

Gemeinde Inzell



Landkreis Traunstein

22. Änderung Flächennutzungsplan

Begründung + Umweltbericht



**PLANUNGSRUPPE
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 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.

Als Voraussetzung hierfür ist der Flächennutzungsplan zu ändern.

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

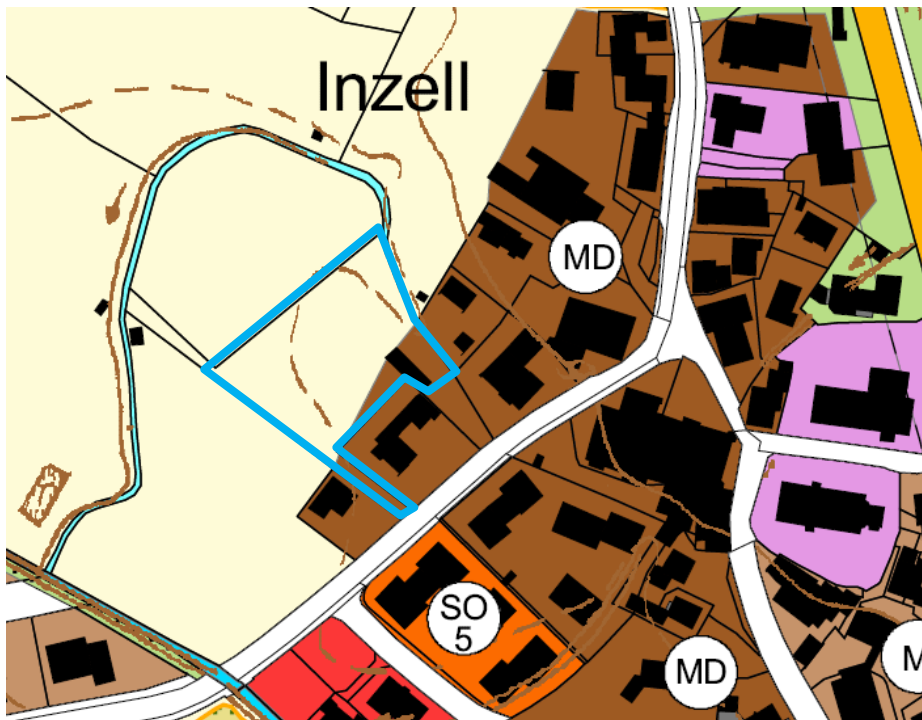
- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden,
- die Innenentwicklung bevorzugt werden und
- die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein. (RP 18 B II 1 G)

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

3. 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. Auf dem Grundstück steht derzeit noch eine Unterstandshalle für Fahrzeuge.

Der Flächennutzungsplan stellt einen kleineren Teil des Änderungsbereiches als Dorfgebiet dar, der größere Bereich ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



Auszug Flächennutzungsplan mit Änderungsbereich

4. Änderung

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bereich als Reines Wohngebiet dargestellt.

4.3 Auswirkungen der Planung

Orts- und Landschaftsbild

Durch die geringfügige Erweiterung der Bebauung verändert sich das Landschaftsbild nur lokal. Auf der Ebene des Bebauungsplanes sind Festsetzungen zur Grünordnung zu treffen, die eine verträgliche Einbindung in den umgebenden Landschaftsraum sicherstellen.

Verkehr

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die Bebauung kann vernachlässigt werden.

Immissionen

Nördlich des Änderungsbereiches befindet sich ein noch aktiver landwirtschaftlicher Betrieb. In unmittelbarer Nähe dieses Betriebes befindet sich bereits jetzt Wohnnutzung, die deutlich näher an diesem Betrieb liegt, als der Änderungsbereich. Daher kann davon ausgegangen werden, dass keine Immissionskonflikte ausgelöst werden und auch der Betrieb durch die zusätzliche Wohnbebauung nicht beeinträchtigt wird.

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 ortsplanerisch abzulehnen ist.

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

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 Gefährungsgrad 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 ist auf Ebene des Bebauungsplanes neben einer Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern auch die Errichtung von Reihenhäusern zu prüfen. Durch die Lage am Ortsrand ist eine verdichtete Bauweise mit Reihenhäusern kritisch zu beurteilen.

Standortalternativen wurden aufgrund der Flächenverfügbarkeit nicht untersucht.

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

5.4 Nullvariante

Bei Nichtdurchführung des städtebaulichen Projektes würde die Fläche im Geltungsbereich weiter zum Teil landwirtschaftlich genutzt, bzw. sich weiter als Brachfläche sich 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. 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 somit Vorbelastungen des Schutzgutes Mensch sind im Umfeld des Vorhabens somit geringfügig gegeben.

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 Erschließungsstraße wird das Wohngebiet 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 Eingrünung der Wohnbaufläche mit Gehölzen ist vorgesehen.

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

Bau-, anlage-, betriebsbedingte Belastungen

Durch die geplante Wohnbaunutzung gehen keine Flächen mit bedeutender Erholungsfunktion verloren. Die Durchgängigkeit der Wegenetze bleibt erhalten. Die neuen Wohnbauflächen sind an dieses Wegenetz angebunden, insbesondere auch mit Fuß- und Radwegen.

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	Gesamt- erheblichkeit
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 Einzelbaum 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.

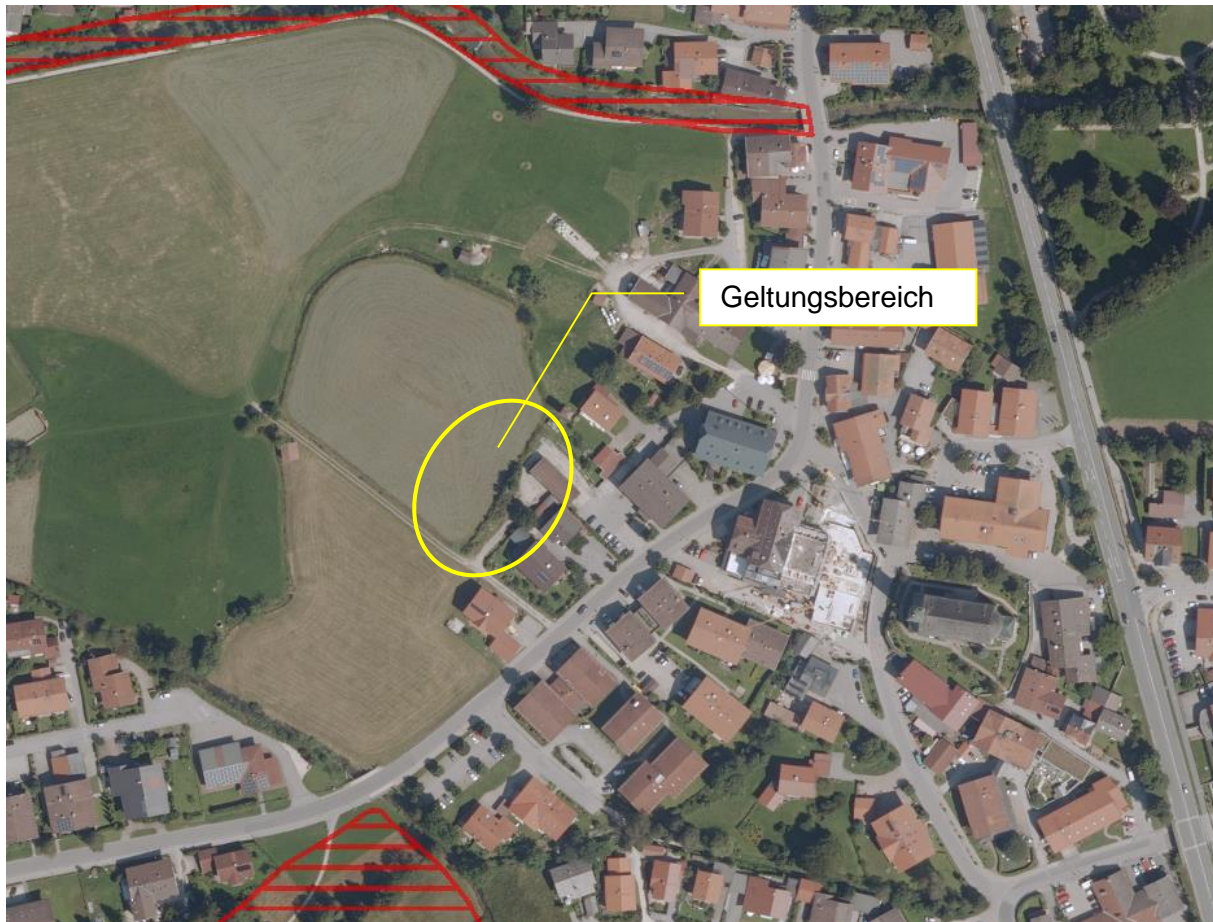


Abbildung 1: Darstellung der erfassten Biotopflächen (Quelle finweb).

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 als gering erheblich einzustufen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Es gehen dauerhaft Flächen mit geringer Wertigkeit (Grünland) sowie kleinflächige Gehölzflächen 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 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 BodenBeschreibung

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 nur zum Teil vor.

Gemäß der landwirtschaftlichen Standortkartierung sind auf den wärmeiszeitlichen 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.

Im Geltungsbereich ist nicht mit Altlasten zu rechnen.

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 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 („Dorfgraben“) im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs vor, der im Bereich der südlich angrenzenden Siedlung verrohrt 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 vermutlich nicht oberflächennah anstehenden Grundwassers besteht nicht die Gefahr, dass der Geschützteitsgrad 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 auf Ebene des Bebauungsplanes als Grünfläche bzw. Ausgleichsfläche festzusetzen.

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 (großflächigere 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 Höhengestaltung geboten. Eine Begrenzung der Wandhöhe und der Anzahl der Vollgeschosse ist auf Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen.

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 (auf Ebene des Bebauungsplanes)
- Durchgrünung entlang der Wohngebietsflächen durch Baumpflanzung auf Privatgrund (Festsetzung auf Ebene des Bebauungsplanes)
- Gestaltung der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen, z.B. Rasenfugenpflaster
- Ermöglichung von Tierwanderungen: Keine Ausbildung von Sockeln bei Einfriedungen; Regelung eines Mindestabstandes von Zäunen zum Boden (Festsetzung auf Ebene des Bebauungsplanes)

Schutzgut Boden

- Nutzung eines Standortes mit teilversiegelten Flächen

- Abrundung eines bereits bestehenden Wohnstandortes
- Überprüfen der Begrenzung der Grundflächenzahl auf einen Maximalwert von 0,30 auf Ebene des Bebauungsplanes
- 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 (auf Ebene des Bebauungsplanes)

Schutzgut Landschaftsbild

- Höhenbegrenzung der Gebäudehöhen: Festsetzung einer zulässigen Wandhöhe von 6,50 m und max. 2 Vollgeschosse auf Ebene des Bebauungsplanes
- Keine Zulässigkeit von Reihenhäusern am Ortsrand
- Durchgrünung der neuen Bauparzellen
- Überprüfen der Notwendigkeit von Stützmauern auf Ebene des Bebauungsplanes, ggf. Höhenbegrenzung möglicher Stützmauern

5.6.2 Eingriffsbilanz

Da ein Eingriff im Sinne des BauGB vorliegt, ist eine Eingriffsermittlung gemäß Leitfaden des StMLfU durchzuführen.

Der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ lässt bei Ausweisung von Wohnbauflächen (WA oder WR) auch das sogenannte „Vereinfachte Vorgehen“ zu. Ausgeschlossen ist die Vereinfachte Vorgehensweise nur für größere Baugebiete.

Eine genauere Bilanzierung erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans. Der erforderliche Ausgleich wird wie folgt überschlägig berechnet:

Eingriff	Eingriffsfläche	Ausgleichsfaktor	Ausgleichserfordernis
Gehölzfläche	ca. 70 qm	0,5 – 0,8	ca. 35 qm – 555 qm
Grünland	ca. 2.160 qm	0,2 – 0,5	ca. 430 qm – 1.080 qm
Gesamtfläche ca.			ca. 465 – 1.630 qm

Bei dem hier dargestellten Ausgleichsbedarf handelt es sich um eine Vorabschätzung. Mögliche sich über die Gebietserweiterung hinaus ergebenden eingriffsrelevanten Änderungen können erst auf Ebene des Bebauungsplans bilanziert werden.

Als Ausgleichsmaßnahmen eignen sich u.a. folgende Biotoptypen:

- Anlage eines bachbegleitenden Gehölzsaumes und Hochstaudensaumes entlang des Dorfbaches
- Anlage eines Obstangers
- Anlage naturnaher Heckenelemente im Umfeld des Sepp Heiß Stadions

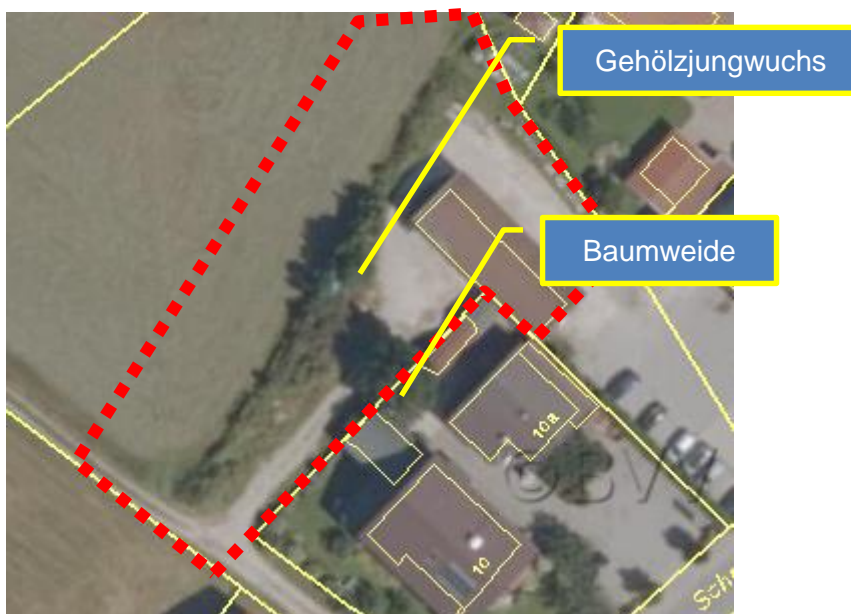
Die genaue Lageabstimmung, detailliertere Beschreibung und dingliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes.

5.6.3 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).

Eine vertiefende Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes ist zu klären, ob es grundsätzliche artenschutzrechtliche Belange gibt, die dem städtebaulichen Projekt entgegenstehen und nicht überwindbar sind.

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



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

Die Baumweide hat sich als klassischer Grenzbaum entwickelt. Der Totholzanteil des Baumes ist sehr gering, d.h. die Weide ist sehr vital.



(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.

Die Beseitigung des Gehölzbestands kann durch Minimierungsmaßnahmen kompensiert werden, sodass keine Verbotsbestände erfüllt sind.

Erforderliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Dem städtebaulichen Vorhaben stehen damit auf Ebene des Flächennutzungsplanes keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

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

	Unterlage	Verfasser	Jahr
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 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die geplante neue Wohnbaufläche am westlichen Rand des Ortes Inzell ist nicht als lärmvorbelastete Fläche einzustufen. Zusätzlich sind keine naturschutzfachlich wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Artenschutzrechtliche Aspekte stehen dem Vorhaben 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 gegeben. Das städtebauliche Vorhaben kann auch unter Berücksichtigung von Ausgleichsflächen 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	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
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 04.10.2016

.....
 Egger, 1. Bürgermeister

F:\PROJEKTE\14033\3-4VE-E\01TEXTE\Begründung Staufweg-Inzell-20140130.docx