

# GEMEINDE AINRING

LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND

## KLARSTELLUNGS- UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG "AINRING - RUPERTIWEG"



## 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

27.07.2021

Der Begründung liegt der Plan in der Fassung vom 27.07.2021, ausgearbeitet vom Ingenieurbüro für Städtebau und Umweltplanung, Dipl.-Ing. Gabriele Schmid, Alte Reichenhallerstraße 32 1/2, 83317 Teisendorf, zugrunde.

Der Gemeinderat hat am 05.05.2022 die Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung sAinring - Rupertiweg% 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 nordwestlichen Ortsrand von Ainring die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes ermöglicht werden. Hierfür soll im Rahmen einer Klarstellungssatzung der bestehende Ortsrand definiert und durch eine Einbeziehungssatzung der bestehende Hauptort 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. Durch die bereits bestehende Bebauung ist von keinem zusätzlichen Konfliktpotential bezüglich der dörflich geprägten Ortsstruktur auszugehen. Eine städtebaulich geordnete Entwicklung ist somit sichergestellt.

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 Klarstellungs- und Einbeziehungsbereich liegt am nordwestlichen Ortsrand des Hauptortes Ainring. Der Klarstellungsbereich umfasst die Fl.-Nr. 36/1 und Teilflächen der Fl.-Nrn. 36/2 und 38 der Gemarkung Ainring mit einer Größe von ca. 2300 m<sup>2</sup>. Der Bereich ist mit einem Wohnhaus, Garagen und Nebenanlagen bebaut und durch eine öffentliche Verkehrsfläche erschlossen. Im Süden ist ein Gehölzstreifen vorhanden. Die Einbeziehungsfläche betrifft eine Teilfläche der Fl.-Nr. 36/2 der Gemarkung Ainring mit einer Größe von ca. 1790 m<sup>2</sup>, welche derzeit überwiegend als landwirtschaftliche Wiese intensiv genutzt wird. Im östlichen Bereich befinden sich einige junge Obstbäume, von denen ein Teil ggf. an den neuen Ortsrand versetzt werden kann. Auf dem Grundstück befinden sich ferner 10 genehmigte Stellplätze für die Gaststätte sZum Hahnei-Huaba% die als wassergebundene Kiesfläche hergestellt sind und auch weiterhin fortbestehen werden. Diese sind durch einen begrünten Erdwall von der zur Bebauung vorgesehenen Fläche abgegrenzt. Das Gelände steigt nach Westen an.

Unmittelbar östlich schließen die Hotel- und Gastronomiebetriebe sRupertihof% und sZum Hahnei-Huaba% an. Südlich befindet sich eine Holzlagerfläche, westlich und nördlich liegen landwirtschaftlich genutzte Wiesen.

Der nordöstlich an die Gastronomiebetriebe anschließende Bereich weist eine dorfgbietstypische Nutzungsmischung von landwirtschaftlichen Betrieben und Wohnhäusern auf.

### 3. Überörtliche Planungen

Gemäß Strukturkarte des LEP zählt die Gemeinde Ainring zum Stadt- und Umlandbereich in Verdichtungsräumen. Entsprechend dem Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) soll die Siedlungsentwicklung auf die Hauptorte konzentriert werden. Neue Siedlungsflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. (vgl. RP 18 B II 3.3 Z, LEP, 3.3 Z).

Insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels in einer zunehmend alternden Gesellschaft ist eine auf die Hauptorte ausgerichtete Siedlungsentwicklung von zentraler Bedeutung, da sich hier in der Regel auch die Versorgungseinrichtungen und Arbeitsplätze, welche der Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit bestehender Siedlungsstrukturen dienen, befinden. (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 3.3, 3.2 Z, 1.2.1 Z, 3.1 G).

### 4. Flächennutzungsplan

Der Einbeziehungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die mit einem Wohnhaus bebaute Fläche innerhalb der Klarstellungssatzung ist als Dorfgebiet ausgewiesen. Südöstlich und östlich angrenzenden an den Satzungsbereich ist ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung Beherbergung ausgewiesen.

Die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft steht einer Einbeziehung 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. 36/2 ist die Errichtung eines Wohnhauses mit Garage geplant. Die bestehenden jungen Obstbäume können zum Teil ggf. im Zusammenhang mit der Baumaßnahme versetzt werden. Die zur Gastwirtschaft „Hanei-Huaba“gehörenden Stellplätze werden weiterhin fortbestehen.

Im Satzungsbereich ist eine ausreichende Prägung der Freiflächen durch die bestehende benachbarte Bebauung 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 die örtliche Verkehrerschließung ist der Satzungsbereich an das öffentliche Straßennetz angebunden. Die Erschließung des neuen Baugrundstückes sowie der bestehenden Stellplätze erfolgt über den Rupertiweg (öffentl. gewidmete Ortsstraße), welcher in der Ortsmitte von der Dorfstraße abzweigt.

Durch die Einbeziehung der Fläche am Ortsrand in den Innerbereich ist somit eine bessere Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur gegeben.

### 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 bestehende Bebauung gesichert.

### 8. Denkmalschutz

Im Nahbereich der Satzung sind keine Baudenkmäler vorhanden. Über die Existenz von Bodendenkmälern ist ebenso nichts bekannt.

## 9. Umweltschützende Belange, Ausgleichsflächen

Im Bereich der Klarstellungssatzung ist kein Eingriff gegeben.

Der Einbeziehungsbereich ist derzeit überwiegend als landwirtschaftliche Wiese intensiv genutzt. Im östlichen Bereich sind einige junge Obstgehölzen vorhanden. Im Süden liegen Stellplätze, die als wassergebunden Kiesdecke hergestellt sind.

Aufgrund der Grundstücksgröße und dem geplanten Wohnhaus mit Garage ist ein geringer Versiegelungsgrad zu erwarten. Als Vermeidungsmaßnahme sind zur Ortsrandeingrünung mindestens vier Obstbäume (Halb- oder Hochstamm, widerstandsfähige, regionaltypische Sorten) zu pflanzen. Diese sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Ferner sind mindestens drei Nistkästen für heimische Vogelarten anzubringen, einmal jährlich (November-Dezember) zu reinigen und in Stand zu halten.

Arten und Lebensräume	landwirtschaftliche Wiese, teils mit jungen Obstgehölzen	Kategorie I - oberer Wert
Boden	anthropogen überprägt unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen	Kategorie II - unterer Wert
Wasser	verdichtete, schwer durchlässige Fläche mit schlechter Versickerungsleistung	Kategorie I - oberer Wert
Klima und Luft	Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	Kategorie I - oberer Wert
Landschaftsbild	bisheriger Ortsrandbereich mit bestehenden Eingrünungsstrukturen	Kategorie II - unterer Wert
<b>Gesamtbewertung</b>		<b><u>Kategorie I - oberer Wert</u></b>

Der Eingriffsbereich wird aufgrund der bisherigen Nutzung als Gebiet mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft (Kategorie I, oberer Wert) eingestuft. Im Zusammenhang mit dem zu erwartenden geringen Versiegelungsgrad und den vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen wird der Kompensationsfaktor in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde mit 0,3 festgesetzt.

Als Eingriffsfläche wird die innerhalb des Satzungsgebietes liegende Teilfläche der Fl.-Nr. 36/2 abzüglich der bestehenden Stellplätze (1790 m<sup>2</sup> - 250 m<sup>2</sup>) mit einer Größe von 1540 m<sup>2</sup> angesetzt. Daraus ergibt sich bei einem Ausgleichsfaktor von 0,3 ein Ausgleichsbedarf von 462 m<sup>2</sup>.

Die Ausgleichsfläche wird auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 886 der Gemarkung Ainring, welche am Waldrand gelegen ist und bisher als landwirtschaftliche Wiese überwiegend intensiv genutzt wurde, festgesetzt. Die Größe der festgesetzten Ausgleichsfläche beträgt rund 577 m<sup>2</sup>, da diese aufgrund des Ausgangszustandes nur zu 80 % anerkannt werden kann. Damit wird der erforderliche Ausgleich von 462 m<sup>2</sup> in jedem Fall erzielt. Als Ausgleichsmaßnahme ist am Waldrand der Waldsaum durch autochthone Sträucher der Gehölzartenliste und einem vorgelagerten Krautsaum zu verbreitern bzw. zu ergänzen. Die übrige Fläche ist zu einer Extensivwiese zu entwickeln. Die Wiese darf nicht mehr gedüngt werden und ist maximal ein- bis zweimal jährlich nicht vor Anfang Juli und im Herbst zu mähen. Das Schnittgut muss von der Fläche entfernt werden.

Die Fertigstellung des Ausgleichs muss der unteren Naturschutzbehörde zeitnah schriftlich mitgeteilt werden. Die Ausgleichsfläche ist durch dingliche Sicherung

(Eintragung in das Grundbuch) langfristig für den naturschutzrechtlichen Ausgleich zu sichern.

Durch diese geplanten Maßnahmen kann der Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend den Anforderungen des BauGB und des BNatSchG bezüglich der Eingriffsregelung ausgeglichen werden.

Die Gemeinde wird im Rahmen des Monitorings die ordnungsgemäße Durchführung der Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen überwachen.

#### 10. Wesentliche Auswirkungen

Hinsichtlich der Klarstellungssatzung sind keine Auswirkungen zu erwarten. Eine gegenseitige Beeinträchtigung des Baubestandes und der geplanten Einbeziehungsfläche ist aufgrund der Nutzung ebenso nicht zu befürchten. Die bestehende dörfliche Struktur wird nicht beeinträchtigt. Die bestehenden Stellplätze sind durch einen begrünten Erdwall abgegrenzt, so dass hier mit keiner unzumutbaren Lärmbelästigung zu rechnen ist.

Infolge der bereits bestehenden Bebauung und der geringen Flächenausdehnung des Einziehungsbereiches wird sich das Ortsbild im Nordwesten des Hauptortes Ainring kaum ändern. Durch die getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der zu pflanzenden Obstbäume im Westen ist eine Einbindung der 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