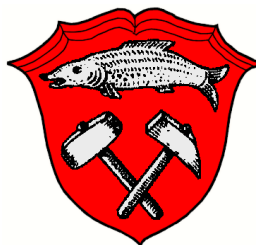


# GEMEINDE INZELL



## 18. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich 'Baugebiet Gschwall Nord'

### Begründung

Stand: 28. Oktober 2013

Auftraggeber:

Gemeinde Inzell  
Rathausplatz 5  
83334 Inzell

Auftragnehmer:

 **PLANUNGSBÜRO SCHUARDT**  
Freiraumplanung · Landschaftsplanung · Landschaftsökologie  
Marienstraße 9 · D-83278 Traunstein · info@buero-schuardt.de  
Telefon +49 (0) 861-166 19 77-0 · Telefax +49 (0) 861-166 19 77-8

**Eva Weber** Dipl. - Ing. - FH- Architektin  
Architektur - und Stadtplanung, Energieberatung, Brandschutz  
Mühlwiesenweg 15 Fon 08686 1333 -Fax 08686 8118  
D - 83367 Petting Email: weber.petting@t-online.de

## Inhaltsverzeichnis

1	Raumordnung und Landesplanung .....	3
2	Verfahrensablauf .....	3
3	Ziele und Zwecke der Planung .....	3
4	Kartengrundlagen .....	3
5	Änderungsgebiet .....	3
6	Eignung für die Bebauung .....	4
6.1	Topographie und Geologie .....	4
6.2	Lärmschutz / Immissionsschutz .....	4
7	Erschließung .....	5
7.1	Verkehrerschließung .....	5
7.2	Abwasserentsorgung .....	6
7.3	Niederschlagswasser .....	6
7.4	Wasserversorgung und Löschwasser .....	6
7.5	Energieversorgung und Telekommunikation .....	6
7.6	Kommunale Abfallwirtschaft .....	6
8	Gestalterische Ziele der Grünordnung .....	6
9	Voraussichtliche städtebauliche Auswirkungen der Planung .....	6
10	Umweltbericht .....	7

## **1 Raumordnung und Landesplanung**

Gem. § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Regionalplan Südostoberbayern weist das Plangebiet als Alpengebiet aus.

## **2 Verfahrensablauf**

Das Verfahren zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes wird unter Anwendung des § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Baugebiet Gschwall Nord“ durchgeführt. Dabei wird jedoch der Verfahrensschritt gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 der Flächennutzungsplanänderung vorgezogen. Der Entwurf des „Baugebietes Gschwall Nord“ wird zu einem späteren Zeitpunkt den Verfahrensschritt gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 durchlaufen, da bisher noch nicht alle offenen Fragen bezüglich der Ausgleichsflächenzuordnung geklärt werden konnten.

## **3 Ziele und Zwecke der Planung**

Anlass der vorliegenden Bauleitplanung ist die Absicht der Gemeinde, eine landwirtschaftliche Fläche am Weiler Gschwall einer neuen Nutzung zuzuführen. Im Zuge dieser Maßnahme soll auch eine Linksabbiegespur an der B 306 durch das staatliche Bauamt Traunsteinrealisiert werden.

Geplant ist die Erweiterung der bestehenden Dorf- und Wohnbebauung unter der Voraussetzung, dass der überwiegende Anteil an der Gesamtnettfläche im Sinne des Einheimischenmodells realisiert wird. Das ausgewiesene Bauland soll überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA), in einem Teilbereich als Mischgebiet (MI) festgesetzt werden.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die nachfolgende Aufstellung eines Bebauungsplanes ist hierfür die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

## **4 Kartengrundlagen**

Die Gemeinde Inzell besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Die Bauflächen sind im Flächennutzungsplan als „Flächen für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Aus dem Flächennutzungsplan wurde der vorliegende Bebauungsplan gemäß Aufstellungsbeschluss der Gemeinde Inzell vom 03.12.2012 entwickelt.

## **5 Änderungsgebiet**

Das Änderungsgebiet Bebauungsplan „Baugebiet Gschwall Nord“ liegt ca. drei Kilometer nördlich vom Ort Inzell und wird begrenzt:

- Im Norden und Nordwesten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und die bestehende, als Dorfgebiet ausgewiesene Bebauung
- Im Westen und Südwesten durch die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Bebauung und der Zufahrt (Zinnkopfstraße) zum bestehenden Weiler Gschwall

- Im Süden durch den Mitterweg, welcher im Ortsteil Boden von der B 306 abzweigt Richtung Gschwall bzw. Salinenweg.
- Im Nordosten durch eine landwirtschaftliche Fläche und ein Waldgrundstück.
- Im Osten durch die B306 (Traunsteiner Straße) und die angrenzenden Böschungsf lächen.

Die Abgrenzung des Änderungsgebietes mit einer Gesamtgröße von rd. 6,8 ha ist im Änderungsplan dargestellt.

## **6 Eignung für die Bebauung**

### **6.1 Topographie und Geologie**

Das Gelände des Änderungsgebietes weist von der B 306 im Osten bis zur Bebauung im Westen auf eine Länge von ca. 350 m insgesamt einen Höhenunterschied von rd. 25 m auf und ist in sich zudem sehr hügelig.

Im Bereich des geplanten Wohn- und Mischbaugebietes fällt das Gelände entlang der nördlichen Grenze ab in eine ausgeprägte Senke. Auf der südlichen Seite dieser Senke steigt das Gelände wieder an. Das gesamte Gelände fällt zudem sowohl nach Süden, als auch von Westen nach Osten ungleichmäßig ab. An der östlichen und südöstlichen Grenze geht der Hang in eine steile Böschung zur B 306 und zum Mitterweg hin über.

Durch beinahe das gesamte geplante Baugebiet zieht sich jedoch eine eben verlaufende Linie, welche für die Verkehrserschließung herangezogen werden soll.

Bis zur endgültigen Feststellung der Bebaubarkeit und Versickerungsfähigkeit wird davon ausgegangen, dass für das Baugebiet keine Zusatzmaßnahmen für den Bau von Kanälen und Leitungen sowie zur Herstellung der Verkehrsflächen notwendig sind. Es wird ferner davon ausgegangen, dass eine dezentrale Versickerung auf den einzelnen Parzellen und die Gründung von Hochbaumaßnahmen ohne Zusatzmaßnahmen möglich sind.

### **6.2 Lärmschutz / Immissionsschutz**

Die Wirkungen von Lärmquellen aus der Umgebung auf das geplante Baugebiet sind im Umweltbericht Kap. 2.6 Schutzgut Mensch detailliert dargestellt. Für die Prognose und Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch öffentlichen Straßenverkehrslärm wurde ein schalltechnisches Gutachten vom Büro hooock farny ingenieure, Stand 10.12.2013 erstellt. Darin werden die Auswirkungen des Verkehrslärmes der B 306 im Osten des geplanten Baugebietes beurteilt.

Entsprechend den Untersuchungen wird der tagsüber zwischen 6:00 und 22:00 Uhr in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) anzustrebende Orientierungswert  $OW_{WA,Tag} = 55 \text{ dB(A)}$  in den schutzbedürftigen Außenwohnbereichen (zum Beispiel Terrassen, Wohngärten) und auf den Freiflächen aller allgemeinen Wohnbauparzellen eingehalten bzw. sogar deutlich unterschritten. Auf den Parzellen im Mischgebiet ist ebenfalls eine vollumfängliche Einhaltung des Orientierungswertes  $OW_{MI,Tag} = 60 \text{ dB(A)}$  in den Außenwohnbereichen festzustellen, wobei dort sogar die in einem Allgemeinen Wohngebiet zu erwartende Aufenthaltsqualität vorherrscht (vgl. Kap. 7.2, schalltechnisches Gutachten, hooock farny ingenieure).

Nachts zwischen 22:00 und 6:00 Uhr hingegen stellt sich die Verkehrslärmbelastung naturgemäß ungünstiger dar, als tagsüber in den Außenwohnbereichen. So sind nicht nur die der Bundesstraße B 306 zugewandten Längsfassaden, sondern teils auch die Giebelfassaden der geplanten Baukörper auf den Mischgebietsparzellen von zum Teil deutlichen Überschreitungen des nachts anzustrebenden Orientierungswerts  $OW_{MI,Nacht} = 50 \text{ dB(A)}$  um bis zu 8 dB(A) betroffen. Mit Ausnahme der südöstlichsten Parzelle, wo nächtliche Beurteilungspegel bis zu 49 dB(A) auftreten können, wird der anzustrebende Orientierungswert  $OW_{WA,Nacht} = 45 \text{ dB(A)}$  im gesamten Allgemeinen Wohngebiet nahezu ausnahmslos eingehalten. Detailliertere Aussagen werden in der Begründung zum Bebauungsplan getroffen.

Aufgrund der Überschreitungen wird eine lärmabgewandte Grundrissorientierung für all diejenigen Wohnkörper im Bebauungsplan verankert, deren Fassaden nachts von Orientierungswertüberschreitungen betroffen sind. Alternativ werden entsprechende textliche oder planliche Festsetzungen im Bebauungsplan zu passiven Schallschutzmaßnahmen (lärmgedämmte Belüftungssysteme für die zum Schlafen dienenden Aufenthaltsräume) getroffen. Detailliertere Aussagen werden im Rahmen des Bebauungsplanes getroffen.

Aktiver Schallschutz scheidet aufgrund der vorliegenden Topografie (unverhältnismäßige Längen- und Höhenentwicklung eines Lärmschutzwalles oder einer Lärmschutzwand) aus (vgl. Kap. 7.2, schalltechnisches Gutachten, hock farny ingenieure).

Das Wohnen wesentlich störende Immissionen sind von dem bestehenden Dorfgebiet „Gschwall“, die gewerblichen Nutzungen im Südosten des Gebietes auf Flur-Nr. 1642/1 und im Ortsteil Boden einschl. des Gasthauses sowie der landwirtschaftlichen Nutzung des Anwesens im Süden des Gebietes auf Flur-Nr. 1615/0 nicht zu erwarten (vgl. Umweltbericht Kap. 2.6).

## **7 Erschließung**

### **7.1 Verkehrserschließung**

Der Mitterweg auf Fl.Nr. 1601 ist die übergeordnete Erschließungsstraße, abzweigend von der B 306 Richtung Gschwall, bzw. weiterführend Richtung Salinenweg. Es besteht derzeit eine unbefriedigende Anbindung an die B 306. Zugleich verläuft vom Ort Inzell kommend ein Radweg unmittelbar an der B 306 gelegen, und wechselt im Ortsteil Boden auf die andere Seite der Bundesstraße.

Im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren ist geplant, an der Anbindung zur Bundesstraße B 306 im Ortsteil Boden eine Linksabbiegespur zu realisieren, um hier das Gefahrenpotential für das erwartete höhere Verkehrsaufkommen zu vermindern.

Abzweigend vom Mitterweg führt die Zinnkopfstraße auf Fl.Nr. 1662 als Haupterschließung in den Weiler Gschwall hinein. Um die bestehende Bebauung nicht durch zusätzlichen Verkehr zu belasten, soll das geplante Wohnbau- und Mischgebiet eine eigene Anbindung an den Mitterweg erhalten. Diese Anbindung ist in ca. 110 m Abstand zur vorhandenen Zufahrt geplant und soll vom Mitterweg her auf einer ebenen Höhenlinie als Haupterschließung durch das neue Baugebiet führen.

## **7.2 Abwasserentsorgung**

Die Abwasserentsorgung erfolgt entsprechend der gemeindlichen Satzung „Für die öffentliche Entwässerungseinrichtung“ durch Anschluss an den von der Gemeinde bereitzustellenden Kanal.

## **7.3 Niederschlagswasser**

Das anfallende Niederschlagswasser der Dächer und befestigten Flächen soll auf den Grundstücken versickert werden. Die Versickerung des Niederschlagswassers aus dem Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen soll über eine bewachsene Oberbodenschicht erfolgen.

## **7.4 Wasserversorgung und Löschwasser**

Die Gemeinde Inzell besitzt eine eigene Wasserversorgung. Eine gesicherte Trink- und Löschwasserversorgung ist somit gewährleistet. Zur Entnahme von Löschwasser aus dem öffentlichen Netz sind Hydranten im zu berechnenden Abstand vorzusehen.

## **7.5 Energieversorgung und Telekommunikation**

Die Belieferung des Neubaugebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch die Stromversorgung Inzell e.G.. Der Anschluss für sämtliche Neubauten ist durch Erdkabel herzustellen.

Die Gemeinde Inzell beabsichtigt den Ausbau eines leistungsfähigen Breitbandnetzes.

## **7.6 Kommunale Abfallwirtschaft**

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Traunstein. Für die Erfassung von Wertstoffen steht ein gemeindlicher Wertstoffhof zur Verfügung.

## **8 Gestalterische Ziele der Grünordnung**

Im Norden und Süden des geplanten Baugebietes ist eine wirksame und landschaftsbildprägende Ortsrandeingrünung durch Pflanzung von Laubgehölzen oder Obstbäumen herzustellen.

Das geplante Baugebiet ist durch die Pflanzung von Laubbäumen entlang der Erschließungsstraßen und Wege zu gliedern. Auf den Bauparzellen ist die Pflanzung von Laub- oder Obstbäumen vorzusehen.

## **9 Voraussichtliche städtebauliche Auswirkungen der Planung**

Im Zuge der Planung wird eine zufriedenstellendere Anbindung des Mitterweges an die B 306 realisiert.

Die vorhandenen Strukturen in Bezug auf Erschließung und Bebauung werden in der Planung aufgenommen und fortgesetzt. Eine Belastung des vorhandenen Weilers Gschwall mit zusätzlichem Verkehr wird durch eine eigene Zufahrt zum neuen Baugebiet vermieden. Die großzügige Grünfläche zwischen bestehender und neuer Zufahrt wirkt als verbindendes Element. Eine Verzahnung von bestehender Bebauung und geplantem Gebiet wird über mehrere fußläufige Verbindungen erreicht.

Durch die langfristig angelegten Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten, insbesondere durch die Verbindung von Wohn- und Mischgebietsflächen wird erwartet, dass auf lange

Sicht Baufläche eingespart wird, da Wohnen und Arbeiten in engem räumlichen Zusammenhang ermöglicht wird.

Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan (BauGB § 180) ist daher nicht erforderlich.

## **10 Umweltbericht**

Die naturschutzrechtlichen Belange sind im Umweltbericht vom 28.10.2013 dargestellt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und ist als Anlage beigefügt.

Inzell, den .....

.....

Hobmaier, 1. Bürgermeister