

# Gemeinde Inzell

## „Am Kurpark“

### Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

**BEGRÜNDUNG**

14.06.2024

Antragsteller: Corinna und Sebastian Schmitz, Rathausplatz 3, 83334 Inzell

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Wolf Steinert, Landschaftsarchitekt / Stadtplaner  
Veronika Kreiseder, Raumplanerin

planungsbüro hohmann steinert  
landschafts- + ortsplanung

Greimelstr. 26 D-83236 Übersee T. +49-08642 / 6198  
info@hohmann-steinert.de hohmann-steinert.de



---

**GEMEINDE INZELL**  
**BP „AM KURPARK“**  
**mit integriertem Grünordnungsplan**  
**BEGRÜNDUNG**

---

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Anlass, Erforderlichkeit, Verfahren</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes</b> .....	<b>1</b>
2.1	Lage und Geltungsbereich .....	1
2.2	Städtebauliche Situation.....	3
2.3	Verkehrerschließung .....	3
2.4	Technische Infrastruktur .....	4
2.5	Naturräumliche Belange .....	4
2.6	Geltendes Planungsrecht .....	5
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>6</b>
3.1	Ziele der Raumordnung.....	6
3.2	Flächennutzungsplan .....	8
3.3	Sonstige Planwerke und angrenzende Bebauungspläne.....	8
<b>4</b>	<b>Ziele der Planung</b> .....	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Begründung der Festsetzungen</b> .....	<b>10</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	10
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	11
5.4	Bauweise, Abstandsflächen .....	11
5.5	Verkehrsflächen .....	11
5.6	Grünordnung.....	11
5.7	Artenschutz .....	12
5.8	Sonstige Festsetzungen.....	12
<b>6</b>	<b>Eingriff und Ausgleich</b> .....	<b>13</b>
6.1	Eingriffsbilanzierung.....	13
6.2	Ausgleichsbilanzierung.....	14
<b>7</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplans</b> .....	<b>16</b>
7.1	Auswirkungen auf die Umwelt und den Klimaschutz.....	16
7.2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten .....	16
7.3	Auswirkungen auf den Verkehr .....	16
7.4	Auswirkungen auf den Haushalt und die Investitionsplanung .....	16
<b>8</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>16</b>

---

**GEMEINDE INZELL**  
**BP „AM KURPARK“**  
**mit integriertem Grünordnungsplan**  
**BEGRÜNDUNG**

---

## 1 ANLASS, ERFORDERLICHKEIT, VERFAHREN

Im Ortszentrum von Inzell südlich des Kurparkes ist die Errichtung von Wohngebäuden geplant. Da ein Teil der zu überplanenden Fläche dem Innenbereich zugeordnet werden kann und weitere Grundstücke dem Außenbereich, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Schaffung von Baurecht erforderlich. Um geregelte Planungsverhältnisse zu schaffen, sollen in Abstimmung zwischen Gemeinde und Landratsamt auch die nördlich und östlich angrenzenden Flächen, die dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen sind, mit überplant werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan erfolgt im Regelverfahren. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, da der Geltungsbereich im Flächennutzungsplan der Gemeinde Inzell als Wohnbaufläche dargestellt ist.

## 2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

### 2.1 Lage und Geltungsbereich

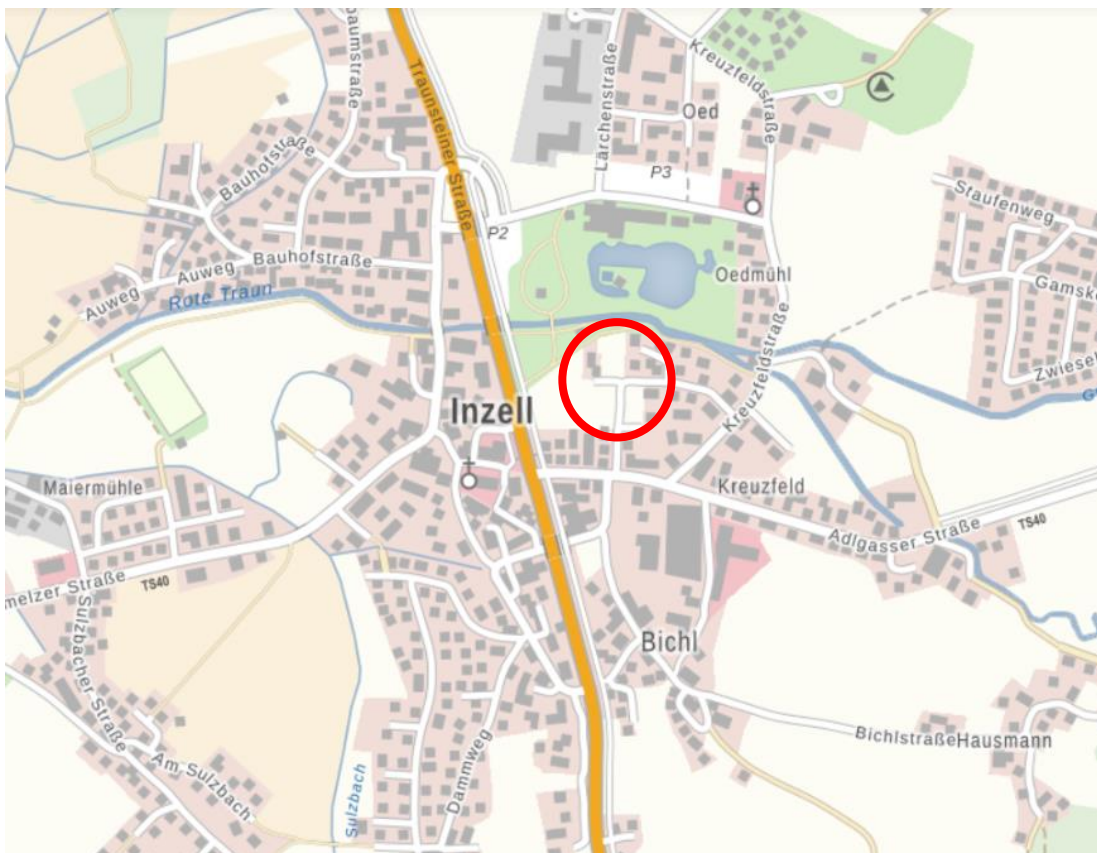


Abb. 1: Lage des Geltungsbereichs (rote Fläche), Quelle: BayernAtlas, abgefragt im Mai 2024

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Ortsbereich von Inzell und ist südlich und östlich umgeben von Wohnbebauung. Im Norden grenzt der innerörtliche Grünzug der Roten Traun mit Kurpark und Badepark an. Im Süden liegt ein Mischgebiet. Die westlich vom Planungsgebiet gelegenen Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. 100m westlich des Geltungsbereichs führt die B 306 vorbei. Das Ortszentrum mit Rathaus befindet sich jenseits der Bundesstraße in einer fußläufigen Entfernung von ca. 250,0 m.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Inzell: Fl.Nrn. 44 (T), 43, 44/3, 44/4 (T), 44/5, 44/6, 44/7 und Teilstück aus 737/54 (vorhandene Erschließungsstraße). Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,9 ha.



Abb. 2: Luftbild mit Geltungsbereich (schwarz strichliert), eigene Darstellung

Der nördliche Teilbereich des Plangebiets kann dem Innenbereich zugeordnet werden, aufgrund der bestehenden Wohnbebauung im Westen und Osten. Dies gilt auch für die Fl. Nrn. 44/3 und 44/5. Im bauplanungsrechtlichen Außenbereich liegen die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 44 (Tst.), 44/6 und 44/7.

Das Plangebiet ist bewegt mit Höhen von 691,0 m ü. NN und 693,4 m ü. NN. Während im Norden eine leichte Senke vorhanden ist, ist das südliche Teilgebiet höher, mit einem leichten Hang zur früheren Aue der Roten Traun.

## 2.2 Städtebauliche Situation

Das Planungsgebiet befindet sich im Hauptsiedlungsraum von Inzell unmittelbar südlich des Kur- und Badeparks. Hier liegt auch die Rote Traun mit einer dominierenden gewässerbegleitenden Grünstruktur.

Die bestehende Erschließung ist die Straße „Am Kurpark“. Sie ist als verkehrsberuhigte Straße ausgebaut mit einzelnen Baumstandorten (1990). Im südlichen Anschluss befindet sich der Gebäudekomplex des katholischen Pfarramts St. Michael, das Gebäude der Bergwacht Inzell mit BRK sowie ein Getränkemarkt. Die westlich angrenzenden Flächen sind landwirtschaftlich genutzt und bilden zukünftig den Ortsrand zwischen Bebauung und Landschaft.

Die Wohngebäude innerhalb und im Randbereich des Plangebiets sind meist zweigeschossig und weisen mit Ziegel gedeckte Satteldächer mit Dachüberständen auf. Alle Wohngebäude besitzen gestaltete Gärten.



Abb. 3: Blick auf das Planungsgebiet in Richtung Norden, Quelle: BayernAtlasPlus, abgefahren im Mai 2024

## 2.3 Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich ist durch die Ortsstraße Am Kurpark erschlossen. Es handelt sich dabei um eine Ringstraße, die südlich des Plangebiets an die Adlgasser Straße und östlich des Plangebiets an die Kreuzfeldstraße anbindet.

Die Adlgasser Straße stellt die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz dar und mündet südwestlich des Plangebiets in die B 306.

Für Fußgänger und Radfahrer gibt es im Bereich der Kreuzung Adlgasser Straße / B 306 eine Unterführung, die eine direkte Verbindung zum Rathaus darstellt. Zudem verläuft entlang der B 306 ein Geh- und Radweg. Vom Bebauungsplangebiet führt ein Trampelpfad an den südlichen Ortsrand Richtung Unterführung B 306. Er liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich südöstlich des Plangebiets beim Festsaal der Gemeinde Inzell in einer fußläufigen Entfernung von ca. 180 m. Diese Haltestelle wird täglich 6x (Sommerfahrplan) von der Dorflinie 1 angefahren.

Die Busse des RVO halten am Busbahnhof, der sich nordwestlich des Plangebiets in einer fußläufigen Entfernung von ca. 600 m befindet. Es verkehren hier die Linien 9506 Inzell – Reit im Winkl, 9526 Inzell – Traunstein und 9526 Inzell – Bad Reichenhall.

## 2.4 Technische Infrastruktur

### **Abwasser/ Kanalanschluss**

Das Schmutzwasser wird in die öffentliche Kanalisation eingeleitet. Im gegenständlichen Bereich erfolgt die Abwasserbeseitigung im Trennsystem. Anschlüsse sind durch die bestehende Bebauung bereits vorhanden.

### **Niederschlagswasserbeseitigung**

Das anfallende Niederschlagswasser von unbelasteten Dach- und Freiflächen wird auf dem jeweiligen Grundstück in den Untergrund versickert. Wild abfließendes Oberflächenwasser ist nicht anzutreffen.

### **Trinkwasser/ Brauchwasser**

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch Anschluss an das zentrale Versorgungssystem der Gemeinde sichergestellt. Anschlussmöglichkeiten sind aufgrund des Baubestandes gegeben.

### **Energieversorgung**

Die Versorgung erfolgt durch Anschluss an das Leitungsnetz des örtlichen Energieversorgers. Der Strombedarf ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

### **Kommunale Abfallwirtschaft**

Die Abfallbeseitigung wird durch die bestehende Abfallwirtschaft des Landkreises übernommen.

## 2.5 Naturräumliche Belange

Die naturräumlichen Grundlagen sind ein wichtiger Belang für die Planung. Aufgrund der ausführlichen Bestandsbeschreibung im Umweltbericht wird nachfolgend nur auf die wichtigsten Eckpunkte eingegangen. Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist dem Kapitel 6 zu entnehmen.

### Boden und Fläche

- Versiegelung durch Erschließungsstraße und Wohnbebauung
- Im Norden Streuobstwiese, extensives Grünland
- Im Süden intensive Grünlandnutzung
- Keine besonderen oder seltenen Bodenarten
- Erosionsgefahr durch Wasser

### Wasser

- Nördlicher Rand vom wassersensiblen Bereich betroffen
- Nördlicher Bereich liegt im Vorranggebiet für Hochwasserschutz

### Luft und Klima

- Inzell ist Luftkurort
- Geltungsbereich und angrenzender Kurpark fungieren als Frischluft- bzw. Kaltluftentstehungsgebiet
- Nördlich verlaufende Rote Traun fungiert als Kaltluftbahn

### Arten und Lebensräume

- Keine kartierten Biotop- oder sonstigen Schutzgebiete von der Planung betroffen
- Nördlicher Bereich: Streuobstwiese und Extensivgrünland
- Südlicher Bereich: arten- und strukturarmes Intensivgrünland



### Mensch

- Mögliche Beeinflussung des Geltungsbereiches durch die B 306 (Entfernung ca. 100 m)
- Keine gewerblichen Nutzungen, die den Geltungsbereich beeinflussen
- Saisonbedingte Lärmbelastung verursacht durch den Badepark mit seinen Angeboten
- Beeinflussung durch die westlich angrenzende landwirtschaftliche Nutzung
- Keine Funktion als Naherholungsgebiet
- Aufgrund der Nähe zur Roten Traun potentielle Überflutungsgefahr

### Landschaft und Ortsbild

- Zentrale Lage innerhalb des Hauptsiedlungsraums von Inzell
- Geltungsbereich befindet sich in nahezu ebener Lage
- Einsehbarkeit hauptsächlich aus westlicher Richtung (von der B 306 aus) gegeben

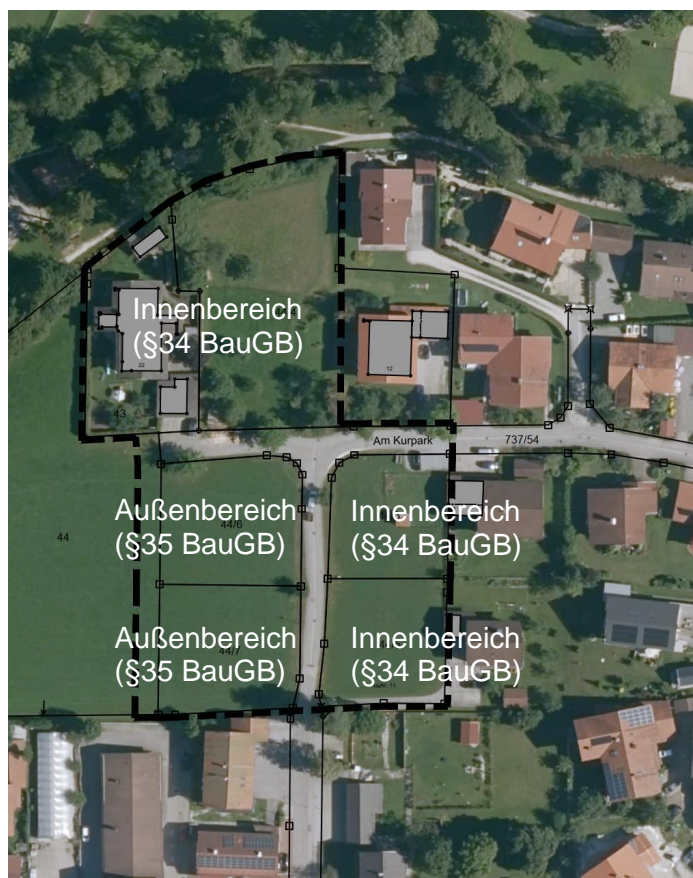
### Kultur- und Sachgüter

- Nicht betroffen

## 2.6 Geltendes Planungsrecht

Der nördlich und östlich der Erschließungsstraße gelegene Teilbereich des Plangebiets (Fl. Nrn. 43, 44/4, 44/3 und 44/5) liegt im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB und der westlich der Erschließungsstraße gelegene Teilbereich (Fl. Nrn. 44 (T), 44/6, 44/7) im planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB ohne bestehendes Baurecht.

Um geregelte Planungsverhältnisse zu schaffen sollen in Abstimmung zwischen Gemeinde und Landratsamt auch die Flächen, die dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen sind, mitüberplant werden.



Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet dar. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abb. 4: Abgrenzung Innenbereich - Außenbereich

### **3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN**

#### **3.1 Ziele der Raumordnung**

##### **Landesentwicklungsprogramm Bayern**

Im Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern (Stand 01.06.2023) ist die Gemeinde Inzell dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet. Das nächstgelegene Oberzentrum ist Bad Reichenhall/Freilassing.

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.



## **Regionalplan Südostoberbayern**

Der Regionalplan Südostoberbayern (Stand 2023) konkretisiert die Inhalte des LEP. Hier ist Inzell ebenfalls dem ländlichen Raum zugeordnet und als Grundzentrum ausgewiesen.

Für die gegenständliche Bauleitplanung sind folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans der Region 18 relevant:

- Die Entwicklung der Siedlungsflächen soll sich auf bestehende Siedlungsbereiche konzentrieren und Freiräume erhalten. (AI 2.1G)
- Die natürlichen Lebensgrundlagen und die landschaftliche Eigenart der Region sollen erhalten werden. Die Flächeninanspruchnahme soll durch eine nachhaltige Siedlungsentwicklung reduziert werden. (AI 2.2G)
- In der Region Südostoberbayern soll eine klimaschonende Raumentwicklung erfolgen. Die Siedlungsentwicklung und die Entwicklung der Infrastruktur sollen an die Herausforderungen des Klimawandels angepasst werden.  
Die Potenziale der erneuerbaren Energien sollen im Hinblick auf den Klimawandel besonders genutzt werden. (AI 2.3G)
- [...] Auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft, die Bereitstellung der dafür notwendigen Mindestflächen und auf die Erhaltung bestehender Obstgehölzpflanzungen soll geachtet werden. Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten und die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden. (BI 2.1Z)
- Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen
  - die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden,
  - die Innenentwicklung bevorzugt werden und
  - die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein. (BII 1G)
- Die Siedlungstätigkeit in der Region soll an der charakteristischen Siedlungsstruktur und der baulichen Tradition der Teilräume der Region ausgerichtet sein. (BII 2G)
- Im Alpengebiet und am Chiemsee mit Umgebung soll die ansässige Bevölkerung bei der Bereitstellung von Bauland und der Verbesserung der Wohnungsversorgung vorrangig berücksichtigt werden. (BII 7.2G)

Der nördliche Bereich des Plangebiets befindet sich innerhalb eines Vorranggebiets für Hochwasserschutz.

Die Vorranggebiete Hochwasser sollen in ihrer Funktion als Rückhalteflächen erhalten werden. Soweit aus überwiegenden Gründen zum Wohl der Allgemeinheit eine entgegenstehende Nutzung erforderlich wird, sollen auf gleicher Planungsebene die notwendigen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen geschaffen werden.

Eine Lage innerhalb von Überschwemmungsgebieten oder Hochwassergefahrenflächen ist nicht gegeben.

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan entspricht damit den Zielen der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB.

### 3.2 Flächennutzungsplan



Abb. 5: Auszug Flächennutzungsplan der Gemeinde, digitalisiert gemäß rechtskräftigem Urplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Inzell ist der gegenständliche Bereich als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Der Bebauungsplan entspricht somit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

### 3.3 Sonstige Planwerke und angrenzende Bebauungspläne

Für den Gewässerabschnitt Rote Traun (Gewässer III. Ordnung) gibt es hydraulische Voruntersuchungen zur Hochwassersituation.

Unmittelbar angrenzende Bebauungspläne gibt es nicht. Jenseits der nördlich verlaufenden Rote Traun liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 004 „Außerfeld“ (rechtskräftig seit 15.07.1989) mit seinen 4 Änderungen.



Abb. 6: Bebauungsplan „Außerfeld“ (1989)

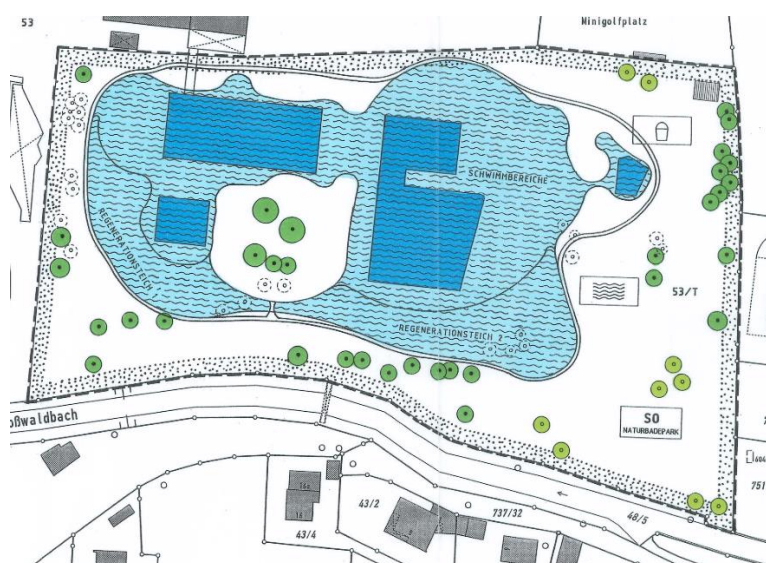


Abb. 7: 5. Änderung des Bebauungsplans „Außerfeld“ (Änderung im Bereich Naturbadepark), rechtskräftig seit 05.08.2005

## 4 ZIELE DER PLANUNG

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Schaffung von Wohnraum in zentralörtlicher Lage unter Wahrung der ortsüblichen Bebauung. Weitere Planungsziele sind die Erhaltung und Entwicklung der Ufergehölzsäume an der Roten Traun. Die Eingrünung im Norden wirkt als Puffer zwischen Kurpark und zukünftiger Bebauung. Der Retentionsraum und Überschwemmungsbereich der Roten Traun wird davon nicht beeinträchtigt.

Die Eingrünung im Westen schafft einen Ortsrand zur angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grünlandfläche hin.

## 5 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes (§ 4 BauNVO) wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan übernommen und ist ortsplanerisch zutreffend.

Im Rahmen der Feinsteuerung werden die, im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Die Errichtung von Anlagen der Verwaltung und von Tankstellen ist im Geltungsbereich aus verkehrstechnischen Gründen nicht sinnvoll. Gartenbaubetriebe werden aufgrund des Platzbedarfes ausgeschlossen.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO wird mit 0,4 festgelegt und liegt damit an der Obergrenze für allgemeine Wohngebiete. Die Festlegung an der Obergrenze der BauNVO bewirkt, dass eine gute Ausnutzung der Grundstücke erreicht wird und eine gute Einbindung in die Umgebungsbebauung gewährleistet ist.

Die zulässige Überschreitung der GRZ für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) um 50 % ermöglicht einerseits mehr Flexibilität bei der Bebauung und andererseits eine bessere bauliche Ausnutzung der Grundstücke.

Die festgesetzte maximale Wandhöhe von 6,5 m sowie zwei Vollgeschosse orientieren sich an der umgebenden Bebauung. Der untere Bezugspunkt ist dabei so festgelegt, dass sich die Baukörper am Gelände orientieren.

Die Festsetzung, dass die höchstzulässige Wandhöhe der Hauptgebäude für Quergiebel um 1,0 m überschritten werden darf, ermöglicht eine bessere Ausnutzung und Belichtung der Baukörper.

Für Garagen, Carports und Nebenanlagen ist die Wandhöhe auf 3,0 m beschränkt, da diese baulichen Anlagen sich unter die Wirkung der Gebäude unterordnen sollen.

### **5.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind über Baufenster definiert. Diese weisen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche einen Abstand von 5 m und zu den anderen Grundstücksgrenzen einen Abstand von 3 m auf. Die nördliche Baugrenze berücksichtigt den vorhandenen Gehölzbestand und die Abgrenzung des Innenbereichs.

Die überbaubaren Grundstücksflächen dürfen durch Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und durch Nebengebäude überschritten werden. Damit soll die in der vorhandenen Bebauung bestehende Struktur fortgeführt werden, mit einer besseren Ausnutzung der einzelnen Grundstücke.

### **5.4 Bauweise, Abstandsflächen**

Die offene Bauweise entspricht der Umgebungsbebauung. Mit der Anordnung der Abstandsflächenregelung der bayerischen Bauordnung soll sichergestellt werden, dass gesunde Wohnverhältnisse mit ausreichender Belichtung, Belüftung, Besonnung, Sozialabstand und Brandschutz gewährleistet sind.

Die Festsetzung der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern entspricht ebenfalls dem Charakter der Umgebungsbebauung.

### **5.5 Verkehrsflächen**

Die Bestandsstraße (Fl. Nr. 737/54) wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

### **5.6 Grünordnung**

Als zu erhalten festgesetzt werden die Bäume und Sträucher im Norden des Geltungsbereichs im Übergang zum angrenzenden Kurpark.

Die beiden festgesetzten privaten Grünflächen sichern die Eingrünung des Geltungsbereichs. Die festgesetzten Pflanzungen tragen zu einer dorftypischen Strukturanreicherung bei. Die private Grünfläche im Norden dient zudem als Retentionsfläche für die unweit nördlich verlaufende Rote Traun.

Weiters wird eine Durchgrünung mit heimischen Obst- bzw. Laubbäumen festgesetzt um die Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltsqualität zu verbessern, innerörtlichen Aufheizungseffekten entgegenzuwirken und für Tiere, v. a. Vögel und Insekten Lebensraum zu bieten.

Die Pflanzliste umfasst Baum- und Straucharten, die sowohl der heimischen Tierwelt als Lebensraum und Nahrungsquelle dienen und anpassungsfähig an die besonderen klimatischen Bedingungen und die Bodensituation in Siedlungsbereichen auch unter Berücksichtigung des Klimawandels sind.

Bei der Pflanzung von Obstsorten wird festgesetzt, dass diese mit der Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege am Landratsamt Traunstein abzustimmen sind. Damit soll sichergestellt werden, dass standortgerechte und geeignete Obstsorten gepflanzt werden.

Die Pflanzqualitäten der zu pflanzenden Gehölze sind so gewählt, dass mit Anlage der Pflanzung eine spürbare Wirksamkeit erzielt wird.

Zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbilds ist zudem festgesetzt, dass die Vorgaben zur Grünordnung bis spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude umzusetzen sind.



## **5.7 Artenschutz**

Ein besonderes artenschutzfachliches Potential liegt im Geltungsbereich nicht vor. Dennoch können von etwaigen Gehölzentfernungen v. a. Vögel betroffen sein. Der in § 39 BNatSchG festgelegte Zeitraum zur Gehölzentfernung außerhalb der Vogelbrutzeit wird daher auch in diese Festsetzungen übernommen.

Lichtverschmutzung stellt ein grundsätzliches Problem vieler Siedlungsflächen dar. Dauerhafte Beleuchtung kann bei verschiedenen Artengruppen, insbesondere Insekten, zu einer Beeinträchtigung oder Abwanderung führen. Daher soll die Beleuchtung des Wohngebietes insektenfreundlich ausgeführt werden.

## **5.8 Sonstige Festsetzungen**

### Maximale Anzahl von Wohnungen:

Im Geltungsbereich sind maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig. Dies entspricht dem Bestand im Umgriff, trägt zur Wohnqualität bei und bewahrt andererseits die dörfliche Sozialstruktur.

### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

Zur Förderung der Grundwasserneubildung sind Stellplatzflächen, Wege und Zufahrtsbereiche versickerungsfähig anzulegen.

Um eine Bepflanzung auch oberhalb unterirdischer Gebäudeteile zu ermöglichen wird eine Mindestüberdeckung festgesetzt. Diese dient auch dazu anfallendes Oberflächenwasser zurückhalten zu können.

### Wasserwirtschaft:

Um der Gefährdung durch Starkregenereignisse zu begegnen, wurden im Bebauungsplan Festsetzungen zur wasserdichten Bauweise (auch in Bezug auf ansteigendes Grundwasser) für bestimmte Gebäudebauteile getroffen.

### Örtliche Bauvorschrift:

Die Festsetzungen zu den Dächern und Dachaufbauten tragen zu einer ruhigen, ortstypischen Dachlandschaft bei.

Eine Sonnenenergienutzung ist im Geltungsbereich erwünscht. Aus Gründen des Ortsbildes ist die Aufständigung von Solar-/Photovoltaikanlagen unzulässig.

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung tragen zur besseren Einbindung in den ortsräumlichen Zusammenhang bei.

Durch die getroffenen Festsetzungen zu den Stellplätzen und Einfriedungen wird ebenfalls eine Einbindung in das ortstypische Straßenbild sichergestellt.

## 6 EINGRIFF UND AUSGLEICH

### 6.1 Eingriffsbilanzierung

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt in der Bauleitplanung nach dem fortgeschriebenen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (*Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021*).

Es wird zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfes folgende Matrix aus dem Leitfaden angewandt:

<b>Ausgleichsbedarf</b>	=	<b>Eingriffsfläche</b>	x	<b>Wertpunkte</b>	x	<b>Beeinträchtigungsfaktor</b>	-	<b>Planungsfaktor</b>
-------------------------	---	------------------------	---	-------------------	---	--------------------------------	---	-----------------------

Die Eingriffsfläche umfasst die Flächen im bisherigen Außenbereich. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde der unbeplante Innenbereich nicht bei der Bilanzierung berücksichtigt.

Es wurde eine Bewertung der Biotoptypen innerhalb der Eingriffsfläche nach Biotopwertliste vorgenommen. Die gesamte Eingriffsfläche wird als Intensivgrünland genutzt. Dieses ist mit 3 Wertpunkten in der Biotopwertliste angegeben.

Der Beeinträchtigungsfaktor entspricht der GRZ. Im Falle der gegenständlichen Planung ist 0,4 festgesetzt.



Abb. 8: Eingriffsfläche für den Bebauungsplan "Am Kurpark", Quelle: Planungsbüro Hohmann Steinert in Abstimmung mit der UNB Traunstein

Der Ausgleichsbedarf für den vorliegenden Eingriff ermittelt sich wie folgt.

<b>Ein- griffs- fläche</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Bewertung (WP)</b>	<b>GRZ/ Ein- griffsfaktor</b>	<b>Ausgleichs- bedarf</b>
1	Intensivgrünland (G11)	2.180	3	0,4	2.616 WP
<b>Summe:</b>					<b>2.616 WP</b>

## 6.2 Ausgleichsbilanzierung

Es wird zur Ermittlung des Ausgleichsumfangs folgende Matrix aus dem Leitfaden angewandt:

<b>Ausgleichs- umfang</b>	<b>=</b>	<b>Ausgleichs- fläche</b>	<b>x</b>	<b>Aufwertung in WP (Prognosezustand - Ausgangszustand)</b>
-------------------------------	----------	-------------------------------	----------	---

Der Ausgleichsumfang ermittelt sich wie folgt:

<b>Maß- nah- me Nr.</b>	<b>Ausgangszustand nach der BNT-Liste</b>			<b>Prognosezustand nach der BNT- Liste</b>			<b>Ausgleichsmaßnahme</b>			
	<b>Code</b>	<b>Bezeich- nung</b>	<b>Bewer- tung (WP)</b>	<b>Code</b>	<b>Bezeich- nung</b>	<b>Bewer- tung (WP)</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Aufwer- tung</b>	<b>Entsiege- lungsfak- tor</b>	<b>Aus- gleichs- umfang (WP)</b>
1	G11	Intensiv- grünland	3	B112	Mesophile Ge- büsche/ He- cken	10	400	7	0	2.800
<b>Summe Ausgleichsumfang (WP)</b>										<b>2.800 WP</b>



Abb. 9: Ausgleichsfläche 767/2 (Teilstück) für den Bebauungsplan "Am Kurpark", Quelle: Schmitz, 16.05.2024

#### Maßnahmenbeschreibung:

Der Ausgleich erfolgt nördlich des Eingriffsbereiches (Ortsteil Oed) auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 767/2.

Die Flächengröße beträgt 400 m<sup>2</sup>.

p

Bestand:	Intensivgrünland – G11
Entwicklungsziel:	Mesophile Gebüsche/ Heckenstrukturen mit eingestreuten Wildobstbäumen und bienenfreundlichen Sträuchern – B112
Anlage:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Auffräsen des Grünlandes</li> <li>• Pflanzen der Bäume und Sträucher (Arten und Pflanzqualität siehe Festsetzungen 8.4 und 8.5 im Bebauungsplan)</li> <li>• Angießen</li> <li>• Sicherung der Gehölze vor Verbiss durch Anbringen einer Kunststoffmanschette</li> </ul>
Pflege:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Freimähen der Fläche 1 x jährlich händisch mit dem Freischneider</li> <li>• Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten</li> </ul>
Sicherung:	Die Ausgleichsfläche ist über eine dingliche Sicherung im Grundbuch oder über den Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan zu sichern

Insgesamt kann festgestellt werden, dass der Eingriff, der durch die Errichtung von Gebäuden im Außenbereich entsteht (2.616 Wertpunkte), mit der festgesetzten Ausgleichsmaßnahme (2.800 Wertpunkte) **vollumfänglich kompensiert** ist.

## 7 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

### 7.1 Auswirkungen auf die Umwelt und den Klimaschutz

Die Auswirkungen auf die Umwelt sind ausführlich in dem Ergebnis der Umweltprüfung, dem Umweltbericht dargelegt. Dieser liegt als gesonderter Teil der Begründung in einem getrennten Dokument vor.

### 7.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

#### Bedarf an sozialer Infrastruktur und Wohnbedürfnisse

Bezüglich Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur und Grünflächen kann festgestellt werden, dass der durch die kleinräumige Planung entstehende Bevölkerungszuwachs sich in einem Rahmen hält, der keinen zusätzlichen Bedarf an sozialer Infrastruktur bzw. an Grünflächen bewirkt.

#### Auswirkungen auf die Arbeitsstätten

Durch die Planung erfolgt kein Heranrücken schutzwürdiger Wohnbebauung an eine nahegelegene, gewerbliche Nutzung oder einen landwirtschaftlichen Betrieb. Auswirkungen auf Arbeitsstätten können daher nicht verzeichnet werden.

### 7.3 Auswirkungen auf den Verkehr

Eine Verkehrszunahme durch die Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt nur in geringem Maße. Die den Geltungsbereich erschließende Straße „Am Kurpark“ ist leistungsfähig genug, den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

### 7.4 Auswirkungen auf den Haushalt und die Investitionsplanung

Der Gemeinde entstehen durch die Planung sowie die Erschließungsmaßnahmen Kosten, die auf die Bauwerber umgelegt werden.

Darüber hinaus gehende Infrastrukturmaßnahmen (z. B. Bau einer Grundschule) sind nicht erforderlich.

## 8 UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht stellt das Ergebnis der Umweltprüfung dar. Er bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung und liegt in einem getrennten Dokument vor.

#### Planfertiger

Übersee, den 14.06.2024

Dipl.-Ing. Wolf Steinert  
Landschaftsarchitekt/Stadtplaner

#### Gemeinde

Inzell, den

Michael Lorenz  
1. Bürgermeister