

Gemeinde Inzell



Landkreis Traunstein

Bebauungsplan „Schmelzer Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung + Umweltbericht



**PLANUNGSGRUPPE
STRASSER GMBH**

Äußere Rosenheimer Straße 25
83278 Traunstein | Deutschland

info@plg-strasser.de
www.plg-strasser.de

Tel.: +49/(0) 86 1 / 98 98 7- 0
Fax: +49/(0) 86 1 / 98 98 7-50

Dipl.-Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner
Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt

1. **Anlass und Erforderlichkeit**

Das früher in Teilen vom gemeindlichen Bauhof genutzte Grundstück soll im Zuge einer Teilnachnutzung neu mit Wohngebäuden bebaut werden.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist hierzu die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2. **Regional- und Landesplanung**

Inzell ist im Regionalplan als Kleinzentrum eingestuft und liegt im Alpengebiet.

Im Regionalplan sind insbesondere folgende Ziele genannt:

Für eine verstärkte Siedlungsentwicklung kommen die zentralen Orte und die Entwicklungsachsen in Betracht (RP 18 B II 4).

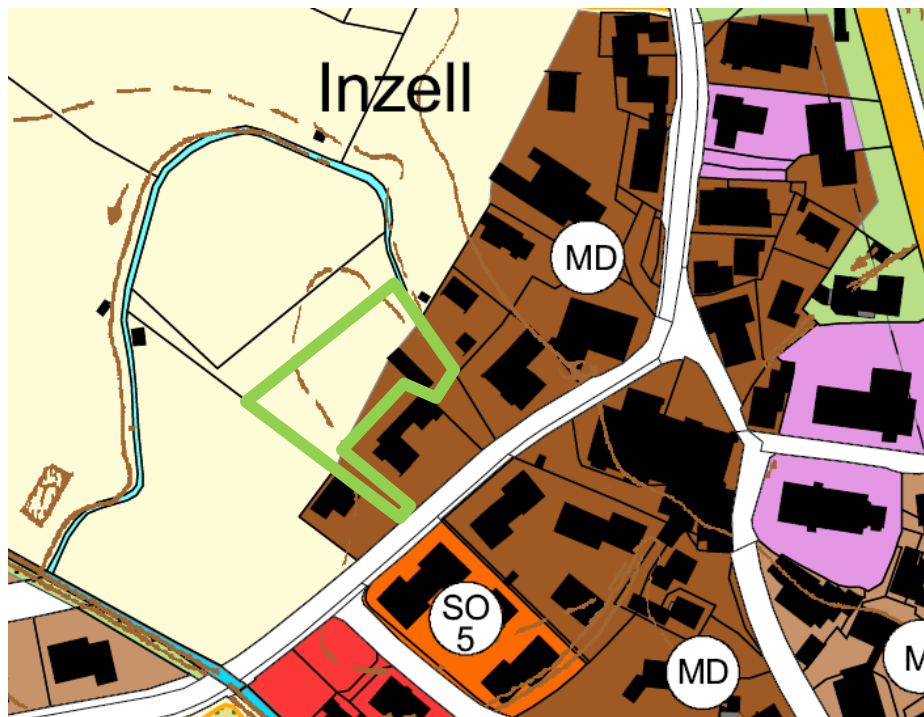
Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen

- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden,
- die Innenentwicklung bevorzugt werden und
- die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein. (RP 18 B II 1 G)

Das neue Baugebiet schließt unmittelbar an die bestehende Bebauung an. Das Anbindegebot des LEP ist eingehalten.

3. **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt die Fläche in einem kleinen Teilbereich als Dorfgebiet dar, der größere Bereich ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Er wird daher im Parallelverfahren geändert (22. Änderung).



Auszug Flächennutzungsplan mit Änderungsbereich (grün)

4. Bestand und Planung

4.1 Bestand

Die Fläche liegt westlich der Schmelzer Straße hinter einer bestehenden Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe des Ortszentrums. Das Plangebiet wird derzeit im westlichen Bereich als Wiese landwirtschaftlich genutzt. Der östliche Bereich ist durch einen Geländesprung mit einem Höhenunterschied zwischen etwa 0,4 und 0,9 m abgesetzt und ist aus der früheren Nutzung durch den Bauhof zum größeren Teil mit einer wassergebundenen Decke befestigt. Die Nutzung durch den Bauhof ist mittlerweile komplett aufgegeben.

Auf dem Grundstück steht derzeit noch eine Unterstandshalle für Fahrzeuge, die privat genutzt wird.

4.2 Planung

Das Bauland ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzung eines Dorfgebietes ist hier nicht sachgerecht, da keine landwirtschaftliche Nutzung geplant ist.

Das Grundstück wird etwa zur Hälfte bebaut. Damit handelt es sich noch um eine Abrundung der bestehenden Bebauung. Eine weitere Ausdehnung nach Westen würde zu einer spornartigen Entwicklung führen, was ortsplannerisch an dieser Stelle nicht erwünscht wäre.

Auf dem Grundstück können 3 Wohngebäude errichtet werden.

Die neue Bebauung wird über eine private Verkehrsfläche von der Schmelzer Straße aus erschlossen, die im Bereich der bestehenden Feldzufahrt verläuft. Diese verschwenkt dann nach Norden zur Erschließung der 3 Grundstücke. Eine öffentliche Verkehrsfläche ist hier nicht erforderlich, da es sich nur um eine untergeordnete Bebauung handelt.

Die Baufenster sind so festgesetzt, dass ein Spielraum für die Stellung der Gebäude auf dem Grundstück verbleibt. Die Lage der Garagen ist nicht festgesetzt, sondern kann von den Bauherren innerhalb bestimmter Grenzen frei gewählt werden. Ortsplanerisch ist es nicht erforderlich, die Lage der Garagen festzusetzen. Garagen müssen, außer wenn 2 Garagen an der Grenze aneinandergesetzt werden, einen Grenzabstand einhalten. Dies sichert den Dachüberstand auf dem eigenen Grundstück.

Die Gebäude sind als 2-geschossige Gebäude mit einer seitlichen Wandhöhe von 6,20 m zulässig. Auf diese Weise kann auch der Dachraum in Teilen genutzt werden, auch wenn er kein Vollgeschoß im Sinne der BayBO sein darf. Es ist im Sinne eines schonenden Umganges mit Grund und Boden durchaus sinnvoll, Bauland innerhalb ortsplannerischer verträglicher Grenzen auszunutzen.

Die Höhenlage der Gebäude ist je Bauraum bezogen auf Normalnull auf der Grundlage eines Geländeaufmaßes festgesetzt. Die Höhenlinien sind im Bebauungsplan in einem Abstand von 0,1 m dargestellt.

Gestalterische Festsetzungen sind als Rahmen soweit getroffen, wie es zur Sicherung eines angemessenen und ortsbildverträglichen Erscheinungsbildes erforderlich ist.

Westlich der Baugrundstücke und der neuen Straße ist eine 5m tiefe Fläche für die Ortsrandeingrünung festgesetzt um einen verträglichen Übergang in den Landschaftsraum zu schaffen.

4.3 Auswirkungen der Planung

Orts- und Landschaftsbild

Durch die geringfügige Erweiterung der Bebauung verändert sich das Landschaftsbild nur lokal. Dort, wo der neue Ortsrand einsehbar ist, ist zur verbesserten Einbindung der Bebauung in die Landschaft eine Fläche für eine Ortsrandeingrünung festgesetzt.

Auch die Festsetzungen zur Grünordnung auf den Grundstücken sichern eine verträgliche Einbindung der Bebauung.

Verkehr

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die Bebauung kann vernachlässigt werden.

Immissionen

Schallschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "Schmelzer Straße" wurde durch das Sachverständigenbüro "hooock farny ingenieure", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, mit Datum vom 12.06.2017 ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dabei wurden Prognoseberechnungen zur Ermittlung der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den Gaststättenbetrieb auf Grundstück Fl.Nr. 125/6 hervorgerufen werden können. Die Lärmentwicklung zur Tag- und Nachtzeit wurde anhand der vorliegenden Betreiberangaben zur Betriebscharakteristik betrachtet.

Vergleicht man die ermittelten Beurteilungspegel mit den gemäß der Schutzbedürftigkeit der Planung anzustrebenden Orientierungswerten, so stellt man fest, dass die städtebaulichen Schallschutzziele hinsichtlich der anlagenbezogenen Lärmeinwirkungen im Geltungsbereich der Planung flächendeckend erreicht werden.

Somit ist festzustellen, dass der notwendige Schutz der neu entstehenden Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch anlagenbezogene Geräusche ohne die Gefahr nachträglicher Einschränkungen für den Gaststättenbetrieb gewährleistet ist.

Geruchsimmissionen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "Schmelzer Straße" wurde durch das Sachverständigenbüro "hooock farny ingenieure", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, mit Datum vom 12.06.2017 ein immissionsschutztechnisches Gutachten zur Prognose und Beurteilung von Geruchsimmissionen erstellt. Dabei wurde eine Prognose zur Ermittlung der Geruchsimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den landwirtschaftlichen Betrieb auf Grundstück Fl.Nr. 9, 9/6 hervorgerufen werden können.

Basierend auf dem Arbeitspapier des Arbeitskreises für Landwirtschaft "Abstandregelung für Rinder- und Pferdehaltungen" und der Veröffentlichung "Geruchsemissionen aus Rinderställen" ("Gelbes Heft 52") der Bayerischen Landesanstalt für Landtechnik konnte nachgewiesen werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Geruchsimmissionen durch den nahegelegenen landwirtschaftlichen Betrieb im Geltungsbereich des Bebauungsplans hervorgerufen werden.

Somit ist festzustellen, dass der notwendige Schutz der neu entstehenden Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geruchsimmissionen ohne die Gefahr nachträglicher Einschränkungen für den landwirtschaftlichen Betrieb gewährleistet ist.

Technische Infrastruktur

Die äußere Erschließung besitzt ausreichende Kapazitäten für die geplante Bebauung. Die Infrastruktur innerhalb des Baugebietes muss ergänzt werden.

Das Schmutzwasser wird durch Anschluss an die gemeindliche Kanalisation entsorgt.

Das Oberflächenwasser der einzelnen Grundstücke und der Verkehrsfläche wird versickert.

Die Stromversorgung erfolgt über die Stromversorgung Inzell.

Alternativen

Als grundsätzliche Alternative kommt die Nullvariante in Frage, also das belassen des derzeitigen Zustandes. Nachdem das Grundstück aber bisher in Teilen bereits in der Vergangenheit vom Bauhof genutzt wurde und zum Teil bebaut und versiegelt ist, wurde diese Variante verworfen. Die Nachnutzung von Flächen, die bereits baulich oder anderweitig genutzt wurden, hat immer Vorrang vor der Inanspruchnahme baulich bisher nicht genutzter Flächen.

Es wurde auch überlegt, das gesamte Grundstück zu bebauen. Das hätte aber zu einer spornartigen Entwicklung in den Außenbereich geführt, was ortsplannerisch abzulehnen ist.

Eine Reduzierung der neuen Bebauung auf den bisher genutzten Bereich hätte keine sinnvolle Nutzung ergeben.

Daher wurde das nun vorliegende Planungskonzept mit einer maßvollen Erweiterung um lediglich 3 Gebäude gewählt.

5. Umweltbericht / Auswirkungen der Planung

5.1 Gesetzliche Vorgaben und Ziele des Umweltschutzes

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (EAG-Bau) im Juli 2004 ist auf Ebene der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Projektauswirkungen, Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung und Ausgleichsmaßnahmen darzustellen sind.

Allgemeine Ziele des Umweltschutzes:

Baugesetzbuch (BauGB)

§1 Absatz 6

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,

...

4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile,

...

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege, insbesondere

a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biolog. Vielfalt,

...

f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,

...

§1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

...

(2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen ... Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken. ...

Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG)

§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege

(1) *Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach ... so zu schützen, dass*

- 1. die biologische Vielfalt,*
- 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie*
- 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.*

(2) *Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere*

- 1. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,*
- 2. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,*
- 3. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.*

(3) *Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere*

...

- 2. Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen,*
- 3. ... für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen,*
- 4. Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu,*
- 5. wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,*

...

§ 13 Allgemeiner Grundsatz

Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.

§ 14 Eingriffe in Natur und Landschaft

(1) *Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.*

...

§ 15 Verursacherpflichten, Unzulässigkeit von Eingriffen ...

(1) *Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.*

(2) *Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die*

beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatschG)

...

Art. 16 Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile

(1) Es ist verboten, in der freien Natur

- 1. Hecken, lebende Zäune, Feldgehölze oder -gebüsche einschließlich Ufergehölze oder -gebüsche zu roden, abzuschneiden, zu fällen oder auf sonstige Weise erheblich zu beeinträchtigen,*

...

Bundesbodenschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten)

§1

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktion des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden ... zu sanieren und Vorsorge gegen nachhaltige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. ...

5.2 Ziele des Bebauungsplanes

Das bisher in Teilen vom gemeindlichen Bauhof genutzte Grundstück soll im Zuge einer Teilnachnutzung neu mit Wohngebäuden bebaut werden.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist hierzu die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

5.3 Planungsvarianten

Im Rahmen des städtebaulichen Entwurfs wurde neben einer Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern auch die Errichtung von Reihenhäusern geprüft. Durch die Lage am Ortsrand wurde eine verdichtete Bauweise mit Reihenhäusern verworfen, Doppelhäuser sind grundsätzlich möglich, aber vom Eigentümer nicht gewünscht. Dem Aspekt des sparsamen Umgangs mit Boden wurde Rechnung getragen.

Standortalternativen wurden aufgrund der Flächenverfügbarkeit nicht untersucht.

Allerdings wurde auch eine weiter nach Westen reichende Bebauung geprüft und aus städtebaulichen Gründen verworfen.

5.4 Nullvariante

Bei Nichtdurchführung des städtebaulichen Projektes würde die Fläche im Geltungsbereich weiter zum Teil landwirtschaftlich genutzt, bzw. sich weiter als Brachfläche entwickeln.

Aufgrund der Stoffeinträge (Düngung, Pflanzenschutzmittel) und der Luftbelastung (Eintrag von Staub, Reifenabrieb usw.) würden sich die Bedingungen des Schutzgutes Boden nicht bzw. nur tendenziell verschlechtern. Diese Beeinträchtigungen sind allerdings geringer anzusetzen als die Versiegelung, die durch die geplante Bebauung entstehen würde.

Bei einer Nichtbebauung der Fläche und weiteren überwiegend landwirtschaftlichen Nutzung würden sich keine Veränderungen des Landschafts- und Ortsbildes ergeben. Eine Beeinträchtigung (Verbesserung oder Verschlechterung) des Schutzgutes Natur und Landschaft würde sich bei einer weiteren ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung („gute fachliche Praxis“) ebenfalls nicht ergeben.

Mit der verkehrstechnisch günstigen Lage stellt die Baufläche eine wichtige Entwicklungsfläche dar, die auch im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Eine bauliche Entwicklung ist hier auch bei einer kurzfristigen Nichtrealisierung des Baugebietes langfristig absehbar.

5.5 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

5.5.1 Schutzgut Mensch – Lärm/Erholung/Siedlungsnaher Freiraum

Im Rahmen des Schutzgutes Mensch werden folgende Aspekte beleuchtet: Lärm/Erholung/siedlungsnaher Freiraum.

Lärm

Beschreibung

Die neuen Bauflächen liegen am westlichen Ortsrand des Hauptortes Inzell in ebener Lage. Nach Süden grenzt Wohnbebauung und die Schmelzer Straße an. Negative Lärmeinwirkungen durch Verkehr und Vorbelastungen des Schutzgutes Mensch sind im Umfeld des Vorhabens somit gegeben.

Schallschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "Schmelzer Straße" wurde durch das Sachverständigenbüro "hooock farny ingenieure", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, mit Datum vom 12.06.2017 ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dabei wurden Prognoseberechnungen zur Ermittlung der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den Gaststättenbetrieb auf Grundstück Fl.Nr. 125/6 hervorgerufen werden können. Die Lärmentwicklung zur Tag- und Nachtzeit wurde anhand der vorliegenden Betreiberangaben zur Betriebscharakteristik betrachtet.

Vergleicht man die ermittelten Beurteilungspegel mit den gemäß der Schutzbedürftigkeit der Planung anzustrebenden Orientierungswerten, so stellt man fest, dass die städtebaulichen Schallschutzziele hinsichtlich der anlagenbezogenen Lärmeinwirkungen im Geltungsbereich der Planung flächendeckend erreicht werden.

Somit ist festzustellen, dass der notwendige Schutz der neu entstehenden Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch anlagenbezogene Geräusche ohne die Gefahr nachträglicher Einschränkungen für den Gaststättenbetrieb gewährleistet ist.

Geruchsmissionen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "Schmelzer Straße" wurde durch das Sachverständigenbüro "hooock farny ingenieure", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, mit Datum vom 12.06.2017 ein immissionsschutztechnisches Gutachten zur Prognose und Beurteilung von Geruchsmissionen erstellt. Dabei wurde eine Prognose zur Ermittlung der Geruchsmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den landwirtschaftlichen Betrieb auf Grundstück Fl.Nr. 9, 9/6 hervorgerufen werden können.

Basierend auf dem Arbeitspapier des Arbeitskreises für Landwirtschaft "Abstandregelung für Rinder- und Pferdehaltungen" und der Veröffentlichung "Geruchsemissionen aus Rinderställen" ("Gelbes Heft 52") der Bayerischen Landesanstalt für Landtechnik konnte nachgewiesen werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Geruchsmissionen durch den nahegelegenen landwirtschaftlichen Betrieb im Geltungsbereich des Bebauungsplans hervorgerufen werden.

Somit ist festzustellen, dass der notwendige Schutz der neu entstehenden Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geruchsmissionen ohne die Gefahr nachträglicher Einschränkungen für den landwirtschaftlichen Betrieb gewährleistet ist.

Baubedingte Belastungen

Belastungen durch Lärm und Staub entstehen beim Bau der neuen Gebäude und Zufahrtsstraßen. Bei diesen baubedingten Belastungen handelt es sich aber um temporäre Störungen, die auch geringe Störungen für die Anlieger mit sich bringen. Sie sind insgesamt als gering erheblich einzustufen.

Anlage-/Betriebsbedingte Belastungen

Die Wohnnutzung wird einen Anliegerverkehr aufweisen. Mit der geplanten (privaten) Erschließungsstraße werden die Bauflächen über die Schmelzer Straße an die regionalen und überregionalen Straßen angebunden, die zur Aufnahme des Verkehrs geeignet sind.

Negative Auswirkungen auf die Lärmsituation sind nicht zu erwarten und somit als gering erheblich einzustufen.

Erholung/siedlungsnaher Freiraum

Beschreibung

Der Geltungsbereich ist aufgrund der Vorbelastungen und geringen Erschließung als Erholungsraum wenig geeignet.

Im weiteren Umfeld verlaufen einzelne Rad- und Wanderwege. Eine Ein- und Durchgrünung der Wohnbauflächen mit Gehölzen ist vorgesehen.

Der Standort ist als siedlungsnaher Freiraum mit geringer Aufenthaltsqualität und Erholungswert einzustufen.

Bau-, anlage-, betriebsbedingte Belastungen

Durch die geplante Wohnnutzung gehen keine Flächen mit bedeutender Erholungsfunktion verloren. Die Durchgängigkeit der Wegenetze bleibt erhalten. Die neuen Wohnbauflächen sind an dieses Wegenetz angebunden.

Mit der Lage am Ortsrand ist der Erholungsraum bereits verändert.

Negative Auswirkungen auf die Erholungsqualität im siedlungsnahen Freiraum sind nicht zu erwarten und somit als gering erheblich einzustufen.

Ergebnis

	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Mensch/Lärm	gering	gering	gering	gering
Mensch/Erholung	gering	gering	gering	gering

Tab. 1 Erheblichkeit zum Schutzgut Mensch

5.5.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Pflanzen

Schutzgebiete, Flächen der amtlichen Biotopkartierung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen keine ausgewiesenen Schutzgebiete im Sinne des § 23 - § 30 BNatSchG (29. Juli 2009) vor.

Geschützte Flächen nach § 30 BNatschG sind ebenfalls nicht vorhanden.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind zum Teil landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Am nördlichen Rand der Bauhofzufahrt konnte sich auf einem kleinen Geländesprung eine Altgrasflur ausbilden, die mit Gehölzaufwuchs (Spitz-Ahorn, Esche, Weide) bestockt ist.

Im Übergang zur Wohnbebauung an der Schmelzer Straße konnte sich auf der Flurgrenze eine Baumweide als markanter Baum ausbilden. Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs, der nicht landwirtschaftlich genutzt wird, ist von Gebäudeflächen, Lager- und Fahrbereichen geprägt.

Flächen der amtlichen bayerischen Biotopkartierung sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

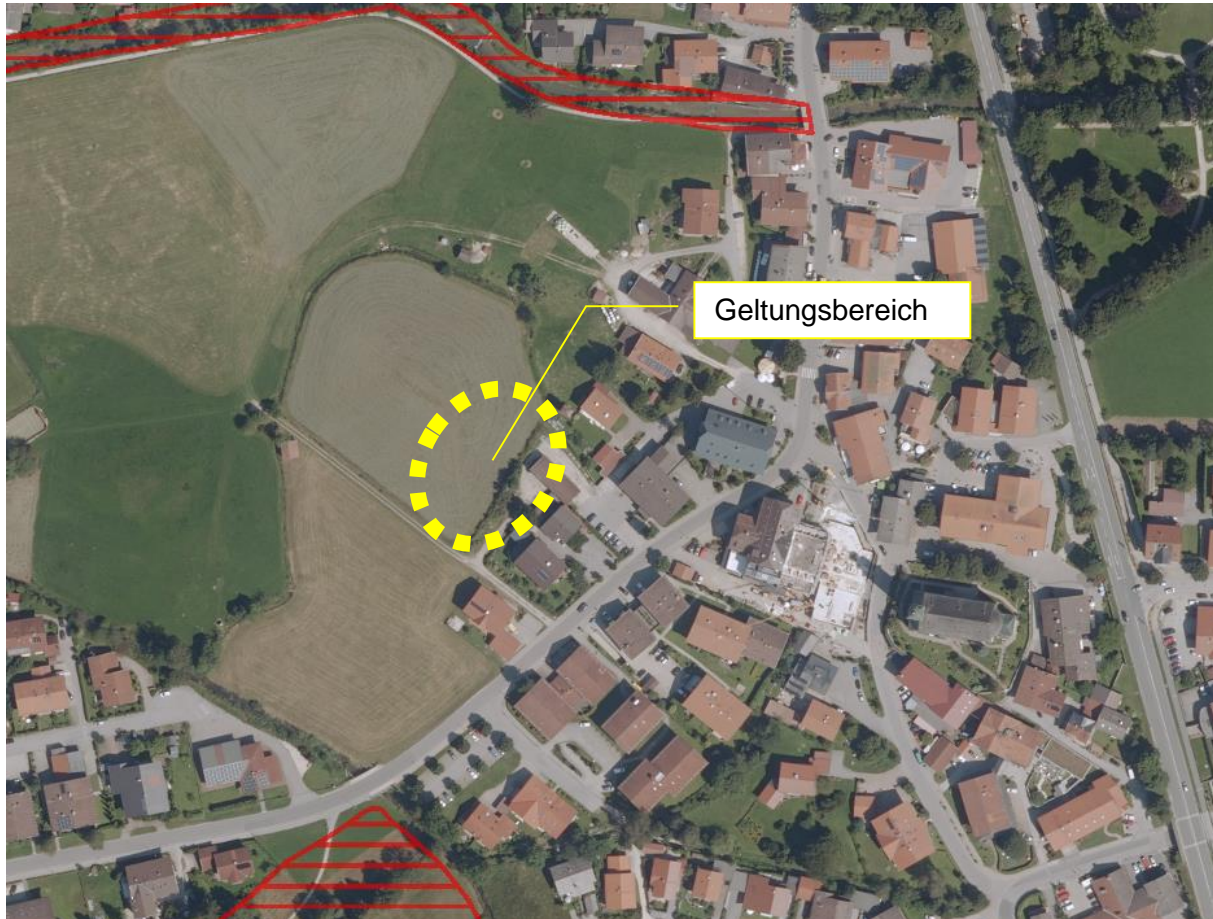


Abbildung 1: Übersicht der Flächen der amtlichen Bayerischen Biotopkartierung rot schraffiert (Quelle finweb).

FFH-Gebiete

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines FFH-Gebietes. Außerhalb des Geltungsbereiches liegen keine FFH-Gebiete in der weiteren Umgebung (< 5km).

Tiere

Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse und Vögel

Im Eingriffsbereich erfolgt kleinflächig eine Rodung von Bäumen bzw. Sträuchern, die von baumbrütenden- oder gebüschbrütenden Vogelarten als Fortpflanzungs- und Ruhestätte genutzt werden. Aufgrund der Größe der Gehölzstruktur (ca. 70m²), des Alters des Aufwuchses und der Lage unmittelbar an einem Lagerbereich mit Vorbelastung liegt kein Lebensraum von hoher, sondern von mittlerer Bedeutung vor.

Im Eingriffsbereich befindet sich keine für Fledermäuse nutzbare und geeignete Ruhe- und Fortpflanzungsstätte, da die Lagerhalle über keine entsprechenden Strukturen verfügt.

Baubedingte Auswirkungen

Durch Bauarbeiten werden keine Lebensräume mit hoher Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt beansprucht. Es tritt eine zeitlich begrenzte Störung durch Lärm von Baufahrzeugen und Bautätigkeit auf.

Die baubedingten Auswirkungen sind in der Gesamtschau als gering erheblich einzustufen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Es gehen dauerhaft Flächen mit geringer Wertigkeit (Grünland, Jungaufwuchs von Gehölzen) aus Sicht der Vegetationskunde verloren.

Die Auswirkungen auf die Pflanzen und Tiere werden somit als gering eingestuft.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Eine Beeinträchtigung wertvoller Biotopstrukturen auf den zum Geltungsbereich benachbarten Flächen durch Licht kann ausgeschlossen werden.

Störungsempfindliche Tierarten wurden im Umgriff des Geltungsbereiches nicht nachgewiesen und sind auch nicht zu erwarten.

Somit sind keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere anzunehmen.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
gering	gering	gering	gering

Tab. 2 Erheblichkeit zum Schutzgut Pflanzen und Tiere

5.5.3 Schutzgut Boden

Beschreibung

Böden erfüllen unterschiedliche natürliche Funktionen:

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen (Lebensraumfunktion),
- Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers.

Zusätzlich sind Böden grundsätzlich Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Der Geltungsbereich ist durch landwirtschaftliche Flächen (Grünland) und bebaute Flächen mit Gebäuden und Lagerflächen bzw. Kieswegen geprägt. Eine natürliche Bodenentwicklung liegt zum Teil vor.

Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

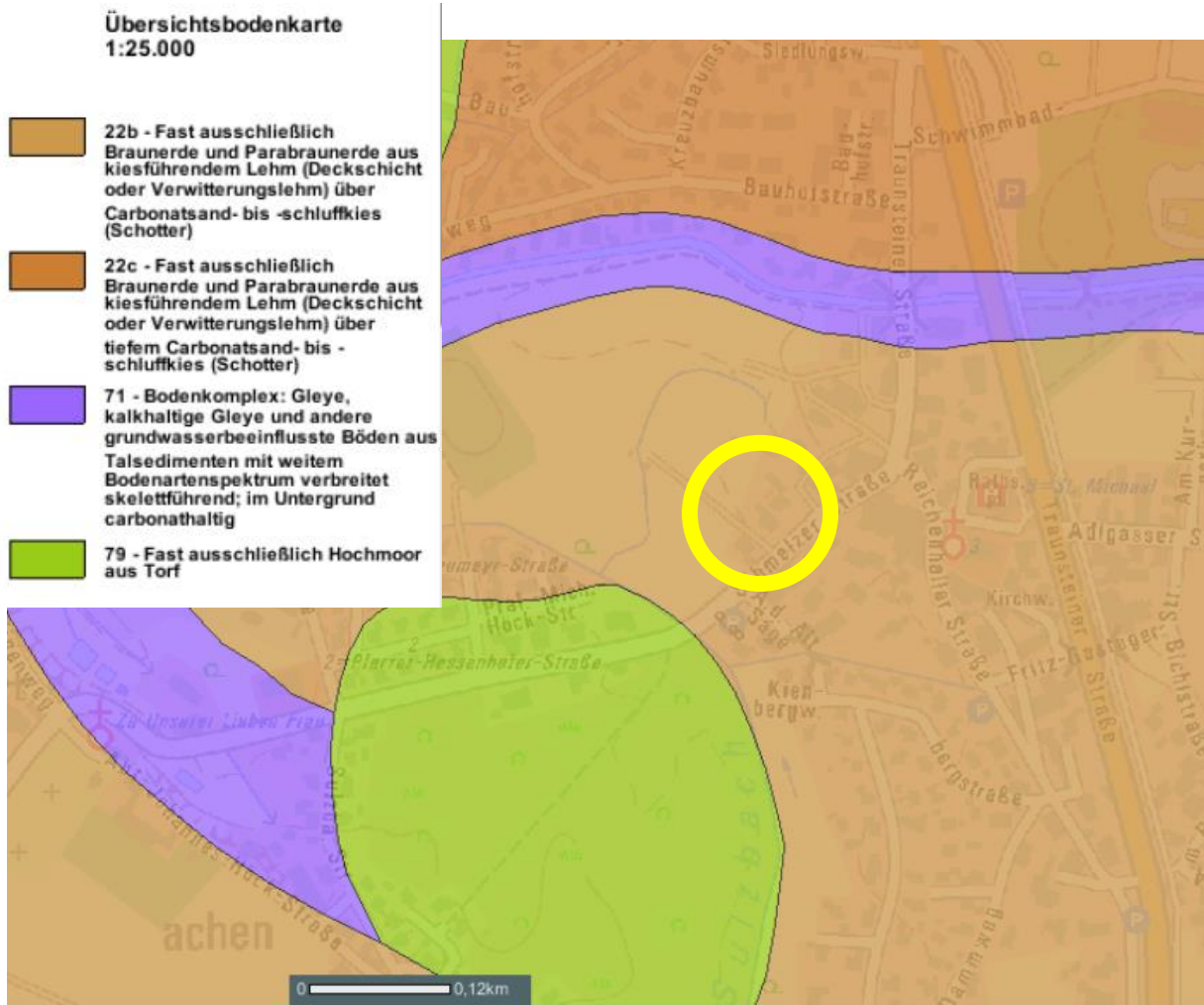


Abbildung 3: Übersicht der Bodentypen, der gelbe Kreis markiert den Geltungsbereich (Quelle Bodeninformationssystem Bayern).

Aus den Karbonatgesteinen haben sich im Laufe der Bodengenese überwiegend flachgründige Rendzinen entwickelt (vgl. Übersichtsbodenkarte des Bayerischen Geologischen Landesamtes).

Gemäß der landwirtschaftlichen Standortkartierung sind auf den würmeiszeitlichen Schottern Grünlandböden mit ungünstigen Erzeugungsbedingungen vorhanden. Unter einer flach- bis mittelgründigen Oberbodenschicht aus sand/kiesigen Lehmen (Braun- und Parabraunerden) folgen kiesige Substrate, die zu einer sehr guten Wasserdurchlässigkeit führen.

Baubedingte Auswirkungen

Durch die Baumaßnahme werden auf den neuen Bauflächen die anstehenden Braun- und Parabraunerden (Entwicklung auf Kiesboden) beseitigt. Eine Unterkellerung der Gebäude ist vorgesehen, so dass Eingriffe in tiefere Bodenschichten zu erwarten sind. Darüber hinaus können Belastungen der Bodenflächen durch Verdichtung entstehen.

Nachdem die Böden im Geltungsbereich in einem Teilbereich wenig und in einem Teilbereich (Gebäude, Lagerflächen) stark verändert worden sind, sind die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden in der Gesamtschau als mittel zu bewerten.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch Versiegelung kommt es zu den gravierendsten anlagebedingten Auswirkungen. Auf versiegelten Flächen wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens beeinträchtigt. Dies wiederum hat Einfluss auf den natürlichen Bodenwassergehalt und die Grundwasserneubildung.

Bezogen auf das Vorhaben mit Umgriff ist die zusätzliche Versiegelung mit einem niedrigen bis mittleren Versieglungs- bzw. Nutzungsgrad anzusehen.

Die gewählte Erschließung verläuft mit einer Stichstraße und bindet an die Schmelzer Straße an.

Insgesamt ergeben sich für das Schutzgut Boden aufgrund der Vorbelastungen Auswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Bei der geplanten Wohnnutzung sind keine nennenswerten betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
mittel	mittel	gering	mittel

Tab. 3 Erheblichkeit zum Schutzgut Boden

5.5.4 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Oberflächenwasser

Im Geltungsbereich kommt ein Oberflächengewässer in Form eines kleineren offenen Entwässerungsgrabens („Dorfbach“) im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs vor, der im Bereich der südlich angrenzenden Siedlung verrohrt ist.

Überschwemmungsereignisse aus der Vergangenheit sind nicht bekannt. Aufgrund der Höhenlage der Gebäude kann davon ausgegangen werden, dass keine Gefährdung gegeben ist.

Wild abfließendes Oberflächenwasser bei Starkregen

Wild abfließendes Oberflächenwasser bei Starkregen hat bisher zu keinen bekannten Problemen geführt.

Grundwasser

Exakte Informationen zum Grundwasserstand (Grundwassermessstelle) liegen nicht vor. Es kann aber angenommen werden, dass der Grundwasserstand mehr als 3 m beträgt. Ausgenommen sind hiervon die Grundwasserverhältnisse bei Starkregen.

Die nacheiszeitlichen Ablagerungen im Umfeld von Inzell weisen eine hohe Durchlässigkeit auf. Die hohe Durchlässigkeit der nacheiszeitlichen Gesteinsschutt-ablagerungen gilt auch für Schadstoffe. Die Grundwassergefährdung ist deshalb grundsätzlich als hoch einzustufen.

Aufgrund der örtlichen Verhältnisse ist ferner davon auszugehen, dass im Bereich der Bebauung kein Hangschichtwasser vorliegt.

Brunnen/Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete oder Brunnennutzungen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Baubedingte Auswirkungen

Infolge des außer bei Starkregenereignissen vermutlich nicht oberflächennah anstehenden Grundwassers besteht nicht die Gefahr, dass der Geschütztheitsgrad des Grundwassers abnimmt. Demzufolge sind maximal geringe Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten.

Auswirkungen auf den offenen Graben sind nicht zu erwarten, das Umfeld ist als Grünfläche bzw. Ausgleichsfläche festgesetzt.

Anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen

Ähnlich wie beim Schutzgut Boden, ist in Bezug auf die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vor allem die Höhe der Versiegelung maßgebend. Eine Reduzierung der Versickerungspotenziale des Bodens reduziert auch die Möglichkeit zur Grundwasserneubildung.

Die Versickerung des Niederschlagswassers im neuen Baugebiet innerhalb der Verkehrsfläche erfolgt in den Randbereichen der versiegelten Flächen breitflächig in Mulden. Eine Änderung der Versickerungsrate ist deshalb nur geringfügig gegeben.

Die Versickerung des Niederschlagswassers im neuen Baugebiet der privaten Grundstücke erfolgt innerhalb der privaten Grundstücke.

Mit der vorgesehenen Bebauung einschließlich einer möglichen Unterkellerung erfolgt nur eine sehr kleinräumige Veränderung des Grundwasserstromes durch das Umfließen des Grundwassers im unmittelbaren Nahbereich der Bauwerke. Es liegt keine Riegelbebauung vor, so dass es zu keiner wesentlichen Änderung des Grundwasserstromes und einem Aufstau des Grundwasserstromes kommen kann.

Hieraus lassen sich zusammengefasst anlagebedingt geringe Auswirkungen auf das Grundwasser ableiten.

Ergebnis

	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblich- keit
Oberflächenwasser / wild abfließendes Oberflächenwasser	gering	gering	gering	gering
Grundwasser	gering	gering	gering	gering

Tab. 4 Erheblichkeit zum Schutzgut Wasser

5.5.5 Klima und Lufthygiene

Beschreibung

Der Bereich der Schmelzer Straße liegt in der Talniederung von Inzell im Übergang zum Inzeller Moos. Die freie Lage führt zu einer guten Durchlüftung des Gesamtgebietes. Die lokalklimatische Bedeutung des Bereichs kann aufgrund des Fehlens von Gehölzstrukturen als gering eingeschätzt werden.

Der Geltungsbereich stellt kein Kaltluftentstehungsgebiet dar und übernimmt somit keine lokalklimatische Ausgleichsfunktion.

Wo die großklimatischen Gegebenheiten durch die örtlichen Verhältnisse überlagert werden (insbesondere bei austauscharmen Hochdruckwetterlagen), kommt es zur Ausbildung eines typischen Geländeklimas, das durch lokale Windsysteme und Luftabflussbahnen gekennzeichnet ist. Im gegebenen Landschaftsausschnitt strömt die produzierte Kalt- bzw. Frischluft in nördlicher Richtung in das Inzeller Talbecken, insbesondere das Inzeller Moos ab.

Baubedingte Auswirkungen

Es ist die Errichtung von Gebäuden und Erschließungsflächen vorgesehen. Temporäre Belastungen durch Staubentwicklung, An- und Abtransport liegen in diesem Zusammenhang vor. Sie stellen im Hinblick auf das Kleinklima sowie auf die Lufthygiene eine temporäre, geringe Belastung dar.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Verlust klimarelevanter Strukturen
Ein Verlust klimarelevanter Strukturen (größere Gehölze) liegt nicht vor.
- Barrierewirkung in Kalt- bzw. Frischluftabflussbahnen
Die abfließende Kalt- bzw. Frischluft kann das Wohnareal durchströmen.

Anlagebedingt sind demnach nur geringe Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Im Hinblick auf die Ausweisung der Wohnbaufläche kommt es voraussichtlich zu einer geringfügigen Erhöhung des Anliegerverkehrs. Die sich daraus ergebenden Auswirkungen sind jedoch vernachlässigbar gering.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
gering	gering	gering	gering

Tab. 5 Erheblichkeit zum Schutzgut Klima und Lufthygiene

5.5.6 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung

Der Geltungsbereich liegt im Inzeller Talkessel unmittelbar am westlichen Ortsrand des Hauptortes Inzell.

Die Lage der neuen Wohnbauflächen stellt eine bezogen auf den Gesamtort wenig exponierte Fläche dar, die im Süden und Osten durch die bestehende Bebauung eingerahmt ist. Eine Fernwirkung liegt nicht vor.

Baubedingte Auswirkungen

Mit der Realisierung der Wohnbauflächen kann es während der Bauphase für die Anwohner zu visuellen Beeinträchtigungen durch das Baufeld, Materiallager und vor allem -transporte kommen. Nachdem diese jedoch zeitlich eng begrenzt sind, werden diese baubedingten Auswirkungen als gering erheblich eingestuft.

Anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen

- Flächeninanspruchnahme landschaftsbildprägender Strukturen

Eine Beanspruchung von Gehölzbeständen als prägende Elemente in der Landschaft findet nicht statt.

- Ortsbildprägende Wirkung
Mit der Lage am Ortsrand ist eine sensible Höhenausbildung geboten mit einer Wandhöhe von 6,20 m. Eine verdichtete Bauweise mit mehr als 2 Vollgeschossen wird zur Schonung des Landschaftsbildes ausgeschlossen.

Insgesamt sind für das Schutzgut Landschaftsbild somit geringe Auswirkungen durch die Veränderung des Landschaftsbildes zu erwarten.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
gering	gering	gering	gering

Tab. 6 Erheblichkeit zum Schutzgut Landschaftsbild

5.5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Denkmalgeschützte und schutzwürdige Ensembles und Bauwerke einschließlich Bodendenkmäler kommen im Gebiet nicht vor. Dies zeigt der aktuelle Ausschnitt aus dem Bayerischen Denkmalatlas.



Abbildung 4: Auszug aus dem Bayerischen Denkmalatlas (Quelle Bayernatlas Denkmal)

In östlicher Richtung liegen im Ortskern mehrere Baudenkmäler:

- Kath. Pfarrkirche St. Michael am Rathausplatz (D-1-8242-0105)
- Richterhaus Schmelzer Straße 2 (D-1-89-124-6)
- Bauernhaus an der Traunsteiner Straße 5 (D-1-89-124-9)
- Köblergut an der Reichenhaller Straße 6 (D-1-89-124-5)

Beeinträchtigungen der Baudenkmäler können aufgrund der Größe der neuen Gebäude, der Lage der Baudenkmale und der dazwischenliegenden vorhandenen Bebauung ausgeschlossen werden.

5.5.8 Wechselwirkungen

Die nach Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Im vorliegenden Fall ist nicht davon auszugehen, dass diese Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu zusätzlichen Belastungen führen werden.

5.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung des städtebaulichen Projektes würde die Fläche im Geltungsbereich weiter landwirtschaftlich genutzt werden. Aufgrund der Stoffeinträge (Düngung, Pflanzenschutzmittel) und der Luftbelastung (Eintrag von Staub, usw.) würden sich die Bedingungen des Schutzgutes Boden nicht bzw. nur tendenziell verschlechtern. Diese Beeinträchtigungen sind allerdings geringer anzusetzen als die Versiegelung, die durch die geplante Bebauung entstehen würde. Bei einer Nichtbebauung der Fläche und weiteren landwirtschaftlichen Nutzung würden sich keine Veränderungen des Landschafts- und Ortsbildes ergeben. Eine Beeinträchtigung (Verbesserung oder Verschlechterung) des Schutzgutes Natur und Landschaft würde sich bei einer weiteren ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung („gute fachliche Praxis“) ebenfalls nicht ergeben.

5.6.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen

Bei der Neuausweisung des Wohnbaulandes kommen folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Tragen:

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Nutzung eines Standortes mit teilversiegelten Flächen
- Abrundung eines bereits bestehenden Wohnstandortes mit Erschließung, keine vollständige Neuentwicklung „auf der grünen Wiese“
- Festsetzung von privaten Grünflächen im Übergang zum Inzeller Moos und am bestehenden Graben
- Durchgrünung entlang der Wohngebietsflächen durch Baumpflanzung auf Privatgrund
- Gestaltung der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen, z.B. Rasenfugenpflaster
- Keine Ausbildung von Sockeln bei Einfriedungen; Mindestabstand 0,10m von Zäunen zum Boden (Tierwanderungen)

Schutzgut Boden

- Nutzung eines Standortes mit teilversiegelten Flächen
- Abrundung eines bereits bestehenden Wohnstandortes
- Begrenzung der Grundflächenzahl auf einen Maximalwert von 0,30
- Erschließung des Baugebietes durch Erweiterung einer bestehenden Erschließungsstraße zur Reduzierung der Eingriffe in das Bodengefüge (Auf-/Abgrabungen, Terrassierungen)

Schutzgut Wasser

- Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer nach Vorreinigung auf dem jeweiligen Grundstück
- Gestaltung der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen

Schutzgut Landschaftsbild

- Höhenbegrenzung der Gebäudehöhen, zulässige Wandhöhe von 6,20 m und max. 2 Vollgeschosse
- Keine Zulässigkeit von Reihenhäusern am Ortsrand
- Pflanzung von mind. 1 Laubbaum je Bauparzelle
- Zulassen von Stützmauern mit einer max. Höhe von 0,50 m; Stützmauern sind zu begrünen

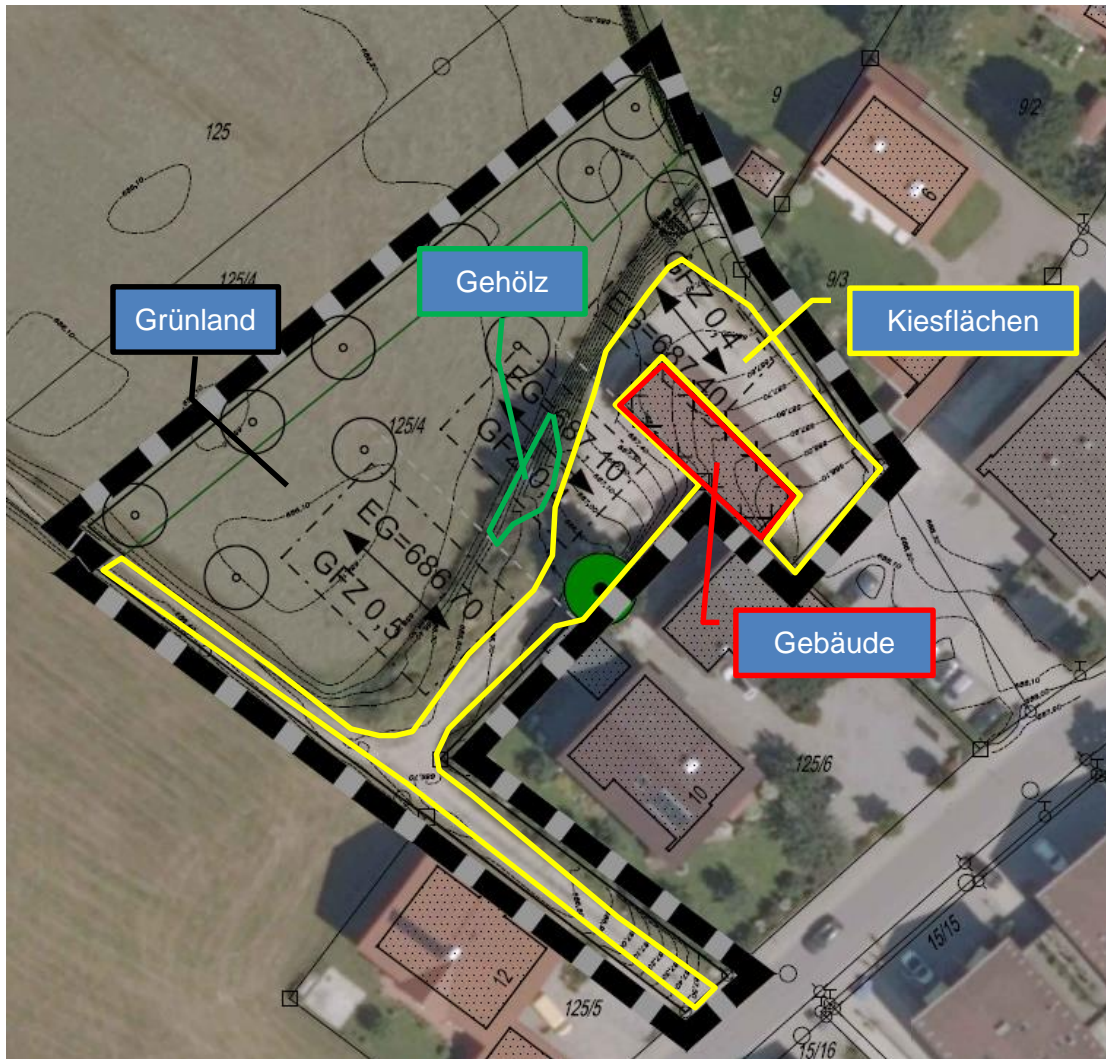
5.6.2 Eingriffsbilanzierung

Da ein Eingriff im Sinne des BauGB vorliegt, ist eine Eingriffsermittlung gemäß Leitfaden des StMLfU durchzuführen. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Eingriffsbilanzierung auf, dabei werden bereits versiegelte Flächen und Gebäude berücksichtigt (kein neuer Eingriff).

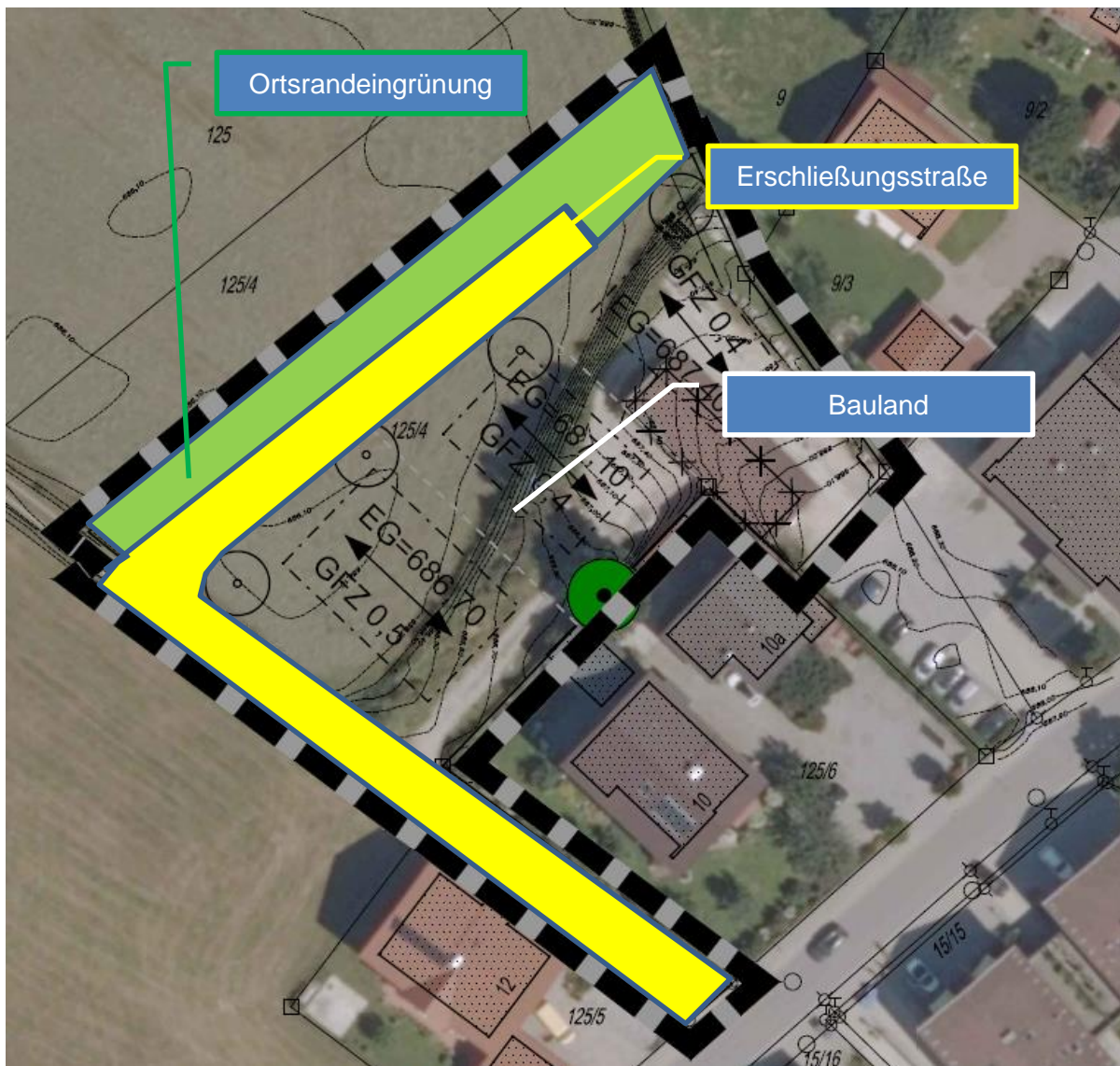
Geltungsbereich 3.415 qm

1. Flächentypen Bestand			
Flächentyp	Flächengröße	Versiegelungsgrad	Versiegelte Fläche
1.1 Gebäude	125 qm	1,00	125 qm
1.2 Kiesfläche / Kieswege	925 qm	0,80	740 qm
1.3 Gehölzaufwuchs	70 qm	0,00	0 qm
1.4 Grünfläche Wiese 3-4 schürig	2.295 qm	0,00	0 qm
	<u>3.415 qm</u>		<u>865 qm</u>
2. Flächentypen Planung			
Flächentyp	Flächengröße		
2.1 Bauland, Erschließungsstraße	2.955 qm		
2.2 private Grünfläche Ortsrandeingrünung	460 qm		
	<u>3.415 qm</u>		
3. Eingriffsflächen			
Flächentyp	Flächengröße		
3.1 Gehölzaufwuchs (1.3)	70 qm		
3.2 Bauland, Erschließungsstraße (2.1) abzgl. versiegelte Fläche Gebäude (1.1) + Kiesfläche (1.2), abzgl. Eingriff Gehölzaufwuchs (3.1)	2.020 qm	Ortsrandeingrünung stellt Minimierung dar und ist in der Eingriffsfläche enthalten (Reduzierung des Ausgleichsfaktors)	
	<u>2.090 qm</u>		

Die nachfolgende Abgrenzung zeigt die Flächentypen im Bestand (Luftbild Landesvermessungsamt).



Die nachfolgende Abgrenzung zeigt die Flächentypen der Planung (Luftbild Landesvermessungsamt).

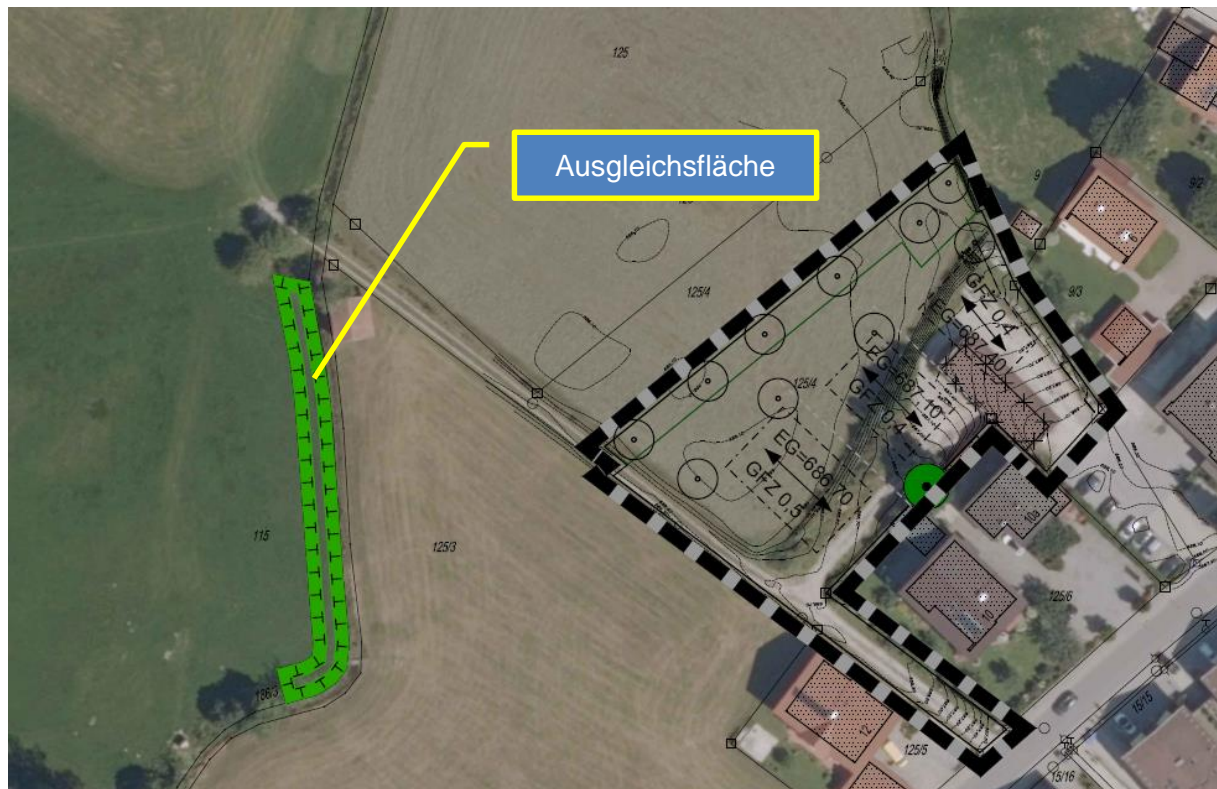


3. Ausgleichsbedarf			
B-Plan Eingriffsschwere GRZ ≤ 0,35	Typ B niedriger bis mittlere Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad		
Eingriffsfläche	2.090 qm		
Ermittlung Ausgleichsbedarf			
	Eingriffsfläche	Ausgleichsfaktor	erforderliche Ausgleichsfläche
Gehölzaufwuchs (mittlere Bedeutung, Kategorie II), Ausgleichsfaktor 0,5 - 0,8	70 qm	0,8	56 qm
Eingriffsfläche Bauland (3.2) in Wiese: Fläche mit geringer Bedeutung (Kategorie I), Ausgleichsfaktor 0,2 - 0,5	2.020 qm	0,2	404 qm
Ausgleichsbedarf gesamt:			460 qm

5.6.3. Ausgleichsflächen

Lage: Westufer des Dorfbaches

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Lage der Ausgleichsfläche (Luftbild Landesvermessungsamt).



Bestand: intensives Grünland, im Herbst Weidefläche; sehr schmaler Hochstaudensaum entlang des Dorfbaches



Dorfbach: im Foto gut erkennbar ist der schmale Hochstaudensaum (Bildquelle Planungsgruppe Strasser GmbH)



Unmittelbar angrenzend an den Bachlauf (im Bild links) ist auf ca. 6m Breite die Entwicklung von Hochstaudenfluren, Baumpflanzung und die Entwicklung naturnaher Hecken vorgesehen. (Bildquelle Planungsgruppe Strasser GmbH)

Maßnahmenbeschreibung

Entwicklung eines Feldgehölzes und Hochstaudenfluren am Dorfbach Teilflächen der Fl.-Nr. 115 Gem. Inzell, Gemeinde Inzell:

- Pflanzung naturnaher Hecken- und Feldgehölzstrukturen zur Optimierung des bestehenden Lebensraumangebotes im Talraum des Inzeller Beckens und Optimierung des Biotopverbundes entlang des Dorfbaches:
 - Pflanzung von mind. 1 Laubbaum (Qualität Hochstamm, Stammumfang StU 10-12 cm) im Abstand von 15,0 m bezogen auf die Länge der Ausgleichsfläche
 - Ausbildung von Heckenstrukturen und Saumstrukturen: Verhältnis von Gehölzflächen zu Saumflächen (Hochstaudenfluren) an der Gesamtfläche: 30% : 70%
 - Verzicht auf jegliche Düngung und Pflanzenschutzmittel
 - Festlegung Heckenpflanzung:
 - Mindestbreite der einzelnen Heckenelemente 3,0m, Ausführung zweireihig
 - Verwendung von zertifizierter autochthoner Baumschulware Arten der potentiellen natürlichen Vegetation
 - Verwendung von mind. 1 Gehölz pro Quadratmeter Pflanzfläche
 - Entwicklung von naturnahen Saumstrukturen am Rand der Gehölzpflanzungen: Hochstaudenfluren am Bachlauf
 - Festlegung Hochstaudenfluren:
 - Entwicklung über natürliche Sukzession
 - Mahd der Fläche max. im 2jährigen Turnus abschnittsweise, d.h. es werden max. 50 % der Hochstaudenflächen im gleichen Jahr im Zeitraum Oktober/November gemäht; Mähgut ist von der Fläche zu entfernen

Gesamtfläche 460 qm

Bewertung der Maßnahme:

Die Entwicklung eines Vegetationsmosaiks ist eine deutliche ökologische Aufwertung der Fläche und des naturräumlichen Gefüges. Unter der Voraussetzung, dass die Maßnahmen durchgeführt werden, kann ein Ausgleich im Sinne § 1 a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch im **Flächenverhältnis 1 : 1** anerkannt werden.

tatsächlich **anrechenbare Ausgleichsfläche**
gem. Leitfaden BaySTMLU **460 qm**

Die Ausgleichsfläche wird spätestens mit der Errichtung der Erschließungsmaßnahme erstellt. Die Ausgleichsfläche wird zugunsten des Freistaates Bayern dinglich gesichert.

5.6.4 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Gem. § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes während der Planaufstellung (vgl. § 18 Abs. 1 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB) zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, entgegenstehen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP).

Der Vorhabensbereich liegt in der kontinentalen biogeographischen Region (FFH-Richtlinie, BfN 2007). Das Plangebiet liegt nach Meynen & Schmitthüsen (1953) im Naturraum 039 im voralpinen Hügel- und Moorland und gehört zum Großnaturraum

„Alpen und Alpenvorland“ (A/AV) der Bayerischen Roten Liste für die Fauna, bzw. im Großnaturreaum „Moränengürtel“ (M) der Bayerischen Roten Liste für die Flora.

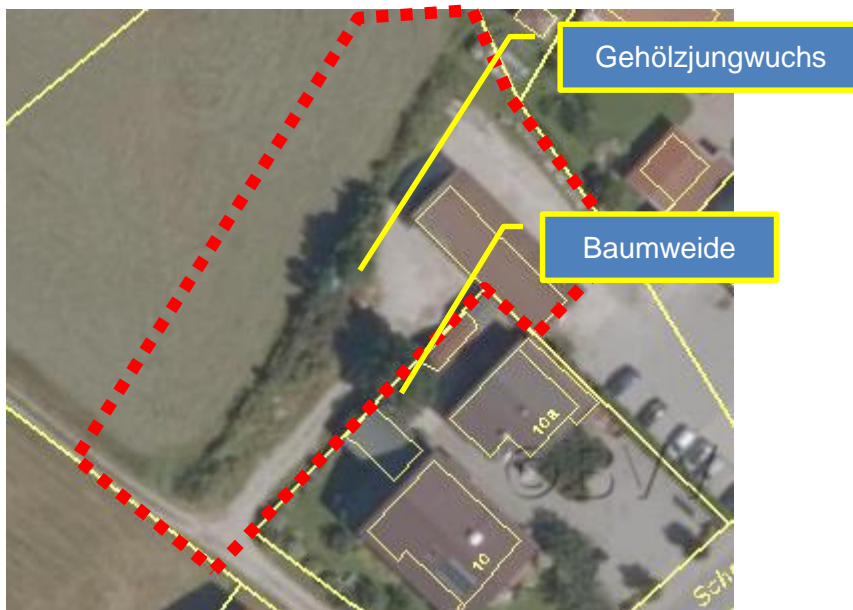
Bestand und Betroffenheit prüfrelevanter Arten

Die Ergebnisse der Begehung im Hinblick auf die oben genannten Verbotstatbestände werden im Folgenden dargestellt.

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Der Geltungsbereich verfügt über Gehölzstrukturen, die als Lebensraum geeignet sind:
Gehölzjungwuchs, 1 Baumweide



Die Abbildung zeigt den Eingriffsbereich rot umrandet (Bildquelle: bayernatlas).



(Bildquelle Planungsgruppe Strasser GmbH)

Die Baumweide hat sich als klassischer Grenzbaum entwickelt. Der Totholzanteil des Baumes ist sehr gering, d.h. die Weide ist sehr vital. Der Brusthöhendurchmesser (Bhd) der Baumweide liegt bei ca. 30-40cm.



(Bildquelle Planungsgruppe Strasser GmbH)

Der Gehölzaufwuchs am nördlichen Rand des neuen Baugebietes ist aus Spitz-Ahorn, Strauchweide und Esche aufgebaut.

Dauerhafte Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Innerhalb des Eingriffsbereichs liegen keine dauerhaften Quartiere wie Asthöhlen, große Spalten oder andere Strukturen vor, die beispielsweise als Wochenstube für Fledermäuse oder als Nistplatz für Höhlen- bzw. Halbhöhlenbrüter geeignet sind.

Saisonale Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Der Gehölzjungwuchs ist aufgrund seines relativ jungen Alters als Brutplatz für Vögel mit saisonalem Brutplatz nur gering geeignet. Dass der Bestand als Brutplatz für Vögel mit saisonalen Fortpflanzungs- und Ruhestätten genutzt wird, kann aber nicht völlig ausgeschlossen werden.

Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Kompensation

- Nach § 39 Abs.5 Nr. 2 des BNatSchG liegt der vorgegebene Zeitpunkt für eine Rodung von Gehölzen zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar. Für die Entnahme der Gehölze ist dieser Zeitraum einzuhalten.
- Die größere Baumweide auf der Flurgrenze ist zu erhalten.
- Für den Verlust des Gehölzjungwuchses wird auf der Ausgleichsfläche am Dorfbach eine Heckenpflanzung vorgenommen (siehe Beschreibung Ausgleichsfläche Baurecht).

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen bzw. zur Kompensation müssen nicht durchgeführt werden.

5.7 **Verwendete technische Verfahren**

Bei der Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren zur Umweltprüfung und bei der Zusammenstellung der Angaben sind keine Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse aufgetreten.

Zur Durchführung der Umweltprüfung wurden folgende Fachgesetze und Richtlinien berücksichtigt:

Verzeichnis der Gesetzesgrundlagen

BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.06.2013
BartSchV	Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV) vom 16.02.2005, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.01.2013
BayNatSchG	Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23.02.2011
BayWaldG	Waldgesetz für Bayern (BayWaldG) vom 22.07.2005, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2011

Verzeichnis der berücksichtigten Verordnungen und Richtlinien

Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft	Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - ein Leitfaden Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 1999, ergänzt 2003
Verordnung (EG) Nr. 338/97:	Verordnung des Rates vom 09.12.1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels, zuletzt geändert durch die Verordnung (EG) Nr. 2307/97 vom 18.11.1997.
FFH-Richtlinie:	Richtlinie 92/43/EWG vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume und der wildlebenden Tiere und Pflanzen, zuletzt geändert durch die Richtlinie 97/62/EG des Rates der Europäischen Union vom 27. Oktober 1997 zur Anpassung an den technischen und wissenschaftlichen Fortschritt (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie)
Vogelschutzrichtlinie (EG-VR, VRL):	Richtlinie 79/409/EWG vom 02.04.1979 über die Erhaltung wildlebender Vogelarten
GemBek:	Schutz des Europäischen Netzes „Natura 2000“; Gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien für Wirtschaft, Verkehr und Technik, für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, für Arbeit und Sozialordnung, Familie, Frauen und Gesundheit sowie Landesentwicklung und Umweltfragen vom 4. August 2000 (Nr. 62-8645.4-2000/21)
RAS LP 1:	Richtlinie für die Anlage von Straßen; Teil Landschaftspflege; Abschnitt 1: Landschaftsgerechte Planung, 1996
RAS LP 2:	Richtlinie für die Anlage von Straßen; Teil Landschaftspflege; Abschnitt 2: Landschaftsgerechte Ausführung, 1999
RAS LP 4:	Richtlinie für die Anlage von Straßen; Teil Landschaftspflege; Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Großsträuchern und sonstigen Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, Entwurf 1998
Richtlinie 79/409/EWG	s. o. Vogelschutz-Richtlinie
Richtlinie 92/43/EWG	s. o. FFH-Richtlinie

Zusätzlich wurden die nachfolgenden Fachplanungen und Gutachten verwendet:

	Unterlage	Verfasser	Jahr
1.	Landesentwicklungsprogramm	Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen	2013
2.	Regionalplan Südostoberbayern (18)	Regionaler Planungsverband	2002
3.	Waldfunktionsplan Region 18	Oberforstdirektion München	
4.	Agrarleitplan für den Regierungsbezirk Oberbayern	Regierung von Oberbayern	1988
5.	Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Traunstein	Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen	1993
6.	Biotopkartierung Bayern Flachland	Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen	1988-1995 (Aufnahmezeitraum)
7.	Artenschutzkartierung Bayern	Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen	1985-2003 (Aufnahmezeitraum)
8.	Flächennutzungsplan der Gemeinde Inzell mit integriertem Landschaftsplan		

5.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Negative Auswirkungen können dann entstehen, wenn die beabsichtigte Wirkung durch die festgesetzte Durchgrünung, Ortsrandeingrünung und der Ausgleichsfläche nicht erreicht würde. Es empfiehlt sich daher eine Ortsbesichtigung 6 Monate nach der Erstellung.

5.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die geplante neue Wohnbaufläche am westlichen Rand von Inzell ist als lärmvorbelastete Fläche einzustufen.

Artenschutzrechtliche Aspekte stehen dem Vorhaben unter Beachtung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht entgegen.

Am stärksten betroffen ist das Schutzgut Boden durch Versiegelung und damit dem Verlust der Bodenfunktionen.

Die Einbindung in den Landschaftsraum ist durch die Anlage einer Ortsrandeingrünung und Durchgrünung der Bauparzellen gegeben.

Das städtebauliche Vorhaben kann mit der aufgezeigten Ausgleichsfläche als umweltverträglich eingestuft werden.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch/Lärm	gering	gering	gering	gering
Mensch/Erholung	gering	gering	gering	gering
Pflanzen und Tiere	gering	gering	gering	gering
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Oberflächenwasser	gering	gering	gering	gering
Grundwasser	gering	gering	gering	gering
Klima/Luft	gering	gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering	gering	gering	gering
Kultur-/Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Tab. 7: Zusammenfassende Übersicht zur Erheblichkeit der Auswirkung auf Umwelt, Mensch, Kultur- und Sachgüter

Inzell, den 08.09.2017

.....
 Egger, 1. Bürgermeister

F:\PROJEKTE\16096\3-4VE-E\01TEXTE\Begründung Schmelzerstrasse.docx

Anhang

Pflanzenliste Ortsrandeingrünung und Ausgleichsfläche

Die Gehölzauswahl orientiert sich an der potentiell natürlichen Vegetation unter Berücksichtigung der örtlichen Standortbedingungen (vgl. nachstehende Tabelle). Zu verwenden ist zertifiziertes autochthones Baumschulmaterial des Wuchsgebietes „Tertiärhügelland, Schotterplatten und schwäbisch-bayerischer Jungmoränenlandschaft, Alpen“, soweit bereits verfügbar.

Gehölzarten		Einzelbaum / Baumreihe / Baumgruppe Aufforstung	Baum- und Strauch- hecke
Botanischer Name	Deutscher Name		
Acer campestre	Feld-Ahorn		
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	x	
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	x	
Berberis vulgaris	Berberitze		x
Betula pendula	Sand-Birke	x	
Carpinus betulus	Hainbuche		x
Cornus sanguinea	Hartriegel		x
Corylus avellana	Hasel		x
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen		x
Ligustrum vulgare	Liguster		x
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche		x
Malus sylvestris	Holz-Apfel		x
Prunus padus	Trauben-Kirsche		x
Prunus spinosa	Schlehe		
Pyrus communis	Holz-Birne		x
Quercus robur	Stiel-Eiche	x	x
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn		x
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere		x
Rosa canina	Hunds-Rose		x
Rosa gallica	Essig-Rose		x
Rosa glauca	Hecht-Rose		x
Rosa majalis	Zimt-Rose		x
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose		x
Rosa rubiginosa	Wein-Rose		x
Rosa rugosa	Apfel-Rose		x
Salix alba	Silber-Weide	x	
Salix aurita	Öhrchen-Weide		x
Salix nigricans	Schwarz-Weide		x
Salix purpurea	Purpur-Weide		x
Salix viminalis	Korb-Weide		x
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		
Sorbus aria	Mehlbeere	x	
Sorbus aucuparia	Eberesche	x	x
Tilia cordata	Winter-Linde	x	x
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball		x
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball		x