



BEKANNTMACHUNG

AUFSTELLUNG der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Steinbach-Kohlpoint“

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Gemeinderat Perach hat am 08.07.2026 die Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Steinbach-Kohlpoint“ beschlossen. Die Durchführung des Verfahrens erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB. Der Entwurf der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Steinbach-Kohlpoint“ samt Begründung inkl. Eingriffsregelung wurde vom Landschaftsarchitekturbüro Florian Breinl, Industriestraße 1, 94419 Reischach/Obermünchsdorf ausgearbeitet. Die vorliegende Entwurfsfassung vom 08.07.2026 wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 08.07.2026 gebilligt.

Einsichtnahme und Auslegung:

Der Entwurf der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Steinbach-Kohlpoint“ mit Begründung inkl. Eingriffsregelung wird in der Zeit vom

Donnerstag, den 23. Juli 2026
bis einschließlich Dienstag, den 25. August 2026

und im Internet auf der Website der Gemeinde Perach veröffentlicht und ist abrufbar unter <https://www.perach.de/amtliche-bekanntmachungen/> und <https://www.perach.de/offene-verfahren/>

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden die genannten Unterlagen während der allgemeinen Dienstzeiten im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Reischach, Rathaus Reischach, Zimmer-Nr. 17, EG, Öttinger Straße 1, 84571 Reischach und in der Gemeindekanzlei Perach, Kirchgasse 8, 84567 Perach zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegt.

Während dieser Frist können von jedermann (schriftlich – auch per Mail an bauamt@reischach.de oder zur Niederschrift) Stellungnahmen abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung nicht von Bedeutung ist (§ 4a Abs. 6 Satz 1 BauGB).

Erläuterung

zur Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Steinbach-Kohlpoint“

Die Gemeinde Perach beabsichtigt, die Satzung über die Festlegung des bebauten Bereiches „Steinbach-Kohlpoint“ als im Zusammenhang bebaute Ortsteile (Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) und Einbeziehung von Flächen (nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) aufzustellen.

Ziel ist es, eine Erweiterung der Bebauung im bestehenden Siedlungsgebiet durch die Errichtung zusätzlicher Gebäude im Ortsteils Steinbach-Kohlpoint zuzulassen und dabei eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Die geplanten Gebäude sollen der Neuausweisung von Bauland an anderer Stelle entgegenwirken. Es liegen der Gemeinde konkrete Bauwünsche vor und werden dieser Satzung zugrunde gelegt.

Die Eingrünung wird verbindlich festgesetzt und soll gleichzeitig den Eingriff in die Landschaft minimieren. Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Perach nicht entgegen.

Hinweis: Die Durchführung des Verfahrens erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung und von der Ausfertigung eines Umweltberichts abgesehen.



Folgende umweltbezogene Informationen
sind in der Begründung und in der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung verfügbar:

Grünordnung:

Westlich und östlich des Planungsgebiets sowie innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich bestehende Gehölze. Um die Siedlungseinheit und die neugeplanten Gebäude in die umgebende Landschaft einzubinden, wurden Festsetzungen zur Erhaltung von Gehölzbeständen und zur Neupflanzungen getroffen. Ein Teil dieser Eingrünungen stellt auch die naturschutzfachlich erforderliche Minimierung dar.

Zusätzlich zu den Eingrünungen wurden innerhalb des Geltungsbereiches noch weitere zu pflanzende Einzelbäume festgesetzt. Diese dienen in erster Linie dazu, eine ortstypische innerörtliche Durchgrünung sicherzustellen. Es sind nur gebietsheimische Pflanzen zulässig.

Auf den Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung zu pflanzend Bäume und Sträucher dargestellt und nach der Pflanzliste in der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung zu pflanzen.

Eingriffsregelung

Durch die Satzung ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 15 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde nach den Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen überprüft und durchgeführt. Durch den Eingriff entsteht ein Ausgleichsbedarf, welcher innerhalb des Geltungsbereiches minimiert und auf einer Fläche des gemeindlichen Ökokontos geleistet wird.

Fläche mit Änderung der Eingriffsschwere

Grundsätzlich wird im Bereich der Klarstellungssatzung die Eingriffsschwere nicht wesentlich verändert, deshalb erfolgt hier keine Bilanzierung, es liegen außerdem Teilbereiche vor in denen bereits Gebäude genehmigt wurden, hier erfolgt ebenso keine Bilanzierung möglicher Eingriffe.

In Bereichen in denen Gebäude vermutlich ohne Baugenehmigung errichtet wurden, wird der Zustand vor der Bebauung angenommen (i.d.R. Grünland). Dies Flächen werden in die Bilanzierung einbezogen.

Auf den Einbeziehungsflächen liegen folgende Biotoptypen vor: Es liegen Flächen ohne Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume vor (Gebäude, Straßen = 0 Wertpunkte), hier erfolgt keine Bilanzierung. Für Lebensräume geringer Bedeutung (Acker, Wirtschaftsweg befestigt, Hohlweg, Intensivgrünland, Garten strukturarm) werden gemäß Empfehlung des Leitfadens die betroffenen Flächen pauschal mit 3 Wertpunkten bewertet. Die Qualität der anderen Schutzgüter rechtfertigen keine Höherbewertung. Für Lebensräume mittlerer Bedeutung (mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland, Feldgehölz, Hecke mesophil, Garten strukturreich, Gewässer bzw. Saum mäßig artenreich nass) werden gemäß Empfehlung des Leitfadens die betroffenen Flächen pauschal mit 8 Wertpunkten bewertet. Die Qualität der anderen Schutzgüter rechtfertigen keine Höherbewertung.

Nutzungsbereich: Grundstücke gemäß festgesetzter GRZ – Eingriffsfaktor: 0,60

Vermeidungsmaßnahmen und daraus resultierender Planungsfaktor

In der Satzung werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

- Erhalt von Gehölzbeständen
- Festsetzungen zur Bepflanzung unter besonderer Berücksichtigung der Übergangszonen zur freien Landschaft

Da nur das direkte Bauland als Eingriffsfläche gewertet wurde resultiert daraus der maximale Planungsfaktor von 0%.

Bekanntmachung – Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Steinbach-Kohlpoint“

Wasserschutzgebiet

Es befinden sich folgende Wasserschutzgebiete ca. 50m und mehr entfernt, östlich des Planungsgebietes: Trinkwasserschutzgebiet „Perach“ und Trinkwasserschutzgebiet „Kohlpoint Br. 3“.

Überschwemmungsgefahr/Wassersensible Bereiche

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von ausgewiesenen Hochwassergefahrenflächen und festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Westlich verläuft der Steinbach. In dessen Umfeld ist ein wassersensibler Bereich gemäß den Daten des Bayerischen Landesamt für Umwelt ausgewiesen.

Der Inn liegt ca. 650m südlich des Geltungsbereichs. Die Hochwassergefahrenflächen und festgesetztes Überschwemmungsgebiet des Inn liegen ca. 250m und mehr vom beplanten Ortsteil Steinbach-Kohlpoint entfernt.

HINWEIS:

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSVGO) i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern die Stellungnahme ohne Absenderangaben abgegeben werden, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen können aus dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ entnommen werden, das ebenfalls öffentlich ausliegt

Perach, den 14. Juli 2026

GEMEINDE PERACH

.....
Georg Eder
1. Bürgermeister

Aushang an der Amtstafeln im Ort Perach:

Aushang angeheftet am: 14.07.2026

Aushang vom 14.07.2026 bis einschließlich 25.08.2026

Aushang abgenommen am:
Unterschrift + Dienstbezeichnung