

Gemeinde Ainring

Einbeziehungssatzung „Straß-West“

Begründung

1. Aufstellungsgründe

Auf der durch die bestehende Gemeindeverbindungsstraße nach Altmutter und der OD B 304 Straß umgrenzten Fläche soll künftig eine bauliche Nutzung entsprechend der angrenzenden Bebauung ermöglicht werden. Da die Fläche durch das östlich angrenzende Gebiet entsprechend geprägt ist, soll sie in den bestehenden Ortsteil Straß einbezogen und damit Baurecht nach § 34 BauGB geschaffen werden. Die Voraussetzungen für die Einbeziehung des o.g. Grundstücks in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil sind gegeben. Insbesondere ist die einbezogene Fläche durch die bauliche Nutzung des östlich angrenzenden Dorfgbietes entsprechend geprägt. Die Einbeziehungssatzung ist auch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Der Ortsrand erfährt einen Abschluss und ist durch die Einmündung der Gemeindeverbindungsstraße in die OD der B 304 in Straß vorgegeben.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1700 m² südlich der OD B 304 und östlich der Gemeindeverbindungsstraße Straß- Altmutter. Das bisher im Außenbereich liegende Grundstück Flst.Nrn. 177/T soll in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.

3. Flächennutzungsplan

Das bebaute Gebiet östlich der Gemeindeverbindungsstraße und südlich der OD der B 304 ist als Dorfgebiet dargestellt, die einzubeziehende Fläche als Bereich von Flächen die Landwirtschaft. Aufgrund der geringen Größe des Einbeziehungsbereiches kann hier von einer geringfügigen Abweichung von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ausgegangen werden. Dennoch wird die Fläche im neu aufzustellenden Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt.

Lage, Größe und Beschaffenheit

Der Geltungsbereich der Satzung liegt im westlichen Gebiet von Straß, an der Einmündung der Gemeindeverbindungsstraße Altmutter – OD B 304. Die Fläche, die in den bebauten Ortsteil einbezogen werden soll, umfasst insgesamt ca. 1700 m². Sie wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Norden ist sie begrenzt durch die OD B 304, im Westen durch die Gemeindeverbindungsstraße Altmutter. Südlich schließt sich landwirtschaftliche Nutzfläche an. Östlich ist bestehende Wohnbebauung.

4. Geplante bauliche und sonstige Nutzung

Im Geltungsbereich der Satzung soll die bauliche Nutzung entsprechend der angrenzenden Bebauung ermöglicht werden. Als konkretes Vorhaben ist derzeit die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses bekannt.

5. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung ist durch die bestehende Gemeindeverbindungsstraße gegeben und hat zwingend über die Gemeindeverbindungsstraße zu erfolgen.

6. Erschließung

Für die neu geplanten Nutzungen sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

7. Grünordnung

Der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft wird durch folgende Maßnahmen möglichst gering gehalten: Das Grundstück ist mit Obstbäume zu bepflanzen. Es ist ein Baum 3.Ordnung pro 2550m² versiegelter/überbauter Fläche zu pflanzen.

Die nicht bebauten Flächen sind zu begrünen. Das Grundstück ist wegen seiner Lage am Ortsrand mit einer dreireihig versetzten Hecke einzufassen/einzugrünen.

Zur Vermeidung einer Barrierewirkung für Kleinsäuger etc. ist die Errichtung von Sockelmauern für Einfriedungen verboten.

8. Umweltschützende Belange / Eingriffsregelung

Durch die räumliche Begrenzung des Geltungsbereiches und die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Grünordnung kann der Eingriff in Natur und Landschaft weitgehend vermieden werden. Hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird daher analog das vereinfachte Vorgehen gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen angewandt

- Planungsvoraussetzungen:

Erlassen wird eine Satzung nach § 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 BauGB mit zusätzlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB u. a. zur überbaubaren Fläche und zur Grünordnung.

Vorhabenstyp:

Im Geltungsbereich sind Wohngebäude mit Garagen und Nebenanlagen zulässig, die Beschränkung der Grundfläche des Wohngebäudes auf 135 m² stellt zusammen mit dem Zuschnitt des Geltungsbereiches und der gegebenen Grundstücksverhältnisse sicher, dass die überbaute Fläche weniger als 20 % der Fläche des Geltungsbereiches betragen wird.

Schutzgut Arten und Lebensräume:

Der Geltungsbereich ist derzeit intensiv genutztes Grünland. Schutzgebiete, Biotope oder Waldflächen sind nicht betroffen. Aufgrund der Lage an den angrenzenden Straßen und der Intensivnutzung können Strukturen für Tiergruppen wie Vögel, Kleinsäuger oder Insekten zumindest als Nahrungs- und Jagdlebensraum weitgehend ausgeschlossen werden. Es gilt ein Gebot zur Pflanzung mit heimischen Obstbäumen.

Schutzgut Boden:

Der Versiegelungsgrad wird durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge begrenzt.

Schutzgut Wasser:

Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor, die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen. Quellen, wasserführende Schichten und regelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben unberührt. Eine möglichst flächige Versickerung durch begrünte Flächen wird gewährleistet, Zufahrten und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.

Schutzgut Luft/Klima:

Eine Frischluftschneise oder ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet werden durch die Bebauung nicht maßgeblich beeinträchtigt. Bzgl. landwirtschaftlicher Immissionen und Maßnahmen gegen Lärmeinwirkung der OD B 304 muss im Bauantragsverfahren durch bauliche Schutzmaßnahmen reagiert werden.

Schutzgut Landschaftsbild:

Das Erweiterungsgebiet grenzt unmittelbar an bestehende Bebauung, exponierte Lagen oder landschaftsprägende Elemente werden nicht beeinträchtigt. Der gegenwärtige Ortsrand rückt nach Westen. Aufgrund der in der Satzung nach §34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 zusätzlich festgesetzten Maßnahmen sind die gesetzlichen Anforderungen des BauGB und des BNatSchG bezüglich der Eingriffsregelung ausreichend erfüllt und es besteht daher kein weiterer Ausgleichsbedarf.

9. Auswirkungen

Durch die Aufstellung der Einbeziehungssatzung sind keine besonderen neuen Auswirkungen zu erwarten, insbesondere keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes oder der angrenzenden Grundstücke. Die geplante Bebauung hat sich an die bestehende Umgebungsbebauung anzupassen. Mit den festgesetzten Maßnahmen sind die naturschutzrechtlichen Anforderungen erfüllt und es besteht daher kein weiterer Ausgleichsbedarf.

Ainring, den 13.11.2017


Eschlberger
1. Bürgermeister

Die Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein sind zu beachten:

Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienhafte/ linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen und Rigolen vorzuziehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig. Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Gering belastetes Niederschlagswasser sollte daher versickert werden (nach LfU Merkblatt Nr. 4.3/2 und DWA-Blatt M 153). Entsprechend sind Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze, Terrassen etc. als befestigte Vegetationsflächen (z.B. Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) oder mit versickerungsfähiger Pflanzendecke auszuführen. Wenn die Dacheindeckung aus Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TREN GW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltungsbehörde mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der DWA-Blätter A 138, A 117 und M 153 einzuhalten. Sofern zutreffend, empfehlen wir Tiefgaragen und zugehörige Abfahrten in den Schmutzwasserkanal zu entwässern. Sofern durchlässige Flächenbeläge in Tiefgaragen Verwendung finden, sind hinsichtlich der Versickerung grundsätzlich die gleichen Anforderungen zu stellen wie bei oberirdischen Anlagen. Hierbei ist vor allem der erforderliche Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand zu beachten

Bekanntmachung

Einbeziehungssatzung "Straß-West"

Satzungsbeschluss

Der Bauausschuss der Gemeinde Ainring hat in seiner Sitzung am 13.11.2017 die Einbeziehungssatzung „Straß-West“ für die Fl.Nr. 177/T der Gemarkung Straß gem. § 10 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.

Die Einbeziehungssatzung „Straß-West“ liegt ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Rathaus der Gemeinde Ainring, Salzburger Straße 48, Zimmer 105 und 106, 83404 Ainring, während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit. Sie kann dort eingesehen und über deren Inhalt Auskunft verlangt werden.

Die Einbeziehungssatzung "Straß-West" tritt mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft. Die Satzung kann auch auf der Internetseite der Gemeinde Ainring unter www.ainring.de -Aktuelles- Bebauungspläne – Satzung „Straß-West“ eingesehen bzw. heruntergeladen werden.

Eine Verletzung der in § 214 Abs.1 Nr.1 und 2 BauGB genannten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der Satzung sind gem. § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung der Änderung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.

Ebenso sind Mängel in der Abwägung nach § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von 7 Jahren seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht werden. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Sind durch die Aufstellung der Satzung die in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichnenden Vermögensnachteile eingetreten, kann der Entschädigungsberechtigte Entschädigung verlangen. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen beantragt.

Ein Entschädigungsanspruch erlischt gemäß § 44 Abs.4 BauGB, wenn nicht innerhalb von 3 Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres in dem die in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Ainring, den 29.11.2017



Johann Eschlberger, Erster Bürgermeister