Anlage

GEMEINDE INZELL

18. Änderung des Flächennutzungsplanes und Neuaufstellung Bebauungsplan ’Gschwall Nord’

UMWELTBERICHT

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
D - 83367 Petting
Fon 08686 1333 -Fax 08686 8118
Email: weber.petting@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung 3

1.1 Inhalt und wichtige Ziele des Bauleitplans 3

1.2 Umweltrelevante Ziele der Fachgesetze und Fachpläne 4

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung 5

2.1 Schutzgut Boden 5

2.2 Schutzgut Wasser 6

2.3 Schutzgut Luft und Klima 7

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen 7

2.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild 9

2.6 Schutzgut Mensch 10

2.7 Kultur- und Sachgüter 12

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 12

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 13

4.1 Schutzgutbezogene Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen 13

4.2 Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen 13

4.2.1 Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung 13

4.2.2 Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen 16

5 Alternative Planungsmöglichkeiten 18

6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 18

7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 18

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung 18

1 Einleitung

1.1 Inhalt und wichtige Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Inzell hat in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 03.12.2012 beschlossen, den Bebauungsplan „Gschwall Nord“ aufzustellen und den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.

Der Planungsbereich liegt ca. 3 km nördlich von Inzell. In den Geltungsbereich aufgenommen wurden zum einen die für das geplante Baugebiet betroffenen Flurstücke und zum anderen die für die Herstellung der Linksabbiegespur von der B 306 erforderlichen Flächen. Vom Geltungsbereich erfasst sind die Flurstücke 1655/5 und 1655/8 T der Gemeinde Inzell, Gemarkung Inzell für das eigentliche Baugebiet und die Flur-Nr. 991 T, 991/3, 997/4 T, 998, 998/1, 999 T, 1601 T, 1615/2 T, 1641/2 T, 1643/1 und 1659/3 der Gemeinde Inzell, Gemarkung Inzell für die Errichtung einer Linksabbiegespur.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 6,8 ha und teilt sich auf in die Fläche des Baugebietes mit 5,76 ha und in die Fläche für Verkehrsflächen (Linksabbiegespur, Mitterweg) und Böschungen mit 1,04 ha.

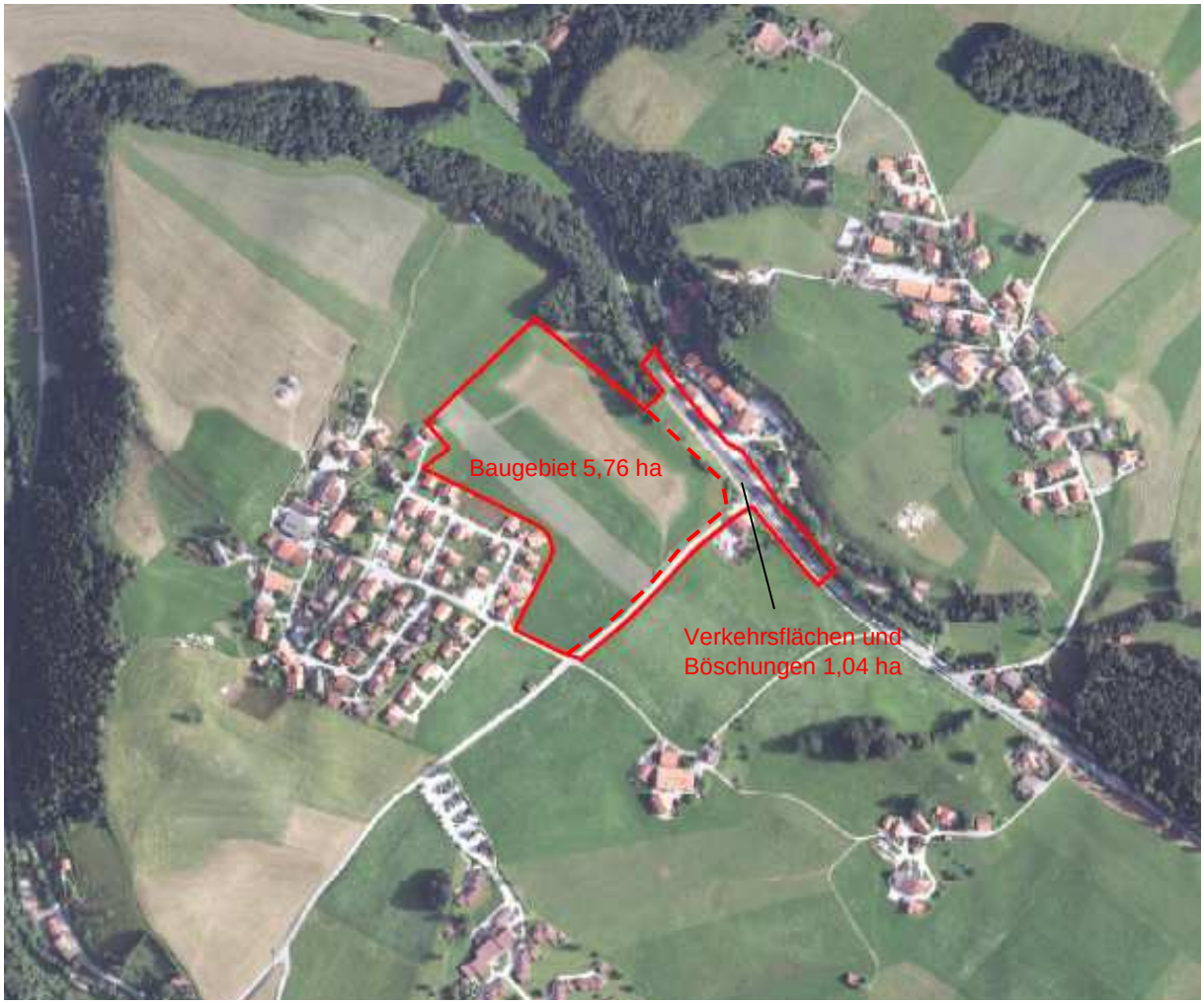


Abb. 1: Darstellung der Teilflächen im Planungsgebiet

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Absicht der Gemeinde Inzell Bauland im Sinne des Einheimischenmodells und Gewerbeflächen für Handwerksbetriebe bereit zu stellen.

1.2 Umweltrelevante Ziele der Fachgesetze und Fachpläne

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, dem Wasserhaushaltsgesetz und dem Bundesbodenschutzgesetz wurden folgende Fachpläne und Grundlagen berücksichtigt:

- Regionalplan
- Arten- und Biotopschutzprogramm

Folgende Ziele und Aussagen lassen sich dem Regionalplan der Region 18 entnehmen:

(2.1 Z) Gliedernde Grünflächen und Freiräume im Ortsbereich und zwischen den Siedlungseinheiten sollen erhalten, entwickelt und erweitert werden. Sie sollen untereinander und mit der freien Landschaft verbunden werden. Auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft, die Bereitstellung der dafür notwendigen Mindestflächen und auf die Erhaltung bestehender Obstgehölzpflanzungen soll geachtet werden. Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten und die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden.

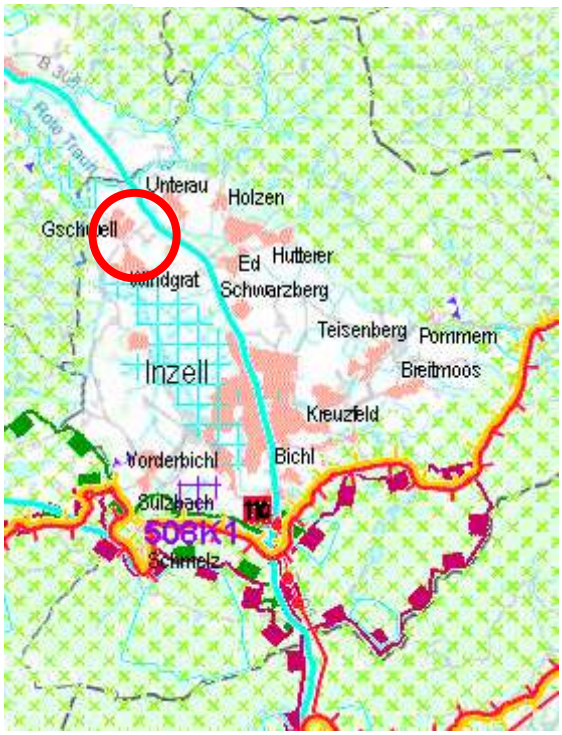


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan

Dem geplanten Vorhaben stehen keine zeichnerisch konkreten Ziele des Regionalplans Südostoberbayern, wie z. B. wasserwirtschaftliche Vorranggebiete, Überschwemmungsgebiete oder landschaftliche Vorbehaltsgebiete entgegen.

Die Fläche des geplanten Baugebietes ist im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Inzell als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beschreibung des Bestandes sowie die Bewertung der Auswirkungen erfolgt schutzgutbezogen. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern werden im Rahmen der Beschreibung und -bewertung der einzelnen Schutzgüter berücksichtigt. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Die Umweltauswirkungen werden auf einer dreistufigen Skala bewertet: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Zur Analyse und Bewertung der einzelnen Schutzgüter wurden folgende Datenquellen herangezogen:

- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Traunstein
- Biotopkartierung Bayern
- Artenschutzkartierung (ASK)

2.1 Schutzgut Boden

Beschreibung: Die Gemeinde Inzell liegt in der naturräumlichen Haupteinheit ‚Chiemgauer Alpen’ (027) in der Untereinheit ‚Ruhpolding-Inzell’ (027-20). Das Inzeller Becken wurde während der letzten Eiszeiten gestaltet und es wurden die edaphischen Grundlagen für die flächige Vermoorung nördlich von Inzell geschaffen. Der Weiler Gschwall liegt allerdings erhöht auf einem in sich sehr buckeligen eiszeitlichen Schwemmschuttkegel. Die geologischen Verhältnisse werden weitgehend von quartären Schottern bestimmt.

Über den Moränen und spät- bis postglazialen Schottern entwickelten sich bei ausreichend langer Entwicklungszeit und ausgeglichenen hydrologischen Verhältnissen Braunerden. Rendzinen sind auf jüngeren Terrassen und in Erosionslagen auf Moränenrücken ausgebildet.

Die Böden haben mittlere Ertragsfähigkeit für die Landwirtschaft und besitzen gute Filter- und Puffereigenschaften gegenüber Stoffeinträgen.

Das geplante Baugebiet wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Böden sind anthropogen überprägt und besitzen keine Bedeutung als Sonderstandort (Moor, Aue, Rohboden) zur Entwicklung seltener Vegetationstypen.

Die südexponierte Böschung zum Mitterweg hin wird nicht gedüngt und ist von einer Magerwiese bewachsen. Ebenso wird die steile Böschung zur B 306 hin von einer mageren Altgrasflur eingenommen.

Der für die Aufweitung der B 306 erforderliche straßennahe Randbereich ist lückig von Gehölzen durchsetzt.

Auswirkungen: Im Zuge der Erschließung wird nahezu das gesamte geplante Baugebiet mit einer Fläche von ca. 5,8 ha verändert und Oberboden abgeschoben und zwischengelagert. Nicht verändert werden die Ausgleichsflächen im Norden und Süden des Baugebietes und die magere Böschung am Mitterweg.

Für das geplante Wohngebiet ist überwiegend eine GRZ von maximal 0,35 festgesetzt. Im Bereich der Dreispänner im Norden des Gebietes ist eine GRZ von maximal 0,4 möglich. Im Bereich des Mischgebietes ist eine GRZ von maximal 0,6 zulässig.

Zusätzlich werden Verkehrsflächen im Baugebiet und für die Herstellung der Linksabbiegespur versiegelt. Die anlagenbedingte Versiegelung von Flächen bedeutet den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen wie z. B. Retention der Niederschläge, Grundwasserneubildung oder Puffer für Nährstoffe.

Betriebsbedingt ergibt sich auf den Verkehrsflächen durch den Fahrverkehr und den Einsatz von Tausalz eine Anreicherung von Schadstoffen. Das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsflächen wird in einem Mulden-Rigolensystem über eine belebte Oberbodenzone in den Untergrund versickert.

Ergebnis: Angesichts der Veränderung des gewachsenen Bodens und der Versiegelung durch die Bebauung und die Verkehrsflächen ergeben sich Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden.

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

2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung: Das Grundwasser befindet sich in mehreren Metern Tiefe unter der Geländeoberfläche des Moränenbuckels.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Im Talraum von Boden verläuft der Weißbach entlang der B 306.

Auswirkungen: Die bereits beim Schutzgut Boden beschriebene Versiegelung, führt zu einem erhöhten Oberflächenabfluss und zu einer geringeren Grundwasserneubildung. Um die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu verringern, wird das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen über Rigolen und das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsflächen über belebten Oberboden in einem Mulden-Rigolen-System in den Untergrund versickert.

Wasserschutzgebietsbelange werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Ergebnis: Für das Schutzgut Wasser sind die Auswirkungen unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

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

2.3 Schutzgut Luft und Klima

Beschreibung: Entsprechend der Lage am Rand der Kalkalpen in ca. 700 m ü NN zeichnet sich das Klima durch hohe Niederschläge über 1200 mm/Jahr und gemittelten Temperaturverhältnissen unter 5°C aus.

Auswirkungen: In Anbetracht der geringen Bebauung in dem Landschaftsausschnitt und der ausgedehnten Waldbestände und Wiesen ergeben sich keine spürbaren Auswirkungen der geplanten Siedlung auf das Schutzgut Luft und Klima.

Ergebnis: Für das Schutzgut Klima und Luft sind die Auswirkungen von geringer Erheblichkeit.

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

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Der Bereich des geplanten Baugebietes wird intensiv landwirtschaftlich genutzt und weist keine landschaftlich oder naturschutzfachlich interessanten Strukturen auf. Die blütenreiche Magerwiese an der Böschung zum Mitterweg wird in ihrem Bestand nicht verändert. Ebenso bleibt die steile Böschung zur B 306 unverändert.

Für die Linksabbiegespur liegt noch keine endgültige Planung vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die nordöstlich an die B 306 anschließende und lückig mit Sträuchern bewachsene Fläche in Anspruch genommen wird. Eine genauere Bestandserhebung erfolgt im Zuge der weiteren Planung.

Von dem geplanten Baugebiet sind keine Biotopflächen betroffen. Die nächstgelegenen Biotope stellen die Rote Traun und der Weißbach mit ihren Gewässerbegleitgehölzen und ein kleiner Buchenwald östlich Vordergschwall dar.

A8242-0040-001: Buchenwald östlich Vordergschwall an einem Hangrücken
A8242-0041-001: Gewässerbegleitgehölz bei Boden südlich der Wagenau
A8242-0041-002: Gewässerbegleitgehölz bei Boden südlich der Wagenau
A8242-0044-001: Gewässerbegleitgehölz der Roten Traun von Fantenberg bis Hammer

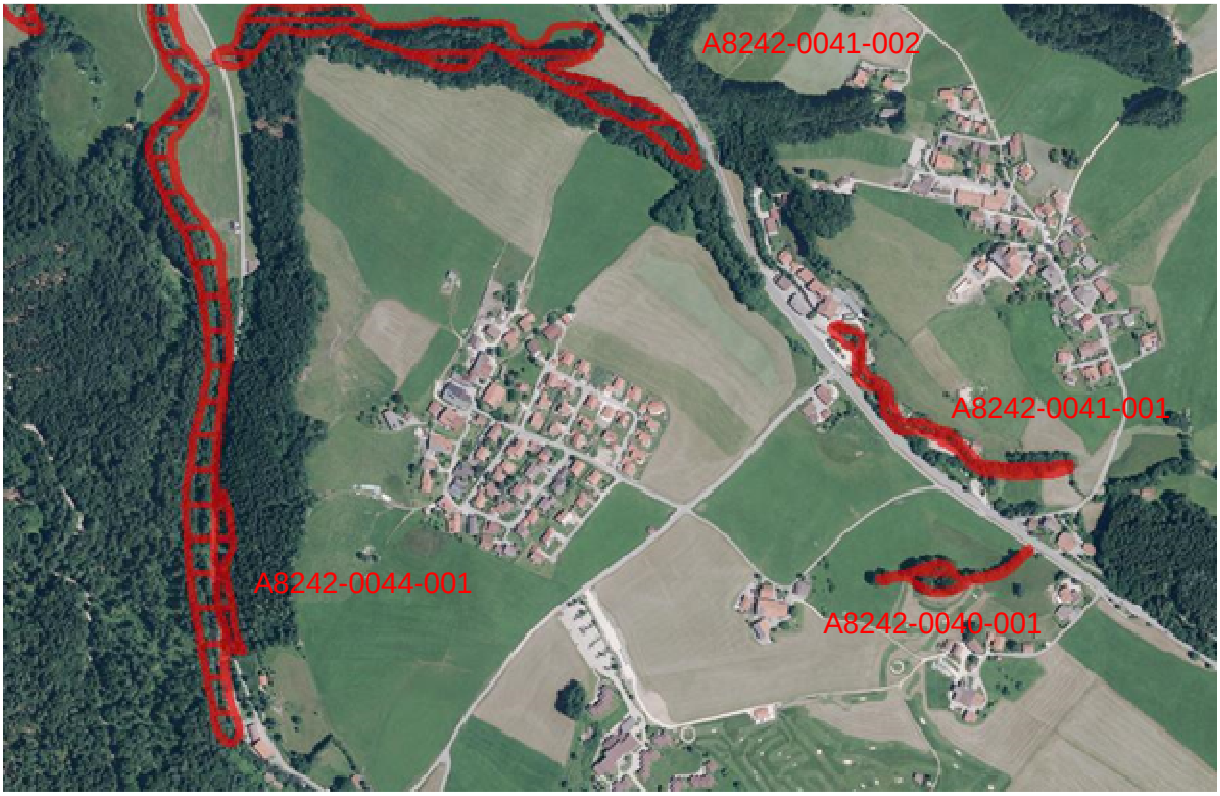


Abb. 3: amtlich kartierte Biotopflächen in der Umgebung des Planungsgebietes

Die Artenschutzkartierung liefert keine Eintragungen im Planungsgebiet.

Im Bereich der intensiv landwirtschaftlich genutzten Eingriffsfläche sind keine Vorkommen von streng oder besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten zu erwarten.

Ebenso liegen keine Natura2000-Gebiete im Einflussbereich des Vorhabens.

Auswirkungen: Das geplante Baugebiet betrifft überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen, die eine geringe Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt haben. Naturschutzfachlich bedeutsame Flächen werden nicht verändert.

Im weiteren Verfahren ist zu prüfen inwieweit sich Auswirkungen durch die Herstellung der Linksabbiegespur auf die biotopkartierte Teilfläche des Weißbachs mit Gewässerbegleitgehölz ergeben.

Ergebnis: Die Auswirkungen des geplanten Baugebietes auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind von geringer Erheblichkeit. Die Auswirkungen durch den Bau der Linksabbiegespur werden im weiteren Verfahren geprüft.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering	**gering**

2.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung: Gschwall liegt zusammen mit Vordergschwall und Windgrat auf einem Geländebuckel, der in sich ein sehr bewegtes Geländerelief aufweist und nach Osten und Westen über steile Böschungen zum Talraum der Roten Traun und des Weißbachs abfällt. In Richtung Süden besteht ein allmählicherer Übergang zu den Inzeller Filzen.

Der Weiler Gschwall wird von intensiv genutzten Grünlandflächen umgeben, die bis an die zu den beiden Fließgewässern abfallenden Böschungen heranreichen. Die Böschungen selbst sind mit naturnahmen Laubmischwald bewachsen, die den Weiler Gschwall nach Osten, Norden und Westen einrahmen.

Auswirkungen: Auf Grund der Abschirmung durch die Waldbestände, der erhöhten Lage im Gelände und des buckeligen Reliefs ist der Weiler Gschwall von der Ferne kaum einsehbar.

Die geplante Siedlung wird jedoch aus dem näheren Umfeld, insbesondere vom Mitterweg, von dem Ortsteil Boden und der B 306 aus in einem schmalen Einblicksbereich über die Böschung hinauf wahrnehmbar sein. In der weiteren Planung wird geprüft, ob die Bebauung der Parzelle 43 auf Grund der exponierten Lage beibehalten werden soll und inwieweit eine stärkere Eingrünung an der Böschungsoberkante möglich ist, ohne den Ortsteil Boden zu stark zu verschatten.

Die bereits bestehende Siedlung weist nach Süden und Osten keinen schönen Ortsrand aus, sondern die Grundstücke schließen unmittelbar an das landwirtschaftliche Grünland an, sodass ein harter Übergang von der Bebauung zur offenen Landschaft besteht. Zudem wurden unsensible Geländeabgrabungen und –aufhügelungen auf den Grundstücken selbst durchgeführt und damit teilweise die Kellergeschoße freigelegt oder Mauern errichtet. Die Gebäude ragen deshalb zu hoch aus dem Gelände heraus und dominieren die umgebende Landschaft.

Mit der Erweiterung des Weilers Gschwall und der Ausbildung eines Ortsrandes durch Pflanzung von Laubgehölzen und der Anlage von Streuobstwiesen wird die bestehende Situation verbessert und es ergibt sich nach der Entwicklung der Gehölzbestände ein allmählicher Übergang in die freie Landschaft.

Ergebnis: Unter Berücksichtigung der an das Gelände angepassten Bebauung und der grünordnerischen Maßnahmen werden die anlagebedingten Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild als gering bewertet.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Orts- und Landschaftsbild	gering	gering	gering	**gering**

2.6 Schutzgut Mensch

Beschreibung – Auswirkungen - Ergebnis:

Im Zuge der weiteren Planung sind die Wirkungen von Lärmquellen aus der Umgebung auf das geplante Baugebiet darzustellen. Dies betrifft insbesondere:

- die B 306 im Osten des geplanten Gebietes
- das bestehende Dorfgebiet „Gschwall“
- die gewerbliche Nutzung im Südosten des Gebietes auf Flur-Nr. 1642/1
- die gewerbliche Nutzung im Ortsteil Boden einschl. des Gasthauses
- die landwirtschaftliche Nutzung des Anwesens im Süden des Gebietes auf Flur-Nr. 1615/0

Bestehendes Dorfgebiet im nordwestlichen Bereich des Ortsteiles „Gschwall“

Das bestehende Dorfgebiet ist durch die ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Hofstellen geprägt. Die meisten Hofstellen sind ungenutzt und als Ferienwohnungen für den Tourismus umgebaut. Ausschließlich Nebenerwerbstätig betreiben einzelne Landwirte parallel zum Fremdenverkehr ihre Landwirtschaft. Belästigende Lärm- und Geruchsbelastungen sind aufgrund des geringen Tierbesatzes nicht zu erwarten.

Gewerblicher Betrieb auf der Fl.-Nr. 1642/1

Bei dem gewerblichen Betrieb handelt es sich um ein Spezialtiefbauunternehmen „PS Spezialtiefbau GmbH“. Der Betrieb besteht aus einem Hauptgebäude im östlichen Bereich sowie aus einem größeren Nebengebäude im westlichen Bereich des Grundstückes. Südlich des Nebengebäudes befinden sich die Lagerflächen des Unternehmens. Insgesamt ist davon auszugehen, dass es sich um einen nichtstörenden Gewerbebetrieb handelt der in den Nachtstunden keine Emissionen verursacht. Ein An- und Abfahren des Fuhrparks in den Morgen- und Abendstunden (zum Einsatzort und wieder zurück zum Betrieb) ist zu erwarten. Insgesamt ist jedoch aufgrund der geringen Größe des Betriebes das Verkehrsaufkommen als vernachlässigbar einzustufen.

Gewerbliche Nutzung im Ortsteil Boden

Im Ortsteil Boden nordöstlich des Plangebietes auf der gegenüberliegenden Seite der B 306 befinden sich Gewerbebetriebe die grundsätzlich als nicht störende Gewerbebetriebe einzustufen sind. Es handelt sich um einen Reifenwechselbetrieb sowie um eine KFZ-Werkstatt. Auf der Südwestseite des Reifenwechselbetriebes sind die Kundenstellplätze parallel zur B 306 angeordnet. Nordwestlich davon befindet sich ein Gasthaus mit kleinerem Biergarten im Südosten des Gebäudes (Biergarten mit bis zu ca. 15 bis 20 Sitzplätzen). Im Norden des Wirtshauses sind die Besucherparkplätze. Insgesamt ist davon auszugehen, dass zu den Nachtzeiten von den Gewerbebetrieben keine lärmenden Nutzungen zu erwarten sind. Der Gasthof mit Biergarten ist ca. 40 m von der geplanten Mischbebauung entfernt. Darüber hinaus liegt das geplante Baugebiet um einige Meter höher. Es besteht somit kein weites Prüferfordernis.

Landwirtschaftliche Hofstelle auf der Fl.-Nr. 1615/0

Der ca. 200 m weiter südlich gelegene landwirtschaftliche Betrieb hat sich sowohl auf die Rinderhaltung (ca. 60 GV) als auch auf den Fremdenverkehr „Ferienwohnungen Wimmerhof“ spezialisiert. Entsprechend der Abstandsregelung für Rinderhaltung (vgl. Bayer. Arbeitskreis „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“) ist bei 60 GV ein Mindestabstand von ca. 65 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung erforderlich. Belästigende Immissionen sind somit für das geplante Wohngebiet nicht zu erwarten.

Dennoch sind Geruchs- und Lärmimmissionen durch die Bewirtschaftung der an das Planungsgebiet angrenzenden Flächen nicht auszuschließen. Insbesondere sind auch an den Wochenenden, früh morgens und in den Abendstunden Lärmbelästigungen möglich. Derartige Immissionen sind jedoch als ortsüblich zu bewerten und deshalb nach § 906 BGB hinzunehmen.

Schallemissionen durch die B 306

Für die Prognose und Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch öffentlichen Straßenverkehrslärm wurde ein schalltechnisches Gutachten von dem Büro hoock farny ingenieure, Stand 10.12.2013 erstellt. Darin werden die Auswirkungen des Verkehrslärmes der B 306 im Osten des geplanten Gebietes beurteilt.

Alles in allem werden tagsüber zwischen 6:00 und 22 Uhr im Allgemeinen Wohngebiet noch im Mischgebiet anzustrebende Orientierungswert $OW_{WA,Tag}$ = 55 dB(A) bzw. $OW_{MI,Tag}$ = 60 dB(A) in den schutzbedürftigen Außenwohnbereichen (zum Beispiel Terrassen, Wohngärten) und auf den Freiflächen eingehalten bzw. sogar deutlich unterschritten (vgl. Kap. 7.2, schalltechnisches Gutachten, hoock farny ingenieure).

Nachts zwischen 22:00 und 6:00 Uhr sind im Mischgebiet zum Teil deutlichen Überschreitungen des nachts anzustrebenden Orientierungswerts $OW_{MI,Nacht}$ = 50 dB(A) um bis zu 8 dB(A) zu erwarten. Mit Ausnahme der südöstlichsten Bauparzelle im Allgemeinen Wohngebiet, wo nächtliche Beurteilungspegel bis zu 49 dB(A) auftreten können, wird der anzustrebende Orientierungswert $OW_{WA,Nacht}$ = 45 dB(A) im gesamten Allgemeinen Wohngebiet nahezu ausnahmslos eingehalten.

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 (lärmgedeämmte Belüftungssysteme für die zum Schlafen dienenden Aufenthaltsräume) getroffen. Detailliertere Aussagen werden im Rahmen des Bebauungsplanes getroffen.

Durch die in der Planzeichnung und in den Festsetzungen durch Text getroffenen Lärmschutzmaßnahen kann die Schutzbedürftigkeit eines gesunden Wohnens gewährleistet werden.

Da bereits ab Beurteilungspegeln von 45 dB(A) gesunder und ungestörter Schlaf bei geöffneten bzw. gekippten Fenstern nicht mehr gewährleistet ist, werden diese Maßnahmen auch im Mischgebiet für alle Fassaden bzw. die dazugehörigen Schlafräume derjenigen Baukörper festgesetzt, vor denen Überschreitungen des nachts in einem Allgemeinen Wohngebiet anzustrebenden Orientierungswerts auftreten können (vgl. Kap. 7.2, schalltechnisches Gutachten, hoock farny ingenieure).

Detaillierter Aussagen sind den Unterlagen zum Bebauungsplan (Planzeichnung, Festsetzungen und Begründung) sowie dem schaltechnischen Gutachten des Büros hoock farny ingenieure zu entnehmen.

Unter Berücksichtigung der Grundrissorientierung sowie der Lärmschutzmaßnahmen können die Beeinträchtigungen durch die B 306 soweit kompensiert werden, dass ein gesundes Wohnen im Misch- und Wohngebiet möglich ist.

Ergebnis Für das Schutzgut Mensch sind die Auswirkungen unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch	gering	gering	gering	**gering**

2.7 Kultur- und Sachgüter

Beschreibung: Archäologische Bodenfunde und Bodendenkmäler wurden in der Vergangenheit in dem Landschaftsausschnitt nicht gefunden und werden im Planungsbereich auch nicht vermutet.

Auswirkungen: Es ist davon auszugehen, dass sich durch die geplante Baugebietsausweisung oder durch den Bau der Linksabbiegespur keine Auswirkungen das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ergeben.

Ergebnis: nicht betroffen

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Kultur und Sachgüter	---	---	---	**nicht betroffen**

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Die Versiegelung des Bodens unterbliebe. Der harte Übergang von der derzeitigen Siedlung in die freie Landschaft bliebe bestehen.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1 Schutzgutbezogene Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Schutzgut Boden und Wasser

- Anfallendes Dachflächenwasser wird auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht.
- Anfallendes Niederschlagswasser der Verkehrsflächen wird über belebte Oberboden in einem Mulden-Rigolensystem versickert.
- Stellplätze werden in wasserdurchlässiger Bauart ausgeführt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Anlage von Streuobstwiesen
- Anlage von Heckenstrukturen
- Entwicklung von mageren und blütenreichen Mähwiesen
- Verwendung autochthoner, standortgerechter Gehölzarten
- Einfriedungen werden ohne Sockel mit einem Bodenabstand von mindestens 15 cm hergestellt.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

- Schaffung eines Ortsrandes mit weichen Übergängen in die freie Landschaft
- Gliederung des Landschaftsausschnittes durch Gehölzpflanzungen

Schutzgut Mensch

- Berücksichtigung emissionsrechtlicher Belange

4.2 Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen

4.2.1 Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung

Die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Als Eingriffsfläche wird das geplante Baugebiet mit einer Flächengröße von 46.366 m² in Ansatz gebracht. Die Magerwiese an der Böschung zum Mitterweg wird zwar nicht bebaut, wird jedoch zur Eingriffsfläche hinzugezählt. Sie trägt damit zur Reduzierung des Ausgleichsfaktors bei.

Nicht als Eingriff gewertet werden die drei Ausgleichsflächen im Norden und Süden und Südosten des Baugebietes.

Die erforderliche Ausgleichsfläche im Zusammenhang mit der Errichtung der Abbiegespur wird im weiteren Verfahren zum Bebauungsplan ermittelt.

Abb. 4: Darstellung der Eingriffsfläche im Baugebiet

Von dem geplanten Baugebiet wird eine im Zusammenhang mit der bestehenden Siedlung ausgewiesene Ausgleichsfläche in Anspruch genommen. Ausgleichsmaßnahmen wurden auf der Fläche bisher noch nicht umgesetzt. Der Verlust der Ausgleichsfläche ist flächengleich zu ersetzen. Der verbleibende Rest dieser Ausgleichsfläche wird auf Grund der Reduzierung der Fläche in seinen Funktionen eingeschränkt. Hierfür ist ein zusätzlicher Ausgleich in Höhe der Hälfte der Fläche zu erbringen.

Abb. 5: Lage der bereits ausgewiesenen Ausgleichsfläche

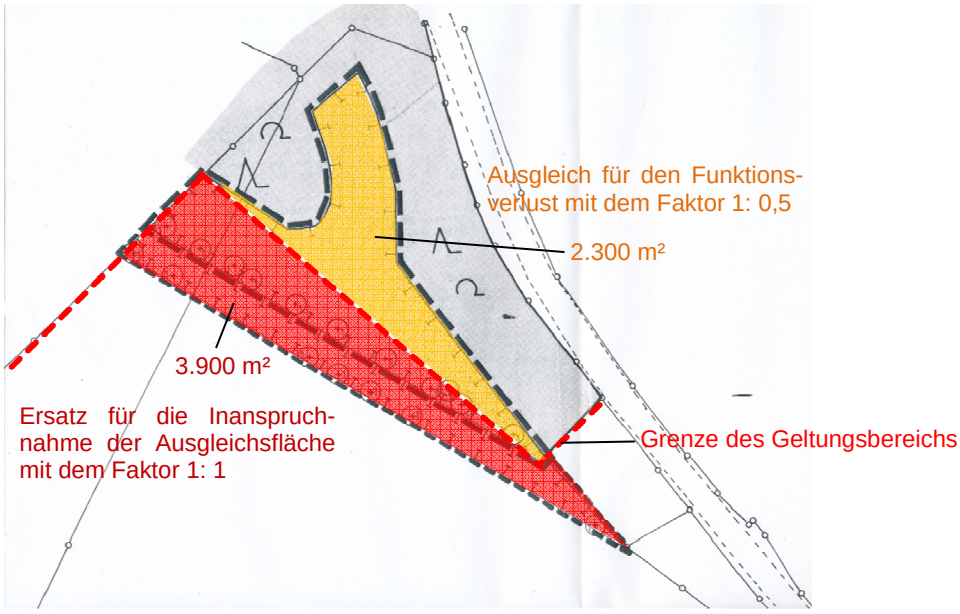


Abb. 6: bereits ausgewiesene Ausgleichsfläche

Eingriffsfläche ca. 46.366 m²

Kategorie I: Gebiet geringer Bedeutung für den Naturhaushalt

Typ A: GRZ > 0,35: hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

Typ B: GRZ ≤ 0,35: niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

Ausgleichsfaktor für Typ A und Kategorie I:	0,3 – 0,6; abgestimmt: 0,4
Ausgleichsfaktor für Typ B und Kategorie I:	0,2 – 0,5; abgestimmt: 0,3

Ausgleichsbedarf für Typ A und Kategorie I:	9.875 m² x 0,4 =	3950 m²
Ausgleichsbedarf für Typ B und Kategorie I:	36.491 m² x 0,3 =	10.947 m²
Summe	46.366 m²	**14.897 m²**

Ersatz für die bereits bestehende Ausgleichsfläche 1:1	3.900 m²
Ausgleich der best. Ausgleichsfläche für den Funktionsverlust 2.300 m² x 0,5	1.150 m²
Ausgleich im Zusammenhang mit der Erstellung der Abbiegespur	noch nicht bekannt
Summe des Ausgleichsbedarfs ohne Abbiegespur	**19.947 m²**

Ein Teil des Ausgleichs wird auf den Ausgleichsflächen im Baugebiet erbracht:

Ausgleichsfläche Nord:	(Anrechenbarkeit 1:1)	2.404 m²
Ausgleichsfläche Süd:	(Anrechenbarkeit 1:1)	7.994 m²
Ausgleichsfläche Süd-Ost	(Anrechenbarkeit 1:1)	1.093 m²
Ausgleichsfläche Süd-Ost	(Anrechenbarkeit 1:0,5 Beeinträchtigungszone)	278 m²
Summer Ausgleichsfläche innerhalb		**11.769 m²**

Summe des Ausgleichsbedarfs ohne Abbiegespur	19.947 m²
Ausgleichsfläche innerhalb	11.769 m²
zusätzlicher Ausgleichsbedarf außerhalb	**8.178 m²**

4.2.2 Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

<u>Ausgleichsfläche Nord, Flur-Nr. 1655/8:</u>

Pflanzung einer gestuften Hecke aus standortgerechten Gehölzen autochthoner Herkunft entsprechend der Darstellungen durch Planzeichen und Entwicklung eines mageren Heckensaumes, Mahd einmal jährlich nicht vor dem 01.09.; Abfuhr des Mähgutes;

Entwicklung einer mageren und blütenreichen Wiese; extensive Bewirtschaftung, maximal zweimal jährliche Mahd nicht vor dem 15.06. und 01.09.; Abfuhr des Mähgutes;

Auf eine Düngung der Fläche jeglicher Art ist zu verzichten.

Pflanzung von Einzel- und/oder Obstbäumen

Ausgleichsfläche Süd, Flur-Nr. 1655/8:
Entwicklung einer mageren und blütenreichen Wiese; extensive Bewirtschaftung, maximal zweimal jährliche Mahd nicht vor dem 15.06. und 01.09.; Abfuhr des Mähgutes;

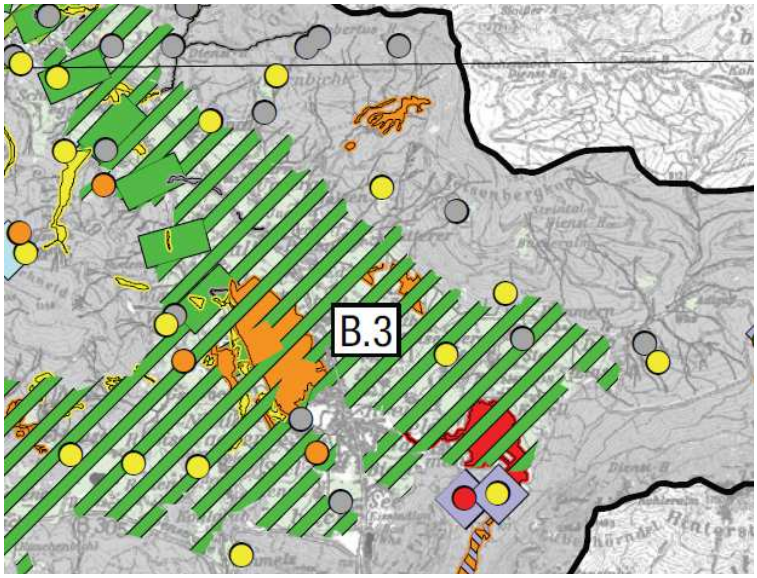
Auf eine Düngung der Fläche jeglicher Art ist zu verzichten.

Pflanzung von Einzel- und/oder Obstbäumen entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen;

Ausgleichsfläche Südost, Flur-Nr. 1655/8:
Entwicklung einer mageren und blütenreichen Wiese; extensive Bewirtschaftung, maximal zweimal jährliche Mahd nicht vor dem 15.06. und 01.09.; Abfuhr des Mähgutes;

Pflanzung eines dichten Obstbaumhaines entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen. Unter ausschließlicher Verwendung von regionaltypischen, robusten Obstbäumen. Es sind ausschließlich Hochstamm-Obstbäume im 5- m-Raster zu pflanzen. Verzicht auf Rindenkalkung, Pflanzenschutzmittel und Düngung.

Die Ausgleichsmaßnahmen entsprechen den Zielen für das Schwerpunktgebiet „B 3 Ruhpolding – Inzell“ des Arten- und Biotopschutzprogramms, das für den Landschaftsausschnitt den Aufbau eines Biotopverbundes der mageren Mähwiesen und Bergwiesen vorsieht:



B.3 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 aufgelasser Offenlandbereiche

Der zusätzliche Ausgleichsbedarf in Höhe von 8.178 m² wird auf eine außerhalb des Geltungsbereichs befindliche Fläche erbracht. Die Fläche befindet sich am Rand eines Moorgebietes. Detailliertere Aussagen zu Maßnahmen werde im Verfahren zum Bebauungsplan Mitte des Jahres erfolgen.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Das Gemeindegebiet von Inzell weist einen hohen Waldanteil auf. Die offene Landschaft ist von verschiedenen Biotopen durchzogen und die Inzeller Filzen nehmen eine größere Fläche ein. Landwirtschaftliche Flächen sind rar und stehen nur in einem begrenzten Umfang für Bebauung zur Verfügung.
Alternative Planungsmöglichkeiten sind deshalb für die Ausweisung des Baugebiets nicht gegeben.

6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beurteilung der Eingriffs- und Ausgleichsregelung wurde der Bayerische Leitfaden ‚Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft’ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen verwendet. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung der Schutzgüter dienten neben eigener Erhebung und der Besichtigung der Flächen vor Ort folgende Unterlagen:

- Luftbilder,
- Biotopkartierung Bayern,
- Artenschutzkartierung Bayern,
- Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Berchtesgadener Land,
- Angaben der Fachbehörden.

7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Durch das Monitoring werden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, überwacht. Dabei sollen unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können.

Das Monitoring soll sich insbesondere auf Umweltauswirkungen konzentrieren, deren Prognose unsicher ist, oder bei denen bereits ein kritischer Bereich erreicht ist, so dass eine intensivere Überwachung notwendig erscheint.

Im Zusammenhang mit der Baugebietsausweisung sind nach derzeitigem Kenntnistand keine Monitoringmaßnahmen erforderlich.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Inzell hat in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 03.12.2012 beschlossen, den Bebauungsplan „Gschwall Nord“ aufzustellen und den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.

Der Planungsbereich liegt ca. 3 km nördlich von Inzell. In den Geltungsbereich aufgenommen wurden zum einen die für das geplante Baugebiet betroffenen Flurstücke und zum anderen die für die Herstellung der Linksabbiegespur von der B 306 erforderlichen Flächen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 6,8 ha. Das geplante Baugebiet nimmt dabei eine Fläche von 5,76 ha ein.

Ziel der Planung ist es, die bestehende Dorf- und Wohnbebauung in Gschwall zu erweitern und ein Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet auszuweisen. Die Wohnbauparzellen sollen im Sinne des Einheimischenmodells vergeben werden. Mit dem Planungskonzept wird das Zusammenleben von alten und jungen Menschen (Mehrgenerationenmodell) ermöglicht und die gegenseitige Unterstützung gefördert. Zudem ergeben sich durch die Kombination des Wohn- und des Mischgebietes und durch die vielfältigen Bebauungsmöglichkeiten im Wohngebiet selbst gute Voraussetzungen, Wohnen und Arbeiten in engem räumlichen Zusammenhang zu verwirklichen.

Die Eingriffsfläche für das geplante Baugebiet beträgt 47.260 m². Von dem geplanten Baugebiet wird eine bereits ausgewiesene Ausgleichsfläche in Anspruch genommen, die zu ersetzen ist. Die erforderliche Ausgleichsfläche im Zusammenhang mit der Errichtung der Abbiegespur wird im weiteren Verfahren ermittelt.

Entsprechend des derzeitigen Planungsstandes ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von 19.947 m². Hierbei ist der Ausgleichsbedarf für die Abbiegespur noch nicht miteingerechnet. Die Ausgleichsflächen werden etwa zur Hälfte innerhalb des Geltungsbereichs im Norden und Süden des Baugebietes erbracht. Sie tragen damit wesentlich zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft bei. Der Restliche Ausgleich von 8.178 m² wird gebietsextern auf der Fl.-Nr. …. erbracht.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter, sind in nachfolgender Tabelle dargestellt:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	mittel	mittel	gering	**mittel**
Wasser	gering	gering	gering	**gering**
Luft und Klima	gering	gering	gering	**gering**
Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering	**gering**
Orts- und Landschaftsbild	gering	gering	gering	**gering**
Mensch	gering	gering	gering	**gering**
Kultur und Sachgüter	---	---	---	**nicht betroffen**

Inzell, den .....

Hobmaier, 1. Bürgermeister