

GEMEINDE AINRING

LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND

KLARSTELLUNGS- UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG "AINRING - MÜHLREIT - NORD"



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

23.08.2021

Der Begründung liegt der Plan in der Fassung vom 23.08.2021, ausgearbeitet vom Ingenieurbüro für Städtebau und Umweltplanung, Dipl.-Ing. Gabriele Schmid, Alte Reichenhallerstraße 32 1/2, 83317 Teisendorf, zugrunde.

Der Gemeinderat hat am die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Mühlreit-Nord“ 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 nördlichen Ortsrand von Mühlreit die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes ermöglicht werden. Hierfür soll im Rahmen einer Klarstellungssatzung der bestehende Ortsrand definiert und durch eine Einbeziehungssatzung der Ortsteil geringfügig 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.

Die künftige Bebauung soll sich im Wesentlichen an der bereits vorhandenen Wohnbebauung orientieren. Der Einbeziehungsbereich ist durch die im Umfeld vorhandene Bebauung entsprechend geprägt. Aufgrund der bestehenden und auch künftigen vorgesehenen Nutzung für Wohnzwecke ist von keinem zusätzlichen Konfliktpotential auszugehen. Eine städtebaulich geordnete Entwicklung ist somit sichergestellt.

Durch die Satzung wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet und es werden keine Schutzgüter im Sinne der FFH-Richtlinie beeinträchtigt.

Aufgrund der vorliegenden Planung kommt es zu einer kleinräumigen Inanspruchnahme einer bisherigen Waldfläche sowie einer landwirtschaftlich genutzten Fläche. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sollen landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine geringfügige Erweiterung für den Eigenbedarf in einem durch die bestehende Infrastruktur voll erschlossenem Bereich. Insofern wird der Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs hier eine höhere Priorität eingeräumt und der Verlust an Waldflächen ist an anderer Stelle auszugleichen.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit

Der Klarstellungs- und Einbeziehungsbereich liegt am nördlichen Rand des Ortsteiles Mühlreit. Der Klarstellungsbereich umfasst Teilflächen der Fl.-Nrn. 931/9, 931/5 und 931/8 der Gemarkung Ainring mit einer Größe von ca. 1920 m². Der Bereich ist mit Wohnhäusern, Garagen und Nebenanlagen bebaut und durch eine öffentliche Verkehrsfläche erschlossen. Die Einbeziehungsfläche betrifft eine Teilfläche der Fl.-Nr. 931/12 sowie kleine Teilflächen der Fl.-Nrn. 783 und 784 der Gemarkung Ainring mit einer Gesamtgröße von ca. 600 m². Diese Fläche ist derzeit überwiegend Mischwald bzw. im westlichen Teil (Fl.-Nr. 784) landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände ist weitgehend eben. Der Einbeziehungsbereich ist durch die benachbarte Wohnnutzung geprägt.

Südlich des Klarstellungsbereiches grenzt der Bebauungsplan „Mühlreit“ an, der ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Nördlich wird der Satzungsbereich durch Waldflächen begrenzt, östlich und westlich liegen landwirtschaftliche Nutzflächen.

Nordöstlich bzw. östlich liegt das Landschaftsschutzgebiet "Ainringer und Peracher Moos" (LSG-00487.01).

3. Überörtliche Planungen

Gemäß Strukturkarte des LEP zählt die Gemeinde Ainring zum Stadt- und Umlandbereich in Verdichtungsräumen. Sie soll ihre Funktion als regionaler Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkt nachhaltig sichern und entwickeln können und als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum fördern. (LEP Kapitel 2.2.6 (G)).

4. Flächennutzungsplan

Der Klarstellungsbereich ist als Allgemeines Wohngebiet und die Einbeziehungsfläche als Wald bzw. Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Diese Darstellung steht einer Einbeziehung jedoch prinzipiell nicht entgegen, da eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Zusammenhang mit der Prägung der Flächen durch die benachbarte Bebauung gewährleistet ist. Ein entsprechender Ausgleich ist durch eine Ersatzaufforstung zu leisten.

5. Geplante bauliche Nutzung

Im Bereich der Einbeziehungssatzung ist die Errichtung eines Wohnhauses mit Garage geplant. Eine ausreichende Prägung der Freiflächen durch die bestehende benachbarte Bebauung ist gegeben, so dass auf weitergehende Festsetzungen hinsichtlich der baulichen Nutzung verzichtet wird und sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet.

6. Verkehrerschließung

Durch den Satzungsbereich verläuft die bestehende öffentliche Verkehrsstraße, durch die sämtliche Grundstücke im Geltungsbereich erschlossen sind. Durch die Einbeziehung der Fläche am Ortsrand in den Innerbereich wird somit eine bessere Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur ermöglicht.

7. Erschließung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die Ortskanalisation. Das Niederschlagswasser muss nach Möglichkeit auf dem Grundstück versickert werden. 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 Mühlreit ebenso nichts bekannt.

9. Umweltschützende Belange, Ausgleichsflächen

Der Entfall der Waldfläche ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens forstrechtlich und naturschutzrechtlich durch eine Ersatzaufforstung in enger Abstimmung mit dem Amt für Landwirtschaft & Forsten, der unteren Naturschutzbehörde und der Gemeinde Ainring auszugleichen. Die geplante Ersatz- bzw. Ausgleichsmaßnahme ist vor Erteilung der Baugenehmigung den beteiligten Behörden zur Prüfung vorzulegen.

Der zu erbringende Ausgleich bzw. die Ersatzaufforstung wird voraussichtlich durch die Gemeinde Ainring im Rahmen einer Aufforstungsmaßnahme für ein anderes Baugebiet geleistet werden und ist dann vom Bauherrn entsprechend abzugelten.

10. Wesentliche Auswirkungen

Hinsichtlich der Klarstellungssatzung sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Eine gegenseitige Beeinträchtigung des Baubestandes und der geplanten Einbeziehungsfläche ist aufgrund der Nutzung ebenso nicht zu befürchten. Die bestehende Struktur des Wohngebietes wird nicht beeinträchtigt. Der Verlust an Waldfläche kann durch eine Ersatzaufforstung kompensiert werden.

Infolge der bereits bestehenden Bebauung und der geringen Flächenausdehnung des Einbeziehungsbereiches wird sich das Ortsbild des Ortsteiles Mühlreit kaum ändern. Durch den weiterhin nördlich angrenzenden Mischwald 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 ..
Martin Öttl
Erster Bürgermeister