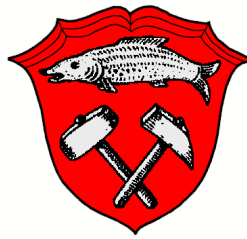


## GEMEINDE INZELL



### 3. Bebauungsplanänderung für das Sondergebiet Inzell zum Bau einer Akademie für Erwachsenenbildung (Bildungs- und Erholungszentrum) im Ortsteil Wald

## UMWELTBERICHT

Stand: 24.03.2014

<b>Inhalt:</b>	
<b>1. Einleitung</b>	<b>3</b>
<b>2. Inhalt und Ziele</b>	<b>3</b>
<b>3. Allgemeine Gebietsbeschreibung</b>	<b>3</b>
Auszug aus dem FNP der Gemeinde Inzell	4
Biotopkartierung	5
<b>4. Beschreibung der Erweiterungsfläche</b>	<b>5</b>
<b>5. Ziele des Umweltschutzes</b>	<b>6</b>
<b>6. Bestandsaufnahme und Beschreibung der Umweltauswirkungen</b>	<b>6</b>
6.1. Mensch und Umwelt	6
6.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen	6
6.3. Schutzgut Boden und Wasser	7
6.4. Schutzgut Klima und Luft	7
6.5. Schutzgut Landschaft	7
6.6. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	8
6.7. Wechselwirkungen	8
<b>7. Prognose bei Nichtdurchführung der Maßnahme</b>	<b>8</b>
<b>8. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</b>	<b>8</b>
<b>9. Ausgleich</b>	<b>9</b>
9.1. Erfassen und Bewerten von Natur und Umwelt (Bestandsaufnahme)	9
9.2. Erfassen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung	10
9.3. Ermitteln des Umfangs der Ausgleichsflächen	10
9.4. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen	11
<b>10. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten</b>	<b>11</b>
<b>11. Maßnahmen zur Überwachung</b>	<b>11</b>
<b>12. Zusammenfassung</b>	<b>12</b>

## 1. Einleitung

Der vorliegende Umweltbericht wird als Bestandteil der Begründung der 3. Bebauungsplanänderung für das Sondergebiet Inzell zum Bau einer Akademie für Erwachsenenbildung (Bildungs- und Erholungszentrum) im Ortsteil Wald erstellt und in das Verfahren eingebracht.

## 2. Inhalt und Ziele

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Diese ermittelt die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen und beschreibt sie in einem Umweltbericht.

Aufgrund der geringen Größe der geplanten Erweiterung und der - gemessen an der Ausdehnung der angrenzenden Naturräume- Geringfügigkeit des Eingriffs wurde auf einen sehr hohen Detaillierungsgrad verzichtet. Dieser Umweltbericht resultiert daher im Wesentlichen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der Biotopkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt und Vorgesprächen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Traunstein.

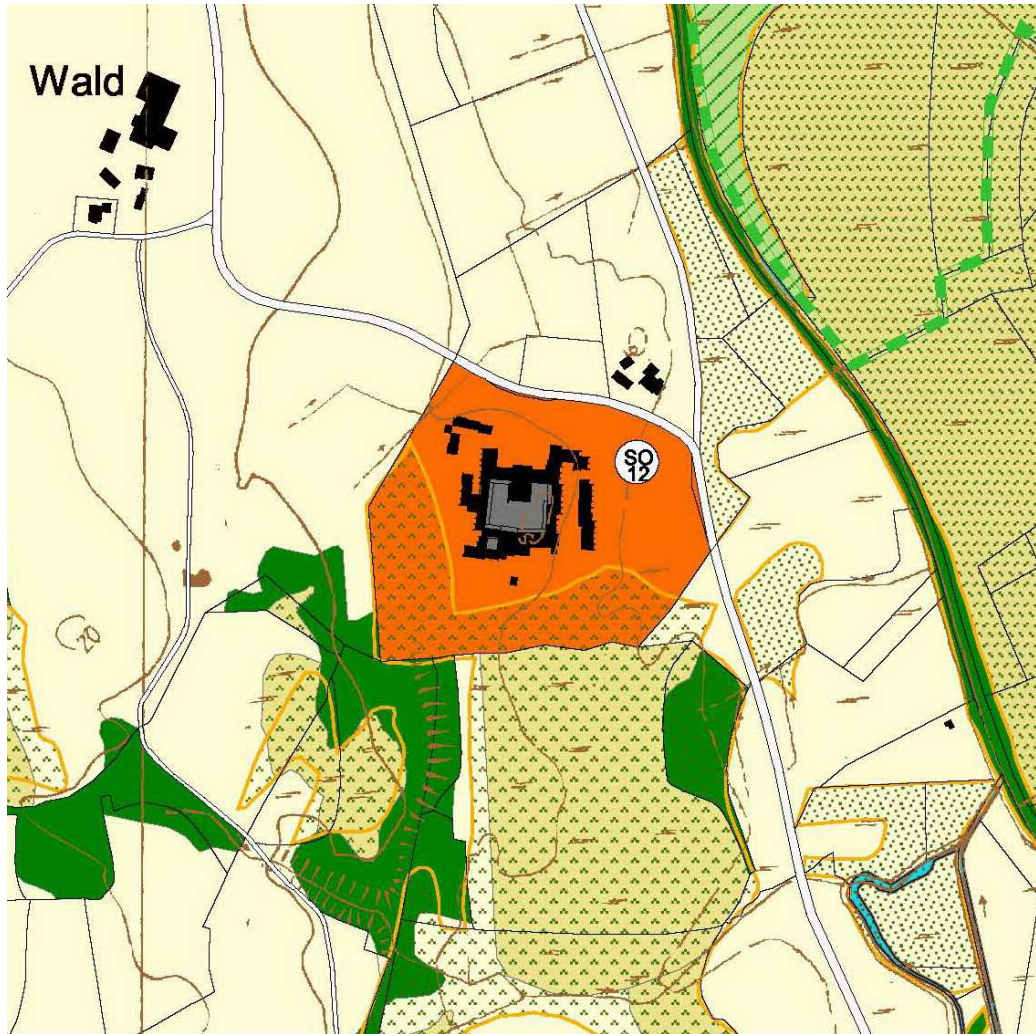
## 3. Allgemeine Gebietsbeschreibung

Nordwestlich der Gemeinde Inzell wurde Mitte der 1970er Jahre die Kritische Akademie in ein Flachmoor hineingebaut. Außerhalb des unmittelbaren Gebäudeumgriffs, vor allem im Süden aber auch im westlichen Teil des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung ist dieser Lebensraum nach wie vor prägend.

Östlich der Akademie schließen sich in der Nähe der Akademie die Inzeller Filzen, ein Hochmoor an.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Inzell (Stand 30.04.2010) weist den Bereich der Bebauungsplanänderung als Sondergebiet aus. Teile des Grundstücks im Süden und Westen sind als „Flachmoor, Streuwiese“ gekennzeichnet. Diese Bereiche sind auch in der Biotopkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ausgewiesen.

Konkret handelt es sich hier um Sauergraswiesen.



Flächennutzungsplan Gemeinde Inzell, Stand 30.04.2010



Biotopkartierung (Quelle finweb)

Darstellungsbedingt ist die Kartierung relativ grob und gibt daher die tatsächlich vorhandenen Bedingungen bei kleinmaßstäblicher Betrachtungsweise nicht genau wieder.

#### 4. Beschreibung der Erweiterungsfläche

Der Baukörper des neuen Verwaltungsgebäudes befindet sich auf einer stark anthropogen überformten Fläche im unmittelbarer Nähe des Bestandes.

Das Bodengutachten des Büros Gebauer vom 08.06.2011 zeigt deutlich, dass dieser Bereich zu Bauzeit der Kritischen Akademie mit Aushubmaterial aufgefüllt wurde.

Gehölzstrukturen und Bewuchs auf dieser Fläche stammen daher aus der Bauzeit und bestehen z.T. aus standortfremden Arten.

## **5. Ziele des Umweltschutzes**

Die Ziele des Umweltschutzes sind in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen niedergelegt. Ziel der beschriebenen Maßnahmen ist es, die negativen Auswirkungen der Eingriffe zu minimieren bzw. durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren.

## **6. Bestandsaufnahme und Beschreibung der Umweltauswirkungen**

Durch die vorgesehenen Planungen werden vielfältige Wirkungen auf die Umwelt verursacht, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter führen können.

Diese möglichen Wirkungen werden daher nachfolgend schutzgutbezogen beschrieben und bewertet.

### **6.1. Mensch und Gesundheit**

Während der Bauzeit ist mit einer geringen Zunahme von Schall- und Schadstoffemissionen zu rechnen. Die Nutzung der Erweiterungsbauten wird nur zu einer geringen Zunahme des Kfz-Verkehrs führen.

Gerade aufgrund der geringen Besiedlungsdichte der Umgebung verursachen die geplanten Erweiterungen lediglich eine geringe Belastung für das Schutzgut Mensch.

### **6.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Bereits jetzt wird der Erweiterungsbereich in unmittelbarer Nähe des Bestands der Kritischen Akademie entsprechend gärtnerisch bearbeitet. Die geplante Bebauung führt in diesen Bereichen zu einer dauerhaften Versiegelung der Flächen.

Besonders geschützte Landschaftsteile und Lebensräume grenzen nicht direkt an die Erweiterungsfläche an.

Bei Einhaltung der beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung entstehen durch die Planung jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf den Arten- und Biotopschutz.

### **6.3. Schutzgut Boden und Wasser**

Die Bebauung der Erweiterungsfläche führt in diesen Bereichen zu einer Versiegelung dieser Bereiche. Dadurch gehen sämtliche Bodenfunktionen verloren.

Gleichzeitig reduziert sich in diesen Bereichen auch die natürliche Versickerungsfähigkeit des Bodens.

Bedingt durch die relativ geringe Fläche der Eingriffe und bei Beachtung der Maßnahmen zur Verringerung sind diese Auswirkungen jedoch als gering einzustufen.

### **6.4. Schutzgut Klima und Luft**

Die klimatische Bedeutung der Erweiterungsfläche ist aufgrund ihrer Größe als gering einzustufen. Insgesamt hat die vorgesehene Bebauung angesichts der vorhandenen Vorbedingungen keine nachhaltigen Auswirkungen auf das Klima.

### **6.5. Schutzgut Landschaft**

Die Erweiterung befindet sich in unmittelbarer räumlicher Nähe zur bestehenden Bebauung bzw. schließt direkt an diese an.  
Für die nähere Umgebung ist das bestehende Akademiegebäude aus den späten 1970er Jahren mit seiner charakteristischen Architektur und der regionalspezifischen Materialität ortsbildprägend.  
Die Gestaltung wird das vorhandene Gestaltungskonzept wieder aufnehmen und konsequent fortsetzen.  
Das geplante Gebäude bleibt in seiner Höhenentwicklung auch deutlich unter der Höhe des Empfangsgebäudes und orientiert sich eher an den niedrigeren zweigeschossigen Bettentrakten.  
Auch befindet sich die Erweiterungsfläche nicht in einer topografisch exponierten Lage.  
Insgesamt wird das Landschaftsbild daher durch den Neubau nur gering beeinträchtigt.

## **6.6. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**

Im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebietes bestehen keine schützenswerte Bau- oder Kulturdenkmäler nach dem Denkmalschutzgesetz. Ab einem Umkreis von etwa 750 m existieren einige denkmalgeschützte Einzelobjekte. Zu diesen Objekten besteht jedoch aufgrund von Topographie und Bewaldung weitestgehend keine Sichtbeziehung, so dass diese durch den Neubau nur sehr gering beeinträchtigt werden.

Bislang sind auch keine Fundpunkte für Bodendenkmäler bekannt.

## **6.7. Wechselwirkungen**

Zu berücksichtigen sind Wechselwirkungen zwischen den Umweltmedien/Schutzgütern, die sich über Boden-Luft-, Boden-Wasser- oder Boden Pflanze-Mensch-Pfad auswirken können. Dies trifft allein schon aufgrund der Größe des Eingriffs für keine der Vorhabenswirkungen zu. Erhebliche Wechselwirkungen können daher ausgeschlossen werden

## **7. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Ein Verzicht auf die geplante Bebauung hätte auf die Mehrzahl der Schutzgüter nur geringe positive Auswirkungen, da der Charakter einer deutlich anthropogen überformten und entsprechend gepflegten Freiflächen bestehen bleiben würde.

## **8. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Folgende Maßnahmen stellen eine Vermeidung oder Minimierung der durch die Planung entstehenden Beeinträchtigungen dar:

Landschaftliche Einbindung der Bebauung durch Ergänzung bzw. Neuanlage der Gehölzpflanzungen im unmittelbaren Umfeld des Bauwerks. Hierbei sollen standorttypische, autochtone Arten verwendet werden

Reduzierung der Versiegelung durch Beschränkung der Flächen auf ein notwendiges Maß.



## 9. Ausgleich

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs nach § 18 fff. BNatSchG wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Arbeitsgruppe Bauleitplanung beim BaySt-MLU, 2. erweiterte Auflage 2003) herangezogen. Entsprechend des dort dargestellten Regelverfahrens wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in den folgenden vier Arbeitsschritten behandelt:

### 9.1. Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

- **Arten und Lebensräume**

die Erweiterungsfläche wird derzeit als Freibereich in unmittelbarer Nähe der Akademie genutzt und entsprechend gepflegt. Die vorhandenen Gehölzstrukturen, wie die Fichtengruppe, sind nicht standorttypisch bzw. z.T. standortfremd.

mittlere Wertigkeit

- **Boden und Wasser**

Die Erweiterungsfläche ist stark überprägt, da sie sich lt. Bodengutachten im Aufschüttungsbereich der Bestandgebäude befindet. Besonders geschützte Biotope grenzen nicht an die Erweiterungsfläche an, daher hat diese Fläche auch kaum Einfluss auf den Wasserhaushalt dieser Bereiche

geringe bis mittlere Wertigkeit

- **Klima und Luft**

gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von freien Flurflächen, jedoch in unmittelbarer Nähe der vorhandenen Bebauung.

geringe bis mittlere Wertigkeit

- **Landschaftsbild**

Die Erweiterungsfläche befindet sich in unmittelbarer Nähe der bestehenden Gebäude und setzt gestalterisch die vorhandene Bebauung in gleicher Weise fort. Daher ergibt sich hier eine

geringe Wertigkeit

- **Kultur und sonstige Sachgüter**

Die Erweiterungsfläche befindet sich in unmittelbarer Nähe der bestehenden ortsbildprägenden Gebäude und setzt gestalterisch die vorhandene Bebauung in gleicher Weise fort. Denkmalgeschützte Einzelobjekte befinden sich erst in der weiteren Umgebung und besitzen im Wesentlichen keinen direkten Sichtbezug zum geplanten Erweiterungsbau. Daher ergibt sich hier eine

geringe Wertigkeit

Insgesamt ergibt sich bei der Bewertung der Schutzgüter für die von den Erweiterungen betroffenen Flächen eine geringe bis eher mittlere Wertigkeit.

## 9.2. Erfassen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Entsprechend der vorhandenen und geplanten Anordnung und Dichte der Bebauung ist das Gebiet auch nach Realisierung dieser vorgesehenen Maßnahmen als Fläche mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungsgrad (Typ B) einzustufen

Aus den Wertigkeiten der einzelnen Schutzgüter, der Einstufung der Nutzungsintensität und dem Umfang der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen wird der Kompensationsfaktor festgelegt:

## 9.3. Ermitteln des Umfangs der Ausgleichsflächen

Für Flächen des Typs B innerhalb eines Gebietes mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt liegt der Kompensationsfaktor zwischen 0,5 und 0,8. Aufgrund der im Verhältnis zur Gesamtgröße des Änderungsbereichs und der umgebenden Bereiche wird hier entsprechend dem bereits im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde erzielten Einvernehmen ein Kompensationsfaktor von 0,7 gewählt.

Somit ergibt sich folgender Ausgleichsflächenbedarf:

Überbaute Fläche Gebäude	330,00 qm
Überbaute Fläche Parkplätze und Außenanlagen	<u>305,00 qm</u>
Summe	635,00 qm
Kompensationsfaktor	0,7
Kompensationsbedarf	445,00 qm

#### **9.4. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen**

Im Allgemeinen zielt der Ausgleich auf eine Kompensation des Eingriffs, im Wesentlichen durch eine ökologische Aufwertung.

Durch die bereits intensive Eingrünung und die vorhandenen geschützten Biotope ist ein Ausgleich auf dem Grundstück selbst nicht möglich. Der notwendige Ausgleich für die Eingriffe erfolgt daher im Nordosten des benachbarten Grundstücks (Fl.Nr. 1517), das landwirtschaftlich als Wiese genutzt wird.

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wird entlang der gemeinsamen Grundgrenze ein 5,00 m breiter Streifen mit standortheimischen Bäumen und Gehölzen autochthoner Herkunft bepflanzt und dinglich gesichert.

#### **10. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten**

Alternative Standorte für die benötigten Erweiterungsflächen bestehen aus funktionalen Gesichtspunkten nicht. Zudem wären bei einer alternativen Standortortlösung unter Umständen ökologisch höherwertige Flächen betroffen.

#### **11. Maßnahmen zur Überwachung**

Die beschriebenen baulichen Maßnahmen sind zu beachten. Darüber hinaus ist eine längerfristige Überwachung von Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nicht erforderlich.

## 12. Zusammenfassung

Der Umweltbericht trägt dazu bei, dass Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und möglichst umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden.

Betrachtet werden alle Schutzgüter wie Mensch, Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter.

Die Betrachtung dieser einzelnen Aspekte zeigt, dass die Auswirkungen der Eingriffe auf die einzelnen Schutzgüter vor allem gering bis mittel erheblich ausfallen.

Trotzdem stellt die geplante Bebauung selbst bei sorgfältigster Planung und auch nach den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen immer einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der ausgeglichen werden muss.

Bei Umsetzung der geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen auf dem Nachbargrundstück verbleiben insgesamt keine nach Art. 6b BayNatSchG erheblichen Beeinträchtigungen.

Inzell, den 24.03.2014

.....  
Hobmaier, 1. Bürgermeister