



Außenbereichssatzung „Winkeln“

1. Änderung für das Grundstück Flst.Nr. 933/4, Gemarkung Straß

B e g r ü n d u n g

Der Bauausschuss beschloss in seiner Sitzung am 19.05.2020 die Außenbereichssatzung „Winkeln“ für das Grundstück Flst.Nr. 933/4, Gem. Straß, zu ändern.

Der Geltungsbereichsplan des Architekturbüros

Magg Architekten Partnerschaft mbB, Laufener Straße 55, 83395 Freilassing
in der Fassung vom 28.01.2021

ist Bestandteil dieser Begründung.

1. Lage des Planbereiches/Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich Satzung liegt ca. 1,3 km östlich des Ortsteiles Straß, etwa 55 m südlich der B 304 und rd. 4 m über dem Straßenniveau.

Das Gebäude liegt damit außerhalb der Bauverbotszone entlang von Bundesstraße von 20 m gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG, aber im Zustimmungsbereich gem. § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG.

Die Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ainring als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich der Lückenfüllersatzung „Winkeln“ gem. § 35 Abs. 6 BauGB vom 5.5.1998.

2. Bestehende Bebauung/Nutzung

Der Änderungsbereich ist mit einem Wohnhaus bebaut in dem sich derzeit 2 Wohnungen befinden. Es befinden sich auf dem Grundstück außerdem 3 baurechtlich genehmigte Garagen.

Im Gebäude wird ein Büroservice (Homeoffice) betrieben. Die Abwicklung erfolgt per Internet oder die Post. Besucherverkehr entsteht durch diese Nutzung nicht.

3. Anlass der Änderung/ortsplanerisches Ziel

Der Grundstückseigentümer möchte sein Haus energetisch sanieren und in diesem Zuge den First in die Mitte des Hauses rücken bzw. den Versprung des Hauses (Breite zwischen 10,60 m und 8,50 m) beseitigen. Außerdem soll der Dachstuhl angehoben werden, damit auch der niedrigere Teil des Hauses voll genutzt werden kann. Ein großer Teil der EG Wohnung soll sowohl im Wohnbereich als auch zur Gebäudesüdseite hin barrierefrei gestaltet werden, damit eine Pflege möglich ist (Mehrgenerationenhaus). Ein barrierefreier Zugang kann dazu bei Bedarf geschaffen werden. Die Planung sieht nur eine sehr geringfügige Erweiterung (ca. 8 m² beim Hauptge-

bäude auf bereits befestigter Fläche) der überbauten Fläche vor, die geplanten Baumaßnahmen betreffen überwiegend Umbauten/Ausbauten in den bestehenden Geschossen.

Das Bauvorhaben wurde gemeinsam mit dem Bauherrn im Landratsamt im Rahmen einer Bauberatung besprochen. Es zeigte, dass zu dem Vorhaben rechtliche Bedenken bestanden.

Als Ergebnis des Gespräches konnte geklärt werden, dass das Vorhaben nach einer entsprechenden Änderung der bestehenden Lückenfüllersatzung „Winkeln“ für den betroffenen Baubereich, denkbar wäre.

Der ursprünglich aus der Landwirtschaft entstandene, alte Ortsteil „Winkeln“, hat sich durch nichtlandwirtschaftliche Zubauten zu einem Wohnstandort mit einigem Gewicht entwickelt, was rechtlich Voraussetzung für den Erlass der bestehenden Satzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB war. Diese Satzung trägt dazu bei, den bestehenden Wohnstandort dauerhaft zu sichern, es soll aber auch die Möglichkeit geschaffen werden, die vorhandene Bebauung durch geringfügige An/Umbauten/Nutzungsänderungen den geänderten Wohn- und Arbeitsbedürfnissen anpassen zu können (Stichwort z.B. „Homeoffice“).

Aufgrund dieser Überlegungen konnte der Bauausschuss diese Änderung der Satzung in seiner Sitzung am 19.5.2020 beschließen.

4. Immissionen

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind aufgrund der Topographie nicht möglich. Aufgrund der Lage der Bundesstraße nördlich des Planbereiches ist eine grundrissorientierte Planung vorgegeben.

5. Naturschutz

Die geplanten Baumaßnahmen (s. Ziff. 2) beinhalten nur eine sehr geringfügige Erweiterung der überbauten Fläche im Bereich einer bereits versiegelten Fläche. Es liegt damit kein Eingriff vor, der naturschutzrechtlich auszugleichen wäre.

6. Oberflächenwasser

Das Gelände fällt Richtung B 304 ab. Bei Starkregenereignissen läuft das Wasser über die befestigte öffentliche Verkehrsfläche ab, Probleme im Bereich der Idw. Flächen bzw. dem Baugrundstück durch abfließendes Oberflächenwasser sind bisher nicht aufgetreten.

Die Dachfläche der Bebauung wird sich durch die Baumaßnahmen nicht erhöhen, sodass insoweit keine Änderung der bestehenden Situation eintreten wird.

7. Erschließung

Die Zufahrt erfolgt über die bestehende Ortsstraße. Die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung sind über die öffentlichen Anlagen der Gemeinde gesichert.

Ainring,
Gemeinde Ainring

Martin Öttl
Erster Bürgermeister

Magg Architekten Partnerschaft mbB, Laufener Straße 55, 83395 Freilassing
Aufgestellt: 28.01.2021