

GEMEINDE AINRING

LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND

EINBEZIEHUNGSSATZUNG "BRUCH"



BEGRÜNDUNG (§ 9 Abs. 8 BauGB)

INGENIEURBÜRO FÜR STÄDTEBAU UND UMWELTPLANUNG
DIPL. - ING. (TU) GABRIELE SCHMID | STADTPLANERIN

ALTE REICHENHALLER STRASSE 32 ½ | 83317 TEISENDORF
TELEFON 08666/9273871 | FAX 08666/9273872
E-MAIL SCHMID-BGL@T-ONLINE.DE

03.03.2021

Der Begründung liegt der Plan in der Fassung vom 03.03.2021, ausgearbeitet vom Ingenieurbüro für Städtebau und Umweltplanung, Dipl.-Ing. Gabriele Schmid, Alte Reichenhallerstraße 32 1/2, 83317 Teisendorf, zugrunde.

Der Bau- und Umweltausschuss hat am 03.03.2021 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Bruch . Ost beschlossen.

1. Aufstellungsgründe

Die Gemeinde Ainring ist bestrebt, für die Deckung des Wohnbedarfs erforderliche Flächen mit Blick auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zur Verfügung zu stellen. Dabei wird ein sparsamer und effizienter Flächenverbrauch unter Nutzung vorhandener Infrastrukturen angestrebt.

Aufgrund des dringenden Wohnraumbedarfes der einheimischen Bevölkerung soll am östlichen Ortsrand von Bruch die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes ermöglicht werden. Hierfür soll im Rahmen einer Einbeziehungssatzung der im Zusammenhang bebaute Ortsteil kleinräumig erweitert werden. Durch die geplante Siedlungsergänzung kann ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet werden, da sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden sind. Ein ressourcenschonender Umgang stellt eine Schlüsselposition für die Umsetzung der Ziele einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung dar.

Da der nächstgelegene landwirtschaftliche Betrieb mit Tierhaltung (Fl.-Nr. 2256) liegt ca. 60 m nordwestlich des geplanten Wohnhauses innerhalb der bestehenden Satzung. Dieser Bereich ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet ausgewiesen. Das geplante Wohnhaus rückt nicht näher an das landwirtschaftliche Anwesen heran als die innerhalb der bestehenden Klarstellungssatzung gelegenen Wohngebäude. Ferner fällt das Gelände von der bestehenden Straße zum Mühlbach stark ab, so dass das geplante Gebäude deutlich tiefer liegt. Es ist daher durch das Vorhaben von keinem zusätzlichen Konfliktpotential in dem dörflich geprägten Ortsteil auszugehen. Eine städtebaulich geordnete Entwicklung ist somit sichergestellt. Im Zusammenhang mit dem bereits bestehenden bebauten Ortsteil soll sich die künftige Nutzung im Wesentlichen am vorhandenen Bestand orientieren. Der Einbeziehungsbereich ist durch die im Umfeld vorhandene Bebauung entsprechend geprägt. Durch die Satzung wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet und keine Schutzgüter im Sinne der FFH-Richtlinie beeinträchtigt.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit

Der Ortsteil Bruch befindet sich im nordöstlichen Gemeindegebiet von Ainring zwischen der Bundesstraße 20 und der Saalach. Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt am östlichen Ortsrand von Bruch und umfasst Teilflächen der Fl.-Nrn. 2295/2, 2295/4, 2295/5, 2262 und 2288 der Gemarkung Ainring mit einer Gesamtfläche von ca. 3500 m². Das Gebiet wird vom Hammerauer Mühlbach durchquert. Der Bereich westlich des Mühlbaches fällt von der bestehenden Straße nach Osten stark ab und ist überwiegend als Wiese genutzt. Hier befinden sich ferner ein Nebengebäude und im nördlichen Teil einige Obstgehölze und Sträucher. Östlich des Mühlbaches liegen auf Fl.-Nr. 2295/4 ein Wohngebäude und zwei Nebengebäude. Das Grundstück ist mit standortheimischen Gehölzen gut begrünt und insbesondere im nördlichen Teil sowie entlang des Mühlbaches sind einige, überwiegend jüngere Obstgehölze und Sträucher vorhanden. Das östliche davon gelegene größere Gebäude auf Fl.-Nr. 2295/5 ist teils gewerblich und teils für Wohnzwecke genutzt.

Der östlich des Mühlbaches gelegene Bereich ist weitgehend eben.

Der westlich gelegene, ländlich geprägte Ortsteil Bruch weist dorfgbietstypische Nutzungsmischung von landwirtschaftlichen Betrieben und Wohnhäusern auf. Zur Abgrenzung des Innenbereiches vom Außenbereich wurde hier im Jahr 2006 eine

Klarstellungssatzung erlassen. Im unmittelbar angrenzenden Bereich herrscht überwiegend Wohnnutzung vor. Nordwestlich ist in einer Entfernung von rund 60 m auf Fl.-Nr. 2256 ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden. Da das geplante Wohngebäude nicht näher als die bereits vorhandenen benachbarten Wohnhäuser an den Betrieb heranrückt, ist eine Einschränkung des Betriebes durch die geplante Wohnnutzung nicht zu befürchten. Ebenso ist aufgrund der Entfernung und der dazwischen liegenden Bebauung eine Geruchsbelästigung nicht zu erwarten.

Beiderseits des Mühlbaches ist nachrichtlich ein Gefährdungsbereich bei Hochwasser (HQ 100) dargestellt. Dieser Bereich ist von Bebauung freizuhalten.

3. Überörtliche Planungen

Der östlich des Mühlbaches gelegene Teil des Planungsgebietes liegt gemäß Regionalplan der Region Südostoberbayern in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (Nr.35, Salzach von Freilassing bis Laufen). In diesem sollen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes nachhaltig gesichert werden. Die Charakteristik der Landschaft und ihrer Teilbereiche soll erhalten werden. Größere Eingriffe in das Landschaftsgefüge sollen vermieden werden, wenn sie die ökologische Bilanz deutlich verschlechtern (B I 3.1 Z).

Da der Einbeziehungsbereich bereits im Wesentlichen bebaut ist, ist hier kein größerer Eingriff in Natur und Landschaft oder in das Landschaftsbild zu erwarten. Ebenso ist hier keine Beeinträchtigung von gefährdeten Tier- und Pflanzenarten zu befürchten. Die geplante Einbeziehungssatzung kann somit mit den Vorgaben der Raumordnung in Einklang gebracht werden.

4. Flächennutzungsplan

Der Ortsteil Bruch ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt. Der Bereich der Einbeziehungssatzung ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Dies steht einer Einbeziehung allerdings nicht entgegen, da eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Zusammenhang mit der Prägung der Flächen durch die benachbarte Bebauung gewährleistet ist.

5. Geplante bauliche Nutzung

Im Bereich der Fl.-Nr. 2295/4 ist die Errichtung eines weiteren Wohnhauses und eventuell eine Garage zum bestehenden Wohnhaus geplant. Um eine zusätzliche Flächenversiegelung zu vermeiden, ist vom Eigentümer gegebenenfalls der Abbruch der beiden bestehenden Nebengebäude vorgesehen.

Da insbesondere im nördlichen Teil der Satzung sowie im Süden entlang des Mühlbaches mehrere Obstgehölze und Sträucher vorhanden sind, sollen diese als Ortsrandeingrünung bzw. Bachbegleitgrün dauerhaft erhalten werden und sind bei Ausfall zu ersetzen.

Im Satzungsbereich ist eine ausreichende Prägung der Freiflächen durch die bestehende benachbarte Bebauung gegeben, so dass auf weitergehende Festsetzungen verzichtet wird und sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet.

6. Verkehrerschließung

Durch die örtliche Verkehrerschließung ist der Satzungsbereich gut an das öffentliche Straßennetz angebunden. Durch die Einbeziehung der Fläche in den Innerbereich ist eine bessere Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur gegeben.

7. Erschließung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die Ortskanalisation. Das Niederschlagswasser wird versickert. Die Wasserversorgung, Stromversorgung und Müllbeseitigung ist durch die bestehenden Anlagen gesichert.

8. Denkmalschutz

Im Nahbereich der Satzung sind keine Baudenkmäler Vorhanden. Über die Existenz von Bodendenkmälern ist im Ortsbereich von Bruch ebenso nichts bekannt.

9. Umweltschützende Belange, Ausgleichsflächen

Im Bereich der Ergänzungssatzung ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren anzuwenden. Die gegebenenfalls erforderlichen Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und dieser vor Erteilung der Baugenehmigung zur Prüfung vorzulegen.

Sofern wie vom Eigentümer vorgesehen die bestehenden Nebenanlagen abgebrochen werden, entsteht durch das geplante Wohngebäude und die Garage voraussichtlich keine zusätzliche Versiegelung. Durch die Lage des Gebäudes zwischen bestehenden Gebäuden und durch die festgesetzte Erhaltung der Bepflanzung ist eine Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet. Möglicherweise ist somit kein nennenswerter Eingriff gegeben, so dass auf Ausgleichsflächen verzichtet werden kann. Dies ist jedoch in jedem Fall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

10. Wesentliche Auswirkungen

Eine gegenseitige Beeinträchtigung des Baubestandes und der geplanten Einbeziehungsflächen ist aufgrund der Nutzung nicht zu befürchten. Die bestehende dörfliche Struktur wird nicht beeinträchtigt. Durch die Möglichkeit der Nachverdichtung wird die ansonsten ggf. nötige Versiegelung bisher un bebauter Flächen an anderer Stelle verhindert.

Infolge der bereits bestehenden Bebauung im Satzungsbereich und der geringen Flächenausdehnung wird sich das Ortsbild im Osten von Bruch kaum ändern. Durch die getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der zu erhaltenden Gehölze im Norden ist eine Einbindung der bestehenden und künftigen Bauten in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet. Die Erschließung ist durch die vorhandenen Anlagen gegeben.

Ainring, ö ö ö ö ö .

ö ö ö ö ö ö ö ö ö ..

Martin Öttl
Erster Bürgermeister