



**Gemeinde**

**Perach**

Landkreis Altötting

Reg.-bezirk Oberbayern

**2.Änderung des Bebauungsplanes-Nr. 8**  
**„An der Pergerstraße“**

**BEGRÜNDUNG**

Perach, den 20.04.2022

**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. 8 „AN DER PERGERSTRASSE“**

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

## **1. PLANUNGSANLASS**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeinde Perach hat am 24.09.2020 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 8 „An der Pergerstraße“ zu ändern. Im Norden des Baugebietes soll auf der öffentlichen Bedarfsfläche und der privaten Grünfläche ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit 8 Wohnbauparzellen entstehen.

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „An der Pergerstraße“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen sind hierfür gegeben, da es sich um die Nachverdichtung von Innenbereichsflächen handelt.

### **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. Da leider zur Zeit keine Grundstück am Ortsrand zur Verfügung stehen, möchte die Gemeinde durch die Änderung des Bebauungsplanes mit den Mitteln der Nachverdichtung Baurecht schaffen.

Wie die Regierung von Oberbayern bereits erkannt hat, soll durch die vorliegende Planung eine bestehende Potenzialfläche der Innenentwicklung einer Wohnnutzung zugeführt werden. Die Planung entspricht somit den raumordnerischen Erfordernissen der Innen- vor Außenentwicklung im Sinne Landesentwicklungsprogramm (LEP) 3.2 Z sowie Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 1 G. Sie kann einen wesentlichen Beitrag zum Erhalt der Trag- und Funktionsfähigkeit der vorhandenen Infrastrukturen leisten und dient damit letztlich der Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit der bestehenden Siedlungsstruktur in Perach im Sinne LEP 1.2.6 G.

Vor dem Hintergrund der Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung (vgl. Schreiben des StMWi vom 05.08.2019 an die Gemeinden in Bayern) regt die Regierung sogar eine möglichst effiziente Nutzung der vorhandenen Flächen an.

Der Gemeinderat hat deswegen beschlossen, dass die Festsetzung in der Urfassung des Bebauungsplanes von 1993 zum Erhalt des Obstbaumbestandes auf der privaten Grünfläche, die seit längerem nicht mehr existiert, hiermit aufgehoben wird.

Außerdem hat der Gemeinderat beschlossen, dass vor dem Hintergrund der Flächensparoffensive und der Nichtheranziehung von Außenbereichsflächen, die sehr wertvoll für die Landwirtschaft sind, an der bestehenden Planung festgehalten wird. Die Gemeinde Perach sieht sich nicht veranlasst eine weitere Fläche durch Obstbaumpflanzung, die auch im Garten jeder einzelnen Parzelle vorgenommen werden kann, zu verschwenden, die derzeit für die Landwirtschaft benötigt werden.

Aus diesem Hintergrund wird die Gemeinde Perach den Planungsaufwand mit einem landespflegerischen Fachbeitrag nicht vergrößern.

Um den Naturschutz jedoch gerecht zu werden, wurde festgelegt, dass je 250 m<sup>2</sup> unbebauter Grundstücksfläche ein Baum lt. Pflanzenverzeichnis zu pflanzen ist.

Die Nachfrage nach Baugrundstücken in Perach ist nach wie vor als hoch zu bezeichnen. 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.

Im Rahmen der Änderung 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.

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

### **2.1 Verkehrserschließung:**

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über vorhandene Zufahrten:

- Straßenanschluss und Erschließung erfolgt über:  
die Ortsstraße „Josef-Engl-Straße“.
  
- Öffentliche Verkehrsmittel:  
Bushaltestelle in Ortsmitte, ca. 2 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.

**Alle Festsetzung der 2.Änderung gelten nur für den Änderungsbereich.**

## **3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

GRZ 0,4

GFZ 0,8

## **4. BAULICHE GESTALTUNG**

|  |   |
|--|---|
| Dachform:                                  | Sattel-, Walm-, Pult- oder Zeltdach   |
| Dachneigung:                               | 20 - 32 Grad, bei Pultdächer 5 bis 15 Grad  |
| Dacheindeckung:                            | Dachziegel oder ziegelartige Betondachstein<br>Bei Pultdächer zusätzlich noch beschichtete<br>Blecheindeckungen sowie Alubleche und Titanzink |
| max. Firsthöhe:                            | 8,35 m von OK Fertig-Fußboden<br>7,80 m bei reinen Pultdächern  |
| max. Wandhöhe:                             | 6,40 m von OK Fertig-Fußboden   |
| min. Wandhöhe:                             | 3,50 m von OK Fertig-Fußboden   |
| max. Wandhöhe Traufseite<br>beim Pultdach: | 5,80 m von OK Fertig-Fußboden   |
| Traufüberstand:                            | bis 1,00 m, bei Balkonüberdachung max. 1,50 m   |
| Ortsgang:                                  | bis 1,10 m, bei Balkonüberdachung max. 1,50 m   |

Perach, den 20.04.2022

J O S E F

**SPERMANN**

Dipl.-Ing. (FH)  
Ingenieurbüro

Reiffeisenstraße 2 • 94507 Perach  
Tel. 0867 97 91 97 26 • Fax 01 99 27

Entwurfsverfasser

- Vermessung
- Planung
- Bauleitung
- Abrechnung

Perach, den 09. JUNI 2022

GEMEINDE PERACH

Bürgermeister