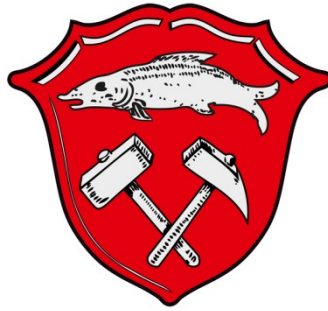


Gemeinde Inzell



2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

SONDERGEBIET „GASTSTÄTTE UND FERIENWOHNEN HUTTERER“

BEGRÜNDUNG

Auftraggeber:	Gemeinde Inzell, Rathausplatz 5, 83334 Inzell
Bearbeiter:	Helga Meinel, Architektin, Staufenberg 1, 83334 Inzell



ARCHITEKTIN
ENERGIEBERATERIN

Staufenberg 1 | 83334 Inzell
Telefon +49 (0) 8665 929122

www.helgameinel.de

1. Anlass der Änderung

Der Betreiber des Gasthauses „Rauschbergblick“ beabsichtigt im südlichen Bereich des Areals die Errichtung eines Ferienhauses. Als Voraussetzung ist der Bebauungsplan zu ändern.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Teilfläche der Fl.-Nr. 817, Gemarkung Inzell, Gemeinde Inzell.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert, da es sich um eine Nachverdichtung handelt. Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13 a BauGB liegen vor.

In diesem Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Die Eingriffsregelung nach BauGB ist ebenfalls nicht anzuwenden. Ein Eingriff nach Naturschutzrecht liegt ebenfalls nicht vor.

4. Planung

Das Hanggrundstück zwischen der Betriebsleiterwohnung und einem Saunahaus wird derzeit als Spielfläche mit einer Rutsche genutzt.

In den letzten Jahren hat sich der Bedarf an einem großen Ferienhaus herausgestellt, in dem zwei Einheiten miteinander verbunden werden können durch einen großen Gemeinschaftsraum. Die Nutzung durch eine Großfamilie oder 2 Familien, die gemeinsam Urlaub machen, wird dadurch erleichtert.

Die Lage des neuen Ferienhauses wurde vor Ort im Hanggrundstück so festgelegt, dass der Blick von der Gasthausterrasse in die Berge nicht eingeschränkt ist: Durch die Gliederung des Baukörpers in 2 Einzelgebäude mit Verbindungsbau und der topografischen Situierung liegt die Firsthöhe ca. 1,0m über der Oberkante Terrasse der Gaststätte und fügt sich sehr gut in die landschaftliche Situation ein und beeinträchtigt die Blickbeziehungen der Gäste nicht. Der regionale Baustil der Bestandsferienhäuser wird aufgenommen.

Die Höhenlage Fertigfußboden EG ist auf Normal Null bezogen festgesetzt.

Die notwendigen beiden Stellplätze des neuen Ferienhauses werden im Planteil des Bebauungsplanes festgesetzt.

Die bestehende Kinderrutsche wird abgebaut und durch ein neues Spielgerät mit Kletterturm und Rutsche in der Nähe des Trampolins beim Saunahaus ersetzt.

5. Artenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung ist das spezielle Artenschutzrecht nach §§ 42 und 43 BNatSchG (Art. 6a Abs. 2 S. 2 u.3 BayNatSchG) zu berücksichtigen, sofern streng geschützte Arten oder europäische Vogelarten bei der Umsetzung des Bebauungsplanes betroffen sein könnten.

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um eine intensiv genutzte Gartenfläche, die als Spielfläche dient.

Der Luftbildausschnitt zeigt den Änderungsbereich (Quelle bayernatlas):

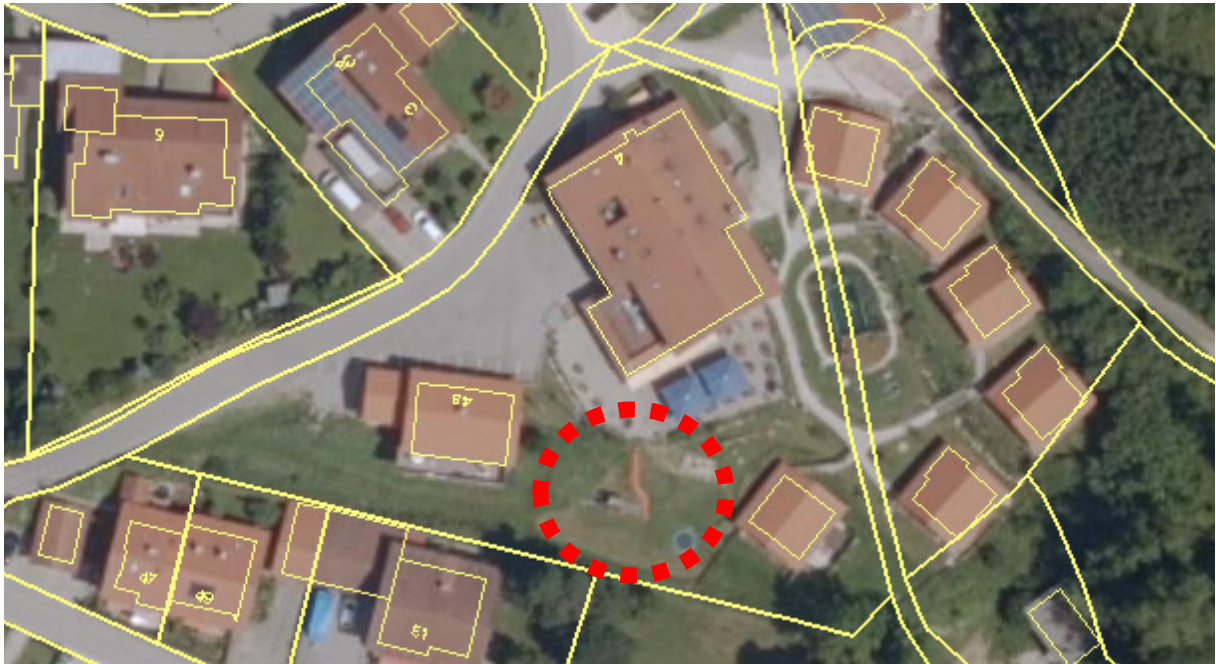




Foto 1 zeigt die bestehende Situation mit Rutsche mit Blick Richtung Osten. Gehölze fehlen.



Foto 2 zeigt die bestehende Situation mit Rutsche und Trampolin mit Blick Richtung Westen. Der bestehende Nussbaum befindet sich außerhalb des Änderungsbereichs.



Foto 3 zeigt die bestehende Situation mit Rutsche mit Blick Richtung Osten, an der unteren Grundstücksgrenze. Gehölze fehlen.

Die Lebensraumeignung ist insgesamt als gering einzustufen. Populationen prüfrelevanter Arten sind aufgrund der geringen Habitataignung und der Vorbelastung im Änderungsbereich (Gaststättenbetrieb) nicht zu erwarten. Beeinträchtigungen von Populationen streng geschützter Arten oder europäischer Vogelarten sind somit unwahrscheinlich.

Da aufgrund dieser Vorprüfung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind, kann – entsprechend den Hinweisen der Obersten Baubehörde auf eine detaillierten Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP) verzichtet werden.

Inzell, den 24.08.2016

.....

Egger, 1. Bürgermeister