Parzelle 9	Sattel-, Walm- und Pultdach
<b>Dachneigung</b>	Parzelle 1 bis 8 und 10 bis 13	von 20° bis 32° bzw. 5° bis 15°
	Parzelle 9	von 10° bis 18° bzw. 5° bis 15°

**Dachüberstand** maximal 1,50 m, bei Parzelle 9 maximal 1,80 m  
**Wandhöhe traufseitig:** maximal 6,40 m, bei Parzelle 9 maximal 6,50 m