



Die Gemeinde Perach erlässt aufgrund des § 142 Baugesetzbuch (BauGB) folgende

Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortsmitte Perach“

vom 19.04.2021

§1

Festlegung des Sanierungsgebietes

- (1) Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (wesentlich) verbessert oder umgestaltet werden. Das insgesamt 9,92 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung „Ortsmitte Perach“. Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan M 1: 2.500 des Architekturbüros Büros für Hoch- und Städtebau Architekturschmiede Kirchdorf vom 19.03.2021 abgegrenzten Fläche. Dieser ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt.
- (2) Werden innerhalb des Sanierungsgebietes durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

§2

Sanierungsverfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB ist ausgeschlossen.



§3

Genehmigungspflichten

(1) Die Vorschriften des § 144 Abs. 1 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden Anwendung. Die Genehmigungspflichten nach § 144 Abs. 2 BauGB werden ausgeschlossen.

§4

Fristen

Gemäß § 142 Abs. 3 BauGB wird die Rechtskraft der Sanierungssatzung auf 15 Jahre befristet. Sollte die Durchführung der Sanierung innerhalb von 15 Jahren nicht abgeschlossen werden können, kann die Rechtskraft der Satzung durch Beschluss des Gemeinderats verlängert werden.

§5

Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung am Tag der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

GEMEINDE PERACH
Perach, den 19.04.2021

Georg Eder
Erster Bürgermeister





Bekanntmachungsnachweis

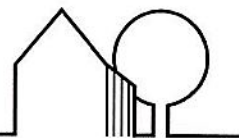
Die Sanierungssatzung wurde am 19.04.2021 in der Gemeinde Perach, Kirchgasse 8, 84567 Perach und in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Reischach zur öffentlichen Einsichtnahme niedergelegt. Hierauf wurde durch Anschlag an der Amtstafel in Perach hingewiesen.

Der Anschlag wurde am 19.04.2021 angeheftet und wird am 01.06.2021 wieder entfernt.

Perach, den 19.04.2021


Georg Eder
Erster Bürgermeister





Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB für das Sanierungsgebiet „Ortmitte Perach“

Die Gemeinde Perach hat beim „Sanierungsgebiet Ortsmitte Perach“ das vereinfachte Verfahren gewählt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB ist ausgeschlossen.

Ziel dieser Satzung ist die Erhaltung und Verbesserung des Bestandes im Ortskern von Perach (siehe hierzu auch „Begründung zur Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortsmitte Perach“ Punkt 2. Sanierungsziele). Dies soll durch Maßnahmen, wie im Maßnahmenplan beschrieben und weitere Maßnahmenvorschläge, die sich zwischenzeitlich ergeben haben oder noch ergeben werden, erreicht werden.

Die Bürgerbeteiligung erfolgte im Rahmen von Dorfwerkstätten, bei denen unterschiedliche Arbeitsgruppen nach Handlungsfeldern gebildet wurden. Etwas Anregungen wurden berücksichtigt. Von der Öffentlichkeit wurden keine Bedenken geäußert.

Perach, den 19.04.2021

Georg Eder
Erster Bürgermeister



Bekanntmachungsnachweis

Die zusammenfassende Erklärung zur Sanierungssatzung wurde am 19.04.2021 in der Gemeinde Perach, Kirchgasse 8, 84567 Perach und in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Reischach zur öffentlichen Einsichtnahme niedergelegt. Hierauf wurde durch Anschlag an der Amtstafel in Perach hingewiesen.

Der Anschlag wurde am 19.04.2021 angeheftet und wird am 01.06.2021 wieder entfernt.

Perach, den 19.04.2021

Georg Eder
Erster Bürgermeister





BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG ÜBER DIE FÖRMLICHE FESTLEGUNG DES SANIERUNGSGEBIETES "ORTSMITTE PERACH"

1. Ausgangssituation

Das Gemeindegebiet von Perach gehört nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern zum Allgemeinen Ländlichen Raum. Die Gemeinde erfüllt keine zentralörtliche Funktion und liegt östlich der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung, die verkehrsmäßig hier u. a. durch die Bundesstraße B 588 abgedeckt wird, sowie nördlich der Entwicklungsachse Dorfen – Mühldorf a. Inn – Altötting/Neuötting – Simbach a. Inn – Passau (A 94).

Perach liegt im Erholungsgebiet des Landkreises Altötting und hat einen historisch gewachsenen Ortskern. Hier zeichnen sich jedoch, wie in vielen Gemeinden, drohende Leerstände ab, wodurch auch Infrastruktureinrichtungen des zentralen dörflichen Lebens betroffen sind.

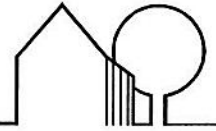
Die Innenentwicklung der Ortsmitte stellt für die Gemeinde Perach somit eine wesentliche Herausforderung dar.

Durch den Ausbau und die Revitalisierung der entsprechenden, teils brachliegenden Infrastruktur sollen zentrale Treffpunkte geschaffen und/oder miteinander verbunden werden. Hinzu kommt ein teils verborgener Leerstand in der Ortsmitte, dem die Gemeinde frühzeitig mit geeigneten Maßnahmen entgegensteuern will, um bestehende Defizite abzubauen um die Ortsmitte für alle Generationen attraktiv zu gestalten.

Daher hat die Gemeinde Perach, unter ihrer Federführung, zusammen mit der Gemeinde Reischach ein „Interkommunales Entwicklungskonzept“ (IKEK) erarbeiten lassen, um entsprechende Entwicklungsstrategien in Form von geeigneten Maßnahmen und Planungsvorschlägen aufzuzeigen.

Die Bürgerbeteiligung erfolgte im Rahmen von Dorfwerkstätten, bei denen unterschiedliche Arbeitsgruppen nach Handlungsfeldern gebildet wurden.

Erste wichtige Schritte zur Entwicklung der Ortsmitte wurden mit dem Abbruch der Wirtschaftsgebäude des Gasthauses „Zum Oberwirt“ und der Neuerrichtung eines Bürgerzentrums mit Bürgersaal an gleicher Stelle, sowie die Sanierung des Gasthauses „Zum Oberwirt“ in der Ortsmitte getan.



Die Gemeinde Perach wird die Sanierungsmaßnahmen im vereinfachten Verfahren durchführen. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB ist ausgeschlossen.

Ziel dieser Satzung ist die Erhaltung und Verbesserung des Bestandes in der Ortsmitte von Perach (siehe hierzu auch Punkt 2. Sanierungsziele).

2. Sanierungsziele

Folgende Sanierungsziele sollen aufgrund der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen und der stattgefundenen Bürgerbeteiligung der Sanierung zugrunde gelegt werden:

2.1 Ziele zur Nutzung

- Aktivierung des vorhandenen zentralen Versorgungsbereiches zur Schaffung eines Ortszentrums mit der Sicherung des vorhandenen Angebotes;
- Erhalt und Förderung der Nutzungsvielfalt - Wohnen, Handel und Dienstleistung, Handwerk, Gewerbe;
- Erhalt, Verbesserung und Schaffung von Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum;
- Aufwertung von Fassaden im Bereich des historischen Ortskernes zur Stärkung der Außenwirkung der Ortschaft für den Bereich Tourismus auch im Zusammenhang mit dem Peracher Badensee;
- Stärkung der Ortsmitte von Perach als Zentrum des gesellschaftlichen und kulturellen Lebens;

2.2 Ziele zur Ortsgestalt und -struktur

- Schaffung eines Ortsmittelpunktes mit hoher Aufenthaltsqualität als Identifikationsort für die Bewohner und Verknüpfungspunkt der verschiedenen Quartiere;
- Sicherung und Erhalt des Grünzuges südlich der Erlmühle als attraktiver Bereich der Naherholung
- Gestalterische und funktionale Verbesserung von Straßen- und Platzräumen, hier Kirchgasse und Umfeld „Zum Oberwirt“;
- Förderung der Innenentwicklung und einer behutsamen Nachverdichtung;
- Sanierung von Gebäuden und Fassaden in mangelhaftem Zustand zur Attraktivierung des öffentlichen Raumes;



2.3 Ziele zum Verkehr

- Verkehrsberuhigung durch Gestaltung der Randbereiche des Straßenraumes der Hauptstraße;
- Aufwertung des Kirchenaufgangs von der Hauptstraße zur Kirchgasse;
- Neuordnung des Parkplatzangebotes im Ortszentrum;

2.4 Ziele zu Grünstruktur

- Sicherung und Aufwertung des Bereiches südlich Erlmühle;

3. Umgriff des Sanierungsgebietes

Das Sanierungsgebiet ist im Plan „Ortsmitte Perach Geltungsbereich Sanierungssatzung“ dargestellt und ist als Anlage Bestandteil der Sanierungssatzung „Ortsmitte Perach“.

Perach, den 19.04.2021

Georg Eder
Erster Bürgermeister



Bekanntmachungsnachweis

Die Begründung zur Sanierungssatzung wurde am 19.04.2021 in der Gemeinde Perach, Kirchgasse 8, 84567 Perach und in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Reischach zur öffentlichen Einsichtnahme niedergelegt. Hierauf wurde durch Anschlag an der Amtstafel in Perach hingewiesen. Der Anschlag wurde am 19.04.2021 angeheftet und wird am 01.06.2021 wieder entfernt.

Perach, den 19.04.2021

Georg Eder
Erster Bürgermeister

