

Gemeinde Inzell

Bebauungs- und Grünordnungsplan

„Am Kurpark“

UMWELTBERICHT

14.06.2024

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

Bearbeiter: Wolf Steinert, Landschaftsarchitekt/ Stadtplaner
Kathrin Voigt, Dipl.-Ing (FH) Landespflege

planungsbüro hohmann steinert
landschafts- + ortsplanung

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



INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG.....	1
1.1	Inhalte und Ziele der Bauleitplanung	1
1.2	Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen.....	4
1.2.1	Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen, Verordnungen und Normen	4
1.2.2	Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen.....	5
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	7
2.1	Schutzgut Fläche	7
2.1.1	Bestand.....	7
2.1.2	Bewertung.....	7
2.1.3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	8
2.1.4	Prognose bei Durchführung der Planung.....	8
2.1.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	8
2.2	Schutzgut Boden.....	9
2.2.1	Bestand.....	9
2.2.2	Bewertung.....	9
2.2.3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	11
2.2.4	Prognose bei Durchführung der Planung.....	12
2.2.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	13
2.3	Schutzgut Wasser	13
2.3.1	Bestand.....	13
2.3.2	Bewertung.....	13
2.3.3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	15
2.3.4	Prognose bei Durchführung der Planung.....	15
2.3.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	16
2.4	Schutzgut Luft und Klima	17
2.4.1	Bestand.....	17
2.4.2	Bewertung.....	17
2.4.3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	17
2.4.4	Prognose bei Durchführung der Planung.....	17

2.4.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	19
2.5	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	19
2.5.1	Bestand.....	19
2.5.2	Bewertung.....	21
2.5.3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	22
2.5.4	Prognose bei Durchführung der Planung.....	22
2.5.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	22
2.6	Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	23
2.6.1	Bestand.....	23
2.6.2	Bewertung.....	24
2.6.3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	25
2.6.4	Prognose bei Durchführung der Planung.....	25
2.6.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	25
2.7	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild.....	26
2.7.1	Bestand.....	26
2.7.2	Bewertung.....	26
2.7.3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	29
2.7.4	Prognose bei Durchführung der Planung.....	30
2.7.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	30
2.8	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	31
2.8.1	Bestand.....	31
2.8.2	Bewertung.....	31
2.8.3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	31
2.8.4	Prognose bei Durchführung der Planung.....	31
2.8.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	32
2.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	33
2.10	Auswirkungen auf weitere Umweltbelange	34
2.10.1	Abfälle und Beseitigung/ Verwertung.....	34
2.10.2	Risiken durch Unfälle und Katastrophen	34
2.10.3	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ..	34
2.10.4	Eingesetzte Techniken und Stoffe.....	34
3	PRÜFUNG ALTERNATIVER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	35
4	NATURSCHUTZFACHLICHE AUSGLEICHSREGELUNG	35
4.1	Eingriffsbilanzierung.....	35

4.2 Ausgleichsbilanzierung.....	36
5 ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	38
5.1 Merkmale der technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	38
5.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)	39
6 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG.....	39
7 LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS.....	43

1 EINLEITUNG

Im Zentrum von Inzell soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um geregelte Planungsverhältnisse zu schaffen. Es wird die Errichtung mehrerer Wohngebäude ermöglicht, die teils im derzeitigen Außenbereich und teils im unbeplanten Innenbereich errichtet werden können. Da der Bereich im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt wurde, ist keine Flächennutzungsplanänderung notwendig.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und im vorliegenden Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht wird gemäß der Anlage 1 BauGB erstellt.

Es werden darin die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter abgeschätzt, die sich durch die Inhalte der Bauleitplanung ergeben. Der Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung ist Teil der Begründung der Bebauungsplanänderung.

1.1 Inhalte und Ziele der Bauleitplanung

Ziel dieser Bebauungsplanung ist die Schaffung von neuem Wohnraum in der Gemeinde Inzell. Der Bebauungsplan ordnet die geplante Bauentwicklung. Für den Neubau eines Einzelhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück 44/7 liegen bereits konkrete Planungen vor. Derzeit wird das Plangebiet größtenteils als Grünland genutzt.

Die Gemeinde Inzell befindet sich im südlichen Landkreis Traunstein.

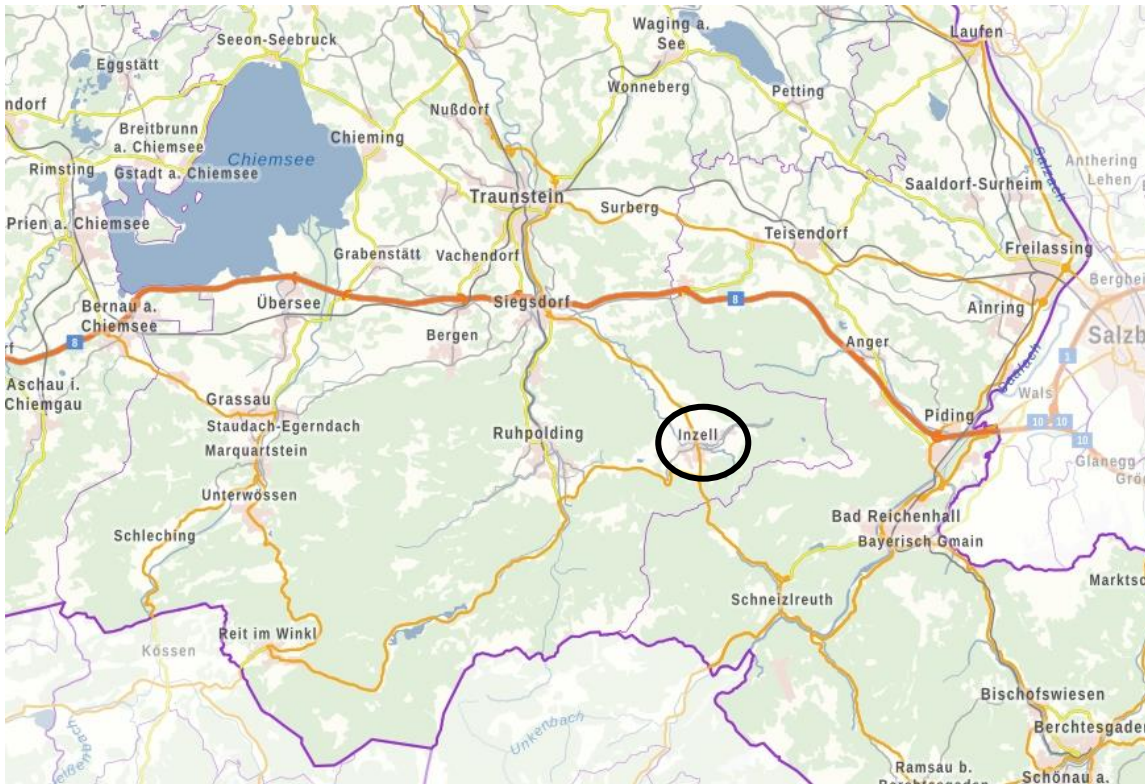


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (schwarzer Kreis) im Raum, Quelle: BayernAtlas

Das Plangebiet befindet sich im Zentralbereich des Ortes Inzell und ist südlich und östlich umgeben von Wohnbebauung. Im Norden grenzen der Kurpark und die Rote Traun an. Die westlich gelegenen Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt.

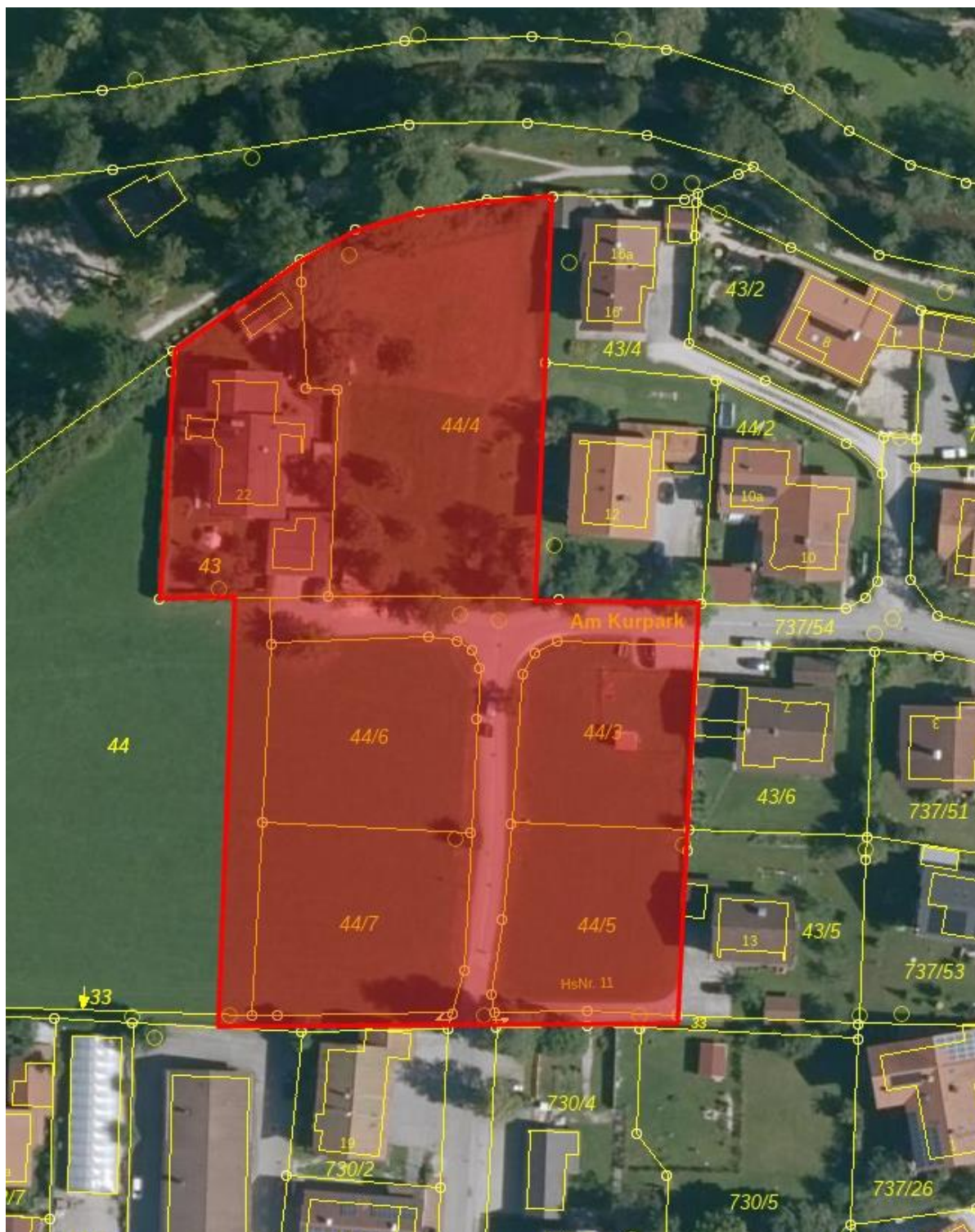


Abbildung 2: Umgrenzung des Geltungsbereiches der Bauleitplanung (rot), Quelle: BayernAtlas

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Kurpark“ umfasst ca. 0,9 ha.

Im Geltungsbereich liegen die Flurstücke 43, 44, 44/3, 44/4, 44/6, 44/7 sowie 737/54(T).



Abbildung 3: Bebauungsplan „Am Kurpark“, Quelle: Planungsbüro Hohmann-Steinert, 14.06.2024

Ziel der Bauleitplanung ist den Ortsrand entsprechend der Abgrenzung im Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der neue Ortsrand wird durch Grünstrukturen eingebunden. Die Erschließung für die geplante Bebauung ist vorhanden.

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 festgesetzt. Diese darf für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen) um 50% überschritten werden.

1.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen

1.2.1 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen, Verordnungen und Normen

Fachgesetz	Inhalt/ Ziele
§ 1 Abs. 5 BauGB	nachhaltige städtebauliche Entwicklung, Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung, Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen
§ 1 Abs. 6 BauGB	zu berücksichtigende Umweltbelange bei der Aufstellung von Bebauungsplänen (Anforderungen an gesunde Wohn- u. Arbeitsverhältnisse, Eingriffsregelung, FFH-/ Vogelschutzgebiete, technischer Umweltschutz, Nutzung erneuerbarer Energien, Hochwasserschutz)
§ 1a Abs. 2 BauGB	sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Nachverdichtung
§ 1 BBodSchG	Abwehr schädlicher Bodenveränderungen, Bodenschutz
BbodSchV	Untersuchung und Bewertung von Verdachtsflächen und altlastverdächtigen Flächen, Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten, Ziel ist Schutz der menschlichen Gesundheit
§ 55 Abs. 2 WHG	Regelung der Niederschlagsversickerung, Schutz des Wassers vor Verunreinigung
Entwässerungssatzung vom 10.11.2015	Regelung der Abwasserentsorgung, Schutz der Schutzgüter Mensch und Wasser
§ 78 WHG	bauliche Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete, Schutz von Leib und Leben vor Hochwasser
BayWG	Gewässerunterhalt, Bewirtschaftung von Gewässern (Rote Traun)
§ 1 Abs. 1 BNatSchG	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 18 Abs. 1 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB	Eingriffsregelung, Vermeidung von unnötigen Eingriffen in Natur und Landschaft
§ 44 BNatSchG	besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten, Schutz von Flora und Fauna
§ 33 BNatSchG	FFH-/ Vogelschutzgebiete, Verträglichkeitsprüfung, Schutz europarechtlicher Schutzgebiete
Einfriedungssatzung vom 10.11.2011	Schutz des Orts- und Landschaftsbildes durch Festlegung hinsichtlich der Ausgestaltung von Zäunen und Hecken
§ 30 BNatSchG	gesetzlicher Biotopschutz
TA Lärm	Schutz der menschlichen Gesundheit gegen Lärm
Lärmschutzverordnung vom 22.07.2008	Regelung der zeitlichen Beschränkungen ruhestörender Haus- und Gartenarbeiten zum Schutz der menschlichen Gesundheit
TA Luft	Reinhaltung der Luft, Schutzgut Mensch sowie Klima/ Luft
BImSchG	Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen auf sämtliche Schutzgüter, Erhaltung bestmöglicher Luftqualität
39. BImSchV	Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen, Schutz der menschlichen Gesundheit
DIN 18005	Hinweise zum Schallschutz im Städtebau, Orientierungswerte für Luftschall, Schutz der menschlichen Gesundheit
DIN 5034-1	Tageslicht in Innenräumen, Schutz der menschlichen Gesundheit
DIN 18920	Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

1.2.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen

Naturschutz

Quelle: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz "FIS-Natur (FIN-Web)" des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, BayernAtlas/Umwelt

Europäische Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von europäischen Schutzgebieten des Naturschutzes. Es befinden sich europäische Schutzgebiete südlich an die Ortschaft von Inzell angrenzend. Ca. 940 m südöstlich vom Plangebiet liegt das FFH-Gebiet „Östliche Chiemgauer Alpen“ (8241-372) und das Vogelschutzgebiet „Östliche Chiemgauer Alpen“ (8241-401).

Hauptziel ist neben dem Erhalt die Vernetzung europäischer Schutzgebiete.

Nationale Schutzgebiete

Es befinden sich keine nationalen Schutzgebiete (Naturschutzgebiete, Nationalparke, Naturparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete) in der näheren Umgebung des Plangebietes.

Das Naturschutzgebiet „Östliche Chiemgauer Alpen“ (NSG-00069.01) beginnt etwa 1 km südöstlich des Plangebietes. Das Landschaftsschutzgebiet „Schutz eines Landschaftsstreifens beiderseits der Bundesstraße 305 (Alpenstraße) im Abschnitt Zwing-Sichertsau und des Rauschberges“ (LSG-00079.01) erstreckt sich etwa in 1,5 km Entfernung südlich des Geltungsbereiches der Bauleitplanung. Großflächig liegt das Biosphärenreservat „Berchtesgadener Land“ (UNESCO-BR-00001) Zone 3 (Entwicklungszone) etwa 2,8 km südöstlich des Planbereiches. In den Schutzgebieten stehen der Erhalt und die Förderung von Pflanzen, Tieren und biologischer Vielfalt im Vordergrund.

Amtliche Bayerische Biotopkartierung

Für die Fläche des Bebauungsplanes sind keine Biotope der Amtlichen bayerischen Biotopkartierung oder nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope verzeichnet.

Ca. 210 m westlich auf der anderen Straßenseite der B 306 erstreckt sich als biotopkartierte Fläche die „Gewässerbegleitvegetation der Roten Traun westlich von Inzell“ (A8242-0033). Ebenfalls westlich des Projektgebietes in ca. 520 m Entfernung ist eine größere zusammenhängende biotopkartierte Fläche („Inzeller Filzen, Angermoos“ – A8242-0031) ausgewiesen. 95% dieser Fläche sind gemäß § 30 BNatSchG geschützt.

Ziel ist der Erhalt und die Vernetzung schutzwürdiger Lebensräume durch Biotopverbund.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

ABSP-Flächen oder ABSP-Schwerpunktgebiete sind nicht im Geltungsbereich der Planung oder der näheren Umgebung ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des großflächigen BayernnetzNaturProjektes „Quellmoore und Feuchtwiesen zwischen Ruhpolding und Ainring“

Ziel ist auch hier der Erhalt und die Vernetzung schutzwürdiger Lebensräume.

Wasserwirtschaft

Quelle: BayernAtlas/Umwelt

Überschwemmungsgebiete und wassersensible Bereiche

Der Geltungsbereich der Bauleitplanung liegt nicht innerhalb gesetzlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete der Roten Traun. Auch vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete befinden sich nicht in der näheren Umgebung.

Der nördliche Plangebietsrand befindet sich innerhalb ausgewiesener wassersensibler Bereiche der Roten Traun. Hochwassergefahrenflächen für ein hundertjähriges Hochwasser (HQ100) grenzen bis an die B 306 heran (ca. 120 m westlich vom Plangebiet)

Ziel des Umweltschutzes ist die Ausweisung von Retentionsflächen, die bei Hochwasser der Roten Traun überflutet werden können, um die Siedlungsbereiche von Inzell zu schützen.

Wasserschutzgebiete

Trinkwasserschutzgebiete werden von der vorliegenden Planung nicht berührt und befinden sich auch nicht in der näheren Umgebung. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet „Inzell“ (2210824200055) befindet sich in ca. 2 km südlicher Entfernung.

Vorrangiges Ziel des Umweltschutzes ist hier die Sicherung der Trinkwasserqualität.

Oberflächengewässer

Unmittelbar nördlich des Bebauungsplangebietes fließt die Rote Traun als Gewässer 3. Ordnung entlang. In diesem Abschnitt ist die Gewässerstruktur mit „5 - stark verändert“ angegeben. Ziel ist die Verbesserung der Wasserqualität und der Gewässerstrukturen, um eine Aufwertung als Lebensraum zu erreichen.

Forstwirtschaft

Quelle: Waldfunktionskartierung, Stand 1999

Waldfunktionsplan

Es ist für das Projektgebiet kein Eintrag in der Waldfunktionskarte verzeichnet. Etwa 420 m südwestlich des Plangebietes sind Waldflächen für das Landschaftsbild ausgewiesen.

Ziel des Umweltschutzes ist es hier, bestimmte Waldflächen in Bezug auf ihre besonderen Schutzfunktionen (z.B. Bodenschutzwald, Sichtschutzwald, Lawinenschutzwald) zu erhalten.

Denkmalschutz

Quelle: BayernAtlas

Bodendenkmäler

Es befinden sich keine ausgewiesenen Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Das Bodendenkmal „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Michael in Inzell und ihrer Vorgängerbauten“ (D-1-8242-0105) befindet sich allerdings nur in ca. 140 m Entfernung südwestlich des Plangebietes.

Baudenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches der gegenständlichen Planung oder angrenzend befinden sich auch keine Baudenkmäler.

Ein massiver Wohnteil eines ehemaligen Bauernhauses aus dem Jahre 1819 (D-1-89-124-24) in der Kreuzfeldstraße 3 ist als Baudenkmal ausgewiesen.

Auch die katholische Pfarrkirche St. Michael (D-1-89-124-1) ist als Baudenkmal ausgewiesen. Es handelt sich um einen Saalbau mit eingezogener Apsis aus dem Jahre 1725. Der Westturm ist im Kern romanisch. Teil des Baudenkmales sind auch die Friedhofsmauer sowie Grabsteine und -kreuze.

Naturgefahren

Quelle: BayernAtlas/Naturgefahren

Es sind keine Lawenstriche des Lawinenkatasters des Bayerischen Alpenraumes verzeichnet. Gefahrenhinweisbereiche für Georisiken sind außerhalb des Vorhabens großflächig erst südlich von Inzell ausgewiesen.

Es besteht eine potentielle Gefahr von Hochwasser, da das Plangebiet z.T. innerhalb von wassersensiblen Bereichen und in der Nähe von Hochwassergefahrenflächen (HQ100) liegt. Ziel des Umweltschutzes ist es daher, die besiedelten Bereiche vor Hochwasserschäden der Roten Traun zu schützen.

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die einzelnen Schutzgüter werden auf der Grundlage vorhandener Unterlagen und Untersuchungen analysiert und in die folgenden Bewertungsstufen eingeordnet: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Die Analyse und Bewertung erfolgen verbal-argumentativ.

2.1 Schutzgut Fläche

2.1.1 Bestand

Seit Novellierung des UVPG - Gesetzes vom Juli 2017 ist „Fläche“ ein neues Schutzgut in der Umweltprüfung. Besonders der quantitative Aspekt des Flächenverbrauchs soll hier angesprochen werden.

Die Fläche als eine begrenzte Ressource ist ein Indikator für Beeinträchtigungen von Lebensräumen für Menschen, Pflanzen, Tiere, Böden, Wasser, Klima und Landschaft. Ziel ist eine Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme.

Ein Ansatz zur Bearbeitung von Fläche stellt die Bezugnahme zum Nachhaltigkeitsziel der Bundesregierung (2018) dar, wonach im Jahr 2030 nur noch 30 ha Fläche pro Tag in Deutschland für Siedlungsmaßnahmen in Anspruch genommen werden sollen. 2020 war der tägliche Flächenverbrauch immer noch wesentlich höher (54 ha pro Tag). Das „Integrierte Umweltprogramm 2030“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMU) präzisiert das Flächenreduktionsziel bis 2030 auf 20 ha pro Tag. Das BMU will dabei Maßnahmen zum Flächenschutz und der Gestaltung zum Übergang einer Flächenkreislaufwirtschaft entwickeln.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,9 ha. Ein Teil des Planungsgebietes wird heute von intensiver Grünlandnutzung eingenommen. Im Norden, Osten und Süden besteht Bebauung. Durch den Übergang von Innen- und Außenbereich liegt nicht zuletzt die Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes. Im Randbereich befinden sich Gehölzstrukturen.

2.1.2 Bewertung

Zur Bewertung des Schutzgutes Fläche wurden folgende Kriterien herangezogen:

- Flächeninanspruchnahme/ Nutzungsumwandlung
- Versiegelung
- Zerschneidung von Freiräumen

Es erfolgt eine Nutzungsumwandlung und Flächeninanspruchnahme durch den Bau von mehreren Baukörpern. Derzeit wird die Fläche im südlichen Teil als Intensivgrünland geringer Wertigkeit genutzt. Der nördliche Bereich ist geprägt von einer Streuobstwiese und extensivem Grünland mit randlichen Heckenstrukturen. Hier ist eine deutlich höhere Wertigkeit der Flächen erkennbar.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes kommt es zu Neuversiegelungen. Aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,4 für Hauptanlagen ist eine Bebauung der Grundfläche für Hauptanlagen bis auf maximal 40% möglich. Überschreitungen für Nebenanlagen sind bis zu 50 % möglich.

Es ist keine erhebliche Zerschneidung von Freiräumen erkennbar, da sich die geplante Bebauung unmittelbar an die vorhandene Wohnbebauung anschließt.

2.1.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung gäbe es keinen zusätzlichen Flächenverbrauch. Es würde eine weitere Nutzungsumwandlung unterbleiben. Die Flächen würden weiterhin hauptsächlich als Grünland genutzt. Die Bäume der Streuobstwiese blieben erhalten.

Die, mit der Planung einhergehende, zusätzliche Versiegelung würde wegfallen. Auch bei Nichtdurchführung der Planung (Bebauungsplan) würde ein Teilgebiet dem Innenbereich zugerechnet.

2.1.4 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung ist mit baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut zu rechnen, da eine Flächenumwandlung und -inanspruchnahme durch den Bau von Gebäuden auf maximal 0,9 ha (gesamter Geltungsbereich) stattfindet. Es ist neben Intensivgrünlandflächen auch eine Streuobstwiese betroffen. In den nördlichen Rand des Geltungsbereiches (Gehölze, Extensivgrünland) wird nicht eingegriffen.

Aufgrund der GRZ (0,4) ist ein eher geringer Versiegelungsgrad von bis zu 40% für Hauptanlagen zu erwarten. Gewerbegebiete hätten z.B. eine deutlich höhere GRZ von 0,8 bis 1,0 und damit eine deutlich höhere Versiegelung.

Es sind ca. 1.900 m² Neuversiegelung innerhalb der Baugrenzen für Hauptanlagen möglich.

Durch die Angliederung an die bestehende Wohnungsbebauung werden keine weiteren Freiräume zerschnitten.

Es entstehen keine betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut.

2.1.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Unnötiger Flächenverbrauch ist grundsätzlich zu vermeiden.

Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken (*Hinweis Nr. 1 zum B-Plan*).

Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (*Festsetzung Nr. 7.1 im B-Plan*)

Unterirdische Gebäudeteile sind mit einer belebten Oberbodenschicht mit einer Dicke von mind. 50 cm zu überdecken (*Festsetzung 7.2 im B-Plan*)

Aufgrund der eher kleinflächigen Nutzungsumwandlung und Versiegelung werden die Auswirkungen auf das Schutzgut „Fläche“ durch die vorliegende Bauleitplanung insgesamt als gering eingestuft.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Fläche	gering - mittel	gering	keine	gering

2.2 Schutzgut Boden

2.2.1 Bestand

Gemäß der Geologischen Karte von Bayern 1 : 25.000 befindet sich das Plangebiet in der geologischen Einheit „Flussschotter, spätwürmzeitlich bis holozän“. Vorherrschendes Gestein ist dem entsprechend Kies, wechselnd sandig, steinig, z.T. schwach schluffig (*BayernAtlas/Umwelt*).

Aufschluss über die vorkommenden Bodenarten gibt die Übersichtsbodenkarte Bayern 1 : 25.000. Das Plangebiet wird bestimmt von fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde (22b) aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)(*BayernAtlas/Umwelt*).

In der Moorbodenkarte von Bayern sind keine Moorböden im Geltungsbereich oder der näheren Umgebung ausgewiesen. In etwa 540 m nordwestlich des Projektgebietes erstrecken sich jedoch großflächig ausgedehnte Hochmoorflächen (*FIS Natur*).

Auch in der Moorbodenkulisse (GLÖZ2) sind für die Umgebung des Plangebietes Moorböden verzeichnet (*iBALIS Kartenviewer Agrar, abgerufen am 22.05.2024*).

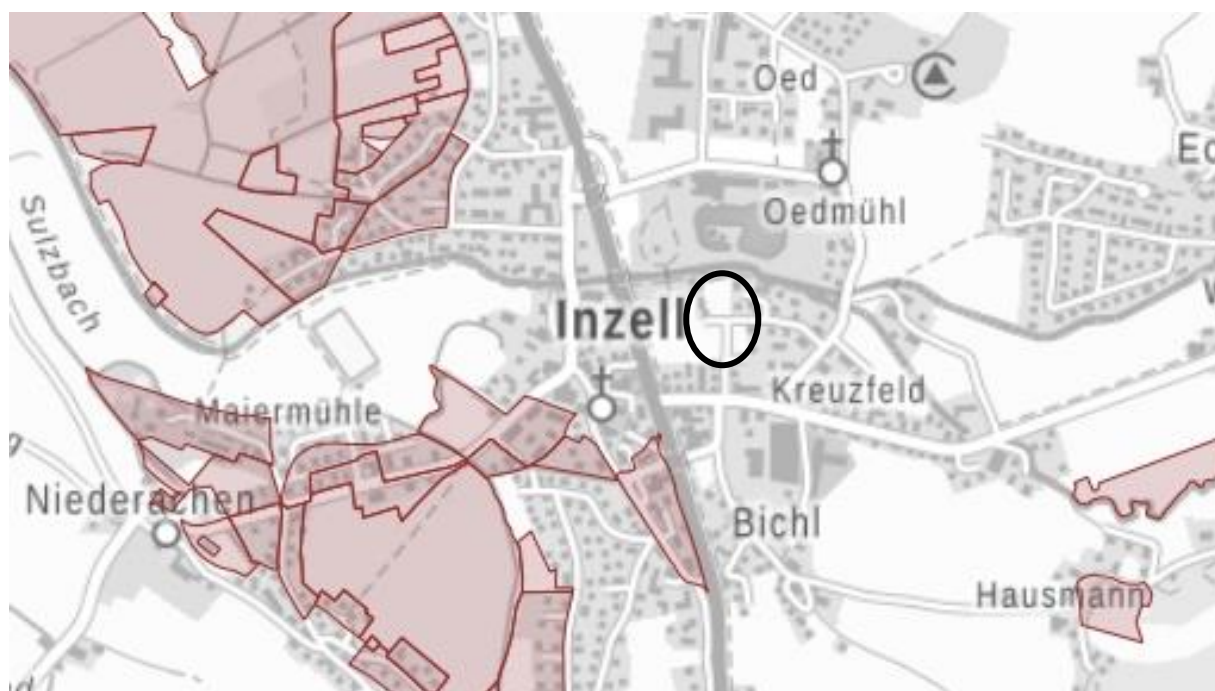


Abbildung 4: Moorböden (rot) in der Umgebung des Plangebietes (schwarzer Kreis), Quelle: Moorbodenkulisse (GLÖZ2) im iBALIS Kartenviewer Agrar

2.2.2 Bewertung

Die Leistungsfähigkeit der natürlichen Bodenfunktionen wird anhand der Bodenschätzung (*BayernAtlas-plus, abgerufen am 22.05.2024*) bewertet.

Der Geltungsbereich selbst ist nicht erfasst, aber die unmittelbar westlich angrenzenden Flächen, so dass sich Aussagen für das Plangebiet ableiten lassen.

Bodenschätzungsflächen	
Kulturart	Grünland(Gr)
Bodenart	Lehm(L)
Zustands-/ Bodenstufe	Bodenstufe(II)
Entstehungsart/ Klimastufe/ Wasserverhältnisse	Klimastufe 6,9° - 5,7° C(c) - Wasserstufe(1)
Boden-/ Grünlandgrundzahl	56
Acker-/ Grünlandzahl	46

Gemäß des Leitfadens „das Schutzgut Boden in der Planung“ des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz von 2003 ergibt sich folgende Bewertung der einzelnen Bodenfunktionen:

Standortpotential	Wertklasse 3 (mittel)
Retentionsvermögen	Wertklasse 4 (hoch)
Ertragsfähigkeit	Wertklasse 3 (mittel)
Rückhaltevermögen	Wertklasse 4 (mittel)

Aus der Matrix des Leitfadens ergibt sich eine **hohe Gesamtbewertung** (Wertklasse 4) der Bodenfunktionen des Standortes bei ungestörten Verhältnissen.

Aufgrund der überwiegenden Grünlandnutzung (keine Bodenbearbeitung, keine Bodenverdichtung, keine Eingriffe in den Boden) im Plangebiet, ist von ungestörten Bodenverhältnissen auszugehen.

Es sind keine Lawenstriche des Lawinenkatasters des Bayerischen Alpenraumes verzeichnet.

Gefahrenhinweisbereiche für Steinschlag/ Blockschlag oder flachgründige Hanganbrüche sind außerhalb des Geltungsbereiches der gegenständlichen Bauleitplanung südlich der Ortschaft Inzell großflächig ausgewiesen (*BayernAtlas/Naturgefahren*).

Eine Empfindlichkeit gegenüber Bodenerosion durch Wasser kann vor allem aufgrund der Lage unmittelbar an der Roten Traun nicht ausgeschlossen werden.



Abbildung 5: hohe Erosionsgefährdung durch Wasser (rote Bereiche) im Plangebiet (schwarzer Kreis), Quelle: iBALIS Kartenviewer Agrar

Eine Belastung der Böden durch Reifenabrieb, Korrosion sowie Tropfverluste von Ölen und Treibstoffen ist für den Bereich entlang der Straße „Am Kurpark“ kaum zu erwarten, da es sich eher um eine Anliegerstraße für die umgebende Wohnbebauung handelt und damit kein hohes Verkehrsaufkommen angenommen wird.

Im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung im nördlichen Geltungsbereich kann von einem weitgehenden Verlust der Bodenfunktionen (Puffer-, Filter-, Speicher- und Lebensraumfunktion) ausgegangen werden.

Der Großteil des Geltungsbereiches kann aufgrund der Nutzung (Intensivgrünland, Streuobstwiese, Extensivgrünland) seine Bodenfunktionen wahrnehmen.

Im Altlastenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (ABuDIS, abgerufen am 22.05.2024) sind keine Eintragungen hinsichtlich Altablagerungen, Altstandorte, schädlicher Bodenveränderungen oder Rüstungsaltslasten für das Plangebiet oder die nähere Umgebung zu finden. Für Inzell ist als Altablagerung lediglich eine 1977 stillgelegte Deponie (Katasternummer 18900028) erfasst.

Vorranggebiete oder Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze sind nicht für das Plangebiet und die nähere Umgebung ausgewiesen (*BayernAtlas/Regionalplanung*).

2.2.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden Eingriffe in den ungestörten Bodenhaushalt durch Bodenabtrag und Aushub auf Grundstücken, die dem Außenbereich zuzuordnen sind, unterbleiben.

Böden hoher Wertigkeit würden nicht beeinträchtigt werden.

Versiegelung und damit dauerhafter Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen würden entfallen, zumindest für den dem Außenbereich zuzuordnenden Flächen.

2.2.4 Prognose bei Durchführung der Planung

Während der Bauarbeiten ist ein potentieller Schadstoffeintrag durch die Baumaschinen (Treibstoff, Öle und Schmierstoffe) in die oberen Bodenschichten bei unsachgemäßem Umgang möglich.

Mit dem Hauptgebäude und ihrer Nebenanlagen ist mit Bodenabtrag zu rechnen, da der geplante Keller 3 m in das Gelände eingreifen soll.

Um die Gebäude sind zudem Veränderungen der Geländeoberfläche und Bodenschichtung durch Auffüllungen und Geländeabtragungen zu erwarten.

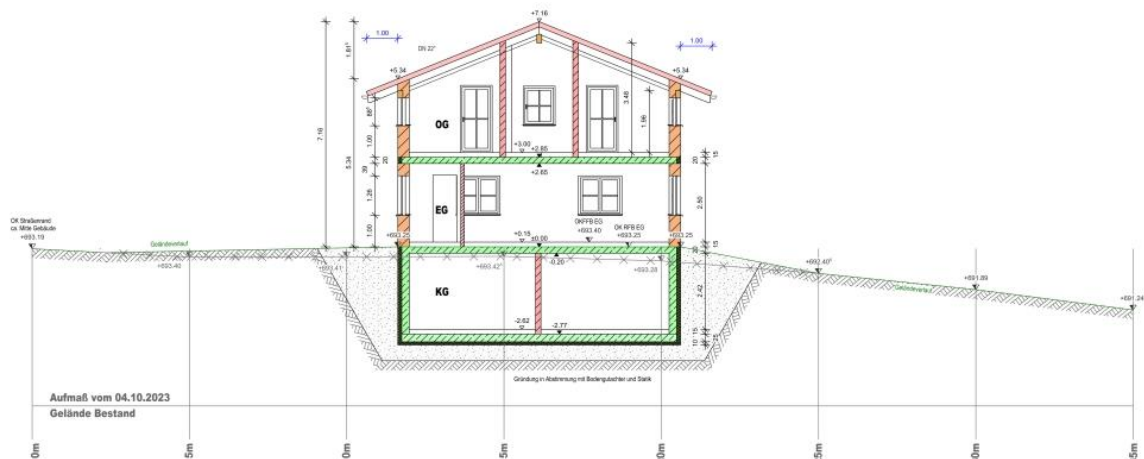


Abbildung 6: Eingriffe in natürliche Bodenschichten durch geplantes Einzelhaus, Quelle: Eingabeplan Ingenieurbüro Alexander Nusko, 10.10.2023

Eine potentielle Gefahr von Bodenerosion während der Bauarbeiten besteht aufgrund der ausgewiesenen Gefährdung durch Wassererosion.

Es sind keine seltenen, naturnahen bzw. empfindliche Böden oder Böden von kulturhistorischer Bedeutung betroffen (z.B. Moorböden), die durch die Bauarbeiten beeinträchtigt werden können. Allerdings wird baubedingt in Böden eingegriffen, die gemäß Bodenschätzung von hoher Wertigkeit hinsichtlich ihrer natürlichen Funktionen einzustufen sind.

Es erfolgt anlagebedingt eine nachhaltige und dauerhafte Beeinträchtigung der Bodenfunktionen im Bereich der geplanten Gebäude und Nebenanlagen. Die GRZ ist mit 0,4 angegeben, so dass 40% der Grundfläche mit Hauptanlagen bebaut werden können. Durch die Hauptanlagen können ca. 2.100 m² innerhalb der Baugrenzen (ca. 5.200 m²) neu versiegelt werden. Eine Erhöhung ist für Nebenanlagen um 50 % möglich (1.040 m²), was insgesamt einer Versiegelung von 3.150 m² entsprechen würde. Dies ist der Betrag für die Neuversiegelung mit dem Verlust unbeeinträchtigter Bodenschichten.

Betriebsbedingt ist nicht mit erheblichen zusätzlichen Einträgen von Schadstoffen (Autoverkehr) in die oberen Bodenschichten neben den Verkehrsflächen zu rechnen.

2.2.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken (*Hinweis Nr. 2 zum B-Plan*).

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend der DIN 18915 abzuschleppen, zu lagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Eine Vermischung von Humushorizont und Unterboden ist auszuschließen. Die Einhaltung der DIN 19639 zum Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben ist zu beachten (*Hinweis Nr. 7 zum B-Plan*). Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (*Festsetzung Nr. 7.1 im B-Plan*)

Unterirdische Gebäudeteile sind mit einer belebten Oberbodenschicht mit einer Dicke von mind. 50 cm zu überdecken (*Festsetzung 7.2 im B-Plan*)

Da es durch den Bau von mehreren Wohngebäuden zu, vor allem baubedingten, Beeinträchtigungen von Böden hoher Wertigkeit kommt, anlagebedingt eine eher geringe Versiegelung zu erwarten ist (max. 3.150 m² Neuversiegelung) und Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz des Bodens festgesetzt wurden, ist insgesamt mit geringen bis mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ zu rechnen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	mittel	gering - mittel	gering	gering - mittel

2.3 Schutzgut Wasser

2.3.1 Bestand

Es befindet sich kein Fließgewässer im konkreten Plangebiet. Allerdings fließt die Rote Traun als Gewässer 3. Ordnung unmittelbar (15-25 m) nördlich des Geltungsbereiches im Kurpark vorbei. In diesem Abschnitt ist die Gewässerstruktur mit „stark verändert“ angegeben (*Gewässerstrukturkartierung der Fließgewässer Bayerns 2017*).

Zum Grundwasser sind keine Angaben vorhanden. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu einem Fließgewässer ist jedoch mit einem geringen Grundwasserflurabstand zu rechnen.

2.3.2 Bewertung

Beeinträchtigungen der Grundwasserversickerung (Grundwasserneubildungsrate) sind im Bereich der bebauten Flächen im Bestand (Gebäude mit Nebenanlagen) anzunehmen.

Der nördliche Randbereich des Plangebietes liegt im wassersensiblen Bereich. Hier ist eine Beeinflussung durch Überschwemmungen, zulaufendes Oberflächenwasser und erhöhtem Grundwasserstand (Rote Traun) gegeben.



Abbildung 7: Plangebiet (schwarzer Kreis) im Randbereich ausgewiesener wassersensibler Bereiche (braun), Quelle: BayernAtlas/Umwelt

Der Geltungsbereich der Bauleitplanung liegt nicht innerhalb gesetzlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Auch vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete sind nicht ausgewiesen.

Hochwassergefahrenflächen für ein hundertjähriges Hochwasser (HQ100) liegen im Norden im Einflussbereich der Roten Traun, jedoch außerhalb des Geltungsbereiches.



Abbildung 8: Hochwassergefahrenflächen für ein hundertjähriges Hochwasser HQ100 (blau) westlich des Plangebietes (schwarzer Kreis), Quelle: BayernAtlas/Naturgefahren

Trinkwasserschutzgebiete werden von der vorliegenden Planung nicht berührt und befinden sich auch nicht in der näheren Umgebung.

Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet „Inzell“ (2210824200055) befindet sich in ca. 2 km südlicher Entfernung.

Die Regionalplanung weist für den nördlichen Geltungsbereich der Planung ein Vorranggebiet für Hochwasserschutz aus (*BayernAtlas/Regionalplanung*). Diese Vorranggebiete werden dort ausgewiesen, wo Flächen für den Hochwasserabfluss oder den Hochwasserrückhalt langfristig freigehalten werden sollten.



Abbildung 9: Lage des Plangebietes (schwarzer Kreis) im Vorranggebiet für Hochwasserschutz, Quelle: BayernAtlas/Regionalplanung

2.3.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde nicht in Randbereiche wassersensibler Bereiche und Vorranggebiete für den Hochwasserschutz eingegriffen werden.

Die Grundwasserneubildungsrate würde bei Unterlassung der geplanten Wohnbebauung (zusätzliche Versiegelung) nicht verringert werden, wenn keine neuen versiegelten Flächen entstehen würden.

2.3.4 Prognose bei Durchführung der Planung

Im Rahmen der vorliegenden Planung wird nicht direkt in Gewässer eingegriffen. Ein Eintrag von Schadstoffen im Zuge der Bauarbeiten in die nördlich vorbeifließende Rote Traun ist nicht zu erwarten, da sich mehrere Wege des Kurparkes, Wiesenbereiche und Ufergehölze zwischen Geltungsbereich und Gewässer befinden. Der nördliche Randbereich des Geltungsbereiches (Gehölze, Extensivgrünland) wird zudem in der bisherigen Nutzung erhalten und von Bebauung freigehalten.

Baubedingt ist aufgrund der Fließgewässernähe und des daher vermuteten eher hohen Grundwasserstandes damit zu rechnen, dass beim Ausheben der Baugruben auf Grundwasser getroffen wird. Die Rote Traun besitzt eine Höhe von ca. 690 m ü. NN. Die OK FFB EG ist für das geplante Einzelhaus (Fl. Nr. 44/7) mit 693,4 m angegeben. Auch in den übrigen Grundstücken besteht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen in das Grundwasser während der Bauarbeiten bei unsachgemäßem Umgang. Im Bauantrag ist deshalb bei den einzelnen Bauvorhaben seitens des Wasserwirtschaftsamtes zu prüfen welche Vorkehrungen und Maßnahmen zum Grundwasserschutz erforderlich wären.

Im nördlichen Randbereich des Geltungsbereiches, der als wassersensibler Bereich ausgewiesen ist, ist keine Bebauung geplant, so dass hier keine erheblichen bau- und anlagebedingten Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten sind.

Bei Durchführung der Planung wird anlagebedingt im Randbereich zu Vorranggebieten für den Hochwasserschutz eingegriffen, die für das Schutzgut „Wasser“, in Bezug auf den Hochwasserschutz (Vorranggebiet für Hochwasserschutz) von Bedeutung sind. Das ausgewiesene Vorranggebiet befindet sich nördlich der Straße „Am Kurpark“, ist aber nur vage abgegrenzt. Da nach Norden bereits Gebäude bestehen, ist hier der Hochwasserschutz entsprechend entwickelt, so dass eine Bebauung der Baulücken mit wasserwirtschaftlicher Prüfung möglich erscheint. Inwieweit Retentionsraum im Hochwasserfall verloren geht, ist zu prüfen, da das natürliche Gelände hier etwas tiefer liegt. Im Bebauungsplan ist eine Geländeauffüllung bis auf 493,40 m festgelegt.

Die Hochwassergefahrenflächen für ein hundertjähriges Hochwasser (HQ100) reichen im Norden an das Planungsgebiet heran. Durch die Zunahme der Starkregenereignisse ist zwar derzeit von keiner Gefährdung für die Wohnbebauung auszugehen, in der wasserwirtschaftlichen Gesamtbetrachtung der Roten Traun sind jedoch möglicherweise Anpassungen erforderlich.

Durch die bestehende Bebauung und die Topografie ist wildabfließendes Oberflächenwasser nur eingeschränkt möglich. Eine Gefährdung hierdurch besteht nicht.

2.3.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Festlegung einer bisher hochwasserfreien Bau- und Geländehöhe von 693,40 m ü. NN.

Lichtschächte, Keller und Kellerfenster und alle Sparteneinführungen sind wasserdicht gegen Grund- und Oberflächenwasser auszuführen. (*Festsetzung 8 im B-Plan*).

Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen sind versickerungsfähig anzulegen (*Festsetzung Nr. 7.1 im B-Plan*).

Nutzungen wie Tankstellen sind generell unzulässig (*Festsetzung 1.2 im B-Plan*).

Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben (*Hinweis Nr. 2 zum B-Plan*).

Aufgrund der Lage des Plangebietes in Fließgewässernähe mit einem vermuteten hohen Grundwasserstand, z.T. in Vorranggebieten für Hochwasserschutz sowie aufgrund der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen ist insgesamt mit mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ zu rechnen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Wasser	mittel	mittel	gering	mittel

2.4 Schutzgut Luft und Klima

2.4.1 Bestand

Die Gemeinde Inzell befindet sich am Rande der oberbayrischen Alpen. Dem entsprechend hat der Ort eine erhebliche Menge an Niederschlägen zu verzeichnen (innerhalb eines Jahres 1898 mm). Der Juli ist der niederschlagsreichste Monat mit 229 mm Niederschlag, während der Februar mit 107 mm der Monat mit dem geringsten Niederschlag im Jahr ist. Die Temperatur liegt in Inzell im Jahresdurchschnitt bei 7,3 °C. Der Juli ist im Schnitt am wärmsten. Die durchschnittlichen Temperaturen liegen dann bei 16,9 °C. Die Durchschnittstemperatur ist im Januar am niedrigsten und beträgt -2,9°C (*Climate Data*).

Inzell ist ein staatlich anerkannter Luftkurort, wo die Luftqualität eine besonders große Rolle spielt.

Der Geltungsbereich der Planung liegt eher eben bei ca. 693 m NHN (*BayernAtlas-plus/digitale Höhenlinienkarte und Eingabeplan Ingenieurbüro Alexander Nusko, 10.10.2023*).

2.4.2 Bewertung

Der Planbereich spielt eine wichtige Rolle für das Klima, da es sich hauptsächlich um Grünlandflächen (Kaltluftproduktion) und eine Streuobstwiese (Frischluffproduktion) handelt. Aufgrund der zentralen Lage des Gebietes ist es besonders wichtig für das innerörtliche Siedlungsklima des Ortes.

Auch der unmittelbar nördlich angrenzende Kurpark mit seinen Gehölzen und ausgedehnten Wiesenflächen erfüllt diese klimaausgleichenden Funktionen.

Die nördlich des Plangebietes vorbeifließende Rote Traun fungiert als bedeutende Luftleitbahn, die Frisch- und Kaltluft in die besiedelten Bereiche von Inzell transportiert.

Vorbelastungen hinsichtlich der Luftqualität sind durch die nur ca. 110 m westlich des Projektgebietes verlaufende B 306 zu vermuten. In diesem Straßenabschnitt ist gemäß aktueller Straßenverkehrszählung (SVZ 2023) mit 9.146 Kfz pro Tag zu rechnen (*BAYSIS, Landesbaudirektion Bayern*).

2.4.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es würde bei Nichtdurchführung der Planung eine zusätzliche Versiegelung von innerörtlichen Freiflächen wegfallen, die aufgrund steigender Temperaturen mit steigender Verdunstung und erhöhter Aufheizung einhergeht.

Es würden weiterhin keine Grünland- und Streuobstwiesenflächen wegfallen, die für die Kalt- und Frischluftproduktion besonders im innerörtlichen Bereich von Bedeutung sind.

Es würde eine weitere Belastung der Lufthygiene durch zusätzlichen Autoverkehr der geplanten Gebäude unterbleiben.

2.4.4 Prognose bei Durchführung der Planung

Während des Baubetriebes ist grundsätzlich mit einer erhöhten Staub- und Abgasbelastung durch den Baustellenbetrieb zu rechnen. Von den in Nr. 4.6.1.1 der TA Luft aufgeführten Stoffen

werden voraussichtlich Staub und Stickoxide emittiert, die die Luftqualität in einem anerkannten Luftkurort zusätzlich belasten. Erhebliche bestehende Beeinträchtigungen der Luftqualität sind durch die angrenzende B 306 aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens anzunehmen.

Baubedingt gehen klimatisch bedeutsame Frisch- und Kaltluftproduktionsflächen (Grünland, Streuobstwiese) mit besonderer Bedeutung für das innerörtliche Mikroklima verloren. Es grenzen jedoch mit dem Kurpark ausgedehnte Grünland- und Gehölzflächen mit gleichen Klimafunktionen unmittelbar nördlich an das Plangebiet an.

In die Gehölze und Extensivgrünlandflächen des nördlichen Geltungsbereiches wird baulich nicht eingegriffen. Diese können ihre klimatischen Funktionen weiterhin erfüllen.

Eine anlagebedingte Behinderung der Luftströmungen entlang der Roten Traun sind nicht zu erwarten, da sich die geplante Bebauung unmittelbar an bestehende Wohnbebauung anschließt bzw. eine Baulücke füllt.

Durch die geplante Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung durch die Gebäude mit ihren Nebenanlagen ist anlagebedingt mit einer gewissen Aufheizung zu rechnen. Aufgrund der Kleinflächigkeit der Neuversiegelung und der angrenzenden ausgedehnten Wohnbebauung ist hier jedoch mit keiner erheblichen Verschlechterung der Ausgangssituation durch das geplante Vorhaben zu rechnen.

Eine geringe Steigerung der betriebsbedingten Emissionen und die damit verbundene Luftverschmutzung durch den zusätzlichen Autoverkehr kann nur in einem unbedeutenden Umfang angenommen werden. Es ist mit einer starken Vorbelastung durch den angrenzenden Straßenverkehr (B 306, umgebende Wohngebiete) zu rechnen.

Gemäß Anlage 1 BauGB sind im Umweltbericht auch die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima zu betrachten.

Wie sehr sich Bayern schon im Klimawandel befindet, verdeutlicht der aktuelle Klima-Report. Demnach waren die meisten Jahre nach 1985 wärmer als vorher. Ohne Klimaschutz wäre gegen Ende des Jahrhunderts für das 30-jährige Mittel eine Erwärmung von +3,8 °C wahrscheinlich und bis zu +4,8°C möglich. Die Zahl der Hitzetage wird bayernweit um 60-220 % steigen. Steigende Temperaturen bedeuten eine steigende Verdunstung und damit die Zunahme längerer Perioden der Trockenheit (*Klima-Report 2021*).

Aufgrund der Kleinflächigkeit der geplanten Neuversiegelung und angrenzender ausgedehnter Wohngebiete ist nur mit einer geringfügigen Verschlechterung der Ausgangssituation durch das Vorhaben in Bezug auf die Aufheizung zu rechnen.

Es ist weiterhin die Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels zu betrachten.

Es besteht aufgrund der Lage des Plangebietes in der Nähe der Roten Traun ein erhöhtes Gefährdungspotential für Hochwasserereignisse, die im Rahmen des Klimawandels voraussichtlich zunehmen werden. Der Klimareport sieht einen Anstieg der Gefährdungslage durch Hochwasser überall in Bayern. Das „Bayerische Hochwasserschutz-Aktionsprogramm 2020 plus“ fordert daher die Erhebung von Retentionspotentialen, ein Rückhaltkonzept, technischen Hochwasserschutz, natürlichen Rückhalt, wassersensible Siedlungsentwicklung und eine hochwasserangepasste Bauweise (*Klima-Report 2021*). Durch das geplante Vorhaben wird z.T. in ein Vorranggebiet für Hochwasserschutz eingegriffen. Es geht durch die geplante Bebauung Retentionsraum verloren.

Gleichzeitig zeigen Beobachtungen der letzten Jahre die bayernweite Zunahme an Häufigkeit und Intensität von lokalen Starkregenereignissen (*Klima-Report 2021*). Sie können flächendeckend überall vorkommen. Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm (Erosionen) auftreten, zumal das Einzugsgebiet mit hoher Erosionsgefährdung eingestuft wird.

2.4.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Um Aufheizungseffekte aufgrund von geplanter Neuversiegelung auszugleichen und die Frischluftproduktion zu fördern, werden Bäume und Sträucher soweit wie möglich erhalten sowie neue Bäume und Sträucher angepflanzt (*Festsetzung 9.1 im B-Plan*). Im nördlichen Randbereich werden die Gehölze und Grünlandflächen erhalten. Im westlichen Randbereich ist eine Ortsrandeingrünung vorgesehen (*Festsetzung 9.5 im B-Plan*).

Es sind weiterhin Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik- und Solaranlagen) auf der Dachfläche zulässig (*Festsetzung 11.1.2 im B-Plan*).

Für Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen auch andere Dachformen und Dachneigungen ausgeführt werden. Bei einer Ausführung als Flachdach ist die Dachfläche extensiv zu begrünen (*Festsetzung 11.1.1.1 im B-Plan*).

Insgesamt ist mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima/Luft“ durch die vorliegende Bauleitplanung zu rechnen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Luft/Klima	gering	gering	gering	gering

2.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

2.5.1 Bestand

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten des Naturschutzes.

Es befinden sich jedoch europäische und nationale Schutzgebiete südlich an die Ortschaft Inzell angrenzend.

Ca. 940 m südöstlich vom Plangebiet liegt das FFH-Gebiet „Östliche Chiemgauer Alpen“ (8241-372) und das Vogelschutzgebiet „Östliche Chiemgauer Alpen“ (8241-401).

Das Naturschutzgebiet „Östliche Chiemgauer Alpen“ (NSG-00069.01) beginnt etwa 1 km südöstlich des Plangebietes.

Das Landschaftsschutzgebiet „Schutz eines Landschaftsstreifens beiderseits der Bundesstraße 305 (Alpenstraße) im Abschnitt Zwing-Sichertsau und des Rauschberges“ (LSG-00079.01) erstreckt sich etwa in 1,5 km Entfernung südlich des Geltungsbereiches der Bauleitplanung.

Großflächig liegt das Biosphärenreservat „Berchtesgadener Land“ (UNESCO-BR-00001) Zone 3 (Entwicklungszone) etwa 2,8 km südöstlich des Planbereiches.

Für die Fläche des Bbauungsplanes sind keine Biotope der Amtlichen bayerischen Biotopkartierung oder nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope verzeichnet.

Ca. 210 m westlich auf der anderen Straßenseite der B 306 erstreckt sich als biotopkartierte Fläche die „Gewässerbegleitvegetation der Roten Traun westlich von Inzell“ (A8242-0033). Ebenfalls westlich des Projektgebietes in ca. 520 m Entfernung ist eine größere zusammenhängende biotopkartierte Fläche („Inzeller Filzen, Angermooos“ – A8242-0031) ausgewiesen. 95% dieser Fläche sind gemäß § 30 BNatSchG geschützt.

ABSP-Flächen oder ABSP-Schwerpunktgebiete sind nicht im Geltungsbereich der Planung oder der näheren Umgebung ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des großflächigen BayernnetzNaturprojektes „Quellmoore und Feuchtwiesen zwischen Ruhpolding und Ainring“ (*BayernAtlas/Umwelt*).

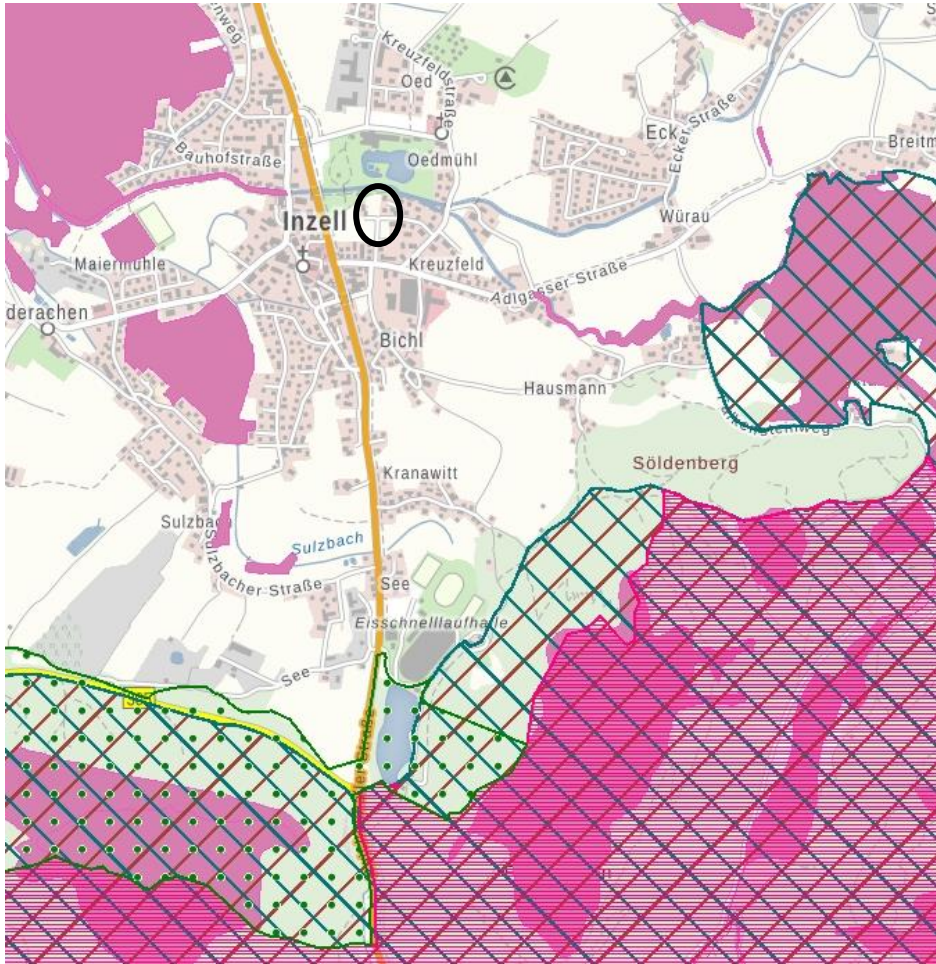


Abbildung 10: Schutzgebiete des Naturschutzes in der Nähe des Plangebietes (schwarzer Kreis): FFH-Gebiet (braune Schrägschraffur), Vogelschutzgebiet (grüne Schrägschraffur), LSG (grüne Punkte), NSG (rote Horizontalschraffur), Amtlich kartierte Biotope (pink), Quelle: BayernAtlas/Umwelt

Das Projektgebiet selbst ist vorwiegend von Grünlandflächen geprägt. Der südliche Bereich wird von Intensivgrünland (G11) eingenommen. Nördlich der Straße befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches 1 Wohngebäude mit Nebenanlagen (X4), Extensivgrünland (G212), Heckenstrukturen (B112) und eine Streuobstwiese (B412).

Die Bestimmung der Biotoptypen erfolgte auf Grundlage des aktuellen Luftbildes (Befliegung am 10.08.2022)

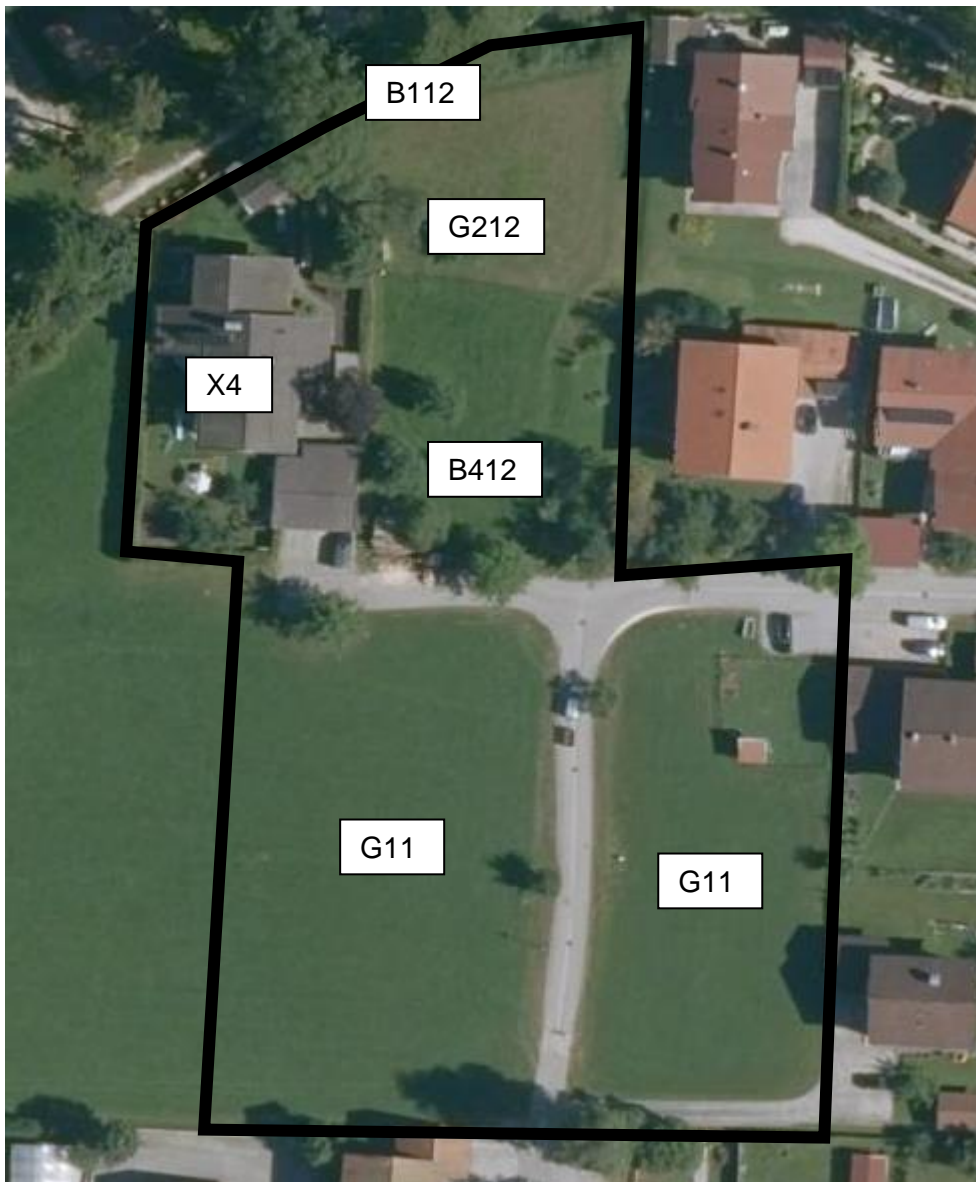


Abbildung 11: Biotop- und Nutzungstypen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, Planungsbüro Hohmann Steinert, Stand: 10.08.2022

Zur Fauna liegen keine Angaben vor. Die angrenzende Rote Traun ist als Lebensraum und Jagdrevier vor allem für Fledermäuse, Vögel und Wasserlebewesen geeignet. Die Grünlandflächen des Plangebietes können als Nahrungshabitat für Vögel geeignet sein. In den Bäumen der Streuobstwiese sind Vogelbrutplätze möglich.

2.5.2 Bewertung

Das Plangebiet selbst ist hinsichtlich der Biotop- und Nutzungstypen zweigeteilt zu bewerten. Das Intensivgrünland des südlichen Bereiches zeigt sich als arten- und strukturarm und ist daher von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft. Es könnte lediglich als Nahrungshabitat für Vögel fungieren.

Der nördliche Bereich mit Extensivgrünland, Gehölzstrukturen und Streuobstwiese mittleren bis hohen Alters ist von einer erhöhten Wertigkeit für Natur und Landschaft auszugehen und bietet verschiedenen Tierarten aufgrund der Gewässernähe wichtige Lebensräume.

Schutzgebiete werden von der Planung nicht berührt. Es befinden sich sowohl nationale als auch europäische Schutzgebiete in einiger Entfernung zum Plangebiet.

2.5.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden mögliche Beeinträchtigungen während der Bau-phase (Lärm, Abgase, Licht, Erschütterung) für angrenzende wertvolle Lebensräume (Bereich der Roten Traun) unterbleiben.

Es käme zu keiner Neuversiegelung von teils wertvollen Biototypen (Streuobstwiese), was auch einen Verlust von Nahrungs- und Bruthabitaten bedeutet.

Beeinträchtigungen der Fauna durch Verlust von Lebensraum infolge Fällung (Bäume der Streuobstwiese) und eventuelle größere Glasflächen würden somit unterbleiben.

2.5.4 Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die Planung werden keine amtlich kartierten oder nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope oder Schutzgebiete nach Naturschutzrecht direkt beeinträchtigt.

Europäische und nationale Schutzgebiete liegen in ausreichender Entfernung außerhalb des Wirkradius des geplanten Vorhabens.

Baubedingt kommt es zum Verlust von Biototypen, die teilweise von geringer Wertigkeit gemäß Biotopwertliste sind (Intensivgrünland südlich der Straße auf ca. 3.700 m²). Nördlich der Straße kann durch die Innenbereichslage bereits derzeit eine Streuobstwiese (ca. 1.100 m²) beseitigt werden, die mit hoher Wertigkeit einzustufen ist.

Zu den baubedingten Auswirkungen auf die Fauna zählen Lärmemissionen, Erschütterungen, Störungen durch Baustellenbeleuchtung und eine Vorbelastung des Lebensraumes durch Staub und Abgase (B 306). Störungsfrei ist der Bereich durch bestehende Wohnbebauung und Mischgebiet ebenfalls nicht.

Es geht baubedingt durch die Fällung der Bäume auf der Streuobstwiese wichtiger innerörtlicher Lebensraum für Vögel, Kleinsäuger und Insekten verloren.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen der Fauna können durch Vogelschlag entstehen. Größere verglaste Flächen können ein Kollisionsrisiko für Vögel darstellen.

Betriebsbedingt sind Auswirkungen auf die Fauna durch Lärmemissionen und optische Störungen z.B. durch Beleuchtung zu erwarten. Gebäude- und Wegbeleuchtung kann besonders für Insekten eine Fallenwirkung ausüben. Es ist daher bei der Planung auf eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung der Anlagen zu achten.

2.5.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die notwendigen Fällungen haben außerhalb der Vogelbrutzeit (1.10. – 28./29.2.) zu erfolgen (*Festsetzung 10.1 im B-Plan*).

Im nördlichen Bereich werden die Gehölzflächen und Extensivgrünlandbereiche erhalten. Westlich ist eine Ortsrandeingrünung mit Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Es geht eine ortsbildprägende Streuobstwiese verloren. Für die Neupflanzungen innerhalb des Baugebietes wurde bei der Artenauswahl daher besonders auf Wildobstgehölze geachtet.

Die Pflanzung von Bäumen mit Sträuchern erfolgt mit heimischen Gehölzen (*Festsetzung 8.4 und 8.5 im B-Plan*).

Die zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu schützen und müssen bei Abgang ersetzt werden (*Festsetzung 8.1 im B-Plan*).

Je Baugrundstück ist mindestens 1 heimischer Obst- bzw. Laubbaum zu pflanzen (*Festsetzung 8.2 im B-Plan*).

Es ist auf eine insektenfreundliche Beleuchtung zu achten, z.B. Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel, Gehäuse ohne Fallenwirkung, nach unten gerichtete Beleuchtung oder Abschaltung nicht sicherheitsrelevanter Beleuchtung nach 23.00 Uhr (*Festsetzung 9.2 im B-Plan*).

Flächige Verglasungen, die über die Größe einer üblichen Tür hinausgehen, sollten als Vogelschutzverglasung ausgeführt werden (*Hinweis Nr. 9 zum B-Plan*).

Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt auf einer Teilfläche des Flurstückes 767/2 durch Anlage von mesophilen Gebüsch-/ Heckenstrukturen auf 400 m².

Aufgrund der betroffenen Biotoptypen (teils hochwertig), des nicht erheblichen Flächenverlustes und der aufgeführten Maßnahmen werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften als erkennbar, aber nicht erheblich eingestuft.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Tiere/Pflanzen/Biologische Vielfalt	mittel	gering	gering	gering - mittel

2.6 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

2.6.1 Bestand

Das Plangebiet liegt im Hauptsiedlungsraum von Inzell. Nördlich grenzt touristische und Erholungsnutzung der Gemeinde mit Kurpark und Schwimmbad an.

Wohnhäuser befinden sich unmittelbar nördlich und östlich, im Süden grenzt ein Mischgebiet an. Westlich des Geltungsbereiches dominiert landwirtschaftliche Nutzung (Intensivgrünland), bevor in ca. 110 m Entfernung die B 306 verläuft.

Das Plangebiet liegt gemäß gültigem Regionalplan 18 „Südostoberbayern“ im allgemeinen ländlichen Raum und wird als Grundzentrum eingestuft.

Da sich das Plangebiet innerhalb des Hauptsiedlungsbereiches von Inzell befindet, sind keine unzerschnittenen verkehrsarmen Räume in der näheren Umgebung ausgewiesen (*FISNatur*).

Im gültigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich der gegenständlichen Bauleitplanung bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Südlich grenzt ein Mischgebiet (MI) an. Nördlich der Roten Traun ist der Kurpark mit Schwimmbad als Sondergebiet enthalten.



Abbildung 12: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan im Bereich des Plangebietes (schwarze Linie), Quelle: Gemeinde Inzell

Westlich des Geltungsbereiches verläuft in ca. 110 m Entfernung die Bundesstraße B 306. In diesem Straßenabschnitt ist gemäß aktueller Straßenverkehrszählung (SVZ 2023) mit 9.146 Kfz pro Tag zu rechnen (BAYSIS, Landesbaudirektion Bayern).

In unmittelbarer Umgebung befinden sich touristische und sportliche Einrichtungen (Kurpark, Schwimmbad mit Sauna, Freibad). Hier ist mit einer saisonbedingten Vorbelastung hauptsächlich durch Lärm zu rechnen.

Hinsichtlich der Gefahr für die menschliche Gesundheit lässt sich feststellen, dass das Plangebiet in der Nähe von Hochwassergefahrenflächen HQ100 und innerhalb eines Vorranggebietes für Hochwasserschutz liegt und damit eine potentielle Gefahr durch Hochwasserereignisse nicht auszuschließen ist.

2.6.2 Bewertung

Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch entstehen durch das Verkehrsaufkommen in Form von Lärm- und Schadstoffemissionen auf der ca. 110 m westlich angrenzenden B 306. Durch die fehlende Bebauung zwischen Straße und Plangebiet (Nutzung als Intensivgrünland) verstärkt sich die Wirkung noch.

Lärmbelastung für die Anwohner gehen auch von den bestehenden Freizeiteinrichtungen (Kurpark), besonders am Wochenende, aus.

Gefahr für Leib und Leben kann aufgrund der Lage bei Hochwasser der Roten Traun nicht ausgeschlossen werden.

Es besteht keine Lawinengefährdung gemäß Bayerischem Lawinenkataster. Gefährdungsbereiche für Stein- und Blockschlag oder Hangrutschungen sind ebenfalls nicht in der näheren Umgebung ausgewiesen.

Eine Gefahr für das Schutzgut durch Altlasten ist gemäß Kataster auszuschließen.

2.6.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es würde eine vor allem baubedingte, aber auch in gewissem Maße betriebsbedingte Erhöhung der Lärm-, Staub- und Schadstoffbelastung für die Anwohner wegfallen.

Eine Unterlassung neuer baulicher Anlagen im Vorranggebiet für Hochwasserschutz (Retentionsräume) würde die Gefahren für die menschliche Gesundheit durch Hochwasser vermindern.

2.6.4 Prognose bei Durchführung der Planung

Baubedingt ist aufgrund der geringen Entfernung mit erheblichen Lärm-, Staub- und Abgasbelastungen für die Anwohner (Wohnhäuser unmittelbar östlich und südlich angrenzend) durch den Baustellenbetrieb zu rechnen. Hoch empfindliche Nutzungen wie Krankenhäuser, Altenheime und Schulen sind nicht betroffen. Eine Vorbelastung ist in gewissem Maße durch die B 306 anzunehmen.

Mit dem Bau mehrerer Wohngebäude ist betriebsbedingt potentiell mehr Verkehr und Lärm sowie eine erhöhte Belastung mit Schadstoffen für die Anwohner, wenn auch in geringem Umfang, verbunden.

Es sind auch die Lärmbelastungen, die betriebsbedingt auf das Plangebiet wirken, zu betrachten. Die westlich vorbeiführende B 306 zeigt in diesem Abschnitt eine hohe Verkehrsbelastung von über 9.000 Kfz/ Tag. Zwischen Straße und Projektgebiet schirmen keine Gebäude bzw. Geländesituation den Lärm ab, so dass mit Beeinträchtigungen gerechnet werden kann. Auch der nördlich angrenzende Kurpark mit seinen Freizeiteinrichtungen wird am Wochenende und in den Ferien zumindest auf den nördlichen Bereich der Planung einwirken.

Die potentielle Gefahr der Überflutung und damit für Leib und Leben besteht anlagebedingt aufgrund der Lage in der Nähe der Roten Traun (Vorranggebiet für Hochwasserschutz).

2.6.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der TA Lärm zu beachten.

Im nördlichen Bereich Richtung Freibad bleiben die Gehölze erhalten (Lärmabschirmung). Im westlichen Randbereich ist eine Ortsrandeingrünung mit Bäumen und Sträuchern vorgesehen, die für die Hauseigentümer als Lärm- und Sichtschutz zur B 306 nach einiger Zeit fungieren kann.

Lichtschächte, Keller und Kellerfenster und alle Sparteneinführungen sind wasserdicht gegen Grund- und Oberflächenwasser auszuführen. (*Festsetzung 8 im B-Plan*).

Nutzungen wie Tankstellen sind generell unzulässig (*Festsetzung 1.2 im B-Plan*).

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Hauptsiedlungsraum von Inzell ist vor allem mit baubedingten Beeinträchtigungen für die Anwohner zu rechnen. Mittlere Auswirkungen sind in Bezug auf den Hochwasserschutz und durch betriebsbedingte Lärmbeeinträchtigungen, die auf das Projektgebiet einwirken, zu erwarten.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch	mittel - hoch	mittel	mittel	mittel

2.7 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

2.7.1 Bestand

Das Projektgebiet befindet sich innerhalb der Naturraumeinheit „Chiemgauer Alpen“, in der Naturraum-Untereinheit „Ruhpolding - Inzell“ (*FISNatur*).

Das Plangebiet liegt weitgehend eben auf ca. 693 m NHN. Es fällt leicht nach Norden zur Roten Traun hin ab (690 m NHN).

Der Geltungsbereich der Planung liegt innerhalb des Hauptortes von Inzell. Die Bundesstraße B 306 verläuft westlich des Projektgebietes.

Landschaftsbildprägendes bedeutendes Element der Umgebung ist das Fließgewässer Rote Traun mit seinen Ufergehölzen. Der nördlich angrenzende Kurpark mit etlichen großen alten Bäumen spielt eine wichtige Rolle für das Ortsbild der Gemeinde.

Hinsichtlich Landschafts- und Ortsbild ist das Projektgebiet zweigeteilt. Der Bereich südlich der Straße wird von eintönigem, strukturarmen Intensivgrünland dominiert. Der nördliche Bereich ist kleinteiliger und abwechslungsreicher in Bezug auf Nutzung, Flächengröße und Strukturreichtum (Streuobstwiese, Extensivgrünland, Gehölzstrukturen). Die Streuobstwiese nördlich der Straße mit teils älteren Gehölzen ist als landschaftsbildprägend und ortstypisch zu nennen.

Touristische Nutzungen (Kurpark, Schwimmbad mit Sauna, Freibad) befinden sich nördlich des Geltungsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplanes.

2.7.2 Bewertung

Das Landschaftsbild der näheren Umgebung von Inzell ist von den bewaldeten Bergmassiven von Rauschberg, Inzeller Kienberg und Hinterstauen geprägt. Dementsprechend erfolgt eine Nutzung des Raumes südlich von Inzell durch Wanderer, Radfahrer und Mountainbiker. Auch bei Motorradfahrern ist dieser Abschnitt der Bundesstraße aufgrund des Alpenpanoramas sehr beliebt.

Ausgewiesene Wanderwege verlaufen unmittelbar nördlich am Geltungsbereich im Grünzug der Roten Traun. Neben der B 306 befindet sich eine wichtige innerörtliche Fuß- und Radwegeverbindung. Südlich des Plangebietes ist an der Adlgasser Straße Radweg verzeichnet (*Bayer-Atlas/Freizeit in Bayern*).

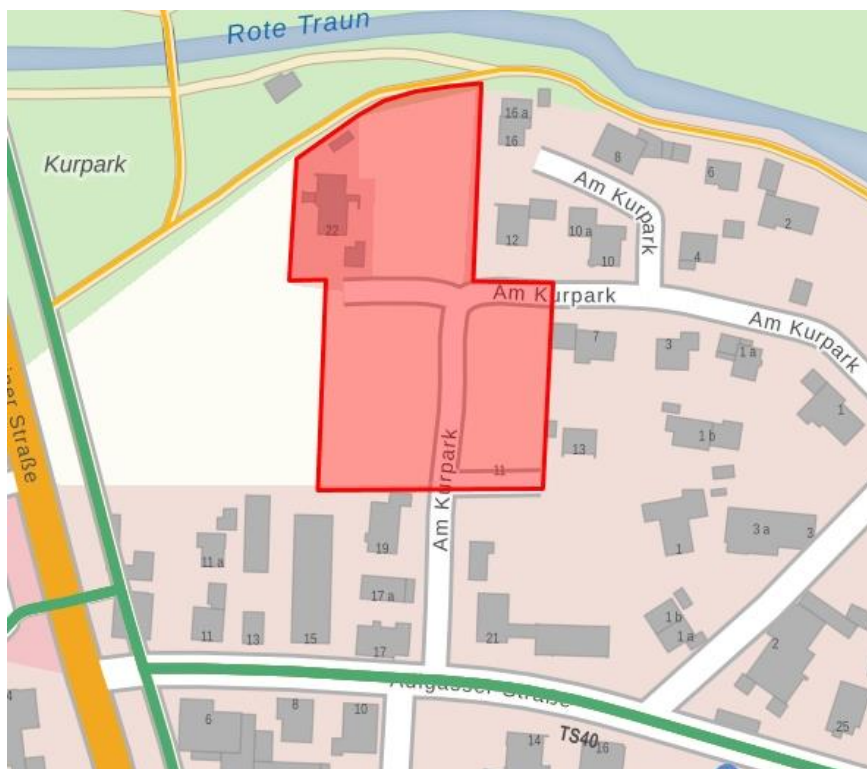


Abbildung 13: ausgewiesene örtliche Wanderwege (orange) und Radwege (grün) in der Umgebung des Plangebietes (rot), Quelle: BayernAtlas/Freizeit

Der Untersuchungsraum liegt nicht innerhalb von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten, ist aber großflächig von Zweien umgeben. Den Bereich östlich um Inzell nimmt das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 07 „Östliche Chiemgauer Alpen zwischen Grassau und Inzell bzw. Bad Reichenhall“ ein. Westlich von Inzell schließt sich das Gebiet Nr. 08 „Hochstaufen und nördliche Ausläufer“ an.

In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll unter anderem die Eigenart des Landschaftsbildes (landschaftsästhetisch wertvolle Ausprägung) und die kulturhistorische Bedeutung der Landschaft bewahrt sowie ihre Erholungseignung erhalten oder verbessert werden.

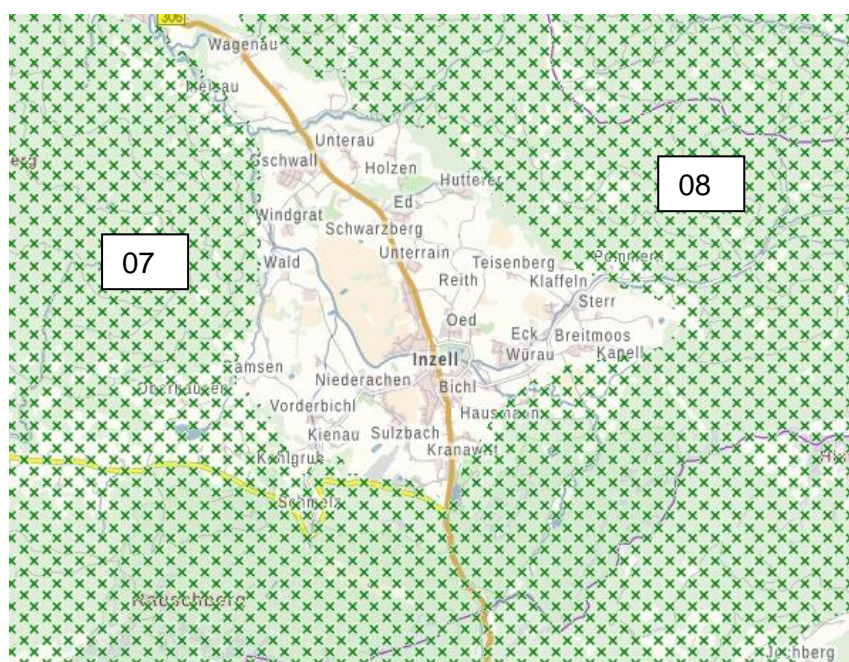


Abbildung 14: Landschaftliche Vorbehaltsgebiete umgeben Inzell, Quelle: BayernAtlas/Umwelt

Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild bestehen durch die orts- und landschaftsdurchschneidende Wirkung der B 306 (9.146 Kfz pro Tag gemäß SVZ 2023) und durch den technischen Gewässerausbau an der Roten Traun. Durch Grün- und Landschaftspflege besteht ortsnah ein intaktes Landschaftsbild in ländlichem Charakter. Landschafts- und Erholungsraum besitzen hier im Ortszentrum und als Kurbereich eine wichtige Funktion.

Das konkrete Plangebiet hat mit der Lage an einer wichtigen innerörtlichen Grünverbindung und entlang des Gewässers der Roten Traun hohe Bedeutung sowohl für den Tourismus, aber auch die ortsansässige Bevölkerung.

Das Plangebiet liegt in einem gut entwickelten und ausgebauten Netz von Rad- und Wanderwegen. Durch den Badepark werden der Erholungswert und die Grün- und Erholungsachse weiter aufgewertet. Demgegenüber liegen die südlich gelegenen Wohngebiete „Am Kurpark“ in verkehrsberuhigter und kurzer Distanz zur Ortsmitte in privilegierter Lage.

Die folgenden 3D-Ansichten verdeutlichen die Lage sowohl im Ort wie auch im Bezug zum Landschaftsraum.



Abbildung 15: Blick nach Norden auf das Plangebiet (schwarzer Kreis) und den Teisenberg, Quelle: BayernAtlas/3D



Abbildung 16: Blick nach Süden auf das Plangebiet (schwarzer Kreis) sowie Falkenstein und Kienbergl, Quelle: BayernAtlas/3D

2.7.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden keine baubedingten optischen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Kräne und größere Baumaschinen erfolgen, die aufgrund des ebenen Reliefs weithin sichtbar sein würden.

Zusätzliche Lärm- und Staubbelastungen während der Bauphase würden für Erholungssuchende (Nähe Kurpark) wegfallen.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen durch die Ergänzung der Bauentwicklung würden durch Eingrünung und Ortsplanung reduziert werden. Bei der Nichtdurchführung der Planung ist zu berücksichtigen, dass Teilgebiete dem Innenbereich zuzurechnen sind und damit jetzt schon bebaubar.

2.7.4 Prognose bei Durchführung der Planung

Im Zuge der Bauphase ist mit einer zeitlich begrenzten Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes durch Baumaschinen, Kräne, Baugerüste zu rechnen.

Neben den optischen Störungen sind Lärm und Staub zu erwarten. Da der Kurpark unmittelbar nördlich angrenzt, sind hier Beeinträchtigungen zu minimieren und die Bauzeiten einzuhalten. Als Vorbelastung ist die B 306 mit ihrem Verkehrsaufkommen zu nennen.

Ausgewiesene Rad- Wanderwege verlaufen unmittelbar im Umfeld des Plangebietes. Beeinträchtigungen durch Baufahrzeuge sind nicht zu erwarten.

Es wird anlagebedingt in Grünflächen eingegriffen. Es geht eine Streuobstwiese verloren, die als Biotoptyp von Bedeutung für das Ortsbild ist.

Gemäß Bebauungsplan ist die Wandhöhe mit 6,50 m angegeben. Es sind daher anlagebedingt keine erheblichen visuellen Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild zu erwarten. Die geplanten neuen Wohnhäuser passen sich höhenmäßig und in der Art der Nutzung an die östlich und südlich angrenzende Wohnbebauung an.

Betriebsbedingt ist mit einer geringen Zunahme des Autoverkehrs in einem Wohngebiet zu rechnen, was auch die Adlgasser Straße (ausgewiesener Radweg) betrifft.

2.7.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Es werden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen zur besseren Einpassung in das Landschafts- und Ortsbild getroffen:

Der nördliche Bereich des Geltungsbereiches wird nicht bebaut. Die Gehölze und das Extensivgrünland bleiben erhalten. Die westliche geplante Wohnbebauung ist durch eine Ortsrandeingrünung mit Bäumen und Sträuchern in die Umgebung einzupassen.

Die höchstzulässige Wandhöhe der Hauptgebäude ist mit 6,50 m festgesetzt (*Festsetzung 2.2.2 im B-Plan*).

Die höchstzulässige Wandhöhe darf bei Nebenanlagen 3,0 m nicht überschreiten (*Festsetzung 2.2.4 im B-Plan*).

Zulässig sind gleichförmige Satteldächer mit einer Dachneigung von 18 – 28 ° (*Festsetzung 11.1.1.1 im B-Plan*).

Die Dacheindeckung muss einheitlich in kleinteiligen Dachplatten in matt roter oder matt rotbrauner Farbe erfolgen (*Festsetzung 11.1.1.3 im B-Plan*).

PV-Anlagen sind nur bündig auf der Dachfläche zulässig (*Festsetzung 11.1.2 im B-Plan*)

Außenwände sind zu verputzen und zu streichen. Farbanstriche sind weiß oder in hellen Tönen zu halten (*Festsetzung 11.2 im B-Plan*)

Es gelten die Festsetzungen der Satzung über die Einfriedungen in der Gemeinde Inzell (*Festsetzung 11.4 im B-Plan*).

Je Baugrundstück ist mindestens 1 heimischer Obst- bzw. Laubbaum zu pflanzen (*Festsetzung 9.1 im B-Plan*).

Es geht eine ortsbildprägende Streuobstwiese verloren. Für die Neupflanzungen innerhalb des Baugebietes wurde bei der Artenauswahl das Augenmerk daher besonders auf Wildobstgehölze gelegt.

Aufgrund der Lage des Plangebietes außerhalb landschaftlicher Vorbehaltsgebiete sowie der baulichen Anpassung an die angrenzende Wohnbebauung durch Festsetzungen nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaftsbild“ zu rechnen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Landschaft	mittel	gering mittel	gering	gering - mittel

2.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

2.8.1 Bestand

Es befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler im Geltungsbereich der Planung sowie in der näheren Umgebung.

Das nächstgelegene Bodendenkmal „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Michael in Inzell und ihrer Vorgängerbauten“ (D-1-8242-0105) befindet sich allerdings nur in ca. 140 m Entfernung südwestlich des Plangebietes.

Ein massiver Wohnteil eines ehemaligen Bauernhauses aus dem Jahre 1819 (D-1-89-124-24) in der Kreuzfeldstraße 3 ist als Baudenkmal ausgewiesen. Auch die katholische Pfarrkirche St. Michael (D-1-89-124-1) ist als Baudenkmal ausgewiesen. Es handelt sich um einen Saalbau mit eingezogener Apsis aus dem Jahre 1725. Der Westturm ist im Kern romanisch. Teil des Baudenkmales sind auch die Friedhofsmauer sowie Grabsteine und -kreuze.

Vorranggebiete oder Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze sind nicht betroffen und befinden sich auch nicht in der Umgebung.

2.8.2 Bewertung

Die ausgewiesenen Bau- und Bodendenkmäler befinden sich in ausreichender Entfernung zum Plangebiet.

2.8.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Nichtdurchführung der Planung hat aufgrund der Entfernung keinen Einfluss auf die ausgewiesenen Denkmäler.

2.8.4 Prognose bei Durchführung der Planung

Es befinden sich keine ausgewiesenen Bau- und Bodendenkmäler im Plangebiet.

Bei Durchführung der Planung ist es im Zuge der Bauarbeiten jedoch immer möglich, dass noch nicht bekannte Bodendenkmäler zu Tage treten.

2.8.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Falls doch im Rahmen der Bauarbeiten unerwartet Bodendenkmäler zu Tage treten, sind folgende Hinweise (*Nr. 8 zum B-Plan*) zu beachten:

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

Art. 8 (1) BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 (2) BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Aufgrund der Lage des Plangebietes in ausreichender Entfernung zu ausgewiesenen Bau- und Bodendenkmälern, sind Auswirkungen auf das Schutzgut „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“ nicht zu erwarten.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Kultur- und sonstige Sachgüter	---	---	---	---

2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die einzelnen Schutzgüter können nicht ausschließlich losgelöst von einander betrachtet werden. Sie beeinflussen sich gegenseitig, sodass Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern entstehen, die es zu bewerten gilt. Nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht der häufigsten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Leserichtung ↓	Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	Tiere, Pflanzen, Biodiversität	Boden, Fläche	Wasser	Klima, Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch, Gesundheit, Bevölkerung		<ul style="list-style-type: none"> Nahrungsgrundlage Schönheit des Lebensumfeldes 		<ul style="list-style-type: none"> Trinkwassersicherung Oberflächengewässer als Erholungsraum 	<ul style="list-style-type: none"> Luftqualität sowie Mikro- und Makroklima als Einflussfaktor auf den Lebensraum 	<ul style="list-style-type: none"> Erholungsraum 	<ul style="list-style-type: none"> Schönheit des Lebensumfeldes
Tiere, Pflanzen, Biodiversität	<ul style="list-style-type: none"> Erholung in der Landschaft als Störfaktor 		<ul style="list-style-type: none"> Boden als Lebensraum 	<ul style="list-style-type: none"> Oberflächengewässer als Lebensraum 	<ul style="list-style-type: none"> Luftqualität sowie Mikro- und Makroklima als Einflussfaktor auf den Lebensraum 	<ul style="list-style-type: none"> Landschaft als vernetzendes Element von Lebensräumen 	<ul style="list-style-type: none"> Kulturgüter als Lebensraum
Boden, Fläche	<ul style="list-style-type: none"> Erholung in der Landschaft bewirkt Erosion 	<ul style="list-style-type: none"> Vegetation als Erosionsschutz Einfluss auf die Bodenentstehung u. -zusammensetzung 		<ul style="list-style-type: none"> Einfluss auf die Bodenentstehung u. -zusammensetzung bewirkt Erosion 	<ul style="list-style-type: none"> Einfluss auf die Bodenentstehung u. -zusammensetzung bewirkt Erosion 	<ul style="list-style-type: none"> bewirkt Erosion 	<ul style="list-style-type: none"> Bodenabbau Veränderung durch Intensivnutzungen/Ausbeutung
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> Erholung als Störfaktor 	<ul style="list-style-type: none"> Vegetation als Wasserspeicher u. -filter 	<ul style="list-style-type: none"> Grundwasserfilter Wasserspeicher 		<ul style="list-style-type: none"> Einfluss auf Grundwasserneubildung 		<ul style="list-style-type: none"> Wirtschaftliche Nutzung als Störfaktor
Klima, Luft		<ul style="list-style-type: none"> Einfluss der Vegetation auf Kalt- und Frischluftentstehung 	<ul style="list-style-type: none"> Einfluss auf Mikroklima 	<ul style="list-style-type: none"> Einfluss über Verdunstungsrate 		<ul style="list-style-type: none"> Einfluss auf Mikroklima 	
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> Lärmschutzanlagen als Störfaktor 	<ul style="list-style-type: none"> Bewuchs und Artenreichtum als Charakteristikum der Natürlichkeit und Vielfalt 	<ul style="list-style-type: none"> Bodenrelief als charakterisierendes Element 	<ul style="list-style-type: none"> Oberflächengewässer als Charakteristikum der Natürlichkeit und Eigenart 			<ul style="list-style-type: none"> Kulturgüter als Charakteristikum der Eigenart
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> Erholung als Störfaktor 	<ul style="list-style-type: none"> Substanzschädigung 			<ul style="list-style-type: none"> Luftqualität als Einflussfaktor auf Substanz 		

Quelle: Eigene Darstellung nach Schrödter/ Habermann-Nießel/ Lehmborg: „Umweltbericht in der Bauleitplanung“, 2004

Es wird durch die gegenständliche Planung in die vorhandene Vegetation eingegriffen, die aufgrund der hohen Gefährdung durch Wassererosion wichtig für den Erosionsschutz (Boden) ist, als Wasserspeicher und -filter (Wasser) fungiert, für die Produktion von Kalt- und Frischluft (Grünland, Streuobstwiese) wichtig ist (Klima) sowie als Charakteristikum der Landschaft (Streuobstwiese) angesehen werden kann.

Es erfolgen Eingriffe in den Boden, der als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie als Grundwasserfilter und Wasserspeicher (Wasser) eine Rolle spielt.

2.10 Auswirkungen auf weitere Umweltbelange

2.10.1 Abfälle und Beseitigung/ Verwertung

Es sind die typischen Siedlungsabfälle einer Wohnbebauung zu erwarten. Da sich die geplanten Wohnhäuser innerhalb einer größeren Wohnsiedlung befinden, ist mit keiner erheblichen Steigerung der Abfallmengen oder gesonderten Stoffen zu rechnen.

2.10.2 Risiken durch Unfälle und Katastrophen

Da im Gewerbe bestehende Risiko gewerblicher Unfälle ist hier im Allgemeinen Wohngebiet nicht gegeben. Darüber hinaus sind derartige Nutzungen ausgeschlossen.

Gefahrenhinweisbereiche für Georisiken sind in der Gefahrenhinweiskarte nicht enthalten und liegen zumeist außerhalb des Siedlungsgebietes.

Es besteht die potentielle Gefahr von Hochwasser, da das Plangebiet in der Nähe von Hochwassergefahrenflächen (HQ100) der Roten Traun liegt. Grund sind die zunehmenden Starkregenereignisse.

Im Altlastenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt sind keine Eintragungen hinsichtlich Altablagerungen, Altstandorte, schädlicher Bodenveränderungen oder Rüstungsaltslasten für das Plangebiet oder in der näheren Umgebung zu finden.

2.10.3 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es sind die Umweltauswirkungen vorhandener Plangebiete, vorhandener Anlagen/ Nutzungen und in Aufstellung befindlicher Plangebiete und/ oder Anlagen/ Nutzungen in die Betrachtung einzubeziehen. Die Kumulierung ist dabei nicht auf das Planungsgebiet beschränkt, sondern bezieht sich auch auf die Umgebung.

Geplante Vorhaben, die zu kumulierenden Auswirkungen führen könnten, sind nicht bekannt. Sonstige vorbereitende Planwerke oder Entwicklungskonzepte liegen nicht vor.

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

Bei angrenzenden vorhandenen Vorhaben/ Nutzungen, die Auswirkungen auf das Plangebiet haben können, ist die Bundesstraße B 306 zu nennen, die mit Lärm –und Schadstoffemissionen auf den Geltungsbereich einwirken. Betroffen sind vor allem die Schutzgüter Mensch/ menschliche Gesundheit und Klima/ Luftqualität.

Angrenzende touristische Nutzungen (Badepark, Kurpark) wirken ebenfalls akustisch auf das Plangebiet ein.

2.10.4 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Es können keine genauen Angaben zu den eingesetzten Stoffen und Techniken gemacht werden.

Es kann von Materialien ausgegangen werden, die für den Eigenheimbau typisch sind.

3 PRÜFUNG ALTERNATIVER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Da alle betroffenen Grundstücke im Eigentum des Auftraggebers liegen, fand keine Alternativenprüfung statt. Zudem sind Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Innenbereich zuzuordnen und wären bereits heute bebaubar.

Es wurde bei der Planung darauf geachtet, an die bestehende Wohnungsbebauung anzuschließen und damit die bereits bestehende Erschließung (Straße, Kanal, Wasser usw.) in Gänze zu nutzen.

4 NATURSCHUTZFACHLICHE AUSGLEICHSREGELUNG

4.1 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:

Ausgleichs- bedarf	=	Eingriffs- fläche	x	Wert- punkte	x	Beeinträchti- gungsfaktor	-	Planungs- faktor
-------------------------------------	----------	------------------------------------	----------	-------------------------------	----------	--	----------	-----------------------------------

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 Biototypen 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.



Abbildung 17: 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.

Eingriffsfläche	Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf
1	Intensivgrünland (G11)	2.180	3	0,4	2.616 WP
Summe:					2.616 WP

4.2 Ausgleichsbilanzierung

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

Ausgleichs- umfang	=	Ausgleichs- fläche	x	Aufwertung in WP (Prognosezustand - Ausgangszustand)
-------------------------------------	----------	-------------------------------------	----------	---

Der Ausgleichsumfang ermittelt sich wie folgt:

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



Abbildung 18: 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 m².

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

5 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

5.1 Merkmale der technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Die Einstufung der Erheblichkeit der Beeinträchtigung der einzelnen Schutzgüter erfolgt verbal argumentativ.

Eine vegetationskundliche Erfassung liegt vor. Soweit wasserwirtschaftliche Voruntersuchungen öffentlich zugänglich waren, wurden diese ausgewertet. Darüber hinausgehende Gutachten sind nicht bekannt.

5.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)

Die Gemeinden sind verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne entstehen, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (§4c BauGB).

Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen bzw. eventuell unter Umständen erheblichen Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht angemessen zu beschreiben (Anlage 1 Nr. 3 b BauGB).

Schutzgut	Was soll überwacht werden?	Wie soll überwacht werden?	Wer überwacht?	Wann wird überwacht?
Boden, Fläche, Wasser	Vermeidung unnötiger Verdichtung und Versiegelung, vorsorgender Bodenschutz und Erosionsgefahr	Kontrollbegehung	Gemeinde Inzell	im Zuge der Baumaßnahmen, besonders nach Starkregenereignissen
Tiere	Vollzug der Artenschutzmaßnahmen	Kontrollbegehung	Gemeinde Inzell in Abstimmung mit der UNB Traunstein	Kontrolle Verglasung in Bezug auf Vogelschlag, Kontrolle Beleuchtung, Zeitpunkt Fällarbeiten außerhalb Brutzeit
Wasser, Mensch	Vorkehrungen und Maßnahmen gegen Überflutung (siehe Festsetzung 7.1 im B-Plan)	Kontrollbegehung	Gemeinde Inzell in Abstimmung mit dem WWA Traunstein	Bei extremen Hochwasserereignissen der Roten Traun und Starkregenereignissen
Landchaftsbild	Einpassung der neuen Wohnbebauung in Landschafts- und Ortsbild, Einsehbarkeit (Ortsrandeingrünung)	visuelle Kontrolle	Gemeinde Inzell in Abstimmung mit Unterer Natur-schutzbehörde Traunstein	5 Jahre nach Abschluss der Bauarbeiten
Pflanzen, Tiere, Biodiversität	Wirksamkeit Ausgleichsmaßnahme	Visuelle Kontrolle, evtl. Kartierung	Gemeinde Inzell in Abstimmung mit Unterer Natur-schutzbehörde Traunstein	5 Jahre nach Anlage der Ausgleichsfläche im 3-jährigen Turnus

6 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Im Hauptsiedlungsraum von Inzell soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Es ist die Errichtung von Wohngebäuden möglich. Da der Bereich im Flächennutzungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet dargestellt wurde, ist keine Flächennutzungsplanänderung notwendig.

Derzeit wird das Plangebiet südlich der Straße „Am Kurpark“ als Intensivgrünland genutzt. Der Bereich nördlich der Straße ist teilweise bebaut und wird in einer Baulücke als Streuobstwiese mit extensivem Grünland und randlichen Gehölzstrukturen eingenommen. Östlich und südlich schließt sich unmittelbar bestehende Wohnbebauung an, im Süden ein Mischgebiet.

Nördlich fließt die Rote Traun vorbei, der wesentlicher Teil eines innerörtlichen Grünzuges ist, an den der Kurpark und der Badepark angebunden ist.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst ca. 0,9 ha.

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ von 0,4 für Hauptanlagen (mit Überschreitungsmöglichkeit von 50 % für Nebenanlagen) festgesetzt.

Der vorliegende Umweltbericht untersucht die Auswirkungen auf alle Schutzgüter, die durch das Vorhaben zu erwarten sind.

Aufgrund der eher geringen GRZ von 0,4 und der daraus resultierenden möglichen Neuversiegelung von ca. 0,2 ha innerhalb der Baugrenzen für Hauptanlagen werden die Auswirkungen auf das Schutzgut „Fläche“ durch die vorliegende Bauleitplanung insgesamt als gering eingestuft. Es wird zum großen Teil in gering wertige Flächen (Intensivgrünland) eingegriffen.

Die geplante Bebauung mit Außenanlagen führt zu Bodenabtrag und Bodenveränderungen (bei Kellern bis 3,0 m). Es handelt sich um Böden hoher Wertigkeit, in die eingegriffen werden soll. Es erfolgt anlagebedingt eine nachhaltige und dauerhafte Beeinträchtigung der Bodenfunktionen im Bereich der geplanten Gebäude und Nebenanlagen. Durch die Hauptanlagen können ca. 0,2 ha innerhalb der Baugrenzen neu versiegelt werden.

Die potentielle Gefahr von Bodenerosion besteht aufgrund der ausgewiesenen Gefährdung durch Wassererosion.

Im Rahmen der vorliegenden Planung wird nicht direkt in Gewässer eingegriffen. Die Rote Traun fließt unmittelbar nördlich. Dieser Randbereich des Geltungsbereiches wird von Bebauung freigehalten.

Baubedingt ist aufgrund der Fließgewässernähe und des daher vermuteten eher hohen Grundwasserstandes damit zu rechnen, dass beim Ausheben der Baugruben für die Gebäude auf Grundwasser getroffen wird bzw. nur eine dünne Deckschicht zwischen Grundwasser und Baugrube verbleibt. Es besteht daher die Gefahr des Eintrages von Schadstoffen in das Grundwasser während der Bauarbeiten bei unsachgemäßem Umgang.

Im nördlichen Randbereich des Geltungsbereiches, der als wassersensibler Bereich ausgewiesen ist, ist keine Bebauung geplant, so dass hier keine erheblichen bau- und anlagebedingten Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten sind.

Das ausgewiesene Vorranggebiet für „Hochwasserschutz“ befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches nördlich der Straße „Am Kurpark“. In diesem Bereich ist die Errichtung von mehreren Wohnhäusern geplant. Durch die Bebauung geht Retentionsraum bei Extremhochwasser verloren.

Aufgrund der eher geringen GRZ ist mit keiner erheblichen Verschlechterung der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen.

Eine gewisse Gefahr durch wild abfließendes Oberflächenwasser muss als betriebsbedingte Auswirkung potentiell angenommen werden.

Auch die ausgewiesenen Hochwassergefahrenflächen für ein hundertjähriges Hochwasser (HQ100) reichen an das Plangebiet heran.

Die Gemeinde Inzell ist ein anerkannter Luftkurort. Während des Baubetriebes ist grundsätzlich mit einer erhöhten Staub- und Abgasbelastung durch den Baustellenbetrieb zu rechnen. Erhebliche bestehende Beeinträchtigungen der Luftqualität sind durch die angrenzende B 306 aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens anzunehmen.

Baubedingt gehen klimatisch bedeutsame Frisch- und Kaltluftproduktionsflächen (Grünland, Streuobstwiese) mit besonderer Bedeutung für das innerörtliche Mikroklima verloren. In die Gehölze und Extensivgrünlandflächen des nördlichen Geltungsbereiches wird baulich nicht eingegriffen. Diese können ihre klimatischen Funktionen weiterhin erfüllen.

Durch die geplante Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung durch fünf Gebäude mit ihren Nebenanlagen ist anlagebedingt mit einer gewissen Aufheizung zu rechnen. Aufgrund

der Kleinflächigkeit der Neuversiegelung und der angrenzenden ausgedehnten Wohnbebauung ist hier jedoch mit keiner erheblichen Verschlechterung der Ausgangssituation durch das geplante Vorhaben zu rechnen.

Durch die Planung werden keine amtlich kartierten oder nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope oder Schutzgebiete nach Naturschutzrecht beeinträchtigt.

Baubedingt kommt es zum Verlust von Biotoptypen, die teilweise von geringer Wertigkeit gemäß Biotopwertliste sind (Intensivgrünland südlich der Straße auf ca. 3.700 m²). Es geht aber auch nördlich der Straße eine Streuobstwiese (ca. 1.100 m²) verloren, die mit hoher Wertigkeit einzustufen ist. Der Fällzeitraum ist außerhalb der Vogelbrutzeit zu legen.

Zu den baubedingten Auswirkungen auf die Fauna zählen Lärmemissionen, Erschütterungen, optische Störungen durch Baustellenbeleuchtung, Kollisionen und eine Abwertung des Lebensraumes durch Staub und Abgase. An dieser Stelle ist zu erwähnen, dass durch die westlich verlaufende Bundesstraße B 306 und auch die angrenzende bestehende Wohnbebauung bereits eine erhebliche Vorbelastung besteht und es sich beim Plangebiet daher nicht um einen störungsarmen Raum handelt.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen der Fauna können durch Vogelschlag entstehen. Größere verglaste Flächen können ein Kollisionsrisiko für Vögel darstellen und sind daher zu vermeiden oder entsprechend zu behandeln.

Betriebsbedingt sind Auswirkungen auf die Fauna durch Lärmemissionen und optische Störungen z.B. durch Beleuchtung zu erwarten. Es ist daher bei der Planung auf eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung der Anlagen zu achten.

Baubedingt ist durch das geplante Vorhaben aufgrund der geringen Entfernung mit erheblichen Lärm-, Staub- und Abgasbelastungen für die Anwohner (Wohnhäuser unmittelbar östlich und südlich angrenzend) durch den Baustellenbetrieb zu rechnen.

Mit Bau von Wohngebäuden ist betriebsbedingt potentiell mit mehr Verkehr und Lärm sowie eine erhöhte Belastung mit Schadstoffen für die Anwohner, wenn auch in geringem Umfang, verbunden.

Es sind auch die Lärmbelastungen, die betriebsbedingt auf das Plangebiet wirken, zu betrachten. Die westlich vorbeiführende B 306 zeigt in diesem Abschnitt sehr hohe Verkehrsbelastung von 9.146 Kfz/ Tag. Zwischen Straße und Projektgebiet schirmen keine Gebäude oder Gehölze den Lärm ab, so dass mit Beeinträchtigungen im Bereich der neuen Wohngebäude gerechnet werden kann. Auch der nördlich angrenzende Kurpark mit seinen Freizeiteinrichtungen wird besonders am Wochenende und in den Ferien zumindest auf den nördlichen Bereich der Planung einwirken.

Im Zuge der Bauphase ist mit einer zeitlich begrenzten Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes durch Baumaschinen und Kräne aufgrund der eher ebenen Topographie zu rechnen. Neben den optischen Störungen sind auch Lärm und Staub in verstärktem Maße zu erwarten, die die Erholungssuchenden beeinträchtigen. Da der Kurpark unmittelbar nördlich angrenzt, sind hier Beeinträchtigungen wahrscheinlich. Als Vorbelastung ist die westlich gelegene B 306 mit hohem Verkehrsaufkommen zu nennen.

Ausgewiesene Wanderwege verlaufen unmittelbar nördlich des Plangebietes.

Es wird anlagebedingt in innerörtliche Grünflächen eingegriffen. Es geht eine Streuobstwiese verloren, die als Biotoptyp von Bedeutung für das Ortsbild in Oberbayern ist.

Gemäß Bebauungsplan ist die Wandhöhe mit 6,50 m angegeben. Es sind daher anlagebedingt keine erheblichen visuellen Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild zu erwarten. Die geplanten neuen Wohnhäuser passen sich höhenmäßig und in der Art der Nutzung an die östlich und südlich angrenzende Wohnbebauung an.

Betriebsbedingt ist mit einer geringen Zunahme des Autoverkehrs in einem Wohngebiet zu rechnen, was auch die Adlgasser Straße (ausgewiesener Radweg) betrifft.

Die ausgewiesenen Bau- und Bodendenkmäler befinden sich in ausreichender Entfernung zum Plangebiet. Es sind daher keine Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Die Eingriffsbilanzierung ergab einen Ausgleichsbedarf von 2.616 Wertpunkten. Der Ausgleich von 2.800 WP erfolgt auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 767/2. Auf einer Intensivgrünlandfläche werden mesophile Gebüsche/ Heckenstrukturen mit Wildobst angelegt. Abschließend werden die ermittelten Auswirkungen tabellarisch in einer Übersicht zusammengestellt.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Fläche	gering - mittel	gering	----	gering
Boden	mittel	gering - mittel	gering	gering - mittel
Wasser	mittel	mittel	gering	mittel
Luft, Klima	gering	gering	gering	gering
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	mittel	gering	gering	gering - mittel
Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	mittel - hoch	mittel	mittel	mittel
Landschafts- und Ortsbild	mittel	gering - mittel	gering	gering - mittel
Kultur- und Sachgüter	----	----	----	----

Konfliktpotential mittleren Ausmaßes ist vor allem für die Schutzgüter „Wasser“ (Lage in der Nähe der Roten Traun mit vermutetem hohem Grundwasserstand, Lage z.T. im Vorranggebiet für Hochwasserschutz, Lage in der Nähe von Hochwassergefahrenflächen) und „Mensch“ (geplantes Baugebiet unmittelbar an bestehende Wohnbebauung anschließend) erkennbar.

Ansonsten ist insgesamt meist mit geringen bis mittleren Konflikten zu rechnen.

7 LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

Fachliteratur

- BAYERISCHE STAATSREGIERUNG (2014): Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV)
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (2003): Das Schutzgut Boden in der Planung – Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (2021): Klima-Report Bayern 2021

Internetquellen

- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz „FIS-Natur“
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN UND FÜR HEIMAT: Bayern-Atlas
- LANDESBAUDIREKTION BAYERN: Das Bayerische Straßeninformationssystem (BAYSIS).
- iBALIS Kartenviewer Agrar
- ABuDIS Altlastenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
- Climate Data



Wolf Steinert
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner