

Begründung

Ortssatzung "Am Sulzbach" - 1. Änderung

Gemeinde Inzell  
Landkreis Traunstein

**FASSUNG: 11.01.2016**

## Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Satzung.....	3
2. von der Satzung berührte Flurstücke/Größe Geltungsbereich.....	3
3. bestehende Planungen.....	3
4. Örtliche Situation.....	4
5. Bebauungskonzept.....	4
6. Erschließung.....	5
7. Naturschutzfachliche Belange.....	6
8. Verfahren und Kostenübernahme.....	8

## **1. Anlass und Ziel der Satzung**

Für die Flurstücke

- 1242, 1240/18 und 1240/4 -

im Ortsteil Sulzbach der Gemeinde Inzell sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung mit drei Wohnhäusern geschaffen werden.

Dies soll mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Einklang stehen. Darüber hinaus soll die Satzung die naturschutzrechtlichen Belange regeln.

Hierfür soll die bestehende Innenbereichssatzung „Am Sulzbach“ entsprechend geändert werden.

## **2. von der Satzung berührte Flurstücke/Größe Geltungsbereich**

<b>Flurstück</b>	<b>Eigentümer</b>
1242 TF	Geisreiter Philipp und Edeltraud
1240/18 TF	Geisreiter Michael
1240/4 TF	Meßner Josef
1240/10	Ernschneider Klemens
1240/2 TF	Streb Gabi

Die Größe des Plangebietes beträgt ohne Ausgleichsflächen ca. 3200qm.

Die Größe der Ausgleichsfläche beträgt ca. 2240qm.

## **3. bestehende Planungen**

Flächennutzungsplan Inzell:

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Inzell ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

(Anmerkung des Verfassers: Die in der Gemeindeverwaltung aushängende Ausfertigung des Flächennutzungsplanes, stellt - vermutlich aufgrund eines Übertragungsfehlers bei der Digitalisierung der Planinhalte - die Fläche nicht als Baufläche sondern als Moorfläche dar.)

Ortssatzung "Am Sulzbach":

Für die das Plangebiet umgebende Bebauung existiert die Ortssatzung „Am Sulzbach“. Diese Satzung aus dem Jahr 2003 konstituiert als Entwicklungssatzung für den umfassten Bereich Bau-recht nach §34 BauGB.

#### **4. Örtliche Situation**

Die Umgebung ist durch Wohnbebauung geprägt, welche dem Innenbereich zuzuordnen ist. In nordöstlicher Richtung grenzt ein Moorgebiet an. Die vorgesehene Bebauung vervollständigt die Häuserzeile zwischen den Flurstücken 1244/10 und 1240/11, so dass sich ein geschlossener Siedlungskörper ergeben wird.

Die zu bebauende Fläche ist im Mittel annähernd eben, bereichsweise in sich leicht wellig bewegt. Im Anschlussbereich zur Erschließungsstraße „Am Sulzbach“ ist eine Höhendifferenz von ca. 1m zu überwinden.

Das Plangebiet grenzt an das sensible Moorgebiet „Inzeller Filzen“ an. Dementsprechend handelt es sich -trotz der umgebenden Bebauung- um als ökologisch hochwertig einzustufende Flächen. Ein Teil der zu überplanenden Fläche ist mit einem Bauverbot gem. §30 NatSchG belegt. Von der Gemeinde Inzell wurde ein Antrag auf Befreiung von diesem Bauverbot bei der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Traunstein gestellt.

Zum Zwecke einer fundierten ökologischen Bewertung erfolgte eine genaue Kartierung der Flächen durch das Landschaftsplanungsbüro Schuardt aus Traunstein. Dabei wurden Flächen verschiedener Wertigkeit festgestellt. Aufbauend auf dieser Kartierung legte das Büro Schuardt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) die notwendigen Ausgleichsflächen und -maßnahmen fest. Bei entsprechender planerischer Umsetzung der vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurde von der UNB eine Befreiung des Bauverbotes insoweit für die betroffenen Flächen in Aussicht gestellt, als dass das vorgesehene Baukonzept umgesetzt werden kann.

#### **5. Baukonzept**

Der Erweiterungsentwurf bezieht sich auf die vorhandene kleinmaßstäbliche und heterogene Einzelhausbebauung. Die drei neuen Wohngebäude werden sich in Größe und Form in den ländlichen Maßstab der umgebenden Bebauung einfügen. Neben den Festsetzungen der Satzung ist für die künftige Bebauung das Einfügegebot nach §34 Abs. 1 BauGB zu beachten.

Die Planung der künftigen Bebauung muss darüber hinaus auf die sensiblen naturräumlichen Gegebenheiten abgestimmt sein.

Flächen hoher Wertigkeit werden daher überwiegend von Bebauung freigehalten. Der nordöstliche Geltungsbereich der neuen Satzung wird daher nicht in gleicher Flucht wie der Geltungsbereich der bestehenden Satzung „Am Sulzbach“ weitergeführt, sondern um ca. 7,5m gegenüber diesem zurückgenommen.

Der Bauentwurf sieht drei Baufenster für die Bebauung mit Einzelhäusern vor.

Um die Flächenversiegelung auf das maximal notwendige Maß zu beschränken, wird innerhalb der Baufenster die Grundfläche der Gebäude durch eine absolute Obergrenze festgesetzt. Je

Parzelle werden für den Hauptbaukörper maximal 140qm bzw. 160qm Grundfläche zugelassen, für Garagen eine Obergrenze von 50qm.

Die für die Bebauung vorgesehenen Grundstücke erstrecken sich in nordöstlicher Richtung auch über Flächen mit hoher Schutzwürdigkeit. Deshalb werden diese Bereiche aus der Satzung herausgenommen bzw. mit einem Bauverbot belegt. Um eine Entwässerung des Moorkörpers durch Baugruben zu verhindern, soll auf eine Unterkellerung der Gebäude verzichtet werden, sofern nicht im Einzelfall durch ein Bodengutachten die Unbedenklichkeit des beabsichtigten Vorhabens nachgewiesen wird.

Als Vermeidungsmaßnahmen werden vorgesehen:

1. Die Unterkellerung von Gebäuden oder sonstige unterirdische Einbauten, die ein Durchstoßen der wasserstauenden Seetonschicht bewirken können, sind zu unterlassen, außer eine Baugrunduntersuchung ergibt eine Unbedenklichkeit.
2. Eine Versickerung von Niederschlagswasser in Schluckbrunnen ist zu unterlassen, um den Moorwasserkörper nicht zu beeinträchtigen.
3. Die Bauparzellen werden nur so groß als unbedingt erforderlich ausgewiesen, um die Eindringtiefe nach Nordosten in den Moorbereich zu minimieren.
4. Ablagerung jeglichen Materials, insbesondere Gartenabfälle im Moorbereich sind zu unterlassen.

(Quelle für die Vermeidungsmaßnahmen: Gutachten Landschaftsplanungsbüro Schuardt)

Der erforderliche Ausgleich für nach §30 BNatSchG geschützte Flächen erfolgt auf den Flurstücken 1240/2 und 1242. Diese Fläche liegt ca. 200m nordöstlich der neuen Baufläche.

## **6. Erschließung**

Für die vorgesehene Bebauung ist der Anschluss an die öffentliche Wasser- und Stromversorgung sowie an die Schmutzwasserkanalisation gewährleistet.

Der gemeindliche Schmutzwasserkanal verläuft im südöstlichen Änderungsbereich in axialer Verlängerung der Straße am Sulzbach.

Die Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße "Am Sulzbach".

Für die Zufahrt zu den Flurstücken 1240/18 und 1240/4 ist eine Grunddienstbarkeit in Form eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zu Lasten der Flurnummer 1240/10 erforderlich.

Für die Flurnummer 1218 ist zusätzlich eine Grunddienstbarkeit in Form eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes und ein Überbauungsrecht für eine Garage zu Lasten der Flurnummer 1240/4 er-

forderlich. Die Sicherung dieser Dienstbarkeiten wird zwischen den beteiligten Grundstückseigentümern vereinbart.

## **7. Naturschutzfachliche Belange**

### **Eingriffsregelung**

Das BNatSchG sieht in § 18, Abs. 2 vor, dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§§ 14 bis 17 BNatSchG) auf Vorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB nicht anzuwenden ist. Entsprechend § 18, Abs. 1 BNatSchG unterliegen Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB auch nicht der Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzpflicht nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

Diese Regelung gilt nicht für Flächen mit Schutzstatus gemäß § 30 BNatSchG. Für diese besteht aufgrund des naturschutzrechtlichen Schutzstatus eine Ausgleichspflicht.

### **Flächen nach § 30 BNatSchG**

Von den in der landschaftsplanerischen Stellungnahme beschriebenen Vegetationseinheiten, die den Kriterien des Bestimmungsschlüssels für Flächen nach § 30 BNatSchG entsprechen, sind folgende Teilbereiche durch Überbauung und gärtnerische Nutzung betroffen.



Abb. 1: Vegetations- und Nutzungseinheiten, ohne Maßstab, flächig dargestellt betroffene Flächen nach § 30 BNatSchG

3	Magerwiese feucht (seggen- und binsenreiche Nasswiese)	240	m <sup>2</sup>
7	Mädesüß-Hochstaudenflur	50	m <sup>2</sup>
9	Heidelbeerflur	135	m <sup>2</sup>
10	Moorbirken-Bestand	135	m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>		<b>560</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

Von der insgesamt ca. 3.200 m<sup>2</sup> großen, zur Baulandausweisung vorgesehenen Fläche besitzt ein Teilbereich von 560 m<sup>2</sup> den Schutzstatus nach § 30 BNatSchG (vgl. Abb. 1).

Für die überplanten nach § 30 BNatSchG geschützten Flächen besteht gemäß § 15 BNatSchG eine Ausgleichspflicht. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Traunstein sind die nach § 30 BNatSchG geschützten Flächen mit einem Ausgleichsfaktor von 2,0 auszugleichen. Bei einer vorliegenden Eingriffsfläche von 560 m<sup>2</sup> entspricht dies einem Ausgleichsflächenbedarf von **1.120 m<sup>2</sup>** (560 m<sup>2</sup> x 2,0 Faktor).

Bei den in der Abb. 1 blauumrandeten Fläche handelt es sich um § 30-Flächen, die obwohl sie innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht im naturschutzfachlich negativen Sinne verändert werden dürfen. Diese Flächen sind von Bebauung freizuhalten und die vorhandenen heimischen und standortgerechten Gehölze einschließlich der krautigen Vegetation sind dauerhaft zu erhalten. Für diese Flächen besteht keine Ausgleichspflicht.

Der erforderliche Ausgleich wird auf einer ca. 200 m weit entfernten Fläche mit den Fl.-Nrn. TF1240/2 und TF1242 ausgeglichen. Die Ausgleichsfläche hat eine Größe von 2.240 m<sup>2</sup>. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist die Ausgleichsfläche mit einem Faktor von 0,5 anrechenbar. Bei einer Ausgleichsflächengröße von 2.240 m<sup>2</sup> sind somit 1.120 m<sup>2</sup> (2.240 m<sup>2</sup> x 0,5 Faktor) anrechenbar. Der Eingriff ist somit vollumfänglich ausgeglichen.

### **Ausgleichsmaßnahme**

Ziel der Ausgleichsmaßnahme ist die Wiedervernässung eines Teilbereichs der Inzeller Filzen. Die Fläche wird von mehreren kleinen Gräben durchzogen, die von Südwest nach Nordost verlaufen. Die Gräben sind weitgehend verwachsen. Durch die Entwässerungsgräben ist die Fläche insgesamt ausgetrocknet und fast vollständig mit Calluna bewachsen.

Um eine Wiedervernässung der Moorfläche zu erreichen, werden die Gräben mit Staubrettern aus Verbundplatten abgedichtet. Dafür werden die Bereiche an den geplanten Staustellen von Vegetation frei geräumt. Anschließend werden die Bretter mittels Bagger so weit eingedrückt, dass sie in den festen Torf hineinreichen und nicht unterspült werden können. Im Umfeld der Ausgleichsfläche wird der dichte Calluna-Bewuchs abgetragen und Torf für die Abdichtung der Stau-

stellen entnommen. Dabei werden insbesondere Buckel in Anspruch genommen, bei denen auch nach dem Anstau eine Vernässung nicht gegeben sein wird. Die Staustellen werden mit Torf abgedichtet und 70 cm überdeckt. Die Staustellen werden anschließend mit Calluna-Soden abgedeckt. Die überzähligen Calluna-Soden werden in die Gräben gedrückt.

Die Auswahl der Staustellen erfolgt vor Ort. Ziel ist es den durch die Gräben abgesenkten Wasserspiegel insgesamt bis an die Geländeoberfläche anzuheben.

Durch den kleinflächigen Abtrag von Calluna-Flächen werden zudem Initialstandorte geschaffen, die in Verbindung mit der Wiedervernässung günstige Wuchsbedingungen für die gewünschte Hochmoor-Vegetation (insbesondere Förderung von Torfmoosen) bietet.

### **8. Verfahren und Kostenübernahme**

Bei der existierenden Satzung „Am Sulzbach“ handelt es sich um eine Entwicklungssatzung nach BauGB §34 Abs. 4 Nr. 2. Im Aufstellungsverfahren wurde die Satzung mit einer Ergänzungssatzung BauGB §34 Abs. 4 Nr. 3 verbunden, da im südöstlichen Bereich eine Außenbereichsfläche in Randlage mit einbezogen wurde (Flurnummer 1238). Diese ist mittlerweile bebaut.

Der für die vorliegende Änderung zu überplanende bisher unbebaute Bereich weist den Charakter einer Baulücke auf, da er dreiseitig von umgebender Bebauung umfasst und von dieser geprägt wird, eine Randlage liegt nicht vor. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Die naturschutzfachlichen Belange, aufgrund derer bei Aufstellung der Satzung „Am Sulzbach“ vermutlich der nun zu überplanende Bereich ausgespart wurde, sind mittlerweile überwunden.

Da die Entwicklungssatzung ermöglicht, auch für bestimmte unbebaute Bereiche, zu denen die oben beschriebene Baulücke gehört, Baurecht zu konstituieren, soll die bestehende Satzung so geändert werden, dass diese auch den nun zu überplanenden Bereich umfasst.

Die Kosten des Verfahrens sowie die bauliche Realisierung der Erschließungsmaßnahmen für die neu auszuweisenden Parzellen werden von den betroffenen Grundstückseigentümern übernommen.

Inzell, den .....

.....

(Hans Egger, 1. Bürgermeister)