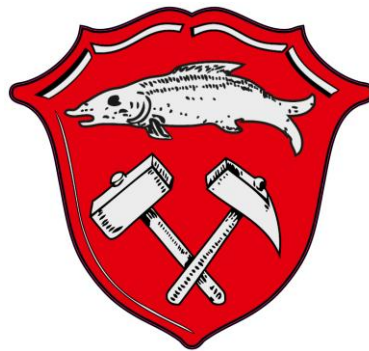


Gemeinde Inzell
Landkreis Traunstein



Neuaufstellung des Bebauungsplanes
Gewerbegebiet „Sulzbacher Feld“

im Bereich der Flur-Nr. 1198, 1199, 1197/2, 1183 und 1286

BEGRÜNDUNG

Fassung: 18.09.2014
geändert: 09.08.2017

– ENTWURF –

INHALTSVERZEICHNIS

1	Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke	3
2	Einordnung in die Regionalplanung	3
3	Flächennutzungsplan	3
4	Beschreibung des Planungsgebietes	4
4.1	Lage	4
4.2	Geltungsbereich	5
4.3	Topographie	6
4.4	Derzeitige Nutzung	6
4.5	Boden und Grundwasser	6
5	Bebauung	7
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
5.2	Flächenaufstellung	7
5.3	Bauliche Gestaltung	7
6	Erschließung	7
6.1	Straßen, Wege, Plätze	7
6.1	Wasserversorgung, Löschwasser	7
6.2	Abwasserentsorgung	7
6.3	Niederschlagswasser	8
6.4	Energie-/Kommunikationsversorgung	8
7	Umweltbericht, Grünordnung, Ausgleich	9
8	Immissionsschutz	9
9	Denkmalschutz	9
10	Auswirkungen	10

1 Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke

Die Gemeinde Inzell hat in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 23. September 2013 die **Neuaufstellung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet „Sulzbacher Feld“** in Inzell, beschlossen.

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von neuen Gewerbeflächen zu schaffen, um zum einen störenden Betrieben aus dem Ortskern die ortsnahe Aussiedelung zu ermöglichen, und zum anderen neuen Gewerbebetrieben die Möglichkeit zur Ansiedelung zu eröffnen. Zu diesem Zweck sollen im Bereich des Sulzbacher Feldes in Inzell neue Baulandflächen für Gewerbe erschlossen werden. Das Planungsgebiet eignet sich für die geplante Erschließung aus folgenden Gründen:

- Das Planungsgebiet schließt direkt an das bestehende Gewerbegebiet „See“ an.
- Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die bestehende Bundesstraße B306 sowie die bestehende Straße im Gewerbegebiet „See“.
- Das Planungsgebiet hat keine große Bedeutung für Naherholung / Tourismus.

Mit der Ausarbeitung der Neuaufstellung des Bebauungsplanes wurde die **S·A·K Ingenieurgesellschaft mbH, Sonntagshornstraße 19, 83278 Traunstein** beauftragt. Der integrierte Grünordnungsplan wird seitens des **Büros für Landschaftsarchitektur Mühlbacher und Hilse, Herzog-Friedrich-Straße 12, 83278 Traunstein** erstellt.

2 Einordnung in die Regionalplanung

Die Gemeinde Inzell und das Planungsgebiet liegen im Landkreis Traunstein, in der Region 18 Südostoberbayern, gemäß der Raumordnung und Landesplanung im „Alpengebiet“, unweit der regionalen Entwicklungsachse der Bundesautobahn A8 München - Salzburg. Das Gemeindegebiet liegt außerdem im „Gebietes für Tourismus und Erholung 3 – Chiemgauer Alpen“.

Unter Berücksichtigung der Ziele des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), bzw. des Regionalplanes 18 mit der Maßgabe einer sparsamen Inanspruchnahme von Grund und Boden, erfolgt die Erschließung des geplanten Gewerbegebietes angrenzend an eine bestehende Kiesgrube und in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Gewerbegebiet „See“.

Eine Siedlungsentwicklung soll unter Berücksichtigung alle sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen erfolgen und die vorhandenen natürlichen Ressourcen, die ökonomischen Nutzen haben, schonen und sich bei der Standortwahl aus Kostengründen an bereits vorhandenen Infrastruktureinrichtungen orientieren.

Die Leistungsfähigkeit der Wirtschaft soll durch die Schaffung von Gewerbeflächen für Betriebe erhalten und verbessert werden.

3 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Inzell ist das Planungsgebiet bereits als Gewerbegebietsfläche ausgewiesen.

Neuaufstellung des Bebauungsplanes der Gemeinde Inzell im Bereich des Gewerbegebietes „Sulzbacher Feld“ – Begründung, Fassung vom 18.09.2014, geändert am 09.08.2017

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll künftig, wie im Flächennutzungsplan, als Gewerbegebiet gemäß § 8 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) festgesetzt werden.

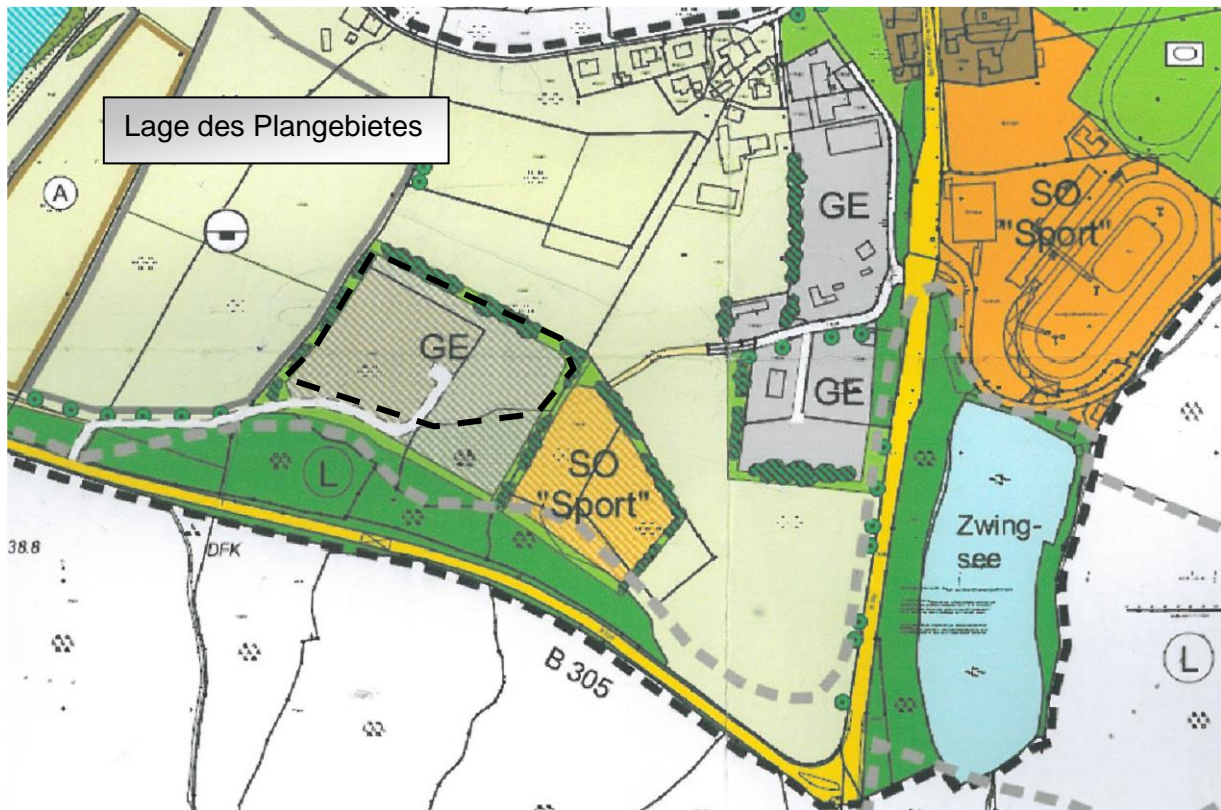


Abb. Derzeit gültiger Flächennutzungsplan

4 Beschreibung des Planungsgebietes

4.1 Lage

Das Planungsgebiet liegt in der Gemeinde Inzell, im Ortsteil Sulzbacher Feld, Gemarkung Inzell, Landkreis Traunstein.

Im Norden grenzt das Planungsgebiet an landwirtschaftlichen Nutzflächen an. Im Osten wird es durch eine als Sondergebiet ausgewiesene Fläche abgeschlossen. Im Westen schließt es an eine bestehende Kiesabbaufäche an, und im Süden wird es durch das angrenzende Landschaftsschutzgebiet begrenzt.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus dem Bebauungsplan. Als Kartengrundlage für die Erstellung des Bebauungsplanes wurde die digitale Flurkarte verwendet.

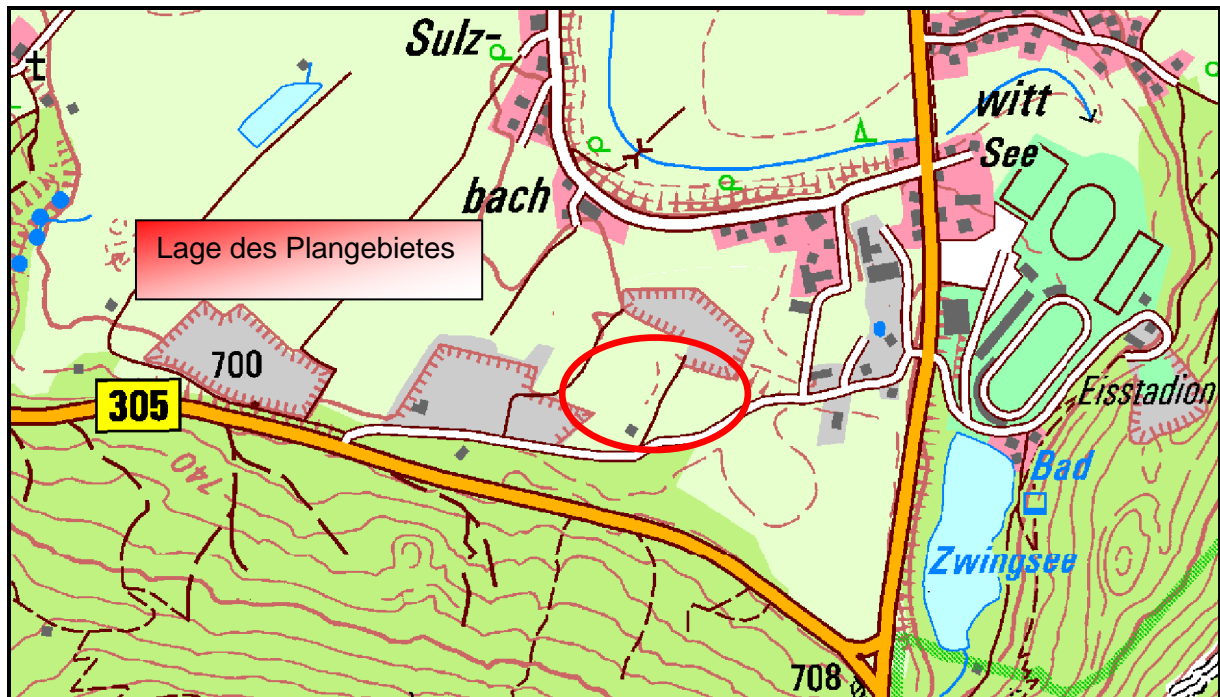


Abb. Übersichtskarte des Planungsgebietes (Quelle: TK 25000)

4.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt auf Teilflächen der Flur-Nr. 1198, 1199, 1197/2, 1183 und 1286 der Gemarkung Inzell, Gemeinde Inzell. Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes (Geltungsbereich) beträgt ca. 2,7 ha.

Flächenaufstellung, ca.:

Flur-Nr.	Flächengröße
1198	10.100 m ²
1199	14.500 m ²
1197/2	350 m ²
1183	750 m ²
1286	300 m ²
Gesamt	27.000 m ²



Abb. Luftbild (Quelle: Bayernatlas)

4.3 Topographie

Der Geländetiefpunkt liegt mit ca. 691,80 m ü NN in der Mitte des Baufeldes, der Geländehochpunkt befindet sich mit ca. 695,50 m ü NN an der nördlichen Baufeldgrenze und mit ca. 695,00 m ü NN an der geplanten Straße bei der Einfahrt in das geplante Gewerbegebiet.

4.4 Derzeitige Nutzung

Derzeit wird das Planungsgebiet als Landwirtschaftsfläche (Grünland) genutzt. Das Gebiet ist eine ehemalige Kiesgrube, die nach Beendigung des Kiesabbaus aufgefüllt wurde.

4.5 Boden und Grundwasser

Die Baugrundverhältnisse wurden im Oktober 2013 durch OHIN GmbH (Anlage 5) und im Juni 2014 durch BLASY + MADER GmbH (Anlage 6) erkundet.

Im Bereich des Planungsgebietes liegt ein Wechsel aus wasserdrängendem Moränenmaterial und durchlässigen Kiesschichten vor.

Die Auffüllungen der ehemaligen Kiesgrube bestehen größtenteils aus Fein- und Grobkies, teilweise mit Schluff, Bruchsteinen und organischen Bestandteilen vermischt. Zum Teil wurden Verunreinigungen in Form von z.B. Ziegel-, Kalk- und Asphaltbruch, Hausmüll und Kieswaschschlamm nachgewiesen. Oberbodenproben den Verunreinigungen waren allesamt unauffällig.

Gesicherte Erkenntnisse über den Grundwasserspiegel liegen nicht vor, Vorkommen sind jedoch in größeren Tiefen zu erwarten.

5 Bebauung

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird im Bebauungsplan als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Im Bebauungsplan werden auch das Maß der baulichen Nutzung, einschließlich Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Anzahl Geschosse und Wandhöhe festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt und die Abstandsflächenregelung des Art. 6 Abs. 5 Satz 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bleibt unberührt.

5.2 Flächenaufstellung

Die Fläche des gesamten Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung beträgt ca. 2,7 ha.

Davon entfallen ca.:

öffentliche Straße im Gewerbegebiet	2,950 m ²
öffentliche Weg	300 m ²
öffentliche Fläche für sonstige Nutzung	450 m ²
Ausgleichsflächen	6,700 m ²
Verkaufsfläche (Bauparzellen)	16,600 m ²
Gesamtfläche	27,000 m ²

5.3 Bauliche Gestaltung

Die bauliche Gestaltung, einschließlich Gebäudehöhe und -form, Dachgestaltung und Außenfassade, ist im Bebauungsplan festgesetzt. Eine so ortsnahe Gestaltung wie möglich wird nachgestrebt. Die maximal zulässige Dachhöhe entspricht dem Gelände der benachbarten Häuser am Sulzbacher Straße (Nr. 13-19) und ist so festgesetzt, um einem freien Bergblick vom Ortszentrum nach Süden zu sichern.

6 Erschließung

6.1 Straßen, Wege, Plätze

Die Zu-/Abfahrt zum Gewerbegebiet erfolgt von der östlich gelegenen Straße angrenzend am Gewerbegebiet See aus, und wird über die Flur-Nr. 1197/2 und 1183 erschlossen. Die weitergehende Erschließung erfolgt von der Reichenhaller Straße aus.

Für die Zufahrt zum Plangebiet sind keine Sichtfelder freizuhalten.

6.1 Wasserversorgung, Löschwasser

Zuständig für die Wasserversorgung der Gemeinde Inzell ist das Wasserwerk der Gemeinde. Die Wasserversorgung für den Planungsgebiet wird von der nördlich gelegenen Sulzbacher Straße erschlossen. Im Zuge der weiteren Planung sollen mit dem Wasserversorger und der zuständigen Feuerwehr etwaige Details abgestimmt und konkretisiert werden.

6.2 Abwasserentsorgung

Aufgrund des Geländeverlaufs erfolgt die Abwasserentsorgung mittels einer Pumpstation und Druckleitung, die im Norden in der Sulzbacher Straße an den Schacht 100i angeschlossen wird. Die Pumpstation wird in die vorgesehene Fläche am Ende des

geplanten Wendehammers neben die Trafostation gesetzt, um bei einer evtl. Erweiterung des Gewerbegebietes nach Westen die neuen Flächen anschließen zu können.

6.3 Niederschlagswasser

Aufgrund der bis zu einer Tiefe von 3,20 m u GOK mächtigen Auffüllung ist eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser innerhalb des geplanten Gebiets nicht zulässig. Das gesammelte Niederschlagswasser muss somit außerhalb des Gebiets geleitet und entsorgt werden. In Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein wurde ein Entwässerungskonzept ausgearbeitet, in dem das gesammelte Niederschlagswasser zu einer Versickerungsanlage direkt östlich des Gebiets und nördlich der Erschließungsstraße, wo die Auffüllungen abnehmen, geleitet wird.

Die Versickerungsanlage besteht aus zwei Versickerungsschächten, die mit einer Rigole zusammenfügt sind. Eine Voraussetzung ist, dass die Anlage nicht in die Auffüllungen versickert, und bedarfsweise wären hierzu eventuell Bodenaustauschmaßnahmen und/oder eine Begrenzung des Versickerungsbereiches der Anlage erforderlich.

Die Entwässerung der öffentlichen Straße im Gewerbegebiet folgt durch Ablaufschächte und eine Sammelleitung, die das Wasser zu einer Behandlungsanlage transportiert. Die Behandlungsanlage besteht aus einem Sedimentations- und einem Filtermodul und liegt in direktem Anschluss zur Versickerungsanlage, zu welcher das behandelte Wasser dann geleitet wird.

Für die privaten befestigten Flächen muss je nach Belastung und Versiegelungsgrad eine entsprechende Behandlung und Rückhaltung errichtet werden, bevor das Wasser gedrosselt in die Sammelleitung eingeleitet werden darf. Die Einleitungsbedingungen (Menge und Qualität) werden zwischen dem Vorhabensträger und der Gemeinde im Zuge des Grundstückskaufs privatrechtlich geregelt.

6.4 Energie-/Kommunikationsversorgung

In nahe gelegenen Bereichen des geplanten Gewerbegebietes befinden sich mehrere Leitungstrassen und Versorgungseinrichtungen der Stromversorgung Inzell eG. Seitens der Stromversorgung Inzell eG ist eine neue begehbare Trafostation in dem geplanten Gewerbegebiet am Ende des Wendehammers geplant, um für eine eventuelle Erweiterung nach Westen gerüstet zu sein. Die Erschließung der Trafostation soll aus Norden, von der Sulzbacher Straße her erfolgen. Die erforderliche Trassensicherung im oder an dem bestehenden Feldweg müsste gesichert werden. Eine Niederspannungsanbindung zum bestehenden Gewerbegebiet See ist über die geplante Zufahrt von Süden vorgesehen. Des Weiteren sind Detailplanungen in diesen Bereichen mit der Stromversorgung Inzell eG abzustimmen.

Die Planung der Kommunikationsversorgung ist mit Telekom abzustimmen.

Die Möglichkeit der Erschließung innerhalb des Baugebietes sowie der erforderlichen Straßenbeleuchtungsanlage soll über eine großzügige Leerrohrverlegung beiderseits der Erschließungsstraße gewährleistet werden. Eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen soll vorgenommen werden und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßen- und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgen.

7 Umweltbericht, Grünordnung, Ausgleich

Die naturschutzrechtlichen und landschaftspflegerischen Aspekte werden im separat erstellten Umweltbericht des **Büros für Landschaftsarchitektur Mühlbacher und Hilse, Herzog-Friedrich-Straße 12, 83278 Traunstein** bearbeitet (Anlage 3). Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde durch das **Planungsbüro Schuardt, Marienstraße 9, 83278 Traunstein** erstellt (Anlage 4).

Die Grünordnung ist im Bebauungsplan festgesetzt.

8 Immissionsschutz

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurde durch das **Sachverständigenbüro „hooock farny ingenieure“, Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut**, ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Anlage 7), dessen Ergebnisse in der Form maximal zulässiger Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 auf den Grundstücksflächen abzüglich der Grünflächen festgesetzt werden.

Die Festsetzung zulässiger Emissionskontingente regelt die Aufteilung der möglichen Geräuschemissionen innerhalb des Geltungsbereichs der Planung (Gliederung). Sie soll sicherstellen, dass die an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft jeweils **anzustrebenden Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu Teil 1 der DIN 18005 um mindestens 10 dB(A)** unterschritten werden. Unter dieser Voraussetzung bewirkt eine zukünftige Nutzung im Gewerbegebiet "Sulzbacher Feld" weder rechnerisch, noch tatsächlich wahrnehmbar eine Erhöhung der bestehenden bzw. der zulässigen anlagenbedingten Geräuschemissionen, die in der schutzbedürftigen Nachbarschaft durch das Kieswerk und den Kiesabbau mit Rekultivierung im Westen der Planung, die im Gewerbegebiet "See" ansässigen Betriebe im Osten der Planung (Betonmischanlage, Wertstoffhof, Unterstellhalle mit Freilager) sowie durch künftig mögliche lärmintensive Nutzungen in dem gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan langfristig zusätzlich geplanten Sondergebiet im südöstlichen Anschluss an die Planung verursacht werden (dürfen).

Erreichtes Schutzziel am ungünstigsten Immissionsort Wohnhaus "Sulzbacher Straße 21" auf Grundstück Flur-Nr. 1205

Tagzeit: Richtwertunterschreitung um 10 dB(A)
Nachtzeit: Richtwertunterschreitung um 10 dB(A)

Somit sind alle auf der Ebene der Bauleitplanung sinnvollen Vorkehrungen getroffen, um die Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärmimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu schützen.

9 Denkmalschutz

Informationen über Bodendenkmäler liegen innerhalb des Änderungsbereiches und im näheren Umfeld nicht vor.

10 Auswirkungen

Öffentliche oder private Rechte werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht eingeschränkt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Die neue Festsetzung ist in Art und Maß der Umgebung angepasst.

Mit der vorgesehenen Nutzung wird von der Gemeinde Inzell die Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbebetriebes unterstützt.

Aufgestellt:
Traunstein, 09.08.2017
S-A-K Ingenieurgesellschaft mbH

Inzell, _____ 2017
Gemeinde Inzell

Hans Althammer

Hans Egger, 1. Bürgermeister