

Gemeinde Inzell

21. FNP-Änderung und Bebauungsplan / Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Schwarzberg“

2. Änderung und Erweiterung

UMWELTBERICHT

09.05.2016

Auftraggeber: Gemeinde Inzell

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Wolf Steinert, Landschaftsarchitekt/Stadtplaner
Dipl.-Ing. (FH) Bernhard Hohmann, Landschaftsarchitekt
Anneke Krill, B.Sc. Landschaftsarchitektur

planungsbüro hohmann steinert
landschafts- + ortsplanung

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



**GEMEINDE INZELL, 21. FNP-ÄNDERUNG UND
BEBAUUNGSPLAN „GEWERBE GEBIET SCHWARZBERG“ MIT GRÜNORDNUNGSPLAN,
2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG - UMWELTBERICHT**

GLIEDERUNG

		Seite
1	EINLEITUNG	1
1.1	Inhalte und Ziele der Bebauungsplanänderung und Erweiterung	1
1.2	Inhalte und Ziele übergeordneter Fachplanungen	1
2	BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	3
2.1	Schutzgut Boden	3
2.2	Schutzgut Wasser	4
2.3	Schutzgut Luft und Klima	4
2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen	5
2.5	Schutzgut Mensch	6
2.6	Schutzgut Landschaft	6
2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	6
2.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	7
3	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	7
3.1	Planungsalternativen	7
4	MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND ZUM AUSGLEICH	7
5	MONITORING	8
6	ZUSAMMENFASSUNG	8

1. Einleitung

1.1 Inhalte und Ziele der Bebauungsplanänderung und Erweiterung

Die Gemeinde Inzell plant die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Schwarzberg“ um für die ansässige Fa. **Zimmerei und Holzbearbeitung, Gebrüder Dufter GmbH, Traunsteiner Str. 81, 83334 Inzell** eine betriebliche Erweiterung zu ermöglichen.

Geplant ist die Errichtung einer Lagerhalle mit umliegenden Betriebsflächen.

Die unvermeidbaren Eingriffe sollen innerhalb des Geltungsbereiches im Anschluss an das Betriebsgelände ausgeglichen werden.

Vorliegender Umweltbericht ist das Ergebnis der Umweltprüfung und eigenständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

1.2 Inhalte und Ziele übergeordneter Fachplanungen

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)

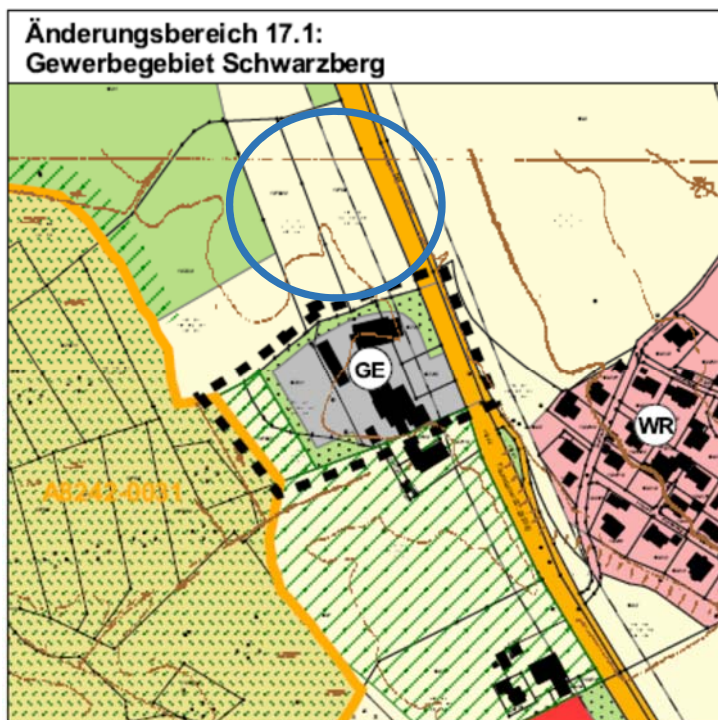
Regionalplanung

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)

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 optisch verkleinert.

Flächennutzungsplan



Die 17. FNP-Änderung stellt im Bereich der geplanten Erweiterungsfläche Landwirtschaft bzw. Grünfläche mit Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung dar. Im Süden liegt das Gewerbegebiet Schwarzberg.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Dabei wird die gewerbliche Erweiterung berücksichtigt und die neue Ortsrandeingrünung und Ausgleichsfläche dargestellt.

**Auszug aus der rechtskräftigen 17. FNP-Änderung
(Lage FNP-Änderung: blauer Kreis)**

Naturräumliche Grundlagen

- **Amtliche Bayerische Biotopkartierung:** Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine amtlich kartierten Biotope. Im Westen im Abstand von ca. 90 m befinden sich die Inzeller Filzen die in der amtlichen, bayerischen Biotopkartierung erfasst sind (Biotop Nr.:A8242-0031-001) und in der Bayerischen Moorbodenkartierung mit vorherrschend Hochmoor und Erdhochmoor beschrieben werden.
- **FFH- und SPA-Gebiete:** Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine FFH oder SPA Gebiete.
- **Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiete:** Durch die Bebauungsplanänderung sind keine Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiete betroffen.
- **Sonstige Schutzgebiete:** Weitere Schutzgebiete wie Naturdenkmäler oder geschützte Landschaftsbestandteile befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
- **Arten- und Biotopschutzprogramm:** Im ABSP, Landkreis Traunstein (Stand Juni 2008) ist die Inzeller Filzen als überregional bedeutsam eingestuft, da sie einen der größten Hochmoorkörper der Chiemgauer Alpen darstellt.

Darüber hinaus liegt das Planungsgebiet am Rande eines überregionalen Entwicklungsschwerpunktes/Verbundachse für den Artenschutz.

Für dieses Gebiet gibt es folgende Ziele:

Aufbau eines Biotopverbunds der mageren Mähwiesen und Bergwiesen zusammen mit Streuwiesen und Flachmooren in der Umgebung von Ruhpolding und Inzell:

- Extensivierung von Intensivgrünland
- Förderung traditioneller Nutzungsformen
- Förderung der Nutzungsaufnahme aufgelassener Offenlandbereiche

Wasserwirtschaft

- **Wassersensible Bereiche und Überschwemmungsgebiete:** gemäß des Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete (IÜG Bayern, LfU) befinden sich im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sowie im Umfeld davon keine festgesetzten oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete bzw. wassersensible Bereiche.
- **Wasserschutzgebiete:** Wasserschutzgebiete sind von der Bebauungsplan-Erweiterung nicht betroffen.

Forstwirtschaft

- **Waldfunktionsplan:** Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Waldparzellen. Das bewaldete Randlagg der Inzeller Filzen hat gemäß Waldfunktionsplan besondere Bedeutung für Landschaftsbild und als Biotop. Der Gehölzstreifen am nördlichen Rand des Geltungsbereichs ist bedeutend für die Ortsrandeingrünung und wird im Rahmen der Ausgleichsmaßnahme standortgemäß weiter entwickelt.

Denkmalschutz

- **Bodendenkmäler:** Bodendenkmäler sind durch den Bebauungsplan nicht betroffen. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde gem. Art 8 Abs. 1-2 DSchG.
- **Baudenkmäler:** Baudenkmäler sind von der Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Als Grundlage für die Analyse und Bewertung der einzelnen Schutzgüter wurde die im Umweltbericht unter Kapitel 1.2 genannten Fachplanungen sowie

- der Bayerische Klimaatlas und die Geologische Karte von Bayern
- die Vermessung Büro Potschka, Rosenheim
- Baugrunduntersuchung (Schürfgrube)

herangezogen.

Die Beschreibung und Bewertung des Bestandes ist aus der Begründung und dem Umweltbericht zum rechtskräftigen Bebauungsplan/Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Schwarzberg“, v. 10.08.2011 übernommen und ergänzt.

Im Folgenden werden die einzelnen Schutzgüter bewertet und in 3 Stufen in ihren Umweltauswirkungen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.1. Schutzgut Boden

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich quartärer Ablagerungen die von Moränenmaterial geprägt sind. Über dem Moränenmaterial entwickelten sich Parabraunerden, die überwiegend unter Dauergrünland liegen.

Zu den Hochmoortorfböden der Inzeller Filzen wird mit der Erweiterung ein Abstand von ca. 90 m eingehalten (Randlagg). Eine Beeinträchtigung dieser seltenen Böden ist nicht zu erwarten.

Aus der gewerblichen Erweiterung resultiert eine weitere Versiegelung, der Boden geht hier mit seinen Funktionen Lebensraum für Kleinstlebewesen, Schadstofffilter und -puffer verloren.

Zudem sind Veränderungen des Bodenaufbaus durch Bodenaustausch und Auffüllungen notwendig, um einen geeigneten Untergrund für die Errichtung der baulichen Anlagen, um die Steilböschung zur B 306 aus zu modellieren und um die Entwicklung einer extensiven Feuchtwiese als Ausgleichsfläche zu schaffen. Es handelt sich jedoch um keine seltenen bzw. kulturhistorisch besonderen Bodenarten.

Betriebsbedingt kommt es im Randbereich von Verkehrsflächen zu einer geringfügigen Anreicherung von Schadstoffen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	mittel	mittel	gering	mittel

2.2 Schutzgut Wasser

Aufgrund der geologischen Gegebenheiten ist der Flurabstand zum Grundwasser im Bereich der Moränen stark wechselnd. Die Ergebnisse der durchgeführten Baugrunduntersuchung weisen auf eine hohe Überdeckung des Grundwasserkörpers hin, so dass es zu keiner Beeinträchtigung des Grundwassers durch die geplante Bebauung und den Bodenaustausch kommt.

Natürliche Oberflächengewässer befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Nördlich der Ausgleichsfläche sowie im Bereich zwischen vorhandenem und geplantem Betriebsgelände liegen Entwässerungsgräben.

Überschwemmungsgebiete oder wassersensible Bereiche (gemäß Informationsdienst „Überschwemmungsgefährdeter Gebiete“, LfU) sind von der Gewerbegebietserweiterung nicht betroffen. Der Randbereich der Inzeller Filzen ist zwar abhängig von der Topografie und dem geologischen Untergrund (dichte Tonschicht) überschwemmungsgefährdet, im Bereich der gewerblichen Erweiterung gab es bisher jedoch keine Überschwemmungen (Topografie, frei abfließenden Oberflächenwassers zur Filzen).

Das anfallende Oberflächenwasser wird über die Vorfluter den Inzeller Filzen zugeführt.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Wasser	gering	gering	gering	gering

2.3 Schutzgut Luft und Klima

Das Klima im Bearbeitungsgebiet wird geprägt von hohen Niederschlagswerten, 1300–1600 mm im Jahr, einer durchschnittlichen Lufttemperatur von 6 - 9 °C und einer Hauptwindrichtung aus West, Südwest. Im Frühjahr und Herbst treten häufig Föhnlagen auf, im Winter kann es zu Kaltluftansammlungen und Nebelbildung kommen.

Das Kleinklima wird bestimmt von der lokalen Topographie, die sich durch eine leichte Hangsituation darstellt und zum Abfließen von Kaltluft führt.

Durch die, aus der gewerblichen Erweiterung resultierende Neuversiegelung kommt es in geringem Maße zu kleinräumigen Aufheizungen. Durch eine qualifizierte Eingrünung (Beschattung durch Gehölzpflanzungen) können diese Effekte weitgehend minimiert werden.

Der Standort der Erweiterung (Grünland) hat für die Frischluftentstehung nur eine geringe Bedeutung – im Vergleich mit den großflächigen Wiesenflächen im Westen (Filzen). Durch die leichte Hanglage in Richtung Filzen kommt es zum Abfluss von Luftmassen, die durch den neuen Baukörper beeinträchtigt werden. Dieser Effekt ist aufgrund der umliegenden Grünflächen zu vernachlässigen.

Die großzügigen Eingrünungsflächen fördern die Frischluftentstehung.

In die klimawirksamen Moorböden wird durch die Erweiterung nicht eingegriffen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Luft und Klima	gering	gering	gering	gering

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland (mehrschurig, intensiv gedüngt) genutzt. Die bestehenden Gehölze im nördlichen Randbereich des Geltungsbereiches bleiben erhalten und werden standortgemäß weiter entwickelt um eine höhere Biodiversität zu erhalten (Ausgleichsmaßnahme). Kartierte Biotope bestehen innerhalb des Geltungsbereiches nicht.

Als naturschutzfachlich hochwertig und von überregionaler Bedeutung ist die im Westen der Betriebserweiterung gelegene Inzeller Filzen einzustufen. Sie ist auch in der Biotopkartierung enthalten. Durch die Gewerbegebietserweiterung rückt keine Bebauung näher an die Inzeller Filzen heran.

Durch eine geschlossene Eingrünung im Norden, Osten und Westen wird die Störung auf die Tier- und Pflanzenwelt reduziert. Mögliche Wanderkorridore (Tiere) werden nicht beeinträchtigt, da bis zum Randlag ein Abstand von 90,0 m verbleibt.

Hauptgefährdung für den Hochmoorkörper stellen Eingriffe in den sensiblen Wasserhaushalt dar und die daran angepasste Tier- und Pflanzenwelt. Durch die geplante Gewerbegebietserweiterung wird dieser Wasserhaushalt nicht beeinträchtigt. Das auf den versiegelten Flächen unbelastete Oberflächenwasser wird gesammelt und einem neu angelegten Himmelsweiher zugeführt. Damit sind hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Da es sich um eine punktuelle Inanspruchnahme von Bauflächen handelt, die weiterhin einen entsprechenden Abstand zur Inzeller Filzen besitzen, kann von einer begrenzten Beeinträchtigung auf die Tierwelt und Tierwanderungen ausgegangen werden.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Tiere und Pflanzen	mittel	gering	gering	gering-mittel

2.5 Schutzgut Mensch (Erholung, Immission)

Erholung

Das Planungsgebiet (Inzeller Becken) hat aufgrund seiner Lage am Ortsrand von Inzell, in einer touristisch geprägten Gemeinde sowie der Benachbarung zur Filzen hohe Bedeutung für das Landschaftsbild und damit den Erholungsraum. Die Erweiterungsfläche für das Gewerbegebiet selber hat demgegenüber keine direkte Bedeutung für die Erholungsfunktion.

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan ist der Ortsrand zu gestalten, die Höhenlage der Neubebauung zu regeln und damit Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Erholung zu reduzieren.

Immission

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist die schutzwürdige Wohnbebauung auf den Grundstücken 1074/3 und 1097/22 zu bewerten. Bestehende Vorbelastungen sind zu berücksichtigen. Zum Bauantrag ist ein Schallschutzgutachten zu erstellen und die Auflagen in die Baugenehmigung zu übernehmen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch	mittel	gering	gering-mittel	gering-mittel

2.6 Schutzgut Landschaft

Der Geltungsbereich steht in enger Beziehung zum umgebenden Landschaftsraum und besitzt einen offenen und weit einsehbaren Charakter. Das Landschaftsbild des Planungsbereiches ist bereits durch die bestehenden Wohn- und Gewerbebebauung vorbelastet.

Durch Festsetzungen zur Baugestaltung und v. a. hinsichtlich einer qualifizierten Ortsrandeingrünung werden Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes entscheidend minimiert.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Landschaft	gering-mittel	gering-mittel	gering	gering-mittel

2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Sollten wider Erwarten Bodendenkmäler in den ausgewiesenen Bauflächen auftreten, so sind diese dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Kultur	---	---	---	nicht betroffen

2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Im Zusammenhang mit der geplanten Überbauung und Befestigung von Betriebsflächen entstehen in geringem Maße negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden/Wasser. Diese lassen sich durch geeignete Maßnahmen wie der Zuführung des unbelasteten Oberflächenwassers über natürliche Geländemulden mit örtlichen Oberboden in die Inzeller Filzen ausgleichen. Im Bebauungsplan sind entsprechende grünordnerische Festsetzungen getroffen.

3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die landwirtschaftliche Grünlandnutzung (mehrschürige Wiesen mit intensiver Düngung) im Randbereich der Inzeller Filzen fortgeführt. Die Nutzung ist durch die Randlage zur Filze und klimatische Einschränkungen (lang anhaltende Schneelage usw.) eingeschränkt.

Von einer Intensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung durch Düngung und Schnitt wird nicht ausgegangen, da diese aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten nicht wirtschaftlich wäre. Durch die ungünstigen Erzeugungsbedingungen könnte die Fläche auch brachfallen bzw. verbuschen. Dies wäre auch nicht im Sinne des geplanten Artenschutzprogramms, Landkreis Traunstein.

3.1 Planungsalternativen

Bei dem Gewerbegebiet handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Holzverarbeitungsbetriebes. Planungsalternativen wurden daher nur im Bereich um das vorhandene Betriebsgelände geprüft. Eine Erweiterung nach Süden scheidet aus, da das Betriebsgelände hier vom vorhandenen Kfz-Betrieb begrenzt wird. Im Osten liegt die Bundesstraße B 306. Im Westen befinden sich die naturschutzfachlich hochwertigen Flächen der Inzeller Filze mit bewaldetem Randlagg. Damit kommt nur eine Erweiterung nach Norden in Frage.

Im Sinne einer flächensparenden Lösung wurde das geplante Gebäude so weit, wie möglich an das vorhandene Betriebsgelände herangerückt. Als Alternative wurde noch eine Gebäudestellung in Ost-West-Richtung geprüft. Hier ergeben sich jedoch grundlegende Probleme beim Betriebsablauf. Gleichzeitig würde eine Anordnung der Halle rechtwinklig zum Verlauf der B 306 eine zu starke „Riegelwirkung“ (Sichtbeziehung Ort), die durch die gewählte „Parallellage“ nicht entsteht. Damit ist diese ortsplanerisch angestrebte Lösung stärker landschaftsverträglich als die Planungsalternativen.

4. MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND ZUM AUSGLEICH

Die Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb des Geltungsbereiches, im nördlichen Anschluss an die Betriebserweiterung umgesetzt.

Weiter Informationen sind der Begründung zum Bebauungsplan, Kap. 6 zu entnehmen.

5. MONITORING

Da die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes keine besonderen Umweltauswirkungen besitzt, ist keine zusätzliche Überwachung erforderlich. Die ordnungsgemäße Durchführung (Freiflächengestaltung) der Eingrünungsmaßnahmen sowie die Umsetzung des Ausgleichskonzeptes (Pflege- und Entwicklungsplanung) wird von der zuständigen Naturschutzbehörde begleitet, die der Baumaßnahme durch die untere Bauaufsichtsbehörde am Landratsamt. Voraussetzung dafür ist im Bauantragsverfahren ein entsprechender Freiflächengestaltungsplan, der auch die Entwicklung der Ausgleichsmaßnahmen umfasst.

6 ZUSAMMENFASSUNG

Bei vorliegender Planung handelt es sich um die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Schwarzberg mit einer zusätzlichen Lagerhalle des Holzverarbeitungsbetriebs Gebrüder Duffer GmbH zur Sicherung zukünftiger Entwicklungsmöglichkeiten.

Besondere erhebliche Umweltauswirkungen sind mit der Planung nicht verbunden. Die unvermeidbaren Eingriffe werden in direktem Anschluss an das Betriebsgelände ausgeglichen.

Immissionsschutzrechtliche Betrachtungen werden mit dem Bauantrag erbracht, die Auflagen sind Teil der Baugenehmigung.

Durch Gebäudestellung und Eingrünungsmaßnahmen wird eine verträgliche landschaftliche Einbindung erreicht.

Zusammenfassende Beurteilung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Wasser	gering	gering	gering	gering
Luft + Klima	gering	gering	gering	gering
Tiere + Pflanzen	mittel	gering	gering	gering - mittel
Mensch	mittel	gering	gering- mittel	gering - mittel
Landschaft	gering-mittel	gering-mittel	gering	gering - mittel
Kultur- + Sachgüter	---	---	---	nicht betroffen

Es ist insgesamt von einer geringen - mittleren Erheblichkeit auszugehen.

Anneke Krill
B.Sc. Landschaftsarchitektur