

Gemeinde Inzell

Bebauungsplan / Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Schwarzberg“

2. Änderung und Erweiterung

BEGRÜNDUNG

09.05.2016
18.07.2016

Auftraggeber: Gemeinde Inzell

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Wolf Steinert, Landschaftsarchitekt/Stadtplaner
Dipl.-Ing. (FH) Bernhard Hohmann, Landschaftsarchitekt

planungsbüro hohmann steinert
landschafts- + ortsplanung

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



**GEMEINDE INZELL, BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET SCHWARZBERG“
MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG - BEGRÜNDUNG**

GLIEDERUNG		Seite
1	ANLASS, VERFAHREN	1
2	LAGE UND GELTUNGSBEREICH	1
3	ZIELE ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	4
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	4
3.2	Regionalplanung	4
3.3	Flächennutzungs-/Landschaftsplan	4
4	ZIELE UND INHALTE DER ERWEITERUNG BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN	5
4.1	Bebauung, Baugestaltung	5
4.2	Verkehrerschließung	6
4.3	Ver- und Entsorgung	7
4.4	Immissionsschutz	7
4.5	Grünordnung	8
4.6	Entwässerung	8
5	NATURRÄUMLICHE GRUNDLAGEN	8
6	EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG	9
6.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	9
6.2	Bilanzierung Kompensationsbedarf	10
6.3	Ausgleichsmaßnahme	10
7	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	13
8	UMWELTBERICHT	13
9	ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTSETZUNGEN	13
	ANLAGE: Vermessung, Visualisierung, Pflanzliste	15
	ANHANG: Schalltechnische Untersuchung, Kirchner BKK v. 12.08.2016	

2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG - BEGRÜNDUNG

Begründung nach § 9 Absatz 8 BauGB

1. ANLASS, VERFAHREN

Anlass für die Bebauungsplanänderung und Erweiterung ist der Wunsch nach einer betrieblichen Erweiterung durch die, im „Gewerbegebiet Schwarzberg“ ansässige **Fa. Zimmerei und Holzbearbeitung, Gebrüder Dufter GmbH, Traunsteiner Str. 81, 83334 Inzell.**

Die geplante Erweiterung um eine Lagerhalle mit Betriebsflächen ist Grundlage für eine zukünftig konkurrenzfähige, betriebliche Entwicklung des Zimmereibetriebes.

Planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung des Gewerbegebietes ist die Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Parallelverfahren durchgeführt wird.

Um die ortsplanerischen Belange im Vorfeld abzustimmen wurde am 13.01.2016 ein Termin mit dem Landratsamt, Kreisbaumeister, durchgeführt. Ein zweiter Abstimmungstermin zur Nachbesprechung der Ergebnisse aus dem Ortstermin fand am 04.04.2016 statt.

Aufgrund der sensiblen Lage am Rande der Inzeller Filzen fand am 05.04.2016 ein Ortstermin mit der Unteren Naturschutzbehörde statt, um die Belange des Naturschutzes sowie die Maßnahmen zum Ausgleich abzustimmen.

Mit der Ausarbeitung der Bebauungs- und Grünordnungsplanung hat die Gemeinde das

**Planungsbüro Hohmann Steinert,
Landschafts- und Ortsplanung, Übersee**

beauftragt.

Die Bebauungsplanung erfolgt im Regelverfahren. Damit ist die Erstellung eines Umweltberichtes sowie die Abarbeitung der Eingriffsregelung gem. § 15 BNatSchG erforderlich.

Für Fragen des Hochbaus wurde das Architekturbüro Sylvester Dufter, Siegsdorf, Hammer hinzugezogen. Zum Gebäudeentwurf liegt eine Visualisierung des Büros Kunze Sanzana, Siegsdorf, vor (Anhang).

2. LAGE UND GELTUNGSBEREICH

Das geplante Gewerbegebiet liegt an der nördlichen Ortseinfahrt (B 306) nach Inzell. Die Flur- und Ortsbezeichnung ist „Schwarzberg“.

Die Erweiterung des bestehenden „Gewerbegebiet Schwarzberg“ erfolgt in Richtung Norden entlang der B 306 und umfasst das Grundstück Fl. Nr. 1075/2 und Fl. Nr. 1075/22, sowie einen kleinen Teil der Fl. Nr. 1074/7.

Entlang der südlichen Grenze innerhalb des Geltungsbereiches besteht ein Wegerecht, für eine landwirtschaftliche Zufahrt.

Die Ausgleichsfläche wird innerhalb des Geltungsbereiches im nördlichen Anschluss an die Betriebsflächen umgesetzt.

Erweiterung des Geltungsbereiches:

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde durch das Landratsamt, Immissionsschutz eine schalltechnische Begutachtung der Gewerbegebietserweiterung mit Festsetzung von Emissionskontingenten gefordert. Das Gutachten wurde erstellt und liegt dieser Begründung als Anlage bei. Für eine fachgerechte Kontingentierung der Erweiterungsflächen ist auch eine Überplanung der, im ursprünglichen Bebauungsplan bzw. der 1. Änderung und Erweiterung festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegeln erforderlich.

Aus diesem Grunde wird für das Verfahren nach § 3 und 4 Abs. 2 BauGB der Geltungsbereich erweitert und umfasst nun den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans und seiner 1. Änderung/Erweiterung. In diesen Bereichen ist die einzige Änderung die Anpassung und Festsetzung der neu berechneten Emissionskontingente. Auf Wunsch des Landratsamtes zur Verbesserung der Lesbarkeit werden die rechtskräftigen Festsetzungen und Hinweise (durch Text und Planzeichen) in diese 2. Änderung und Erweiterung übernommen und den Gewerbegebietsteilflächen zugeordnet.

Änderungen von sonstigen Festsetzungen durch Text oder Planzeichen gibt es für diese Flächen nicht.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung wird begrenzt durch:

Norden: Feuchtwiese, die durch einen Graben mit Fichtenreihe getrennt ist

Osten: B 306 mit steiler Böschung zum Grundstück

Süden: Vorhandenes Mischgebiet

Westen: Feuchtwiese im Randbereich der Inzeller Filzen

Der Geltungsbereich besitzt insgesamt eine **Größe von 2,6 ha** (GE I – GE IV einschließlich Ausgleichsfläche für die Gewerbegebietserweiterung)



Lage der Bebauungsplanung (Blauer Kreis)

(Kartengrundlage: © Bayerische Vermessungsverwaltung)

Für die Bebauungsplanerweiterung (GE IV mit Ausgleichsfläche) liegt eine Vermessung Büro Potschka, 04.03.2016, vor.

3. ZIELE ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern ist die Gemeinde Inzell dem allgemeinen ländlichen Raum im Alpengebiet und der Zone A der Erholungslandschaft Alpen zugeordnet. In diesen Räumen soll bei einer städtebaulichen Erneuerung auf eine ortstypische, landschaftsgerechte und traditionsbewusste Gestaltung bei der Planung geachtet werden – unter besonderer Berücksichtigung des landwirtschaftlichen Strukturwandels. (vgl. AI 4.1.4 LEP)

3.2 Regionalplanung

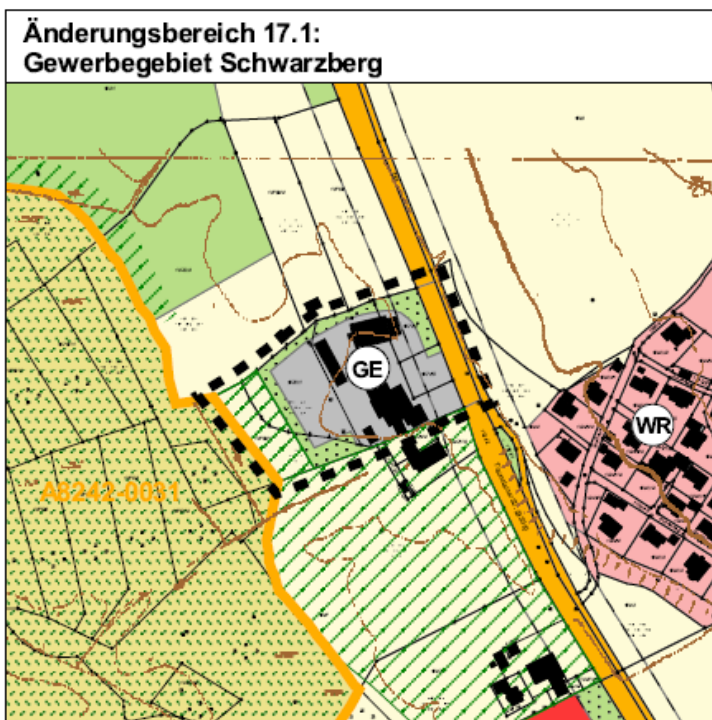
Der Regionalplan Südostoberbayern (18) stuft die Gemeinde Inzell als Kleinzentrum im Alpengebiet ein.

- Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten verhindert werden. Das gilt vor allem für Gebirgs-, Fluss-, Wiesentäler und Entwicklungsachsen. (B II, 3.1 Z)

Planungshinweis:

Um auf eine schonende Einbindung der neuen Betriebshalle in die Landschaft einzuwirken, wird der Neubau möglichst nahe an die bestehende Bebauung herangerückt und durch Unterteilung der Dachfläche aufgelockert. Die Firstrichtung wird parallel zur Staatsstraße vorgeschlagen (Gebäudestellung).

3.3 Flächennutzungs-/Landschaftsplan



Der rechtskräftige Flächennutzungsplan, Stand 17. Änderung 10.09.2012, stellt im Bereich der Erweiterungsflächen Landwirtschaft dar.

Im Süden liegt das Gewerbegebiet „Schwarzberg“.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Es erfolgt die Ergänzung der gewerblichen Erweiterung und die neue Ortsrandeingrünung sowohl zur Staatsstraße wie auch zur Inzeller Filze. Im nördlichen Anschluss liegt die Ausgleichsfläche zur Gewerbegebietserweiterung.

4 ZIELE UND INHALTE DER ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

4.1 Bebauung, Baugestaltung

Die bauliche Erweiterung des Gewerbegebietes wurde soweit wie möglich an den Gebäudebestand herangerückt, um eine möglichst flächensparende Entwicklung als maßvolle Abrundung zu erzielen. Gleichzeitig wird das Gebäude etwas gedreht, um die Betriebsabläufe mit Zufahrt und Wendemöglichkeit zu ermöglichen. Daraus ergibt sich die Firstrichtung Nord-Süd.



Die geplante Halle soll sich in ihrer Gestaltung am Bestand orientieren. Damit sind sowohl Materialien wie die Fassadengestaltung und die Gliederung der Dächer vorgegeben. Im Rahmen einer Visualisierung wurde die bauliche Gestaltung in enger Zusammenarbeit mit dem Landratsamt abgestimmt. Hier wurde besonderes Augenmerk auf die maßvolle Länge der Gebäudestirnseite gelegt und eine Gliederung der Dachfläche, d. h. Abtrennung der Nebengebäude.

Landschaftliche Einbindung

Ziel der landschaftlichen Einbindung ist die Freihaltung eines Sicht- und Grünkorridors an der B 305, aber auch entsprechende Abstandsflächen zum Randbereich der Inzeller Filze.

In diesem Zusammenhang wurden die Ausgleichsflächen im Norden direkt als grüne Pufferzone und Eingrünung vorgelagert und die schon in der bestehenden Bebauung begonnene Obstwiese an der Traunsteiner Straße Richtung Norden verlängert. Mit der Ausbildung der Obstwiese ist auch eine Modellierung des Geländes verbunden. Damit entfallen hier die technisch ausgebildeten Böschungen zur Straße.

Um eine landschaftstypische Eingrünung vor allem von der nördlichen Ortseinfahrt zu gewährleisten, werden zusätzlich zwei Baumgruppen aus großkronigen, landschaftstypischen Bäumen gepflanzt. Die Ausgleichsfläche übernimmt hier zusätzlich die Funktion der Ortsrandeingrünung.



4.2 Verkehrserschließung

Die Erschließung der Gewerbeerweiterung ist durch den Bestand gesichert. Die Zufahrt erfolgt von der B 306 über eine private Zufahrt zum vorhandenen GE. Diese ist privatrechtlich gesichert.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Gewerbegebiet „Schwarzberg“, 1. Änderung und Erweiterung (26.09.2011) sieht eine Linksabbiegerspur im Abschnitt der B 306 vor. In Abstimmung zwischen Gemeinde und Straßenbauamt erfolgt eine Umsetzung dieser Abbiegespur erst, wenn diese nach Einschätzung der hier zuständigen Fachbehörde erforderlich wird. Da die Hallenerweiterung eine Vergrößerung der Lagerkapazitäten vorsieht, ist damit nicht zwingend eine Verkehrszunahme verbunden.

Die Firmenerweiterung wird über eine gemeinsame innere Erschließung an das vorhandene Betriebsgelände angeschlossen. Zusammen mit den bestehenden Zufahrten ergibt sich daraus eine Wendemöglichkeit für den Lkw-Verkehr.

Auf dem Erweiterungsgrundstück werden 5 neue Stellplätze festgesetzt.

4.3 Ver- und Entsorgung

Durch den Bestand ist die Ver- und Entsorgung von

- Abwasser/ Kanalanschluss
- Trinkwasser/Löschwasser
- Energieversorgung
- Kommunale Abfallwirtschaft

gesichert. Die Frage der Löschwasserbereitstellung wird im Rahmen des Brandschutzgutachtens zum Bauantrag geklärt. Hier besteht die Möglichkeit das in der Ausgleichsfläche gelegene Oberflächengewässer gleichzeitig als Löschwasserteich auszubilden.

4.4 Immissionsschutz

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist die Auswirkung auf die schutzwürdige Wohnbebauung (WR) in einem Abstand von ca. 140 m in südöstlicher Richtung zu bewerten. Bestehende Vorbelastungen sind zu berücksichtigen. Aufgrund der dazwischen liegenden Bundesstraße mit hohem Verkehrsaufkommen, sowie der Lage der Erweiterungsfläche nördlich der bestehenden Gewerbefläche (und damit abgerückt von der Wohnbebauung) wird nicht davon ausgegangen, dass schallschutzrechtliche Beeinträchtigungen des reinen Wohngebietes resultieren.

Für die vorliegende Bebauungsplanänderung wurde die schalltechnische Untersuchung mit der Projektnummer **09/0816/Bplan-GP** des Ingenieurbüros Kirchner BKK, Bad Reichenhall, vom 12.08.2016 angefertigt, um die Lärmimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten quantifizieren zu können.

- Die Emissionskontingente L_{EK} sind weder Orientierungswerte noch Immissionsrichtwerte oder -anteile.
- Im künftigen, konkreten Verwaltungsverfahren sind die sich aus den Emissionskontingenten L_{EK} ergebenden Immissionskontingente L_{IK} als Immissionsrichtwertanteile zu betrachten, mit der Folge, dass der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L_r der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent L_{IK} nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreiten darf.
- Bei Bauvorhaben sollten generell bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden. Die relevanten Immissionsorte sind dem Lageplan der Anlage 1 der schalltechnischen Untersuchung 09/0816/Bplan-GP des Ingenieurbüros Kirchner BKK, Bad Reichenhall, vom 12.08.2016 zu entnehmen.

Die Emissionskontingente sind im Bebauungsplan festgesetzt. Für eine fachgerechte Kontingentierung der Erweiterungsflächen ist auch eine Überplanung der, im ursprünglichen Bebauungsplan bzw. der 1. Änderung und Erweiterung festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegeln erforderlich.

Aus diesem Grunde wird für das Verfahren nach § 3 und 4 Abs. 2 BauGB der Geltungsbereich erweitert und umfasst nun den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans und seiner 1. Änderung/Erweiterung. In diesen Bereichen ist die einzige Änderung die Anpassung und Festsetzung der neu berechneten Emissionskontingente. Auf Wunsch des Landratsamtes zur Verbesserung der Lesbarkeit werden die rechtskräftigen Festsetzun-

gen und Hinweise (durch Text und Planzeichen) in diese 2. Änderung und Erweiterung übernommen und den Gewerbegebietsteilflächen zugeordnet.

4.5 Grünordnung

Die Maßnahmen zur Grünordnung wurden, abgestimmt auf die randliche Nutzung, möglichst kompakt entwickelt. Im Bereich des direkten Betriebsgeländes sind durch versiegelte Flächen keine Durchgrünungsmaßnahmen möglich. Damit konzentrieren sich diese auf die Randbereiche und sind durch ihre Lage hier miteinander vernetzt.

Unterschieden wird zwischen Ortsrandeingrünung und Ausgleichsfläche.

Zur Ortseingrünung zählen:

- Im Osten:
Entwicklung einer Streuobstwiese aus hochstämmigen Obstbäumen, extensive Wiesennutzung. Die Böschung zur B 306 wird so ausmodelliert, so dass eine mähbare Fläche entsteht.
- Im Westen:
Entwicklung einer flachen Entwässerungsmulde zur Versickerung des Oberflächenwassers mit feuchten Uferstauden und lockerer Bepflanzung aus Sträuchern und einzelnen Bäumen.
- Im Norden:
Umwandlung des vorhandenen Fichtenriegels in eine standortgerechte Gruppe aus Laubgehölzen.

Zusätzlich werden alle Lagerflächen, soweit möglich, als Schotterrasten festgesetzt.

Die Pflanzungen, Geländegestaltung, Beläge usw. werden in einem Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag weiter definiert.

4.6 Entwässerung

Alle unbelasteten Flächen wie Dächer, wenig befahrene Betriebsflächen usw. werden in einem Weiher („Himmelsweiher“) entwässert. Das heißt dieser unterliegt starken Schwankungen, da hier nur Regenwasser eingeleitet wird. Der Weiher besitzt einen Notüberlauf in den vorhandenen nördlichen Graben, der in Richtung der Filze abläuft. Zusätzlich werden offene Entwässerungsmulden (im Westen und Süden) angelegt, die abschließend in das Grabensystem der Inzeller Filze entwässern.

Zum Bauantrag ist ein Entwässerungskonzept zu erstellen.

5. NATURRÄUMLICHE GRUNDLAGEN

Die naturräumlichen Belange spielen bei der Planung eine wichtige Rolle. Auf eine detaillierte Darstellung jedoch an dieser Stelle verzichtet, da im Umweltbericht die Bewertung des Bestandes und der naturräumlichen Grundlagen mit den Auswirkungen auf Natur und Landschaft dargestellt sind.

6. EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

Bei der Bewertung des Eingriffes geht es um die geplante Erweiterungsfläche und deren Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Der planungsrechtlich abgesicherte Bestand des Betriebsgeländes ist nicht mehr neu zu beurteilen.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden innerhalb des Geltungsbereiches verwirklicht.

6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Unterschiedliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden im Rahmen der Alternativenprüfung vorgenommen. Es ging dabei gezielt um eine möglichst gute Eingrünung des Bebauungsrandes. Durch die Gebäudestellung, Zufahrt und Erschließung konnte ein flächensparendes Konzept umgesetzt werden.

Die Eingrünungsmaßnahmen liegen am Ortsrand und besitzen insgesamt eine Fläche von knapp 2.600 m². Auf eine Durchgrünung des Gewerbegebietes wird aufgrund der erforderlichen Betriebsabläufe verzichtet.

Schutzgüter Boden und Wasser

- Ableitung des anfallenden Oberflächenwasser der Dachfläche in den geplanten Himmelsweiher;
- Lagerflächen werden versickerungsfähig als Schotterrasen ausgeführt;
- Anlage von Stellplätzen versickerungsfähig;

Schutzgut Luft und Klima

- Große randliche Grünflächen zum Ausgleich der Versiegelung;

Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Anlage einer neuen Obstwiese am östlichen Grundstücksrand; im Verbund mit Ausgleichsfläche und Inzeller Filze;

Schutzgut Mensch

- schallschutztechnische Prüfung im Rahmen des Bauantrages;

Schutzgut Landschaft

- Eingrünung der neuen Ortsränder;
- Gegliederte Dachfläche des Gebäudes.

6.2 Bilanzierung Kompensationsbedarf

Festlegung Kompensationsfaktor für das intensiv genutzte Grünland

Eingriffsschwere des Gebiets: hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad → **Typ A**

Einordnung der **Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild**:

Arten und Lebensräume:	I	oben	
Boden:	II	unten	
Wasser:	II	unten	
Klima und Luft:	II	unten	
Landschaftsbild:	II	unten	
Gesamt:	II	unten	= Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

→ Kompensationsfaktor: 0,8 – 1,0

Vorschlag Kompensationsfaktor: 0,8

aufgrund der großflächigen, qualifizierten Eingrünungsmaßnahmen.

Berechnung Ausgleichsbedarf:

Eingriffsfläche	Größe	Bemerkung
Betriebsgelände (versiegelte Fläche inkl. Betriebshalle, Lagerfläche und Regal, ohne randl. Eingrünung)	5.358 m²	0,8 Kompensationsfaktor

Kompensationsbedarf	5.358 m ² x 0,8	4.286.40 m ² ~ 4.300,00 m²
----------------------------	----------------------------	--

6.3 Ausgleichsmaßnahme

Die Ausgleichsmaßnahme wird innerhalb des Geltungsbereiches umgesetzt:

Fl. Nr. 1075/2 (T)	Gemarkung Inzell	Gemeinde Inzell	Gesamtfläche: 4.140 m²
Fl. Nr. 1075/22 (T)	Gemarkung Inzell	Gemeinde Inzell	



Lageplan Ausgleichsmaßnahme

Ausgangszustand:

- Intensiv genutztes Grünland, mehrschürig, geprägt von mehrjähriger Düngung
- Feuchte Ausprägung
- Artenausstattung: viel Doldenblüter wie Wiesen-Bärenklau und Wiesen-Kerbel; Seggenbestand kleinflächig im Westen bestehend aus Waldsimse; Hahnenfuß: meist scharfer H. aber auch Bereiche mit kriechendem Hahnenfuß; Vorkommen von Wiesen-Schaumkraut, Schlangen-Knöterich und Wiesen-Sauerampfer einzeln verstreut, Wiesen-Storchnabel; hoher Anteil von Süßgräsern.
- Nicht biotopkartiert oder Teil von Schutzgebieten;
- Im Norden: Fichtenriegel mit Ablagerungen und Holzhütte, im Norden angrenzend offener Entwässerungsgraben;

Maßnahmenbeschreibung:

Entwicklungsziele: Extensive blütenreiche Feuchtwiese mit wenigen Einzelbäumen, Himmelsweiher mit wechselfeuchter Flachwasserzone, Umbau Fichtenbestand in Gehölzstruktur

Maßnahmen extensive Feuchtwiese: Saatgutübertragung im Heudrusch-Verfahren (eine geeignete Spenderfläche ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen);

Dazu werden in einem Abstand von 10 m ca. 6 m breite Streifen

gefräst, auf denen geeignetes Heudrusch-Saatgut aus der Umgebung eingesät wird.

Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel

2-schürige Mahd, quer zu den Streifen, mit Abtransport des Mähguts, erstmals Anfang August nach dem Aussamen, das zweite Mal ab Oktober.

In den ersten 4 Jahren ist es notwendig ein Aushagerungs-Mahdregime festzulegen. Nach erfolgter Heudrusch-Ansaat erfolgt diese Aushagerungsmahd wie folgt:

1. Mahd: Ende April / in den ersten drei Maitagen
2. Mahd: Nach dem 1.7.
3. Mahd: Ende August
4. Mahd: möglichst spät, nicht vor dem 15.10.

Mahdgut ist abzutransportieren, auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

Pflanzung von 2 prägenden Baumgruppen gem. Festsetzung 8.1 (Pflanzqualität) sowie Pflanzliste im Anhang

Anlage eines Himmelsweihers zur Erhöhung der Standortvielfalt mit einer wechselfeuchten Flachwasserzone (Schilf bzw. Hochstauden); kein Fischbesatz; Abdichtung mit Lehmschlag (wenn erforderlich, keine Folie)

Maßnahmen freiwachsendes Feldgehölz

Abschnittsweise Entnahme der vorhandenen Fichten (ohne Wurzelstock) in einem Zeitraum von 3 Jahren;

Initialpflanzungen zur Beschleunigung der Sukzession gem. artenliste im Anhang;

Entfernung aller Ablagerungen und Einbauten;

Allgemeines:

Die Ausgleichsfläche ist durch Eichenpflocke im Gelände zu kennzeichnen.

Die Maßnahme ist grundbuchrechtlich zu sichern. Der Nachweis muss bis zum Satzungsbeschluss vorliegen.

Die Umsetzung erfolgt in der ersten Vegetationsperiode nach dem Satzungsbeschluss.

Ausgleichsberechnung:

Aufwertungsfaktor: 1,1 d. h. Grundfläche $4.140 \text{ m}^2 \times 1,1 = 4.554 \text{ m}^2$

Der Kompensationsbedarf von 4.300 m^2 ist mit der Maßnahme ausgeglichen.
--

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Öffentliche oder private Rechte werden durch die Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes nicht eingeschränkt. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan sichert eine geordnete bauliche Entwicklung. Die neue Bebauung ist in Art und Maß der Umgebung angepasst und aus dem FNP entwickelt (Änderung im Parallelverfahren).

Eigentümer und Bewohner im Geltungsbereich des B-Plans „Gewerbegebiet Schwarzberg“ haben, die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Rahmen der „guten fachlichen Praxis“ ausgehenden Geruchs- und Lärmimmissionen, gegebenenfalls auch frühmorgens bzw. abends (vor 6 Uhr bzw. nach 22 Uhr) und an den Sonn- und Feiertagen, sowie die ortsüblichen Lärmimmissionen, zu dulden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler die bei der Verwirklichung der Bauvorhaben aufgefunden werden, der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.

Die Erweiterungsfläche einschließlich Ausgleichsfläche ist im Eigentum der Antragsteller.

8. UMWELTBERICHT

Die Ergebnisse der Umweltprüfung über die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht nach Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a des BauGB dargestellt und bewertet.

Der Umweltbericht ist Teil dieser Begründung zum Bebauungsplan.

9. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung:

Der Ausschluss von Nutzungen erfolgt, um die ortsplanerischen Zielsetzungen umzusetzen.

Maß der baulichen Nutzung:

Die GRZ ist mit 0,8 festgesetzt mit der Zulässigkeit einer geringfügigen Überschreitung. Damit wird gewährleistet, dass sich der Grad der Versiegelung im Rahmen der umliegenden Bebauung bewegt.

Höhenbeschränkungen der baulichen Anlagen sind durch das Ortsbild am Ortseingang der Gemeinde begründet.

Abstandsflächen:

Aus Gründen des Nachbarschutzes sind die festgesetzten Abstandsflächenregelungen der BayBO einzuhalten

Bauweise:

Es wird keine Bauweise festgesetzt. Dies ist unter anderem mit der Gebäudelänge von 60 m begründet.

Gestaltung der Gebäude:

Die Vorschriften zur Baugestaltung dienen einer landschaftlichen Einbindung im Ortseinfahrtsbereich der Gemeinde. Dies trifft auch für Festsetzung bei Versorgungsleitungen zu, die aufgrund der landschaftlichen Einbindung im Ortseinfahrtsbereich unterirdisch zu verlegen sind.

Verkehrsflächen:

Zum Schutz des Grundwassers werden Festsetzungen zu den Belägen getroffen.

Entwässerung:

Eine geregelte Oberflächenwasserabfuhr ist für den Wasserhaushalt im Randbereich der Inzeller Filze erforderlich.

Grünordnung:

Die grünordnerischen Maßnahmen haben zum einen den Zweck eine qualifizierte Eingrünung im Ortseinfahrtsbereich, sind aber auch zum anderen Beiträge zum Artenschutz und zur Biodiversität im Randbereich der Inzeller Filzen.

Ausgleichsmaßnahmen:

Unvermeidbare Eingriffe sind auszugleichen. Dies sollte vorrangig im Bereich des Eingriffes erfolgen. Die Festsetzungen tragen zur Erhöhung der Artenvielfalt im Randbereich der Inzeller Filzen bei und dienen teilweise der Eingrünung.

.....
Dipl. Ing. (FH) Bernhard Hohmann
Landschaftsarchitekt

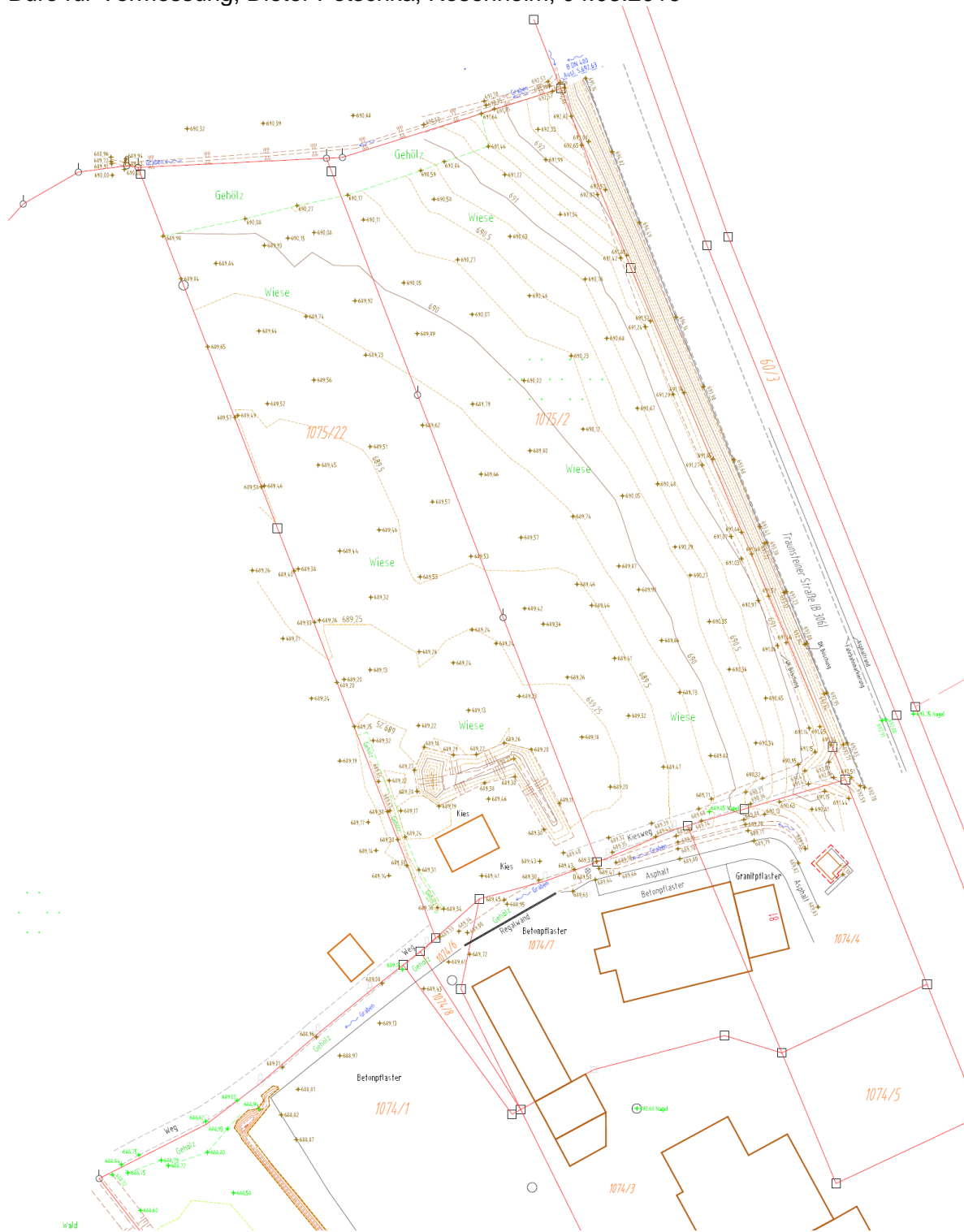
**Planungsbüro Hohmann Steinert
Landschafts- und Ortsplanung, Übersee**

.....
Hans Egger
Erster Bürgermeister

Gemeinde Inzell

ANLAGE – Vermessung

Büro für Vermessung, Dieter Potschka, Rosenheim, 04.03.2016



ANLAGE – Visualisierung

Dipl. Ing. Andrés Kunze Sanzana, Siegsdorf, 09.05.2016



NORDOST



SÜDOST



SÜDWEST



NORDWEST

ANLAGE – Pflanzliste

Für die Pflanzungen sind Arten aus den folgenden Zusammenstellungen auszuwählen:

Bäume I. Ordnung für die 2 Baumgruppen:

- *Fagus sylvatica* – Rot-Buche
- *Quercus robur* – Siel-Eiche
- *Tilia Cordata* – Winter-Linde

Eingrünung (westliche Grundstücksgrenze) + Gehölze zur Initialpflanzung für Gehölzstreifen Ausgleichsfläche:

Bäume:

- *Acer campestre* – Feld-Ahorn
- *Salix caprea* – Sal-Weide
- *Sorbus aucuparia* – gewöhnliche Eberesche

Sträucher:

- *Cornus sanguinea* – Blut-Hartriegel
- *Corylus avellana* – gewöhnliche Haselnuss
- *Crataegus monogyna* – Weißdorn
- *Crataegus laevigata* – zweigriffiger Weißdorn
- *Ligustrum vugare* – gewöhnlicher Liguster
- *Lonicera xylosteum* – rote Heckenkirsche
- *Prunus padus* – gewöhnliche Trauben-Kirsche
- *Prunus spinosa* – Schlehe
- *Sambucus nigra* – Schwarzer Hollunder
- *Viburnum lantana* – Wolliger Schneeball

Eingrünung Obstwiese (östliche Grundstücksgrenze):

Die Auswahl der Obstgehölz Sorten ist mit der Fachberatung für Gartenkultur und Landespflege am Landratsamt Traunstein abzustimmen.