



Stadt Freilassing

Landkreis Berchtesgadener Land

Einbeziehungssatzung „Obereichet“

Begründung

1. Aufstellungsgründe

Auf der durch die bestehende Bebauung entlang der Westseite der Surheimer Straße und den östlich davon gelegenen Anwesen Surheimer Str. 2 und 4 sowie dem Waldrand umgrenzten Fläche soll künftig eine bauliche Nutzung entsprechend der angrenzenden Bebauung ermöglicht werden.

Da die Fläche durch das westlich angrenzende Gebiet entsprechend geprägt ist, soll sie in den bestehenden Ortsteil einbezogen und damit Baurecht nach § 34 BauGB geschaffen werden.

Die Voraussetzungen für die Einbeziehung o.g. Grundstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil sind gegeben. Insbesondere sind die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des westlich angrenzenden Baugebietes, welche im Bebauungsplan Obereichet geregelt ist, entsprechend geprägt. Die Einbeziehungssatzung ist auch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Der Ortsrand bleibt unverändert erhalten.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4.500 m² östlich der Surheimer Straße. Die bisher im Außenbereich liegenden Grundstücke Flst.Nrn. 1776/2, 1779/4, 1779/5 und Teilflächen der Flst.Nrn. 1779/2 und 1779 sollen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.

3. Flächennutzungsplan

Das bebaute Gebiet westlich der Surheimer Straße ist als Allgemeines Wohngebiet dargestellt, die einzubeziehende Fläche zwischen diesem und dem ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen liegt im Bereich von Flächen die Landwirtschaft. Aufgrund der bereits seit längerem aufgegebenen Landwirtschaft und der mittlerweile überwiegenden Wohnnutzung im Geltungsbereich der Satzung stimmt die Darstellung des Flächennutzungsplanes mit der Wirklichkeit nicht mehr überein. Insofern und aufgrund der geringen Größe des Einbeziehungsbereiches kann hier von einer geringfügigen Abweichung von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ausgegangen werden.

4. Lage, Größe und Beschaffenheit

Der Geltungsbereich der Satzung liegt im nordwestlichen Stadtgebiet von Freilassing am Beginn der Surheimer Straße. Die Fläche, die in den bebauten Ortsteil einbezogen werden soll, umfasst insgesamt ca. 4.500 m². Sie ist derzeit mit einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle, die zu Wohnzwecken genutzt wird, und einem weiteren Wohngebäude bebaut. Im Norden ist sie begrenzt durch den Eichetwald, im Westen durch die Surheimer Straße. Südlich und östlich schließt sich landwirtschaftliche Nutzfläche an.

5. 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.

6. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung ist durch die bestehende Surheimer Straße gegeben.

7. Erschließung

Für die neu geplanten Nutzungen sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

8. Grünordnung

Der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft wird durch folgende Maßnahmen möglichst gering gehalten:

- Bestehende Obstbäume sind zu erhalten bzw. zu ersetzen.
- Die nicht bebauten Flächen sind zu begrünen.
- Zur Vermeidung einer Barrierewirkung für Kleinsäuger etc. ist die Errichtung von Sockelmauern für Einfriedungen verboten.

9. 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 zulässig, die Beschränkung der Grundfläche auf 140 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 extensiv genutztes Grünland mit teilweise spärlichem Bestand an Obstbäumen. Schutzgebiete, Biotope oder Waldflächen sind nicht betroffen. Aufgrund der Lage am angrenzenden Waldrand könnten die vorhandenen Strukturen damit in einem Funktionszusammenhang stehen und für Tiergruppen wie Vögel, Kleinsäuger oder Insekten zumindest als Nahrungs- und Jagdlebensraum dienen. Deshalb werden die bestehenden Obstbäume als zu erhaltender Bestand festgesetzt bzw. gilt ein Gebot zur Ersatzpflanzung 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.
- Schutzgut Landschaftsbild:
Das Erweiterungsgebiet grenzt unmittelbar an bestehende Bebauung, exponierte Lagen oder landschaftsprägende Elemente werden nicht beeinträchtigt. Der gegenwärtige Ortsrand bleibt unverändert.

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.

10. 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.

Freilassing, den

.....
Josef Flatscher, Erster Bürgermeister