

# Gemeinde Inzell

## 21. Flächennutzungsplanänderung Gewerbegebiet Schwarzberg

**BEGRÜNDUNG**

09.05.2016

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



GLIEDERUNG

		Seite
<b>1</b>	<b>ANLASS UND INHALT DER 21. FNP-ÄNDERUNG</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>VORGABEN DER RAUMORDNUNG</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>LAGE UND GELTUNGSBEREICH</b>	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>NATURRÄUMLICHE GRUNDLAGEN</b>	<b>3</b>
4.1	Einordnung der Schutzgüter	3
4.2	Zusammenfassende Bewertung	5
<b>5</b>	<b>VORABSCHÄTZUNG ZUR EINGRIFFSREGELUNG</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>5</b>

## **1. ANLASS UND INHALT DER 21. FNP-ÄNDERUNG**

Mit der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die 2. Änderung und Erweiterung des bestehenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Schwarzberg“ geschaffen.

Geplant ist die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes (GE) nach Norden um eine betriebliche Weiterentwicklung zu ermöglichen. Die, im Bereich der geplanten Erweiterung dargestellten landwirtschaftlichen Flächen werden im Planteil entsprechend geändert dargestellt, als Gewerbegebiet, Grünflächen mit Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung und als Ausgleichsflächen.

Innerhalb der Erweiterungsflächen ist die Errichtung einer neuen Gewerbehalle (Lagerhalle) vorgesehen. Im Rahmen der Alternativenprüfung hat sich gezeigt, dass nur eine Erweiterung nach Norden möglich ist.

Mit der Bearbeitung der 21. Flächennutzungsplanänderung wurde das

**Planungsbüro Hohmann Steinert, Landschafts- und Ortsplanung  
Greimelstr. 26, 83236 Übersee**

beauftragt.

## **2. VORGABEN DER RAUMORDNUNG**

Die Gemeinde Inzell ist gemäß dem **Regionalplan Südostoberbayern** ein Kleinzentrum im Alpengebiet. Ziel ist eine entsprechende Wirtschaftsentwicklung mit besonderer Beachtung der Belange von Natur und Landschaft. Insbesondere umweltfreundliche Betriebe, die sich von Größe und Branche her in die Struktur der Standortgemeinde einpassen, tragen zur Bereicherung der heimischen Wirtschaftsstruktur bei.

Das **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)** stuft die Gemeinde in einen ländlichen Raum im Alpengebiet ein. Für dessen Entwicklung gilt es die wirtschaftliche Entwicklung weiter voranzutreiben, gleichzeitig aber seine naturräumlich-landschaftlichen, siedlungsstrukturellen, sozialen und kulturellen Potentiale zu sichern.

### **Bisherige landesplanerische Beurteilung**

Die Ausweisung des „Gewerbegebiet Schwarzberg“ durch Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan v. 01.12.2006, geändert 19.02.2007 wurde seitens der Regionalplanung aufgrund des Anbindegebotes (LEP B VI 1.1 Z) kritisch gesehen.

Es wurde empfohlen einer bandartigen Siedlungsstruktur entgegenzuwirken. Die erste Erweiterung des Gewerbegebietes (17. FNP-Änderung) wurde daher in Richtung Westen durchgeführt.

Vorliegende 21. FNP-Änderung sieht eine gewerbliche Erweiterung nach Norden, angebunden an das bestehende Gewerbegebiet vor (Ergebnis der Alternativenprüfung). Eine erneute Erweiterung nach Norden ist aufgrund der Ausgleichsflächen nicht möglich, sodass keine Gefahr einer zeilenartigen Bebauung entlang der Bundesstraße vorliegt.

### 3. LAGE UND GELTUNGSBEREICH

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

Die 21. FNP-Änderung wird begrenzt durch:

- Norden: Landwirtschaftliche Nutzflächen
- Osten: Bundesstraße B 306
- Süden: Gewerbegebiet Schwarzberg
- Westen: Landwirtschaftliche Flächen, Grünflächen des Golfplatzes, Inzeller Filzen



## 4. NATURRÄUMLICHE GRUNDLAGEN

Grundlage für die Einordnung der einzelnen Schutzgüter in die Bewertungskategorien gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ist die Bestandsaufnahme und die Auswertung der vorliegenden Unterlagen und Quellen bezogen auf das einzelne Schutzgut.

**Eine detaillierte Bewertung kann dem Umweltbericht entnommen werden.**

### 4.1 Einordnung der Schutzgüter

#### Schutzgut Boden

Die geologischen Verhältnisse werden weitgehend von quartären Ablagerungen wie den Moränen, sowie spät- bis postglazialen Schottern bestimmt. Über den Moränen und Schottern entwickelten sich Parabraunerden. Westlich der Erweiterungsfläche beginnt der Torfkörper der Inzeller Filzen. Das Hochmoor selbst ist von der Gewerbebeerweiterung nicht betroffen.

Die Böden der Gewerbegebietserweiterung liegen derzeit unter Dauergrünland und weisen keine kulturhistorische Besonderheiten auf.

**Zuordnung zu Kategorie II, Unterer Wert**

#### Schutzgut Wasser

In den Moränen sind aufgrund der geologischen Gegebenheiten die Grundwasserverhältnisse bezüglich Fließrichtung und Flurabstand stark wechselnd. In den kiesigeren Überdeckungen ist Schichtwasser anzutreffen.

Im Norden und Süden der Erweiterungsflächen befinden sich Entwässerungsgräben in Richtung Filzen.

**Zuordnung zu Kategorie II, Unterer Wert**

#### Schutzgut Klima

Zusammenstellung der Klimadaten:

Durchschnittliche Lufttemperatur:	6 - 8 °C
Anzahl Frosttage/Jahr:	120 - 140
Niederschlagssumme/Jahr:	1300 - 1600 mm
	Winterhalbjahr 500 - 600
	Sommerhalbjahr 800 - 1000
Windgeschwindigkeit/Jahr:	1,8 - 2,2 m/s
Hauptwindrichtung:	West, Südwest

Das Inzeller Becken ist im Frühjahr und Herbst durch Föhnlagen klimatisch begünstigt. Allerdings können im Winter Nebel- und Kaltluftansammlungen im Talboden, sowie häufige Inversionslagen das Klima des Beckenbodens prägen.

Aufgrund der Staulage am nördlichen Alpenrand ergeben sich hohe Jahrsniederschlagswerte. Mit einer Gesamtniederschlagsmenge von bis zu 1600 mm/Jahr liegt das Gebiet deutlich über dem Landesmittel von ca. 800 mm.

Die kleinklimatischen Verhältnisse werden durch die Topografie bestimmt: Durch das Abfallen des Geländes von Ost nach West besteht eine leichte Hangsituation. Damit fließt Kaltluft in die darunter liegende Inzeller Filze. Der hier entstehende Kaltluftsee führt zu häufiger Nebelbildung.

Die südwestexponierte Lage bedingt zwischen den Tages- und Nachttemperaturen erhebliche Temperaturunterschiede, die sowohl im Winter wie auch im Sommer das Kleinklima prägen.

### **Zuordnung zu Kategorie II, Unterer Wert**

#### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Die landwirtschaftlichen Flächen (Wirtschaftsgrünland) haben keine besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz, da sie durch die Gehölze am Randlagg auch noch stark beschattet sind.

Im Geltungsbereich liegen keine Biotopflächen und Schutzgebiete. Leichte Senken und Gräben führen das Oberflächenwasser der Filzen zu, diese können aber auch lange Zeit trockenfallen.

Im Westen liegt die Inzeller Filzen, die durch die amtliche Biotopkartierung Bayern (Biotop-Nr. 8242-0031-001) erfasst ist. Die Übergangsbereich zwischen Hochmoor und Landwirtschaft kann eine gewisse Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt erlangen. Insofern wird eine höhere Bewertung vorgeschlagen.

### **Zuordnung zu Kategorie I, Oberer Wert**

#### **Schutzgut Landschaftsbild**

Das geplante Gewerbegebiet liegt in einer einsehbaren Ortsrandlage und steht in enger Beziehung zum Landschaftsraum (Inzeller Becken).

Aufgrund der Erweiterung in Anbindung an die bestehende Bebauung kommt es jedoch nicht zu einer weiteren Zersiedelung.

Landschaftsbildprägend ist hier die Inzeller Filzen. Trotz Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist eine gewisse Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gegeben.

### **Zuordnung zu Kategorie II, Unterer Wert**

## 4.2 Zusammenfassende Bewertung

Schutzgut	Zuordnung zur Kategorie
Boden	Kategorie II – Unterer Wert
Wasser	Kategorie II – Unterer Wert
Klima	Kategorie II – Unterer Wert
Tiere und Pflanzen	Kategorie I – Oberer Wert
Landschaftsbild	Kategorie II – Unterer Wert

Die Fläche wird der Kategorie II, unterer Wert (Gebiete mittlerer Bedeutung) zugeordnet.

## 5. VORABSCHÄTZUNG ZUR EINGRIFFSREGELUNG

Die Flächen der Gewerbegebietserweiterung werden ihrer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild der **Kategorie II, unterer Wert** zugeordnet. Die Eingriffsschwere eines Gewerbegebietes legt die Einstufung in den **Typ A, hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad** nahe.

Gemäß Leitfaden steht ein Kompensationsfaktor zwischen 0,8 und 1,0 zur Verfügung. Aufgrund der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen wird ein Kompensationsfaktor 0,8 vorgeschlagen (s. Begründung zum Bebauungsplan, Kap. 6).

Die Ausgleichsmaßnahme wird im nördlichen Anschluss an die Gewerbegebietserweiterung durchgeführt (Beschreibung s. Begründung zum Bebauungsplan, Kap. 6.3).

Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan/Grünordnungsplan).

## 6. UMWELTBERICHT

Die Umweltauswirkungen der Flächennutzungsplanänderung werden entsprechend § 2a BauGB ermittelt. Der Umweltbericht ist Teil dieser Begründung zur Flächennutzungsplanänderung.

Aufgrund des Parallelverfahrens von FNP-Änderung und BP-Erweiterung / -Änderung wird der Umweltbericht gemeinsam für beide Verfahren erstellt.

Übersee, den 09.05.16

Inzell, den

---

Dipl.-Ing. (FH) Bernhard Hohmann  
Landschaftsarchitekt

---

Hans Egger  
1. Bürgermeister