

# GEMEINDE AINRING

LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND

## EINBEZIEHUNGSSATZUNG "PERACH NÖRDLICH DER BAHNLINIE"



## 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

21.11.2022

Der Begründung liegt der Plan in der Fassung vom 21.11.2022, ausgearbeitet vom Ingenieurbüro für Städtebau und Umweltplanung, Dipl.-Ing. Gabriele Schmid, Alte Reichenhallerstraße 32 1/2, 83317 Teisendorf, zugrunde.

Der Gemeinderat hat am 27.09.2022 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Perach nördlich der Bahnlinie“ 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 Perach die Errichtung zwei weiterer Wohngebäude ermöglicht werden. Hierfür soll im Rahmen einer Einbeziehungssatzung der im Zusammenhang bebaute 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.

### 2. Lage, Größe und Beschaffenheit

Der Einbeziehungsbereich liegt im Ortsteil Perach nördlich der Bahnlinie und umfasst eine Teilfläche der Fl.-Nr. 2689 der Gemarkung Ainring mit einer Größe von ca. 1048 m<sup>2</sup>. Diese Fläche ist derzeit als Wiese intensiv landwirtschaftlich genutzt und durch die östlich verlaufende Hallerstraße erschlossen. Der nordöstliche Bereich des Grundstückes ist mit einer 110 kV Bahnstromleitung überspannt.

Das Gelände ist weitgehend eben. Der Einbeziehungsbereich ist durch die im Osten und Süden angrenzende benachbarte Wohnnutzung geprägt. Im Westen und Norden grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Nahbereich der Satzung liegen keine landwirtschaftlichen Hofstellen mit Tierhaltung.

Südlich des Planungsgebietes verläuft in einer Entfernung von ca. 55 m die Bahnlinie Freilassing-München. Nach den Darstellungen der Lärmkartierung für Hauptseisenbahnstrecken des Bundes liegt das Planungsgebiet noch im Einwirkungsbereich von dieser. Demnach ist nicht auszuschließen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV jeweils für ein WA insbesondere nachts überschritten werden. Insofern sind gegebenenfalls geeignete Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen vorzusehen. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

### 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 Einbeziehungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Insofern ist die Planung aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

Nordwestlich grenzen Flächen für die Landwirtschaft an. Im Übrigen sind die benachbarten Flächen ebenso als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Westlich des Einbeziehungsbereiches ist der Korridor für die Westtangente eingetragen.

#### 5. Geplante bauliche Nutzung

Im Bereich der Einbeziehungssatzung ist die Errichtung zwei Wohnhäusern mit Garagen 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.

Zur Eingrünung der Bauvorhaben ist im Westen eine private Grünfläche vorgesehen auf der 2 standortheimische Obst- oder Laubbäume und Sträucher zu pflanzen sind. Im Nordosten soll die Eingrünung mit standortheimischen Sträuchern erfolgen. Aufgrund der im östlichen Teil verlaufenden Bahnstromleitung ist eine Bepflanzung innerhalb des Schutzstreifens nur eingeschränkt möglich.

#### 6. Verkehrerschließung

Die Erschließung des Satzungsbereiches erfolgt über die Hallerstraße. Durch die Einbeziehung der Fläche 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 ebenso nichts bekannt.

#### 9. Bahnstromleitung

Der östliche Teil des Satzungsbereiches wird von einer 110 KV Bahnstromleitung überspannt. Ferner befindet sich am nördlichen Rand des Satzungsbereiches ein Strommast. Bei den geplanten Bauvorhaben sind daher fachtechnische und sicherheitsrelevante Bedingungen zu beachten. Diesbezüglich liegen bereits Stellungnahmen der DB Energie GmbH vor, die bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind.

Die vollständigen Bauantragsunterlagen sind der DB Energie GmbH vor Baubeginn zur Prüfung und Stellungnahme erneut vorzulegen.

#### 10. Umweltschützende Belange, Ausgleichsflächen

Der Einbeziehungsbereich ist derzeit überwiegend als landwirtschaftliche Wiese intensiv genutzt. Das geplante Wohnbauvorhaben liegt im Anschluss an bestehende Bebauung. Als Vermeidungsmaßnahme ist zur Eingrünung des neuen Ortsrandes im Westen eine private Grünfläche vorgesehen, auf der mindestens 2 standortheimischen Obst- oder Laubbäume und Sträucher zu pflanzen sind. Diese sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Im Nordosten des neuen Baugrundstückes ist eine Bepflanzung mit standortheimischen Sträuchern vorgesehen.

Arten und Lebensräume	landwirtschaftliche Wiese	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 ohne wesentliche Eingrünungsstrukturen	Kategorie I - oberer 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. Es wird ein geringer Versiegelungsgrad erwartet. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen sind vorgesehen.

Gegebenenfalls sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde für den Eingriff in Natur und Landschaft Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen. Diese sind der unteren Naturschutzbehörde vor Erteilung der Baugenehmigung zur Prüfung vorzulegen

#### 11. Wesentliche Auswirkungen

Hinsichtlich der Einbeziehungssatzung sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Eine gegenseitige Beeinträchtigung des Baubestandes und der geplanten Einbeziehungsfläche ist aufgrund der Nutzung nicht zu befürchten. Die bestehende Struktur des Wohngebietes wird nicht beeinträchtigt.

Infolge der bereits bestehenden Bebauung und der geringen Flächenausdehnung des Einbeziehungsbereiches wird sich das Ortsbild des Ortsteiles Perach kaum ändern. Durch die Ortsrandeingrünung im Westen und Nordosten ist die Einbindung der künftigen Bauten in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet. Die Erschließung ist durch die vorhandenen Anlagen gegeben.

Ainring, .....

.....  
 Martin Öttl  
 Erster Bürgermeister