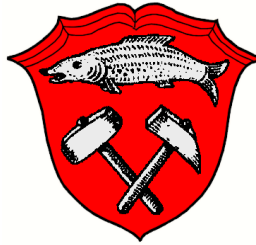


# GEMEINDE INZELL



## Neuaufstellung Bebauungsplan 'Gschwall Nord'

mit integriertem Grünordnungsplan

## BEGRÜNDUNG

Stand: 01. September 2014

Auftraggeber:

Gemeinde Inzell  
Rathausplatz 5  
83334 Inzell

Auftragnehmer:

 **PLANUNGSBÜRO SCHUARDT**  
Freiraumplanung · Landschaftsplanung · Landschaftsökologie  
Marienstraße 9 · D-83278 Traunstein · [info@buero-schuardt.de](mailto:info@buero-schuardt.de)  
Telefon +49 (0) 861-166 19 77-0 · Telefax +49 (0) 861-166 19 77-8

**Eva Weber** Dipl. - Ing. - FH- Architektin  
Architektur - und Stadtplanung, Energieberatung, Brandschutz  
Mühlwiesenweg 15 Fon 08686 1333 -Fax 08686 8118  
D - 83367 Petting Email: [weber.petting@t-online.de](mailto:weber.petting@t-online.de)

## Inhaltsverzeichnis

1	Ziel und Zweck der Planung .....	3
2	Flächennutzungsplan .....	3
3	Beschreibung des Planungsgebietes .....	3
3.1	Lage .....	3
3.2	Topographie .....	4
3.3	Derzeitige Nutzung .....	4
3.4	Eignung für Bebauung .....	5
4	Bebauung.....	5
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	5
4.2	Baustruktur .....	6
4.3	Bauliche Gestaltung.....	7
4.4	Bauordnende Maßnahmen .....	9
5	Erschließung .....	10
5.1	Verkehrerschließung.....	10
5.2	Abwasserentsorgung.....	12
5.3	Niederschlagswasser.....	12
5.4	Wasserversorgung und Löschwasser .....	13
5.5	Energieversorgung und Telekommunikation.....	13
5.6	Kommunale Abfallwirtschaft.....	13
6	Gestalterische Ziele der Grünordnung.....	13
7	Immissionsschutz.....	14
8	Flächenbilanz .....	16
9	Voraussichtliche städtebauliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung .....	18
10	Umweltbericht .....	19

Anhang:

Gehölzartenliste

Umweltbericht

Immissionsschutzgutachten

## **1 Ziel und Zweck der Planung**

Auch nach Erweiterung des Baugebietes „Gschwall“ in den vergangenen Jahren verzeichnet die Gemeinde Inzell weiterhin eine große Nachfrage nach Bauland aus den Reihen der ortsansässigen Bevölkerung. Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde entschlossen, Bauland auszuweisen.

Die Gemeinde weist diese Wohn- und Mischgebietsflächen unter der Voraussetzung aus, dass sich die Gesamtnettofläche im Gemeindeeigentum befindet. Diese Flächen werden zum großen Teil im Sinne des Einheimischenmodells realisiert. So ist gewährleistet, dass insbesondere junge Familien oder kleine Betriebe aus dem Ort Bauplätze zu erschwinglichen Preisen erhalten können. Die Gemeinde wirkt somit regulierend auf die Baulandpreisgestaltung.

Der Weiler Gschwall liegt ca. 3 km nördlich von Inzell. Langfristige Überlegungen gehen davon aus, das alte Dorfgebiet Gschwall, die bestehende Siedlung und die nun geplante Erweiterung zu einer kleinen dörflichen Einheit zu entwickeln, die zugleich eine angemessene Mitte erhalten soll. Entsprechend den Zielen des Regionalplanes Südostoberbayern soll die auf Nachhaltigkeit angelegte geplante Bebauung auch künftigen Generationen einen attraktiven Lebensraum schaffen und die Eigenheiten der Region bewahren.

## **2 Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Inzell hat bereits im Vorgriff die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes abgeschlossen. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

## **3 Beschreibung des Planungsgebietes**

### **3.1 Lage**

Das Planungsgebiet liegt ca. drei Kilometer nördlich vom Ort Inzell. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 6,8 ha und teilt sich auf in die Fläche des Baugebietes mit 5,76 ha und der Fläche für die Linksabbiegespur mit 1,04 ha.

Das Baugebiet besteht zum überwiegenden Teil aus landwirtschaftlich genutzten Flächen und umfasst folgende Flurstücke:

- die landwirtschaftlich genutzte Fläche Fl.Nr. 1655/5
- den überwiegenden Bereich der landwirtschaftlich genutzten Fläche Fl.Nr 1655/8

Im Rahmen der Errichtung einer Linksabbiegespur im Ortsteil Boden werden die hierfür benötigten Flurstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen:

- Böschungflächen Fl.Nr. 1659/3, 998 und 991/3

- B 306 (Traunsteiner Straße ) als Teilflächen der Fl.Nr. 991 und 1641/2
- Radweg beiderseits der B 306 als Teilfläche der Fl.Nr. 997/4 und 1615/2 sowie Fl.Nr. 998/1
- Teilfläche der Fl.Nr. 999
- Mitterweg als Teilfläche der Fl.Nr. 1601, sowie die Fl.Nr. 1643/1

Das Planungsgebiet wird begrenzt

- im Nordwesten durch die landwirtschaftlich genutzte Fläche Fl.Nr. 1677
- Im Westen und Südwesten durch die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Grundstücke Fl.Nr. 1655/1 sowie Fl.Nr. 1655/15 bis 1655/24 und der Zufahrt (Zinnkopfstraße) zum bestehenden Weiler Gschwall Teilfläche der Fl.Nr. 1662 mit dahinter angrenzender landwirtschaftlich genutzter Fläche Fl.Nr. 1663
- im Süden durch den von der B 306 abzweigenden Mitterweg (Fl.Nr. 1601); südlich des Mitterweges schließt eine ausgedehnte Grünlandfläche (Fl.Nr. 1615 und 1642) sowie das bebaute Flurstück 1642/1 an;
- im Norden und Nordosten durch die landwirtschaftliche Fläche Fl.Nr. 1655/43 und das Waldgrundstück Fl.Nr. 1655/42
- im Osten durch die zur B 306 abfallenden Böschungsflächen Fl.Nr. 1659/3, 998 und 991/3.

### **3.2 Topographie**

Das Gelände des künftigen Baugebietes liegt ca. 25 m über der im Osten vorbeiführenden B 306 und ist in sich sehr hügelig.

Das gesamte Gelände fällt nach Süden und Osten ungleichmäßig um rd. 10 Meter ab. An der östlichen und südöstlichen Baugebietsgrenze geht der Hang in eine steile Böschung zur B 306 und zum Mitterweg hin über.

Im Norden des Baugebietes zieht sich eine markante bis zu 5 m eingetiefte Geländerinne von der aus der bestehenden Siedlung ins neue Baugebiet führenden Kachelsteinstraße nach Osten zum angrenzenden Waldrand.

### **3.3 Derzeitige Nutzung**

Das geplante Baugebiet wird derzeit intensiv als Grünlandfläche genutzt.

### **3.4 Eignung für Bebauung**

Das Baugebiet weist voraussichtlich eine durchschnittlich gute Bebaubarkeit und Versickerungsfähigkeit auf. Ein geologisches Gutachten wird nicht für notwendig erachtet.

## **4 Bebauung**

### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das ausgewiesene Bauland wird überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA) und in einem Teilbereich als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Zum einen wird dadurch die Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe gefördert und zum anderen entsteht durch die Kombination von Wohnen und Arbeiten eine vielfältige Nutzungsmöglichkeit.

Übergeordnete Idee der städtebaulichen Planung ist es, ein langfristig Flächen sparendes Konzept zu entwickeln, welches für mehrere Generationen Gültigkeit erlangt, dabei Wohnen und Arbeiten zugleich ermöglicht und den Bedarf an künftigem Bauland möglichst begrenzt.

Die Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet werden in Ihren Größen unterschiedlich bemessen, um eine vielfältige Nutzung anzubieten. Es werden sowohl kleinere Grundstücke ab rd. 450 m<sup>2</sup> angeboten, auf welchem z.B. Doppelhäuser oder Mehrspänner mit Garagen (bei genügend Abstandsflächen auch mit OG) und Stellplätzen Platz finden, als auch Grundstücke bis rd. 1000 m<sup>2</sup> Fläche. Für die größeren Grundstücke ist durch großzügig bemessene Baugrenzen und frei wählbarer Firstrichtung eine Bebauung bis zu 3 Wohneinheiten mit mehreren Gebäuden möglich, wovon z.B. ein Hauptwohngebäude, ein Garagengebäude und zusätzlich ein weiteres Gebäude errichtet werden kann, welches z.B. als barrierefreies Altenteil oder als Gebäude für Kleingewerbe dienen kann.

Im Mischgebiet werden Grundstücksgrößen von rd. 650 m<sup>2</sup> bis 1650 m<sup>2</sup> angeboten, wobei hier jedoch die Grundstücke auch dem Bedarf entsprechend anders aufgeteilt werden können.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Allgemeinen Wohngebiet überwiegend mit maximal 0,35 und für die Mehrspänner auf den Parzellen 12 bis 17 mit maximal 0,4 im Mittel festgesetzt. Für das Mischgebiet wird die GRZ entsprechend der Höchstgrenze der BauNVO auf maximal 0,6 begrenzt.

Bis auf die Doppelhäuser und die Mehrspänner wird auf eine Bebauung mit Einzelhäusern in Form von Haupt- und Nebengebäuden Wert gelegt.

Die Wandhöhe bemisst sich einerseits nach der Breite des Gebäudes und darf nicht höher sein als  $\frac{3}{4}$  des Giebelgrundmaßes, andererseits wird zusätzlich ein Höchstmaß von max. 6,50 m ab OK fertiger Fußboden festgesetzt. Somit ist gewährleistet, dass die Gebäude im Plangebiet in ihren Proportionen aufeinander abgestimmt sind und doch bei Bedarf das Dachgeschoss ausgebaut werden kann.

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse (VG) wird jedoch auf zwei VG begrenzt, um untypische Bauten mit Kniestock über dem OG zu vermeiden.

## 4.2 Baustruktur

Das vorrangige Ziel der städtebaulichen Planung ist die Entwicklung einer Baustruktur, welche sowohl den alten gewachsenen Bereich des Weilers Gschwall, als auch die streng strukturierte, angrenzende spätere Bebauung an der Zinnkopf- und Sulzberg- und Kachelsteinstraße aufgreift. Es wird eine Verzahnung angestrebt, welche den gesamten Ort Gschwall als Einheit erkennbar macht.

Der gewachsene Weiler wird geprägt durch seine eindrucksvollen Hauptgebäude in Verbindung mit einzelnen kleineren Nebengebäuden. Diese gewachsene Struktur zieht sich von Nordwesten nach Norden und wird im neuen Baugebiet fortgesetzt. Nach einigen kleineren Gebäuden und den beiden markanten Dreispännern, sowie dem bedeutungsvollen Gebäude am Dorfplatz schließt sich weiter im Osten das Mischgebiet mit größeren Gebäuden an und bildet so gleichzeitig um die innen liegende Wohnbebauung eine schützende Klammer nach Norden und zur B 306 hin.



Die Erschließung der bestehenden Siedlung besteht im Wesentlichen aus der geradlinig nach Nordwesten zum gewachsenen Weiler hinauf verlaufenden Zufahrtsstraße, von welcher beidseitig die Anliegerstraßen abzweigen. Diese Anliegerstrassen sind im weiteren Verlauf als Ringstraßen, parallel zur Zufahrtsstraße angelegt.

Im Planungsgebiet wird mit der neuen notwendigen Zufahrtsstraße die bestehende Erschließungsstruktur übernommen, jedoch nicht parallel zur vorhandenen Erschließung, sondern in einem deutlichen Winkel, welcher die alte und neue Anbindung von Gschwall möglichst nahe beieinander zum Liegen kommen lässt. Der Bereich zwischen den Zufahrten

bleibt als verbindende Grünfläche frei von Bebauung. Fußwege vom bestehenden Weiler Gschwall und vom neuen Baugebiet treffen sich hier an der neu platzierten Bushaltestelle.

In Verlängerung der neuen Zufahrt entsteht eine Angerwiese, welche sich in N-S Richtung geradlinig durch das Baugebiet erstreckt und ihren Abschluss in einem kleinen Dorfplatz findet. Dort mündet sowohl die Verlängerung der nördlichen Erschließung vom Weiler Gschwall, als auch die umlaufende Haupteerschließung durch das neue Baugebiet. Auf diesem kleinen Dorfplatz ist ein Gebäude vorgesehen, welches eine oder mehrere kleine Läden zur wohnortnahen Versorgung von Gschwall oder auch eine kleine Wirtschaft beherbergen soll, welche der Angerwiese Richtung Süden hin zugewandt ist.

Für die Gebäude im Planungsgebiet werden großzügige Baugrenzen und nur vereinzelt Festsetzungen hinsichtlich der Firstrichtung (z.B. bei aneinander gereihten Gebäuden) getroffen, da sich hier eine lockere Bebauung entwickeln soll, die dem Charakter gewachsener Bebauung entspricht. Gleichzeitig werden dadurch auch Erfordernisse in ökonomischer, ökologischer und gesellschaftlicher Hinsicht begünstigt.

- Bei einer geschickten und langfristig angelegten Planung für das Einfamilienhaus als I. Bauabschnitt bleibt auf dem Baugrundstück genügend Potential zur Erweiterung.

So kann bei Bedarf angebaut, aufgestockt und/oder ein zusätzliches, eventuell barrierefreies Gebäude errichtet werden ohne das ursprüngliche Einfamilienhaus zu beeinträchtigen. Mit einem Generationenwechsel ist nicht zugleich ein Ortswechsel verbunden.

Ziel dieser Bauform ist das Mehrgenerationenmodell, welches ein langfristig Flächen sparendes Bauen darstellt und nachhaltig die gesellschaftlichen Belange berücksichtigt.

- Bei einer sofortigen Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten kann der Grundstückseigentümer die eigen genutzte Wohnung durch Einbau von Mietwohnungen mitfinanzieren. Durch dieses Angebot von Mietwohnungen entsteht eine Durchmischung der überwiegend aus jungen Familien bestehenden Bevölkerung im Baugebiet durch z. B. allein stehende, ältere Menschen oder Jugendliche mit eigener Wohnung. Es entsteht eine lebendige Bevölkerungsstruktur.
- Bei sparsamer Wohnbebauung bleibt genügend Fläche zum Anbau von kleingewerblichen Einheiten (nicht störende Handwerksbetriebe, Kleingewerbe, Büroräume usw.). Somit ist Wohnen und Arbeiten in engem räumlichem Zusammenhang möglich.

### **4.3 Bauliche Gestaltung**

Wie bereits im vorherigen Abschnitt beschrieben, werden die Baugrenzen großzügig bemessen. Durch unterschiedliche Nutzung eines Grundstückes können so bauliche Qualität und wirtschaftliche Vorteile gleichermaßen erzielt werden.

Die Vorschläge zur Gebäudesituierung machen deutlich, dass die südorientierten Baukörperstellungen den Anforderungen an Solarenergieeffizienz Rechnung tragen. Hierbei

ergibt sich zugleich die Situation, dass sich benachbarte Giebel- bzw. Traufseite nicht direkt gegenüberliegen.

Auf den größeren Grundstücken verbleibt genügend zusammenhängende Baufläche zur weiteren Bebauung. Erweiterungsmöglichkeiten, auch durch Aufstockungen von Garagen sind möglich, sofern die Garagengebäude vorausschauend mit ausreichend Abstand zur Grundstücksgrenze errichtet werden.

Durch die Anordnung der Garagen einschl. deren Zufahrten nicht zur Straße, sondern in das Grundstück hinein, können in Verbindung mit dem Hauptgebäude und eventuell einem zusätzlichen Nebengebäude unterschiedlich große, nutzbare Gartenbereiche bzw. private Innenhöfe entstehen. Dadurch werden nicht nur die Grundstücke selbst aufgewertet, sondern zugleich der öffentliche Raum. Statt der sonst üblichen Stellplätze vor den Garagen begleiten auf diese Weise einladende Zufahrten und Einfriedungen mit deren Bepflanzung die Straßen.

Hauptgebäude, An- oder Querbauten sind sowohl ein- als auch zweigeschossig möglich. Die Abstandsflächen nach den Vorgaben der Bayerische Bauordnung (BayBO) sind dabei zwingend einzuhalten. Durch die wechselnden Firstrichtungen und unterschiedlichen Gebäudehöhen entsteht eine lebendige Bebauung mit räumlicher Wirkung.

Die Dachneigung und Dacheindeckung wird mit 18-27° und rot bis brauner Ziegeleindeckung der landschaftstypischen Bauweise entsprechend festgesetzt.

Die großzügig bemessenen Baugrenzen und damit verbundenen Möglichkeiten der Gebäudestellungen können in dem hügeligen Gelände des Baugebietes nur verwirklicht werden, wenn als Bezugshöhe nicht OK Fußboden, wie üblich, festgesetzt wird. Die Höhenlage wird demnach mit OK Außenwand als Höchstmaß, in Verbindung mit der maximal zulässigen Wandhöhe, Bezug nehmend auf OK Fußboden für jede Parzelle einzeln festgesetzt. Somit ist die Höhenlage des Fußbodens für jedes Gebäude auf der jeweiligen Parzelle frei wählbar. Die festgesetzten max. zulässigen Höhen von OK Außenwand orientieren sich am Hangverlauf, als auch an den möglichen Gebäudestellungen. Bei straßennaher Bebauung z.B. kann für die meisten Gebäude nicht die gesamte Wandhöhe ausgeschöpft werden. Höhere Gebäude sind jedoch weiter im Grundstück gelegen möglich, insbesondere bei den von der Straße abfallenden Grundstücken.

Für die Einbettung der Gebäude in das Gelände, sowie für ebene Zugänge und Terrassenflächen sind zumeist Geländemodellierungen notwendig, welche zugelassen werden in Stufen von 50 cm Höhe bei einer Breite von 90 cm. Dies entspricht einer Neigung von 30°. Alternativ sind Böschungen bis 30° Neigung möglich. OK fertiger Fußboden darf dabei talseitig max. 40 cm (im Mittel) über den eingetragenen Höhenschichtenlinien liegen.

Das natürliche Gelände muss jedoch entsprechend den eingetragenen Höhenschichtenlinien grundsätzlich an den Grundstücksgrenzen erhalten bleiben. Somit ist gewährleistet, dass die Hangsituation in ihrer Gesamtheit nicht grundlegend verändert wird.

Trotz des hügeligen Geländes soll das Erscheinungsbild im Plangebiet eine landschaftstypische Bebauung mit max. zwei Vollgeschossen aufweisen. Dementsprechend werden Sockelgeschosse und freiliegende Kellerfenster ausgeschlossen. Zugleich muss das neue Gelände talseitig bis auf mind. 20 cm unter OK Fußboden herangeführt werden oder



dem natürlichen Hangverlauf (entsprechend den eingetragenen Höhenschichtenlinien) folgen.

Die Gebäude der Parzellen 42 – 47 im Mischgebiet sind von der Höhenlage so geplant, dass eine ebenerdige erdgeschossige Zufahrt von der Haupterschließung, als auch eine kellergeschossige Zufahrt rückseitig möglich wird. Das Gelände fällt hier von der Straße her in das Grundstück hinein ab und muss bis auf die Höhe der Haupterschließung aufgefüllt werden. Alternativ zur Auffüllung kann die Fläche auch teilweise mit einer befahrbaren Tiefgarage bebaut werden, sofern die GFZ eingehalten wird. Die Auffüllung ist bis zum Gebäude oder in einer Breite (parallel zur Straße) von ca. 10 m bis zu den benachbarten Grundstücksgrenzen auszuführen.

Entsprechend der im Bebauungsplan vorgeschlagenen Gebäudestellung für das Gebäude auf dem Dorfplatz (Parzelle 22) ist hier ein Gebäude dargestellt, das nach den Festsetzungen zur Wandhöhe im unteren Teil des Platzes zweigeschossig, im oberen Teil nur eingeschossig ausgeführt werden kann.

Für Parzelle 22 wird jedoch die Höhe von OK Außenwand mit 713,60 m ü. NN als Höchstmaß festgesetzt. Dadurch kann (bei anderer Gebäudestellung als der vorgeschlagenen) sowohl auf dem südlichen höher gelegenen Teil des Platzes ein zweigeschossiges Gebäude errichtet werden, welches mit einem im nördlichen niedriger gelegenen Teil des Platzes, ebenfalls aber zweigeschossigen Gebäude baulich verbunden sein kann.

Im Baugebiet sind die maximal zulässigen Wandhöhen so gewählt, dass unter Berücksichtigung der geltenden und künftig geforderten Dämmstärken ein Ausbau von einzelnen Räumen im Dachgeschoß weitgehend möglich ist, sofern die Gebäudebreite dies zulässt, da die Wandhöhe zusätzlich proportional zur Gebäudebreite festgesetzt wird).

Insbesondere schmale Nebengebäude, wie Garagen u. dgl., welche zweigeschossig errichtet werden können, sollen durch die Festsetzung der proportionalen Wandhöhe in ihrem Verhältnis den Hauptgebäuden entsprechen.

Die Wandhöhe darf  $\frac{3}{4}$  der Gebäudebreite nicht überschreiten. Zusätzlich darf die Wandhöhe nicht, auch wenn es von der Gebäudebreite her möglich wäre, das in der Nutzungsschablone festgesetzte Höchstmaß überschreiten.

Für die Bebauung auf der Parzelle 43 ist aus ortsplanerischer Sicht besonderes Fingerspitzengefühl erforderlich. Aufgrund dessen wird die talseitige Höhe des Gebäudes auf 4,5 m OK fertiger Fußboden festgesetzt, um ein das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigendes Herausragen des Baukörpers zu unterbinden. OK fertiger Fußboden darf talseitige maximal 40 cm (im Mittel) über den im Plan eingetragenen Höhenschichtlinien liegen.

#### **4.4 Bauordnende Maßnahmen**

Die Grundstücke befinden sich im Besitz der Gemeinde. Eine Umlegung nach § 45 BauGB ist nicht erforderlich.

## 5 Erschließung

### 5.1 Verkehrserschließung

Das Baugebiet soll eine eigene Anbindung an den Mitterweg erhalten, um die bestehende Bebauung nicht durch zusätzlichen Verkehr zu belasten. Nach einer ca. 40m langen geräumigen Zufahrt teilt sich die Erschließung des Baugebietes auf in die Hupterschließung nach Osten für das Mischgebiet und die Wohnbebauung und in die Erschließung rund um die Angerwiese Richtung Norden.

Für die Entwicklung der Hupterschließung wurde vorrangig die Geländeform des Baugebietes zur Betrachtung herangezogen. Entlang einiger nahezu eben verlaufenden Höhenlinien, beginnend auf 701 m ü.NN führt die neue Zufahrt vom Mitterweg her in die Hupterschließungsstraße zum Mischgebiet und mündet nach 350 m im nördlich gelegenen Dorfplatz auf 703m ü.NN. Dort besteht eine Wendemöglichkeit mit 18 m Durchmesser. Der Wendebereich ist mit dem Anger über eine schmale steile Straße verbunden, die nur als fußläufige Verbindung und für Schneeräumfahrzeuge genutzt werden soll.

Die Erschließung rund um die Angerwiese grenzt im Norden an den Dorfplatz an. Durch Geländemodellierung werden die südlichen zwei Drittel der Angerwiese einschl. der beidseitigen Straßen auf ein barrierefreies Gefälle von maximal 6 % angepasst. Der obere Teil der Angerwiese wird so hergestellt, dass vor dem Dorfplatz eine ebene Grünfläche entsteht, die z.B. für Dorffeste, Bolzplatz oder dergleichen genutzt werden kann.

Der Dorfplatz weist einen Höhenunterschied von rd. 4 m auf rd. 30 m Länge auf. Dieser Höhenunterschied soll durch das dort platzierte Gebäude mit den dazu gehörigen Außenanlagen gegliedert und in den unteren nördlichen und in den oberen südlichen Bereich gestalterisch geteilt werden. Eine entsprechende Geländemodellierung ist bereits im Bebauungsplan eingetragen.

Der westlich vom Dorfplatz gelegene Verbindungsweg vom unteren Bereich zum oberen Bereich des Dorfplatzes weist eine Steigung von rd. 11% auf. Ebenso ist der Verbindungsweg vom unteren Bereich des Dorfplatzes zur bestehenden Bebauung von Gschwall (in Verlängerung der Kachelsteinstraße) stärker geneigt. Beide Wege sind in erster Linie als fußläufige Verbindung und als Durchfahrtsmöglichkeit für Schneeräumfahrzeuge geplant.

Ein Anliegerweg im Kernbereich der geplanten Siedlung verbindet die Hupterschließungsstraße im Osten mit dem Anger. Die Zufahrt zu diesem Anliegerweg ist von der Angerwiese her eben möglich, von der Hupterschließung her soll das Gelände wiederum so weit abgetragen werden, dass lediglich eine Steigung von 6% entsteht.

Zur weiteren Verzahnung der bestehenden Bebauung mit dem neuen Baugebiet sind Fußwege in der südlich gelegenen Grünfläche geplant. Der Hauptweg ist so angelegt, dass er die bestehende und die geplante Siedlung verbindet und beide Siedlungsteile an die Bushaltestelle für Schulkinder anbindet. Ein weiterer schmaler, eher als Trampelpfad gedachter Weg setzt den Anliegerweg im Kernbereich der geplanten Siedlung über den Anger fort und führt durch die Streuobstwiese zur Zinnkopfstraße. Auch von der neuen

Haupterschließungsstrasse ist ein Fußweg durch die südöstlich gelegene Grünfläche als Steig hinunter zum Ortsteil Boden geplant, wo sich eine weitere Bushaltestelle (Verbindung Traunstein-Inzell) befindet. „Wegerl“ sind charakteristische Merkmale einer dörflichen Struktur und tragen wesentlich zur Erlebbarkeit des Wohnumfeldes und zur Kommunikation bei.

Das Mischgebiet weist in Ost-West-Richtung einen Höhenunterschied von rd. 3 – 4 m auf. Um die Flächen der einzelnen Parzellen gut nutzen zu können, wurde deshalb zusätzlich zur westlichen Haupterschließungsstraße eine Anliegerstraße im Osten entlang der Böschungskante geplant. Über diese Anliegerstraße können die Untergeschosse der Betriebsgebäude erreicht werden, ohne dass jeder Betrieb eine eigene steile und flächenaufwändige Abfahrt bzw. eine aufwändige Wendemöglichkeit auf seinem Grundstück errichten muss. Die zusätzliche Anliegerstraße kompensiert somit die Nachteile der Höhendifferenz auf den Parzellen des Mischgebietes.

Die einzelnen Straßenräume im Baugebiet setzen sich folgendermaßen zusammen:

- Zufahrt Länge ca. 40 m
  - 0,50 m Bankett als wassergebundene Decke
  - 5,55 m Fahrbahnbreite (Asphalt) Begegnungsfall PKW/LKW
  - 0,50 m Bankett als wassergebundene Decke
  - 2,00 m Geh-/Radweg (Asphalt)
  - mit teilweiser Aufweitung zwischen Granit-Dreizeiler und Geh-/Radweg als Grünfläche mit Baumpflanzung
- Haupterschließungsstrasse südlich (Länge ca. 80 m)
  - 5,00 m befahrbare Grünfläche als Parkbereich mit zusätzlicher Funktion zur Versickerung und Schneeablagerung sowie Baumpflanzung
  - 5,00 m Fahrbahnbreite (Asphalt) Begegnungsfall PKW/LKW eingeschränkt
  - 0,50 m Bankett als wassergebundene Decke
- Haupterschließungsstrasse östlich (Länge ca. 170 m)
  - 2,50 m befahrbare Grünfläche als Parkbereich mit zusätzlicher Funktion zur Versickerung und Schneeablagerung sowie Baumpflanzung
  - 5,00 m Fahrbahnbreite (Asphalt) Begegnungsfall PKW/LKW eingeschränkt
  - 0,50 m Bankett als wassergebundene Decke
- Haupterschließungsstrasse nördlich (Länge ca. 90 m)
  - 2,50 m befahrbare Grünfläche als Parkbereich mit zusätzlicher Funktion zur Versickerung und Schneeablagerung
  - 4,10 m Fahrbahnbreite (Asphalt) Begegnungsfall PKW/PKW eingeschränkt
  - 1,95 m Bankett als wassergebundene Decke mit zusätzlicher Funktion zur Schneeablagerung und Baumpflanzung

- Anliegerstrasse rund um die Angerwiese (Länge ca. 340 m)
  - 1,00 m befahrbare Granitstein-Pflasterfläche als gestalterischer Übergang zur Angerwiese
  - 3,00 m Fahrbahnbreite (Asphalt)
  - 0,50 m Bankett als wassergebundene Decke
- Anliegerweg als Verbindung zwischen Haupteerschließung und Anliegerstrasse rund um die Angerwiese (Länge ca. 70 m)
  - 0,40 m Bankett als wassergebundene Decke
  - 3,00 m Fahrbahnbreite (Asphalt)
  - 0,40 m Bankett als wassergebundene Decke
- Anliegerstrasse östlich des Mischgebietes (Länge ca. 210 m)
  - 3,00 m Fahrbahnbreite (Asphalt)
  - 0,50 m bis 1,50 m Bankett als wassergebundene Decke mit zusätzlicher Funktion zur Baumpflanzung
- Verbindungswege vom Dorfplatz Richtung Angerwiese und vom Dorfplatz Richtung Gschwall-Bestand
  - 3,00 m Fahrbahnbreite wahlweise Asphalt oder wassergebundene Decke

## 5.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt entsprechend der gemeindlichen Satzung „Für die öffentliche Entwässerungseinrichtung“ durch Anschluss an den von der Gemeinde bereitzustellenden Kanal.

## 5.3 Niederschlagswasser

Auf den Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser der Dächer und befestigten Flächen wird auf den Grundstücken selbst versickert.

Das im Bereich der Erschließungsstraßen anfallende Niederschlagswasser wird über die angrenzenden Grünflächen versickert. Das Niederschlagswasser aus der Erschließung rund um die Angerwiese wird in die Sickermulde in der südlich gelegenen Grünfläche geleitet.

In der Planzeichnung zum Bebauungsplan wurde im Norden eine Fläche als „öffentliche Fläche besonderer Art und Nutzung“ festgesetzt, mit dem Ziel in schneereichen Wintern einen zusätzlichen Schneelagerplatz zur Verfügung zu stellen.

#### **5.4 Wasserversorgung und Löschwasser**

Die Gemeinde Inzell besitzt eine eigene Wasserversorgung. Eine gesicherte Trink- und Löschwasserversorgung ist somit gewährleistet. Zur Entnahme von Löschwasser aus dem öffentlichen Netz sind Hydranten im zu berechnenden Abstand vorzusehen.

#### **5.5 Energieversorgung und Telekommunikation**

Die Belieferung des Neubaugebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch die Stromversorgung Inzell e.G.. Der Anschluss für sämtliche Neubauten ist durch Erdkabel herzustellen.

Die Gemeinde Inzell beabsichtigt den Ausbau eines leistungsfähigen Breitbandnetzes.

#### **5.6 Kommunale Abfallwirtschaft**

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Traunstein. Für die Erfassung von Wertstoffen steht ein gemeindlicher Wertstoffhof zur Verfügung.

### **6 Gestalterische Ziele der Grünordnung**

Mit den grünordnerischen Maßnahmen soll eine ländlich strukturierte Siedlung mit hoher Wohnqualität geschaffen werden.

Zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes sind Gehölzpflanzungen entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen durchzuführen. Es sind standortheimische Bäume gemäß der Artenliste im Anhang der Begründung zu verwenden. Vergleichbare Arten sind zulässig. Für die Obstbäume sind bewährte regionaltypische Sorten zu verwenden. Die Obstgehölze sind mit dem Kreisfachberater für Gartenbau und Landschaftspflege abzustimmen.

Nachfolgende Mindestpflanzqualitäten werden für alle Neupflanzungen festgesetzt:

Großkroniger Laubbaum: Hochstamm, 3xv, m.B., StU 18-20

Kleinkroniger Laubbaum: Hochstamm, 3xv, m.B., StU 14-16

Obstbaum: Hochstamm, Hochstamm, 3xv, m.B., StU 12-14

Heister: v.Heister, 125-150

Sträucher: v.Str., 5 Triebe, 100-150

Bei Ausfällen von Gehölzen, die durch Planzeichen oder Text festgesetzt sind, besteht eine Wiederanpflanzungspflicht von Gehölzen gleicher Qualität. Die Grünflächen sind dauerhaft zu unterhalten.

Durch die Verwendung heimischer Gehölze wird eine Wechselwirkung und Vernetzung mit der freien Landschaft erreicht, in der die standortheimischen Gehölzarten von Natur aus vorkommen.

Das Gerüst der inneren Durchgrünung wird von den Laubbäumen entlang der Straßen und Fußwege gebildet. Auf den Grundstücken ist mindestens ein Laub- oder Obstbaum zu

pflanzen. Die Angerwiese ist zentrales Element des Wohngebietes wird durch die zu pflanzenden Bäume besonders hervorgehoben.

Die Ortsrandeingrünung wird im Norden des Baugebietes durch eine neu zu pflanzende gestufte Hecke aus standortgerechten Laubgehölzen und durch Einzelbäume hergestellt. Die Gehölzstrukturen schließen an die Waldausbuchtung an und ziehen sich nach Westen in Richtung des alten Siedlungsteiles von Gschwall.

Im Süden des Baugebietes wird die Ortsrandeingrünung von unterschiedlich dicht gepflanzten Obstbäumen übernommen, die als typisches dörfliches Element einen halboffenen, weichen Übergang zur freien Landschaft schafft.

Insgesamt wird durch die Ein- und Durchgrünung des geplanten Baugebietes ein attraktives Wohnumfeld mit hoher Lebens- und Aufenthaltsqualität geschaffen, das durch die Verkehrswege und insbesondere durch die Fußwege erlebbar ist. Die durch die Siedlung und die Streuobstwiesen führenden Fußwege und der Dorfplatz als gestalterischer und sozialer Mittelpunkt der gesamten Siedlung tragen wesentlich zur Bildung von sozialen Strukturen und der Siedlungsgemeinschaft bei.

## **7 Immissionsschutz**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "Gschwall Nord" durch die Gemeinde Inzell wurde durch das Sachverständigenbüro "hooock farny ingenieure", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut mit Datum vom 10.12.2013 ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Im Folgenden werden die Inhalte des Kap. 7.2 des schalltechnischen Gutachtens im Wortlaut wiedergegeben. Im Gutachten wurden Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den Straßenverkehr auf der Bundesstraße B 306 hervorgerufen werden. Die Berechnungen wurden nach den "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90" auf Grundlage derjenigen Verkehrsbelastung durchgeführt, die entsprechend dem Bayerischen Straßeninformationssystem an der Zählstelle Nr. 82429161 (Inzell – Siegsdorf) im Jahr 2010 festgestellt worden ist. Die unter Berücksichtigung einer Verkehrszunahme von 21 % als Planungshorizont für das Jahr 2025 prognostizierten Beurteilungspegel wurden mit den im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet genannten Orientierungswerten verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich den vorgesehenen Nutzungsarten zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen. Die Berechnungsergebnisse sind auf Lärmbelastungskarten im Anhang des schalltechnischen Gutachtens dargestellt.

Der tagsüber zwischen 6:00 und 22:00 Uhr in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) anzustrebende Orientierungswert  $OW_{WA,Tag} = 55 \text{ dB(A)}$  wird in den schutzbedürftigen Außenwohnbereichen (zum Beispiel Terrassen, Wohngärten) und auf den Freiflächen aller Parzellen Nr. 1 – 42 eingehalten bzw. sogar deutlich unterschritten. Auf den Parzellen Nr. 43 – 48 im Mischgebiet ist ebenfalls eine vollumfängliche Einhaltung des Orientierungswertes  $OW_{MI,Tag} = 60 \text{ dB(A)}$  in den Außenwohnbereichen festzustellen, wobei

dort sogar die in einem Allgemeinen Wohngebiet zu erwartende Aufenthaltsqualität vorherrscht.

Nachts zwischen 22:00 und 6:00 Uhr hingegen stellt sich die Verkehrslärmbelastung naturgemäß ungünstiger dar, als tagsüber in den Außenwohnbereichen. So sind nicht nur die der Bundesstraße B 306 zugewandten Längsfassaden, sondern auch die Giebelfassaden der geplanten Baukörper auf den Parzellen Nr. 43 - 45 im Mischgebiet von zum Teil deutlichen Überschreitungen des Nachts anzustrebenden Orientierungswerts  $OW_{MI,Nacht} = 50 \text{ dB(A)}$  um bis zu 8 dB(A) betroffen. Eine gesicherte Einhaltung der anzustrebenden Schallschutzziele ist aufgrund der Baukörpereigenabschirmung lediglich vor deren vom Verkehrslärm abgewandten West- bzw. Südwestfassaden zu verzeichnen. Auf den weiteren Parzellen Nr. 46 bis 48 im Mischgebiet wird der Orientierungswert eingehalten bzw. unterschritten.

Mit Ausnahme der Parzelle Nr. 42 im Osten der Planungsfläche, wo vor der Nord- und Ostfassade des geplanten Wohnbaukörpers nächtliche Beurteilungspegel bis zu 49 dB(A) auftreten können, wird der anzustrebende Orientierungswert  $OW_{WA,Nacht} = 45 \text{ dB(A)}$  im gesamten Allgemeinen Wohngebiet nahezu ausnahmslos eingehalten.

Mittels aktiver Schallschutzmaßnahmen (zum Beispiel durch die Errichtung eines Lärmschutzwalls oder einer Lärmschutzwand westlich entlang der Bundesstraße) ließe sich auf den vom Verkehrslärm am stärksten betroffenen Parzellen Nr. 43 bis 45 im Mischgebiet zwar theoretisch eine Verbesserung der Geräuschsituation herbeiführen. In der Praxis scheiden derartige aktive Lärmschutzmaßnahmen jedoch aus, da sie unter den gegebenen örtlichen Bedingungen eine unverhältnismäßige Längen- und Höhenentwicklung aufweisen müssten, um auf Höhe der Obergeschosse eine spürbare Pegelminderung zu erzielen. Deshalb wird eine lärmabgewandte Grundrissorientierung für all diejenigen Wohnbaukörper im Bebauungsplan verankert, deren Fassaden nachts von Orientierungswertüberschreitungen betroffen sind. Wo sich diese Forderung in Einzelfällen nicht umsetzen lässt, muss auf passiven Schallschutz mit einer Festsetzung von lärmgedämmten Belüftungssystemen für dem Schlafen dienende Aufenthaltsräume zurückgegriffen werden.

Da bereits ab Beurteilungspegeln von 45 dB(A) gesunder und ungestörter Schlaf bei geöffneten bzw. gekippten Fenstern nicht mehr gewährleistet ist, werden diese Maßnahmen auch im Mischgebiet für alle Fassaden bzw. die dazugehörigen Schlafräume derjenigen Baukörper festgesetzt, vor denen Überschreitungen des Nachts in einem Allgemeinen Wohngebiet anzustrebenden Orientierungswerts auftreten können.

## 8 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 6,98 ha und teilt sich auf in die Fläche des Baugebietes mit 5,84 ha und der Fläche für die Linksabbiegespur mit 1,04 ha.

			[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]	
<b>Netto-Bauland</b>	Allgem.Wohngebiet	Parz.1	612			
		Parz.2	536			
		Parz.3	924			
		Parz.4	689			
		Parz.5	907			
		Parz.6	678			
		Parz.7	559			
		Parz.8	726			
		Parz.9	784			
		Parz.10	727			
		Parz.11	830			
		Parz.12	469			
		Garage zu Par.12	104			
		Parz.13	348			
		Garage zu Par.13	94			
		Parz.14	545			
		Garage zu Par.14	114			
		Gemeinsam 12-14	307			
		Parz.15	595			
		Garage zu Par.15	127			
		Parz.16	385			
		Garage zu Par.16	121			
		Parz.17	530			
		Garage zu Par.17	113			
		Gemeinsam 15-17	318			
		Parz.18	556			
		Parz.19	676			
		Parz.20	429			
		Parz.21	420			
		Dorfplatz	Parz.22	0		
			Parz.23	847		
			Parz.24	992		
			Parz.25	886		
			Parz.26	748		
			Parz.27	763		
			Parz.28	542		
			Parz.29	625		
		Parz.30	673			
	Parz.31	616				
	Parz.32	544				
	Parz.33	935				
	Parz.34	550				
	Parz.35	499				
	Parz.36	573				
	Parz.37	578				
	Parz.38	810				



		Parz.39	488		
		Parz.40	553		
		Parz.41	477		
		Parz.42	599		
	Mischgebiet	Parz.43	1.649		
		Parz.44	1.441		
		Parz.45	1.165		
		Parz.46	949		
		Parz.47	715		
	Allgem.Wohngebiet	Parz.48	850	<b>34.290</b>	
<b>Sonderfläche</b>	Buswarteplatz	im Baugebiet	69		
	Schneelagerplatz		995		
	Dorfplatz		865	<b>1.929</b>	
<b>Straßenflächen</b>	Zufahrt	5,55 m breit	521		
	Haupterschließung	5,00 m breit Süd	506		
		5,00 m breit Ost	751		
		4,10 m breit Nord	483		
	Anliegerstrasse	Osten Mischgebiet	589		
	Wendeplatz		427		
	Verbindungsweg	zum Bestand	174		
	Anliegerstrasse	um die Angerwiese	1.069		
	Anliegerstrasse	vom Anger zum MI	195	<b>4.715</b>	
<b>Weg, Bankette</b>	Bankett	Norden an Parz.48	21		
	Bankett	Norden an Parz.47	14		
	Bankett	am Dorfplatz	2		
	Weg	am Dorfplatz	72		
	Weg	im Anger	19		
	Bankett	nörtl. Anger	156		
	Bankett	südl. Anger	173		
	Bankett	Parz. 18-27	327		
	Bankett	Parz. 28-37	190		
	Bankett	Parz. 4-6	36		
	Bankett	Parz. 1-3	42		
	Bankett	Zufahrt li	44		
	Bankett	Zufahrt re	64		
	Bankett	Parz. 38/39	12		
	Bankett	Parz. 40/41	11		
	Bankett	Parz. 43	7		
	Bankett	Parz.42/Weg	32		
	Weg u. Steig	im Baugebiet	166		
	Bankett	Parz. 44	6		
	Bankett	Parz. 44-47	208		
	Weg	zum Bus	340		
	Weg	Trampelpfad	128	<b>2.070</b>	
<b>Parkflächen</b>		Parz.36/37	185		
		Parz.35	102		
		Parz.44-47	377		
		Parz.12-17	207	<b>871</b>	

<b>Grünflächen</b>	Restfläche	Parz.10	71		
	Ausgleichsfläche	Norden	1.932		
	Anger	Norden	1.312		
	Anger	Süden	1.268		
	Böschung	östlich vom Steig	437		
	Böschung	am Mitterweg	1.500		
	Ausgleichsfläche	Sickermulde	953		
	Ausgleichsfläche	nördl.vom Trampelpfad	949		
	Ausgleichsfläche	Mitte	4.200		
	Ausgleichsfläche	Mitterweg/ Zinnkopfstr.	1.892	<b>14.521</b>	
<b>Baugebiet</b>					<b>58.396</b>
<b>Fläche f. Linksabbiegespur u. Mitterweg</b>					<b>11.393</b>
<b>Geltungsbereich</b>					<b>69.789</b>

## 9 Voraussichtliche städtebauliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

Die Grundstücke sollen möglichst an Bürger der Gemeinde Inzell veräußert werden. Somit wird sowohl der nachwachsenden Generation, als auch jungen Betrieben die Möglichkeit gegeben, sich im gewohnten Lebensumfeld Wohneigentum zu schaffen und zusätzlich Wohnen und Arbeiten in engen räumlichen Zusammenhang zu verwirklichen.

Durch die langfristig angelegten Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten, insbesondere durch das Mehrgenerationenmodell wird erwartet, dass auf lange Sicht Baufläche eingespart wird. Ferner soll das Zusammenleben von alten und jungen Menschen die gegenseitige Unterstützung fördern und somit einen Beitrag dazu leisten, dass der Bedarf an Kinderhorten bzw. Altenheimen sinkt.

Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der bereits jetzt in Gschwall wohnenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan (BauGB § 13 a Abs.3) ist daher nicht erforderlich. Die bestehende Siedlung erfährt durch die geplante Bebauung mit Angerwiese und Dorfplatz eine Aufwertung.

Unzulänglichkeiten und Beschwerden während der Bauzeit dürften durch die Lage am Rande der bestehenden Bebauung nur in geringem Umfang zu erwarten sein.

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen alsbald folgende Maßnahmen in Angriff genommen werden:

- Bau der Erschließungsstraßen
- Herstellen der Versorgungsleitungen
- Realisierung der Ausgleichsflächen

## 10 Umweltbericht

Die naturschutzrechtlichen Belange sind im Umweltbericht vom 01.09.2014 dargestellt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und ist der Begründung des Bebauungsplans als Anlage beigefügt.

Inzell, den .....

.....

Egger, 1. Bürgermeister

### Großkronige Laubbäume:

Spitz-Ahorn	( <i>Acer platanoides</i> )
Berg-Ahorn	( <i>Acer pseudoplatanus</i> )
Esche	( <i>Fraxinus excelsior</i> )
Stiel-Eiche	( <i>Quercus robur</i> )
Winter-Linde	( <i>Tilia cordata</i> )
Vogelkirsche	( <i>Prunus avium</i> )

### Kleinkronige Laubbäume:

Feld-Ahorn	( <i>Acer campestre</i> )
Hainbuche	( <i>Carpinus betulus</i> )
Vogelbeere	( <i>Sorbus aucuparia</i> )

### Heister:

Feld-Ahorn	( <i>Acer campestre</i> )
Hainbuche	( <i>Carpinus betulus</i> )
Stiel-Eiche	( <i>Quercus robur</i> )

### Sträucher:

Berberitze	( <i>Berberis vulgaris</i> )
Roter Hartriegel	( <i>Cornus sanguineum</i> )
Hasel	( <i>Corylus avellana</i> )
Weißdorn	( <i>Crataegus monogyna</i> )
Pfaffenhütchen	( <i>Euonymus europaeus</i> )
Liguster	( <i>Ligustrum vulgare</i> )
Heckenkirsche	( <i>Lonicera xylosteum</i> )
Schlehe	( <i>Prunus spinosa</i> )
Kreuzdorn	( <i>Rhamnus catharticus</i> )
Heimische Wild-Rosen	( <i>Rosa spec.</i> )
Schwarzer Holunder	( <i>Sambucus nigra</i> )
Wolliger Schneeball	( <i>Viburnum lantana</i> )
Gewöhnlicher Schneeball	( <i>Viburnum opulus</i> )