

BEGRÜNDUNG

ZUR KLARSTELLUNGS- UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG

STEINBACH-KOHLPOINT

GEMEINDE PERACH
LANDKREIS ALTÖTTING
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN



BREINL. 
landschaftsarchitektur + stadtplanung

Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Industriestraße 1 94419 Reisbach/Obermünchsdorf

telefon: 08734 - 93 91 396
mobil: 0151 - 108 198 24
mail: info@breinl-planung.de

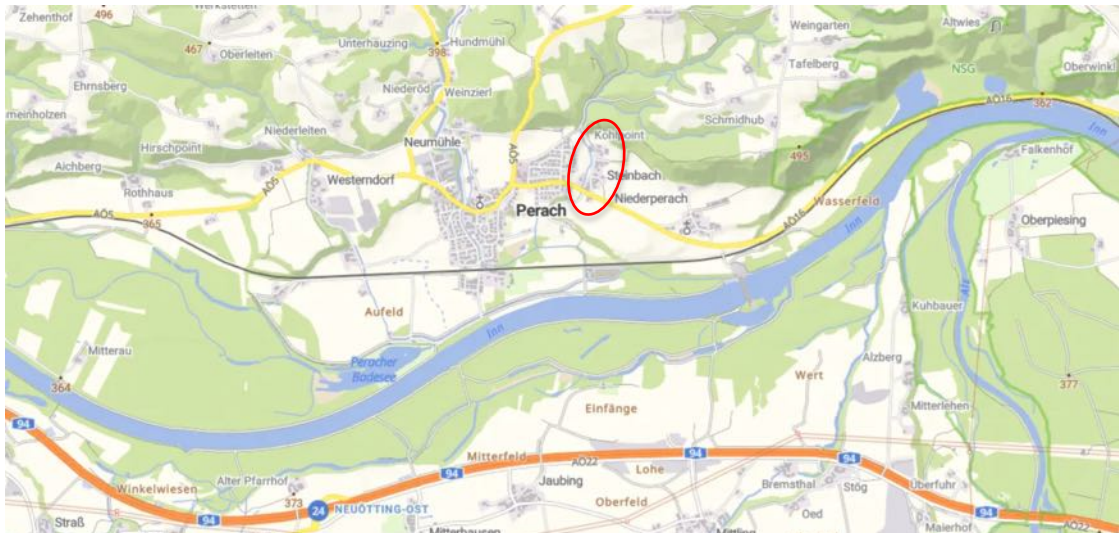
Datum: 08.07.2026
Stand: Entwurf

Bearbeitung:
Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt / Stadtplaner, Anita Wiester Dipl. Ing. (FH) Landschaftsplanung

1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage und Anbindung

Die Gemeinde Perach liegt im Landkreis Altötting im Regierungsbezirk Oberbayern und gehört der Region 18 Südostoberbayern an. Der Ortsteil Steinbach-Kohlpoint liegt östlich von Perach.



Ortskarte ohne Maßstab, mit Planungsgebiet (roter Kreis); Quelle: Bayernatlas

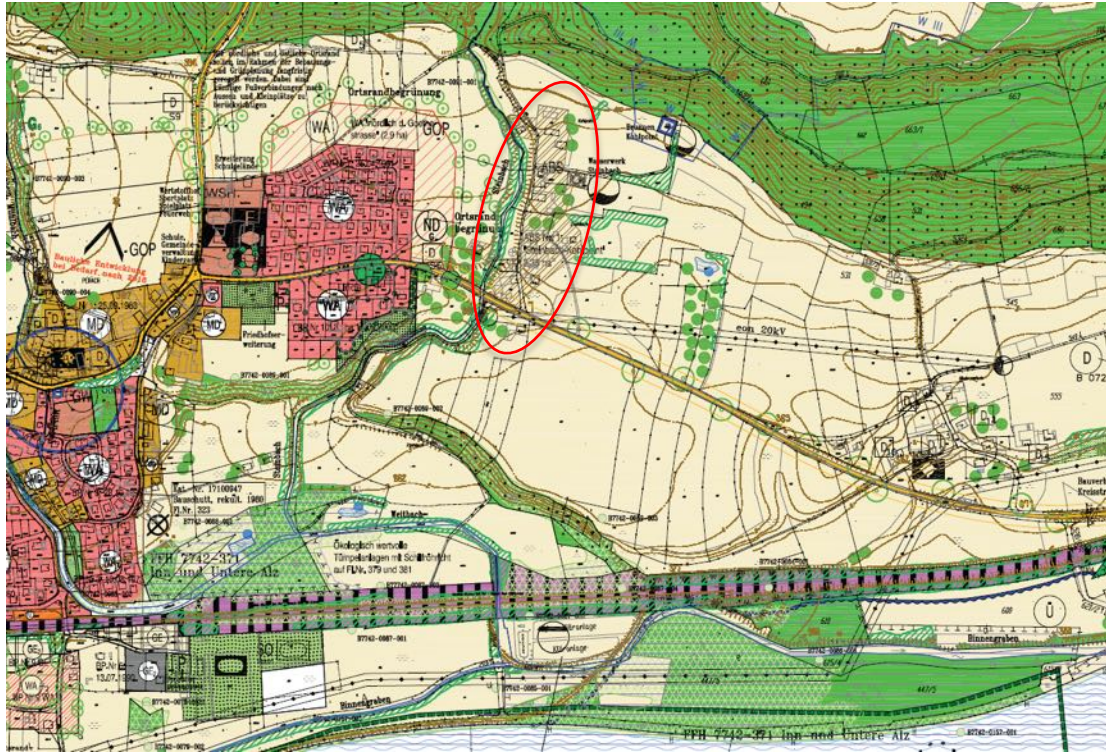
1.2 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

1.2.1 Bisherige Planungen

Zum Ortsteil Steinbach-Kohlpoint liegen bereits folgende Außenbereichssatzungen vor: Außenbereichssatzung für den Ortsteil Steinbach-Kohlpoint vom 30.09.1994, Inkrafttreten am 15.05.1995, Erweiterung der Außenbereichssatzung Steinbach-Kohlpoint (1. Änderung) vom 12.12.2005, Inkrafttreten am 11.01.2006 und Außenbereichssatzung Steinbach-Kohlpoint 2. Änderung vom 26.11.2020, Inkrafttreten am 14.12.2020).

Da hier ein „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ besteht, soll eine Innenbereichssatzung für den vorliegenden Geltungsbereich im Sinne des § 34 Abs. 4 Nrn. 1 und 3 (sog. Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung) aufgestellt werden.

1.2.1 Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Planungsgebiet (roter Kreis)

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Perach ist das Planungsgebiet derzeit als Flächen im Gebiet der Außenbereichssatzung (ABS) „Steinbach-Kohlpoint“ dargestellt. Westlich des Bereichs verläuft der Steinbach. Südlich des Planungsgebiets verläuft eine Stromleitung, östlich liegt das Wasserwerk „Steinbach“, nordöstlich der „Brunner Kohlpoint“. Es sind „Sonstige wertvolle Landschaftsbestandteile“, darunter vorhandene Gehölzgruppen und bachbegleitende Gehölzsäume und erhaltenswerte Einzelbäume und Gehölzgruppen sowohl östlich als auch westlich der Planung dargestellt. Zudem liegen Bereichsvorschläge zur Anpflanzung westlich des Steinbachs, angrenzend zu noch geplantem „Allgemeines Wohngebiet“ („WA“; rote Schraffur). Westlich der Ortsrandeingerünung liegen Landwirtschaftsflächen und bestehendes Allgemeines Wohngebiet von Perach. Nördlich des Planungsgebiets liegt Wald mit besonderer Zweckbestimmung „Bodenschutzwald“. Weiter südlich liegen Anlagen der Bahn und davon südlich der Mittlere Inn. Die Flächen am Inn sind als FFH-Gebiet „7742-371 Inn und Untere Alz“ ausgewiesen.

Das Siedlungsgebiet von Perach sowie der Ortsteil Steinbach-Kohlpoint sind umgeben von Landwirtschafts- und Forstwirtschaftsflächen.

Die Aufhebung der rechtskräftigen Außenbereichssatzung „Steinbach – Kohlpoint“ erfolgt im Parallelverfahren..

2. Angaben zum Planungsgebiet

2.1 Räumliche Lage und Begrenzung

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des Ortsteils Steinbach-Kohlpoint, Gemeinde Perach, Gemarkung Perach, auf einer Höhe von ca. 395 bis 385 m ü.NN.

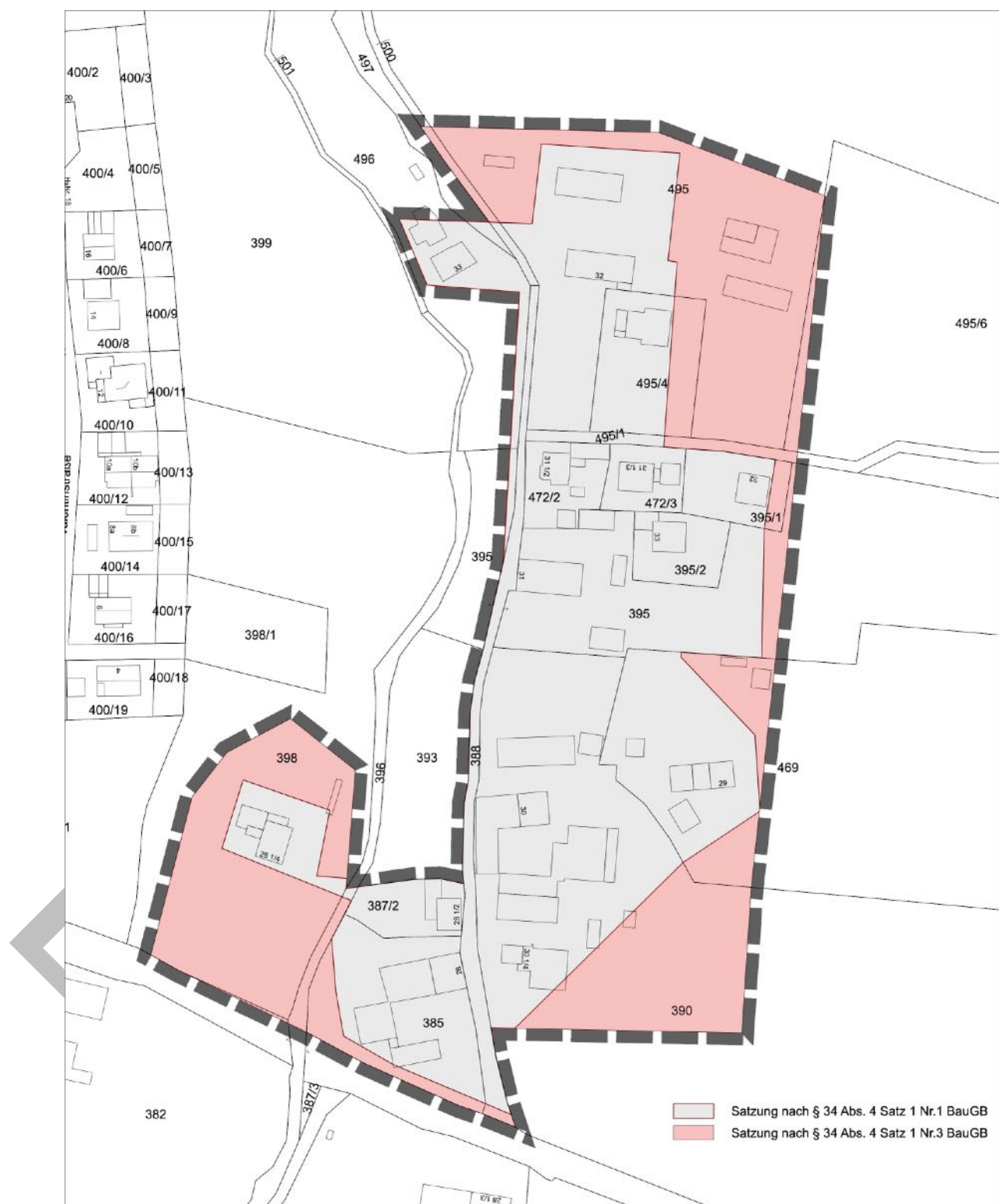
Das Planungsgebiet (Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung) umfasst die Flurnummern 385, 387/2, 388, 390TF, 390/1TF, 390/2, 469TF, 395TF, 395/2, 395/1, 472/2, 472/3, 495/1, 495/4, 495/6TF, 495 TF, 496TF, 500TF, 399TF, 395TF, 396TF und 398 TF Gemarkung Perach und schließt eine Fläche von 3,77 ha ein.

Die Einbeziehungssatzung beschränkt sich auf die Flurnummern 390TF, 469TF, 395TF, 395/1TF, 495/1TF, 495/4TF, 495TF, 495/6TF, 385TF, 396TF und 398

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch Wiesenflächen,
- Im Nordwesten durch Siedlungsgebiet und Gehölzflächen,
- Im Nordosten durch Grünland,
- im Osten durch Ackerflächen und Gehölzflächen und Grünland,
- Im Südwesten durch die Kreisstraße AÖ16 und im Südosten durch Grünland.

Satzungsabgrenzung



3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Planungsgebiet im Ortsteil Steinbach-Kohlpoint ist durch die umgebenden Landwirtschaftsflächen, Gehölze, dem Steinbach und durch die bestehenden Bebauungen geprägt. Die geplante Bebauung führt zu keiner wesentlichen Änderung der vorhandenen Verhältnisse. Die Erschließung ist gesichert und das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt, da sich die möglichen Gebäude in ihrer Beschaffung in den Bestand einfügen müssen.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb des als Siedlungsgebiet dargestellten Bereichs im Flächennutzungsplan, hier liegen derzeit Flächen der Außenbereichssatzungen. Die Außenbereichssatzungen sollen in diesem Bereich aufgehoben werden und die vorliegende Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung tritt an deren Stelle.

Die Gemeinde Perach möchte durch den Erlass der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB (Festlegung bebauter Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile) und gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Einbeziehung einzelner Flächen in die im Zusammenhang bebauter Ortsteile) Baurecht schaffen.

4. Ziel und Zweck der Planung

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 Ausfertigung eines Umweltberichts abgesehen.

5. Erschließung

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung durch die Gemeinde Perach.

Abwasser

Im Geltungsbereich der Satzung ist noch keine Kanalisation vorhanden, die Abwässer werden derzeit in privaten Kleinkläranlagen behandelt. Die Gemeinde Perach plant den Bau eines Schmutzwasserkanals für den Ortsteil Steinbach und Kohlpoint.

Der Ortsteil Steinbach und Kohlpoint wird in den Geltungsbereich der Entwässerungssatzung der Gemeinde Perach mitaufgenommen. Der Anschluss- und Benutzungszwang wird durch die Gemeinde Perach gefordert.

Eventuelle Aufwendungen für den vorherigen Bau von Kleinkläranlagen, auch hinsichtlich des Anschlussbeitrages, werden nicht angerechnet bzw. nicht erstattet. Für die privat errichteten Kleinkläranlagen besteht kein Bestandsschutz.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser wird derzeit auf den Grundstücken versickert bzw. breitflächig über die Wiesenflächen abgeleitet.

Vorrangig ist auch weiterhin breitflächig zu versickern sofern geeignete Voraussetzungen dafür vorliegen. Eine gemeindliche Anlage / Leitung zur Niederschlagswasserentsorgung wird nicht erstellt. Die Entsorgung des Niederschlagswassers soll auch künftig privat erfolgen.

Über eine möglicherweise erforderliche Rückhaltung muss sich der Grundstückseigentümer kümmern. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Vorfluter ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nötig, wenn Niederschlagswasser von mehr als 5.000 m² befestigter Fläche auf 1.000 m Gewässerlänge eingeleitet, wird wovon im Planungsgebiet auszugehen ist.

Mit dem Bauantrag ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis mit Darstellung der Regenwasserableitung und einer entsprechenden Erläuterung mit Berechnungen beim Landratsamt Altötting, Sg. Wasserrecht einzureichen.

Für Niederschlagswasser von blanken (nicht beschichteten oder lackierten) Metalldächern mit einer Fläche von mehr als 50 qm muss in jedem Fall beim Landratsamt Altötting eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden.

Mit dem Bauantrag ist ein Wasser/Abwasser Ver- bzw. Entsorgungsplan bei der Gemeinde einzureichen. Werden die Grenzen der NWFreiV überschritten ist ein wasserrechtlicher Antrag mit Darstellung der Regenwasserableitung und einer entsprechenden Erläuterung mit Berechnungen beim Landratsamt Altötting, Sg. Wasserrecht einzureichen.

Für Niederschlagswasser von blanken (nicht beschichteten oder lackierten) Metalldächern mit einer Fläche von mehr als 50 m² muss in jedem Fall beim Landratsamt Altötting eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehenden Ortsstraßen innerhalb des Planungsgebiets.

Energieversorgung

Die elektrische Versorgung erfolgt durch die Bayernwerke. Auskünfte können beim Bayernwerk Netz GmbH, Eggenfelden erfragt werden. Die Anschlüsse der einzelnen Wohngebäude erfolgen durch Erdkabel. Bei der Errichtung der Gebäude sind Kabeleinführungen vorzusehen.

Die für das Kabelnetz erforderlichen Verteiler und Hausanschlussschränke sind innerhalb der Baugrundstücke zu integrieren.

6. Sonstige Erläuterungen zu den Festsetzungen durch Plan und Text:

Art und Maß baulicher Nutzung:

Die Art baulicher Nutzung wird entsprechend seiner bisherigen Prägung weitergeführt, deren Beurteilung richtet sich nach § 34 BauGB. Es befindet sich ein Gewerbebetrieb im Geltungsbereich.

Das Maß baulicher Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt. Weiter wird das Maß der baulichen Nutzung durch max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse (hier 2 VG) definiert.

Bauweise:

Es werden keine Baugrenzen festgesetzt, die mögliche Bebauung ergibt sich aus den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen (Flächen mit Pflanzbindungen) und Abstandsflächen. Um weiterhin eine ortstypische Bauweise zu sichern wird nur die offene Bauweise zugelassen.

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.

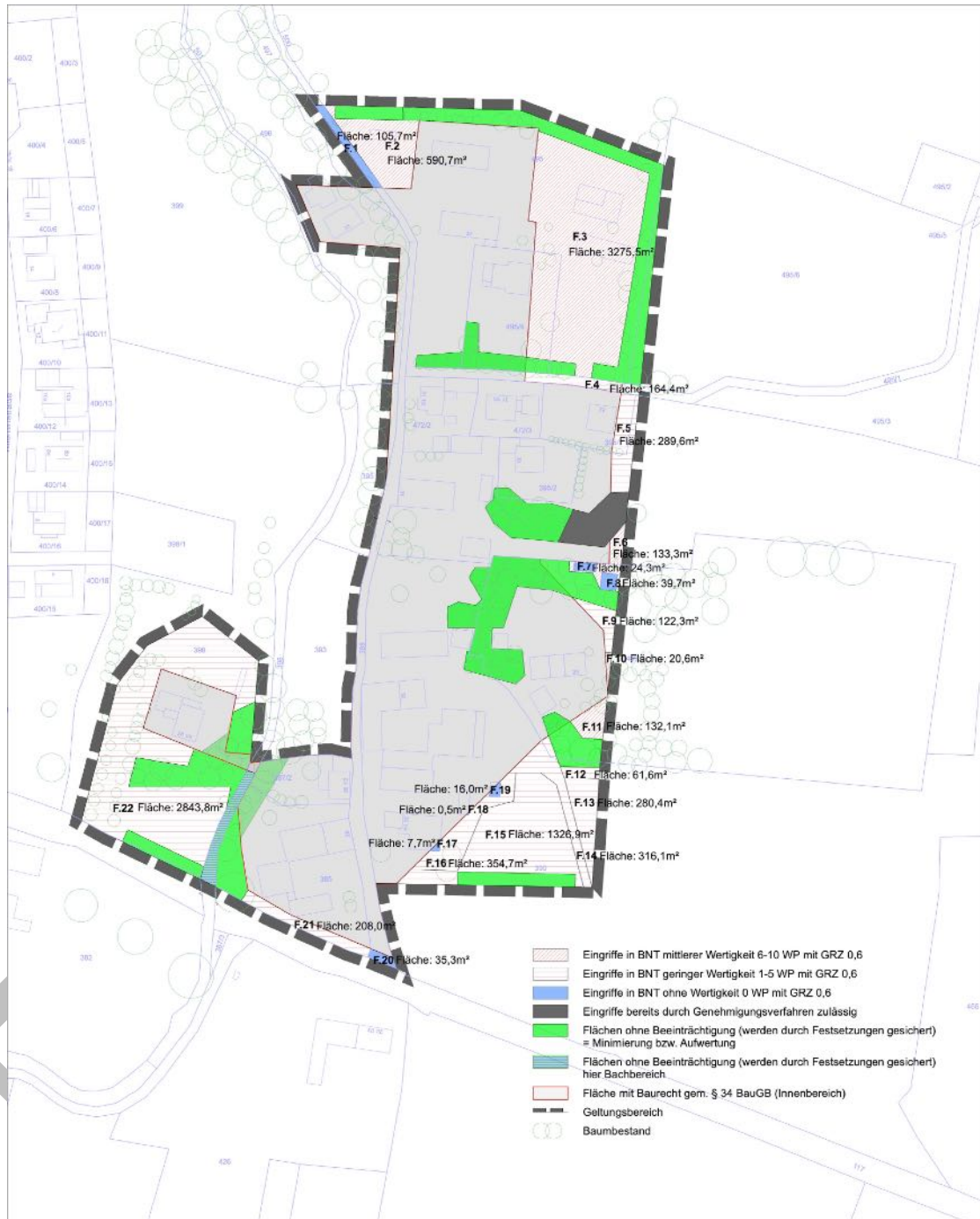
7. Eingriffsregelung

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.

Bestandsaufnahme:



Eingriffsbewertung:



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.

<i>Nutzungsbereich</i>	<i>Eingriffsfaktor</i>
Grundstücke gemäß festgesetzter GRZ:	0,60

Vermeidungsmaßnahmen und daraus resultierender Planungsfaktor

In der Satzung werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

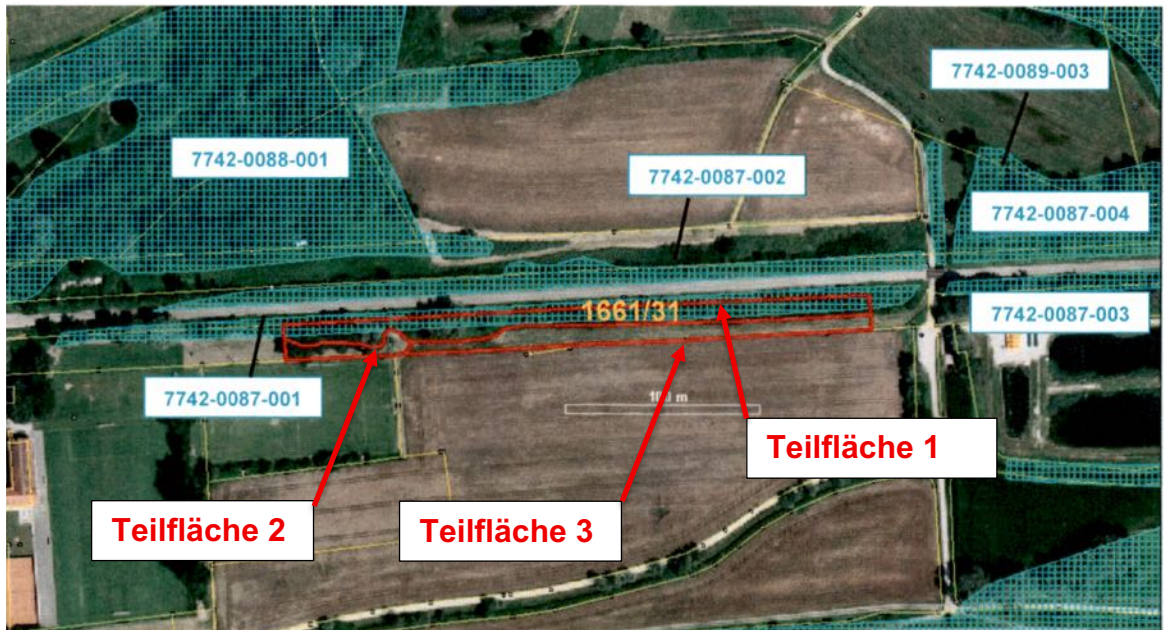
- Erhalt von Gehölzbeständen
- Festsetzungen zur Bepflanzung unter besonderer Berücksichtigung der Übergangszonen zur freien Landschaft

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

Kompensationsbedarf							
Bezeichnung /ID	Bestand	BNT WP	Fläche	Bestand	GRZ	Faktor	Eingriff WP
F.1	V11	0	105,7	0	0,6	1	0,0
F.2	G211	6	590,7	8	0,6	1	2835,4
F.3	G211	6	3275,5	8	0,6	1	15722,4
F.4	V32	1	164,4	3	0,6	1	295,9
F.5	G11	3	289,6	3	0,6	1	521,3
F.6	P22	7	133,3	8	0,6	1	639,8
F.7	X4	0	24,3	0	0,6	1	0,0
F.8	X4	0	39,7	0	0,6	1	0,0
F.9	G11	3	122,3	3	0,6	1	220,1
F.10	P22	7	20,6	8	0,6	1	98,9
F.11	P22	7	132,1	8	0,6	1	634,1
F.12	V332	3	61,6	3	0,6	1	110,9
F.13	A11	1	280,4	3	0,6	1	504,7
F.14	V32	1	316,1	3	0,6	1	569,0
F.15	G11	3	1326,9	3	0,6	1	2388,4
F.16	P21	5	354,7	3	0,6	1	638,5
F.17	X4	0	7,7	0	0,6	1	0,0
F.18	X4	0	0,5	0	0,6	1	0,0
F.19	X4	0	16	0	0,6	1	0,0
F.20	V11	0	35,3	0	0,6	1	0,0
F.21	G11	3	208	3	0,6	1	374,4
F.22	G11	3	2843,8	3	0,6	1	5118,8
Gesamtsumme			10349,2				30672,6

Darstellung der Ausgleichsflächen: Gemäß der Dokumentation vom 19.11.2015 können die Flächen wie folgt bereitgestellt werden.

Lage: Flurnummer: 1661/31 / Gemarkung: Perach



Teilfläche 1

BNT Bestand: Gehölzstreifen B116 (7WP)
BNT Ziel: mesophile Hecke B112 (10 WP)
Time lag: +/- 0
Aufwertung: 3WP
Fläche: 3.136 m²
Berechnung: $3.136 \text{ m}^2 \cdot 3 \text{ WP} / \text{m}^2 = 9.408 \text{ WP}$

Teilfläche 2

BNT Bestand: Wiesenstreifen G11 (3WP)
BNT Ziel: artenarmes Extensivgrünland G213 (8WP)
Time lag: +/- 0
Aufwertung: 5WP
Fläche: 505 m²
Berechnung: $505 \text{ m}^2 \cdot 5 \text{ WP} / \text{m}^2 = 2.525 \text{ WP}$

Teilfläche 3

BNT Bestand: Acker A11 (2WP)
BNT Ziel: artenarmes Extensivgrünland G213 (8WP)
Time lag: +/- 0
Aufwertung: 5WP
Fläche: 2.040 m²
Berechnung: $2.040 \text{ m}^2 \cdot 6 \text{ WP} / \text{m}^2 = 12.240 \text{ WP}$

Lage: Flurnummer: 1661/14 / Gemarkung: Perach



Teilfläche 4

BNT Bestand: Intensivgrünland G11 (3WP)
BNT Ziel: Artenreiches Extensivgrünland G214 (12WP)
Time lag: +/- 0
Aufwertung: 9WP
Fläche: 723 m² (anteilige Fläche von 1.459 m²)
Berechnung: 723 m² * 9 WP / m² = 6.507 WP

Kompensation						
Bezeichnung	Fläche	Bestand	Ziel	time lag	Aufwertung	WP
Teilfläche 1	3136	7	10	0	3	9408
Teilfläche 2	505	3	8	0	5	2525
Teilfläche 3	2040	2	8	0	6	12240
Teilfläche 1	723	3	12	0	9	6507
Gesamtsumme	6404,0					30680,0
					Deckung	-7,4

Es werden 30.680 Wertpunkte vom gemeindlichen Ökokonto abgebucht und dem Vorhaben zugeordnet. Das Vorhaben ist damit vollständig kompensiert.

8. Wasserwirtschaft

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 Landesamts 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.

Schutz vor Sturzfluten durch Starkregenereignisse

Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) können flächendeckend überall auftreten. Auch in Südbayern können solche Niederschläge heftig sein und werden durch die Klimaänderungen an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Auch unsere Erfahrungen zeigen, dass bei solchen Ereignissen Straßen und Privatgrundstücke flächig überflutet werden können. Aufgrund der geographischen Lage sind diese Ereignisse auch im Planungsgebiet möglich. Aufgrund der Hanglage und der Sickerfähigkeit der anstehenden Böden (überwiegend hohes Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen gemäß Umweltatlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt) ist jedoch das Schadenspotential nur theoretisch und als tendenziell niedrig bis mittel einzustufen. Trotz des tendenziell geringen bis mittleren Risikos sollte bei der Planung und Bauausführung von Bauvorhaben folgendes beachtet werden:

- Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude sollte über Straßenoberkante bzw. dem Gelände liegen und/oder entsprechende Abflussskorridore für den freien Abfluss des Oberflächenwassers freigehalten werden.
- Gebäude sind bis zum Bereich einer möglichen Überflutung (empfohlen ca. 15 cm über GOK) wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und Auftrieb -sicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.)
- Sollten Lichtgräben für eine höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Bauherren sollten ihre Planer auf die dauerhaft verbleibenden Starkregen- und Grundwasserrisiken ausdrücklich hinweisen. Außerdem sollten planende Büros, die

die bekannten natürlichen Gegebenheiten nicht berücksichtigen, darauf hingewiesen werden, dass sie für Planungsfehler haftbar gemacht werden können.

Verwiesen wird auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums:

<http://www.bmub.bund.de/P3275> (oder Suchbegriff „Hochwasserschutzfibel“).

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird ebenfalls empfohlen.
www.elementar-versichern.de.

9. Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen:

Um die Staubfracht von landwirtschaftlichen Flächen in Richtung der Gebäude zu reduzieren wurde u.a. auf eine Eingrünung, zu den Außengrenzen Wert gelegt, um hier mögliches Konfliktpotential zu reduzieren. Es wird darauf hingewiesen, dass durch die ortsübliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gelegentlich Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen entstehen können, die nicht vermeidbar sind. Diese Belastungen sind als ortsüblich und zumutbar einzustufen und zu dulden.

10. Denkmalschutz

Bodendenkmal

Im Planungsgebiet und auf benachbarten Flächen sind gemäß Bayerischen Denkmal-Atlas keine Bodendenkmäler verzeichnet.

Bodendenkmäler sind gem. Art 8 Denkmalschutzgesetz meldepflichtig. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Altötting) oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 DSchG).

Baudenkmal

Im Planungsgebiet und auf angrenzenden Flächen sind keine Baudenkmäler verzeichnet. Südöstlich des Planungsgebiets in der Ortschaft Niederperach und südwestlich in Perach sind Baudenkmäler verzeichnet, u.a. die Kirchen der beiden Orte.

Es bestehen (zum Teil nur eingeschränkte) Sichtbeziehungen zwischen dem Planungsgebiet und den genannten Baudenkmälern, die zu berücksichtigen sind. Diese bestehen auch schon zum derzeitigen Ortsrand.

11. Altlasten

Im Planungsgebiet sind der Gemeinde keine Altlasten bekannt.

12. Sicherstellung der Höhenlage

Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen der Einzelbaugestaltungen Geländeschnitte mit Höhenangaben des natürlichen und des geplanten Geländes, der Geländeanschluss an benachbarte Grundstücke sowie ein Höhenbezugspunkt vorzulegen (mind. ein Längs- und ein Querschnitt).

F. Breinl

.....
1. Bürgermeister
Georg Eder

.....
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Florian Breinl Dipl.-Ing.