

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

09.11.2021

Der Begründung liegt der Plan in der Fassung vom 09.11.2021, ausgearbeitet vom Ingenieurbüro für Städtebau und Umweltplanung, Dipl.-Ing. Gabriele Schmid, Alte Reichenhallerstraße 32 1/2, 83317 Teisendorf, zugrunde.

Der Gemeinderat hat am 25.08.2020 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Ainring-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. Zwischen dem Bebauungsplangebiet und der einzubeziehenden Außenbereichsfläche liegen die drei bereits bebauten Grundstücke, die im Rahmen der Klarstellungssatzung zweifelsfrei dem Innenbereich zugeordnet werden. Insofern grenzt der Einbeziehungsbereich nicht unmittelbar an die bestehenden

Baugrundstücke des Bebauungsplanes an. Vielmehr wird durch die Satzung die Abfolge Bebauungsplangebiet – Innenbereichsgebiet - Einbeziehungsgebiet eingehalten und diese ist somit zulässig und richtig. Im Übrigen sind die im Bereich der Klarstellungssatzung gelegenen drei bebauten Grundstücke auch im Flächennutzungsplan als WA dargestellt.

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). In Bezug auf den Hochwasserschutz liegt das Planungsgebiet im wassersensiblen Bereich.

In einer Entfernung von mehr als 300 m südlich des Planungsgebietes verläuft die Bahnlinie Freilassing-München. Nach den Darstellungen der Lärmkartierung für Haupteisenbahnstrecken 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 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 Einziehungssatzung 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 Einziehung der Fläche am Ortsrand in den Innenbereich 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 Einziehungsbereiches 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 18. 11. 21

.....
Martin Öttl
Erster Bürgermeister



Gemeinde Ainring

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs.3 Baugesetzbuch (BauGB) für die Klarstellungs- und Einziehungssatzung „Ainring Mühlreit Nord“

Der Gemeinderat der Gemeinde Ainring hat in seiner Sitzung am 16.11.2021 die Klarstellungs- und Einziehungssatzung „Ainring Mühlreit Nord“ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Klarstellungs- und Einziehungssatzung in Kraft.

Jedermann kann die Einziehungssatzung, bestehend aus Begründung, Planteil und textlichen Festsetzungen jeweils in der Fassung vom 09.11.2021 im Rathaus der Gemeinden Ainring, Salzburger Straße 48, 1 Obergeschoss, Zimmer 103 und 104, während der allgemeinen Dienststunden einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Hinweis gemäß 215 BauGB:

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie der Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine beachtliche Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs und
4. nach § 214 Abs. 2a BauGB im beschleunigten Verfahren beachtliche Mängel,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde Ainring geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Hinweis gemäß § 44 BauGB:

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei

Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Ainring, den 17. November 2021
Gemeinde Ainring



Martin Öttl, Erster Bürgermeister

