

# Einbeziehungssatzung „Erlmühle“ 1. Änderung (Erweiterung)

der Gemeinde und Gemarkung Perach  
Landkreis Altötting, Regierungsbezirk Oberbayern  
(Genehmigungsfassung)



Einbeziehungssatzung „Erlmühle“  
Genehmigungsfassung vom 11.06.2014 – Inkrafttreten am 11.06.2014

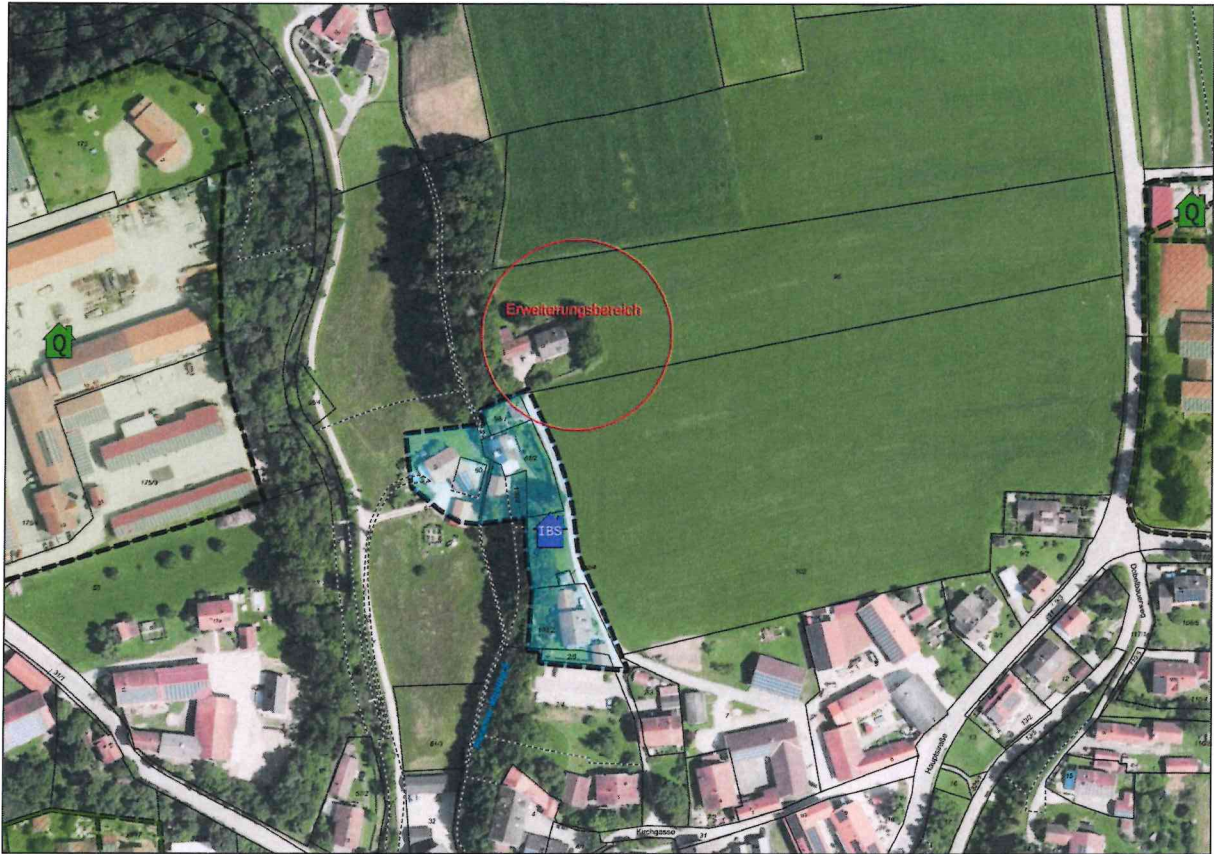
## BEGRÜNDUNG

Vorhabensträger und Entwurfsverfasser  
Gemeinde Perach  
Kirchgasse 8  
84567 Perach  
Tel.: 08670/200 – Fax: 08670/918621  
E-Mail: info@perach.de

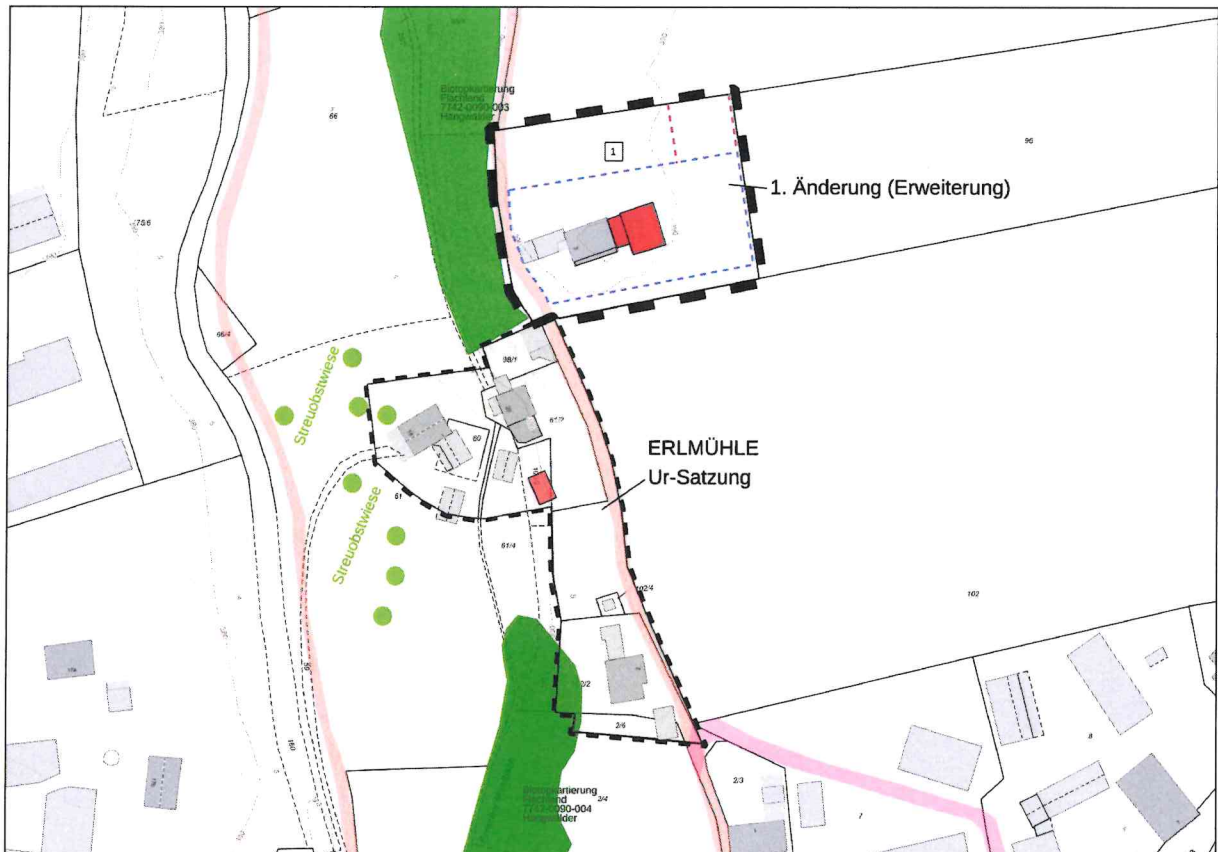
Entwurfsfassung: 10.04.2025  
Genehmigungsfassung: 16.07.2025

.....  
Georg Eder, 1. Bürgermeister

Luftbild (Übersichtslageplan ohne Maßstab)



Lageplan (Übersichtslageplan ohne Maßstab)



## 1. Lage

Der Ortsteil Erlmühle liegt im Gemeindebereich Perach des Landkreises Altötting. Die Gemeinde Perach liegt im nordöstlichen Teil des Landkreises Altötting, der zur Region 18 (Südostoberbayern) gehört. Nach dem Regionalplan erfolgt für Perach keine zentralörtliche Einstufung.

Der Ortsteil Erlmühle befindet sich am nördlichen Ortsrand von Perach. Eingebettet zwischen landwirtschaftlichen Flächen die anschließend im Westen auf das Gewerbegebiet Allmannsberg und im Osten auf den öffentlichen Platz (Schule, Kindergarten, FFW) übergehen.

Die Einbeziehungsfläche der Ur-Satzung mit Inkrafttreten vom 11.06.2014 schließt nördlich an die bestehende Ortsmitte von Perach an und ist mit dem sogenannten „Kirchenweg“ verbunden.

Die Einbeziehungsfläche der 1. Änderung (Erweiterung) der Einziehungssatzung „Erlmühle“ schließt im Norden an den Ortsteil Erlmühle an.

Das Anwesen im Erweiterungsbereich der Einziehungssatzung befindet sich am beschränkt öffentlichen Weg Nr. 3 „Neumühlenweg“.

## 2. Allgemeines / Planungsanlass

Die Gemeinde Perach beabsichtigt im Bereich der Erweiterungsfläche FINr. 96/Tfl. neben dem Bestandsgebäude ein weiteres Haus mit Hauptwohnung (1 WE) und Einliegerwohnung (1WE) zuzulassen.

Das Wohngebäude im Bereich der Erweiterungsfläche steht in Verbindung mit dem Grundstück FINr. 98/1, das bereits ein Teil Ur-Satzung ist.

Die Möglichkeit für die Errichtung eines weiteren Wohnhauses soll den Erhalt des Anwesens Neumühlenweg 3 gewährleisten, eine gesunde bauliche Entwicklung fördern und die wichtige fußläufige Verbindung zwischen den Ortsteilen Neumühle, Erlmühle und dem Ort Perach sichern.

Der Gemeinderat der Gemeinde Perach hat am 10.04.2025 beschlossen, die Einziehungssatzung „Erlmühle“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zu erweitern.

## 3. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Erlass der 1. Änderung (Erweiterung) der Einziehungssatzung sollen Zweifel an der räumlichen Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Perach ausgeräumt werden und das gegenständliche Außenbereichsgrundstück „Neumühlenweg 3“ am nördlichen Rand des Ortsteiles Erlmühle in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Die Satzung ermöglicht die Abrundung der bestehenden Bebauung und die Schaffung eines gemeinsamen Ortsrandes mit Abschluss der dörflichen Entwicklung.

Nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB wird das gekennzeichnete Außenbereichsteilgrundstück zur Abrundung des Gebiets einbezogen (siehe Lageplan M 1:1000).

Mit der Einziehungssatzung wird die baurechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines weiteren Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Nebengebäude geschaffen.

## 4. Planungsvoraussetzungen

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Perach wurde am 12.04.2006 vom Landratsamt Altötting genehmigt und ist am 17.07.2006 in Kraft getreten.

Im dem gültigen Flächennutzungsplan, der vom Landschaftsarchitekten Dipl.-Ing. Dieter Löschner aus Altötting erstellt wurde, ist der Satzungsgebiet im nördlichen Bereich als landwirtschaftliche Fläche und im südlichen Bereich als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Die Festsetzungen des Flächennutzungsplanes stehen der geplanten Einziehungssatzung nicht entgegen.

## 5. Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung ist vorhanden.

Die Zufahrt zur unteren Terrasse des Satzungsgebietes ist über den öffentlichen Weg „Erlmüllerweg“ gesichert mit Anbindung an die Hauptstraße im Ort Perach.

Die Zufahrt zur oberen Terrasse des Satzungsgebietes ist über den öffentlichen Weg „Neumühlenweg“ gesichert mit Anbindung an die Kirchgasse in der Ortsmitte Perach.

Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel:

Bushaltestelle in der Ortsmitte, ca. 5 Minuten, dort Anschluss an öffentliche Buslinien.

## 6. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist gesichert durch den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Perach. Das Baugrundstück wird an die bestehende Hauptleitung angeschlossen. Die Anlage ist für die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser voll ausreichend.

## 7. Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserentsorgung ist gesichert. Das Baugrundstück ist bereits an die bestehende Kanalisation angeschlossen.

Die Einleitung des Schmutzwassers innerhalb der Einbeziehungssatzung erfolgt durch Einleitung in den bestehenden Mischwasserkanal in die zentrale Kläranlage der Gemeinde Perach.

Typ der zentralen Kläranlage: Scheibentauchkörperanlage im Jahre 2008/2009 ertüchtigt (= mechanisch-biologisch).

Kleinkläranlagen: Nicht zulässig.

## 8. Stromversorgung

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

## 9. Abfallentsorgung

Der Ortsbereich von Perach 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.

## 10. Fernmeldenetz

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

## 11. Umweltbelange

Umweltprüfung:

Das am 20.07.2004 in Kraft getretene Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG-Bau) schreibt für Satzungen nach § 34 BauGB eine Prüfung der Umweltauswirkungen nicht vor. Die Aufstellung der Satzung unterliegt daher nicht der Umweltprüfung.

Schutzgebiete:

Der geplante Geltungsbereich der Satzung berührt im südwestlichen Randbereich der Einbeziehungssatzung (FINr. 102/2 und FINr. 2/6) und im nördlichen Randbereich (FINr. 96) ein Schutzgebiet nach Naturschutzrecht (Biotop-Kartierung: 7742-0090-003 / 004 – Hangwälder bei Allmannsberg; NatEG).

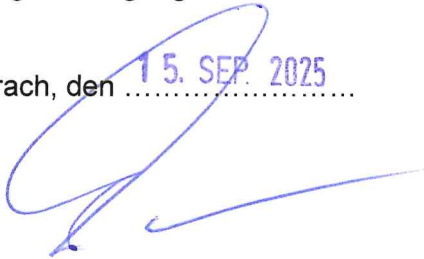
Bei diesem Gebiet erfolgt kein Eingriff und wird so belassen.

Der geplante Geltungsbereich der Satzung berührt kein Schutzgebiet nach anderen Vorschriften (z.B. Wasserrecht).

**12. Ausgleichsmaßnahmen**

Die Eingriffsregelung wird erst im Zuge eines konkreten Bauvorhabens behandelt und im Baugenehmigungsverfahren durch die Untere Naturschutzbehörde festgesetzt.

Perach, den 15. SEP. 2025



.....  
Georg Eder  
1. Bürgermeister