



Gemeinde Inning a. Ammersee

2. Änderung des B-Plans „Montessorischule zwischen Landsberger Straße und Moosstraße“ für den Teilbereich Fl. Nr. 230/3, Gemarkung Inning

Bebauungsplan der Innenentwicklung  
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

Planstand Sitzung 28.07.2020

Bearbeitung: Peter Haberecht  
Justine Schenk



B3 ARCHITEKTEN

Im Thal 2

82377 Penzberg

T 08856-932325

[kontakt@b3-architekten.eu](mailto:kontakt@b3-architekten.eu)

## **1. Vorbemerkungen**

### **1.1 Gesetzliche Grundlagen**

Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Zugehörige Verordnungen sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 37869) geänd. durch Art. 2 HochwasserschutzG II v. 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

### **1.2. Grundsätze der Bauleitplanung**

Bauleitpläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

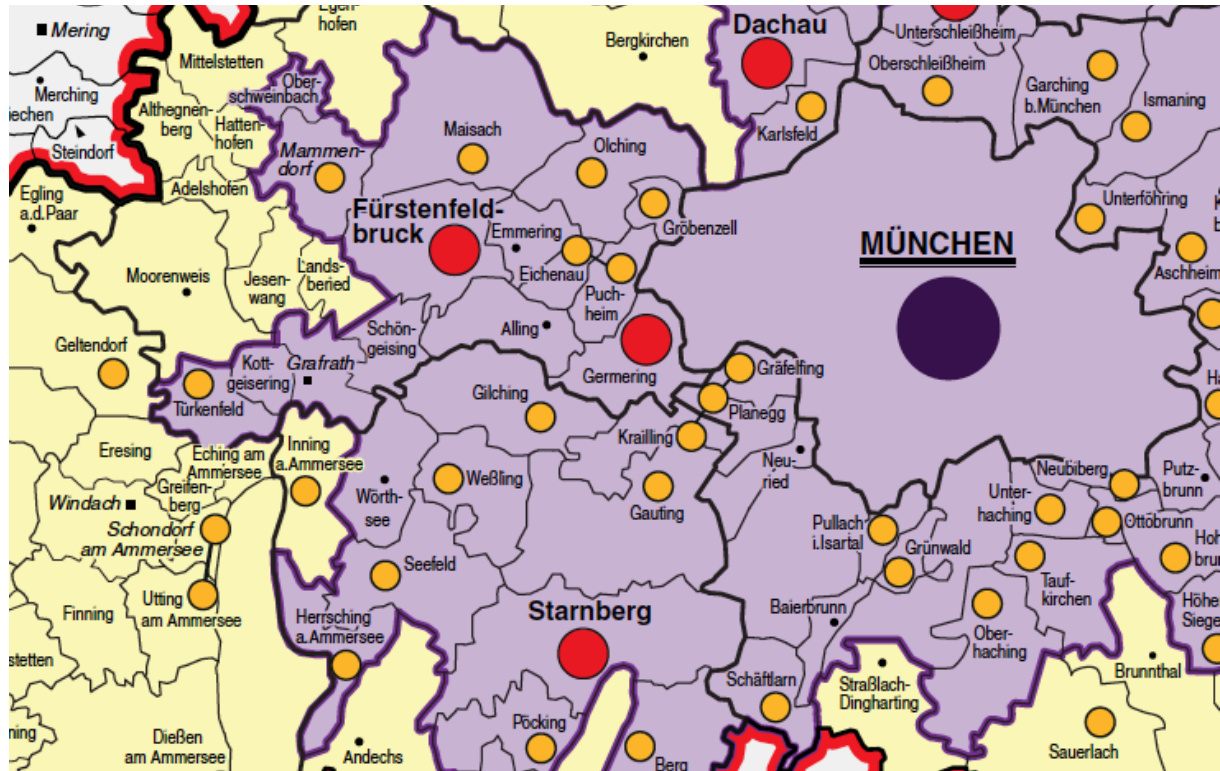
Die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB).

Diesem Grundsatz wird die Gemeinde Inning a. Ammersee gerecht, indem sie mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung einer innerörtlichen Fläche schafft.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 2.1. Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Die Gemeinde Inning a. Ammersee erfüllt nach dem derzeit gültigem Regionalplan (2019) in der Region München die Aufgabe eines Grundzentrums am Rande des Verdichtungsraumes.



Darstellung Regionalplan München vom 25.02.2019 Karte 1 Raumstruktur

#### Anlass:

Der seit 11.08.2008 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Montessorischule zwischen Landsberger Straße und Moosstraße“ (1. Änderung rechtsverbindlich seit 14.09.2012) setzt für das Flurstück Nr. 230/3, Gemarkung Inning eine Fläche für Gemeinbedarf (Sportanlage) fest.

Auf der westlichen Teilfläche plant nun der Trägerverein der Montessorischule zur Erweiterung des pädagogischen Konzepts den Neubau eines 2-gruppigen Kinderhauses.

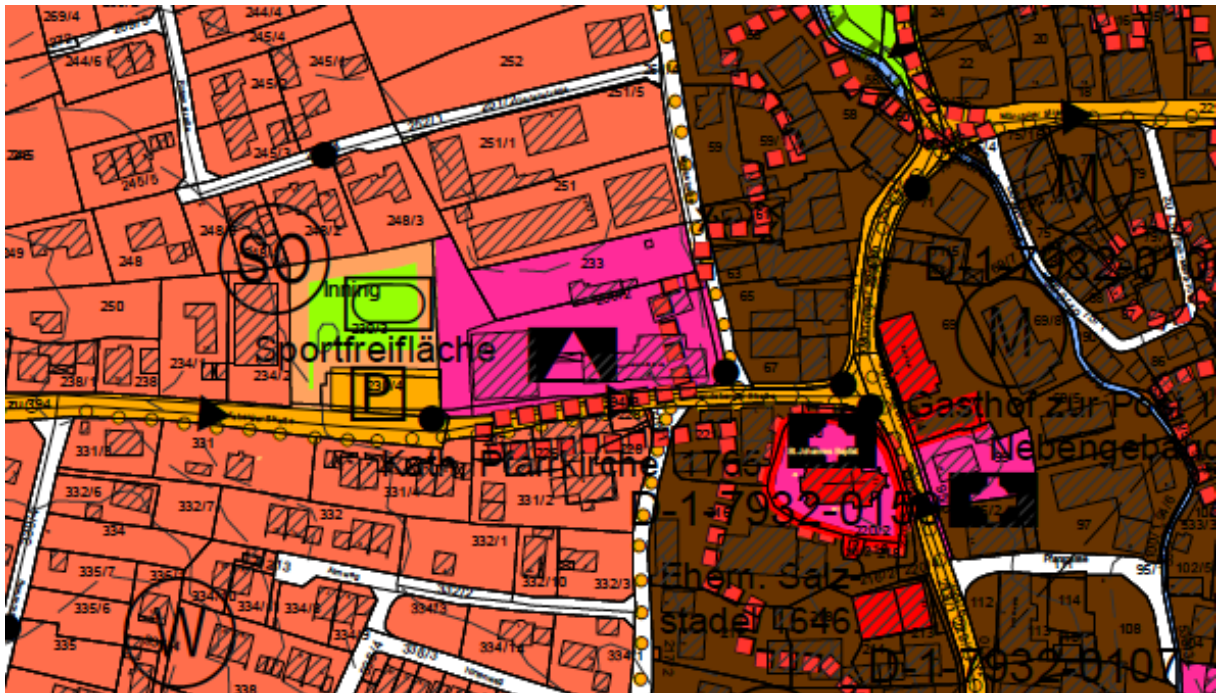
#### Ziel:

Schaffung von Baurecht entlang der westlichen Grundstücksgrenze und Beibehaltung der Sportplatznutzung im östlichen Bereich.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan von 2012 stellt die Fläche als Sportfreifläche dar.

Der Flächennutzungsplan wird gem. §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB als eigenständige Berichtigung angepasst. Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung und damit der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes.



Darstellung des Plangebiets im Flächennutzungsplan der Gemeinde Inning am Ammersee von 2012

## 2.3. Verfahren nach § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Inning a. Ammersee hat in seiner Sitzung vom 21.01.2020 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Montessorischule zwischen Landsberger Straße und Moosstraße“ für den Teilbereich Fl. Nr. 230/3, Gemarkung Inning im beschleunigten Verfahren gefasst.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans dient der Innenentwicklung zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben und erfüllt somit die Voraussetzungen des § 3a BauGB (beschleunigtes Verfahren)

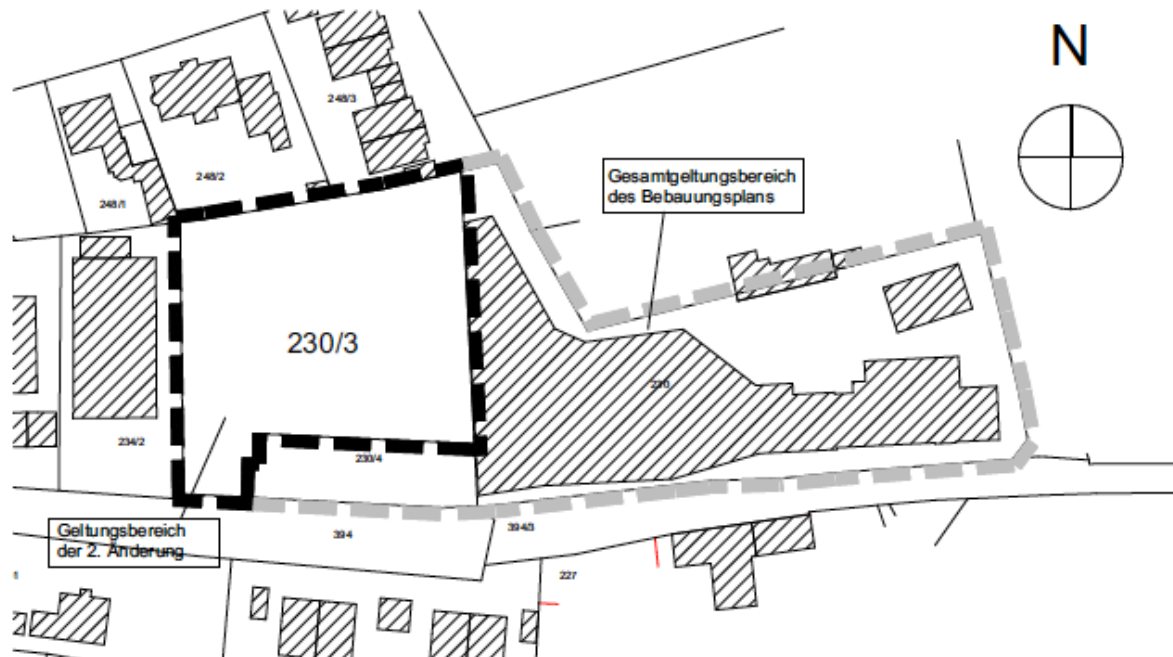
Darüber hinaus ist durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bedürfen, begründet. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

### 3. Beschreibung des Plangebiets

#### 3.1. Lage und Größe / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Das Plangebiet liegt im Zentrum von Inning a. Ammersee.

Der Planumgriff umfasst die Flurnummer 230/3, Gemarkung Inning



Im Süden grenzt das Planungsgebiet an die Landsberger Straße, im Westen und Norden an bebaute Grundstücke und im Osten an die bestehende 2-geschossige Montessorischule.

#### 3.2. Bestehende Nutzungen, städtebauliche Situation

Das Plangebiet wird bisher als Frei-Sportfläche der direkt benachbarten Montessori -Schule genutzt.



Der Versiegelungsgrad der Fläche ist unterschiedlich, von Sandfläche (Beach-Volleyball) bis zur Asphaltfläche (Skater-Park).



### **3.3. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Da das Plangebiet im bestehenden Ortskern liegt, ist es auch bereits erschlossen.

Die Wasserver- und Abwasserentsorgung sowie der Stromanschluss erfolgen über das bestehende Leitungsnetz.

Verkehrstechnisch ist das Plangebiet von Süden über die Landsberger Straße erschlossen.

## **4. Festsetzungen**

Auf die weiterhin geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans „Montessorischule zwischen Landsberger Straße und Moosstraße“ i. d. F. vom 27.05.2008, rechtsverbindlich seit 11.08.2008 und der 1.Änderung i. d. F. vom 11.09.2012, rechtsverbindlich seit 14.09.2012, wird hingewiesen.

### **4.1. Art der Baulichen Nutzung / Planungskonzept (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Ziel und Zweck der Planung ist es, Baurecht für den Neubau eines 2-gruppigen Montessori-Kinderhauses zu schaffen. Damit erweitert der Trägerverein sein pädagogisches Angebot in direkter Nachbarschaft zur bestehenden Montessori-Schule.

Die Gemeinde Inning a. Ammersee wird damit im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit der hohen Nachfrage nach Kinderbetreuungsplätzen gerecht.

Gleichzeitig soll jedoch auch die bestehende Sportplatzfläche im östlichen Grundstücksbereich erhalten werden und als Frei-, Spiel- und Sportfläche sowohl von der Montessorischule als auch vom Kinderhaus genutzt werden.

Hierfür wird der gesamte Geltungsbereich als Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) mit der Zweckbestimmung Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Sportplatz und Kindertageseinrichtung festgesetzt.

### **4.2 Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

#### **4.2.1 Zulässige Grundflächen**

Das Maß der baulichen Nutzung kann durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß geregelt werden.

Für das Plangebiet wird nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO für die bauliche Hauptanlage (Kindertageseinrichtung) eine maximal zulässige Grundfläche von 600m<sup>2</sup> festgesetzt.

Dies entspricht ca. dem Raumbedarf einer 1-geschossigen, 2-gruppigen Kindertagesstätte mit allen Gruppen-, Therapie- und Nebenräumen.

Neben dieser Hauptnutzung sind noch befestigte Flächen für Sportplatz, Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen für die Zweckbestimmung der Grundstücksnutzung als sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Sportplatz und Kindertageseinrichtung notwendig.

Hierfür ist eine zusätzliche zulässige Grundfläche, die den Versiegelungsgrad durch die o.g. Nutzungen (Wege, Stellplätze etc.) auf maximal 820 m<sup>2</sup> beschränkt, festgesetzt.

Hierdurch wird zwar die gem. § 19 Abs.4 Satz 2 (1. Teil) BauNVO zulässige 50%ige Überschreitung der zulässigen Grundfläche überschritten, jedoch gibt § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO der Kommune ein Instrument an die Hand, darüber hinaus gehende Festsetzungen zu treffen.

Beim vorliegenden B-Plan handelt es sich um eine Innenentwicklung zur Schaffung von Infrastruktureinrichtungen und somit um eine sinnvolle Nachverdichtung auf einer bestehenden Sport-Freifläche, die im Bestand auf ca. 1040 m<sup>2</sup> asphaltiert ist.

Diese bereits befestigte Fläche kann voraussichtlich auch weitergenutzt werden.

Zwischen den beiden Gebäuden Schule und Kinderhaus wird eine Freifläche geplant, die sinnvollerweise von beiden „Montessori-Einrichtungen“ genutzt werden kann. Hierzu sind auch kleinere Nebengebäude wie Geräteschuppen oder Unterstände notwendig. Gleichzeitig soll auf dieser Fläche auch eine Verbindung der beiden „Montessori-Einrichtungen“ entstehen. Beispielsweise können nach Bedarf Räume in beiden Gebäuden genutzt werden, was eine Erweiterung des pädagogischen Angebots ermöglichen würde.

Aber auch für den „Transport“ von Materialien oder Essen und eine rollstuhlgerechte Wegeverbindung ist ein gewisses Maß an befestigten Wegen notwendig.

All diesen Nutzungen (Wege, Stellplätze, Nebenanlagen) dient die Festsetzung der zusätzlich zulässigen Grundfläche von 820m<sup>2</sup>.

Bei einer Grundstücksfläche von rund 2.600m<sup>2</sup> beträgt damit die maximal zulässige Versiegelung 1.420m<sup>2</sup>, was einem Versiegelungsgrad von rund 55% entspricht und die „Kappungsgrenze“ der BauNVO von 0,8 (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) deutlich unterschreitet.

#### **4.2.2 Höhe baulicher Anlagen**

Ein weiteres Instrument zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung ist die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Beschränkung der Höhe der baulichen Anlagen.

Gemäß § 16 Ab. 2 Nr. 4 BauNVO wird die max. Höhe der Außenwand mit 5,00m festgesetzt, gemessen von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bis zum höchsten Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dach (First).

Dies entspricht etwa den Gebäudehöhen in der Nachbarbebauung im Norden, Westen und Süden. Die Gebäudehöhe der östlich anschließenden Montessorischule wird unterschritten.

#### **4.3 Baugrenzen / Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

Das Baufenster liegt im westlichen Teil des Geltungsbereiches, was dem Konzept, zwischen der Schule und der Kindertagesstätte eine gemeinsam nutzbare Freifläche zu gestalten, entspricht und genügend „Spielraum“ für die Positionierung des Baukörpers lässt.

#### **4.4 Stellplätze**

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### **4.5 Bauliche Gestaltung**

Für die Dachform wurde die Festsetzung eines Flachdachs mit maximaler Dachneigung getroffen.

Damit werden die Funktionalität des Gebäudes architektonisch unterstrichen und technische Dachaufbauten sowie Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie ermöglicht.

Bei der Materialwahl sind Metall und Dachbegrünung zulässig, was v. a. einen kleinklimatischen Aspekt als kleinräumige Vegetationsfläche, Lebensraum für Insekten, und einen positiven Effekt auf die Rückhaltung von Niederschlagswasser hat.

Der Ausschluss von Kupfer, Zink und Blei als Dacheindeckung begründet sich darin, dass diese Dachmaterialien das gewachsene Ortsbild stören und eine Einfügung in die bauliche Gestaltung des Ortskerns nicht gewährleisten würden.

*Anmerkung: Die Gebäudehöhe ist durch die Festsetzung einer max. Wandhöhe begrenzt.*

Die Festsetzung zu Einfriedungen wurde aus dem „ursprünglichen“ Bebauungsplan übernommen. Hecken aus Nadelhölzern und sonstigen Koniferen sind nicht zulässig, da diese weder ortstypisch noch kleinökologisch wertvoll sind.

Zur Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksfläche wird im Zusammenhang mit einer Pflanzliste die naturnahe Gestaltung der Freiflächen festgesetzt. Dies dient auch der



Wahrung bzw. Wiederherstellung der ökologischen Funktion der Fläche, die bisher nicht bebaut war. Vgl. Punkt 6.1, 6.2 und 7

#### **4.6 Grünordnerische Festsetzung**

Für die nicht überbauten Grundstücksflächen wird eine Bepflanzung mit standortgerechten und einheimischen Bäumen und Gehölzen festgesetzt.

Diese naturnahe Freiflächengestaltung bewahrt die ökologische Funktion dieses Areals und dient nicht zuletzt als kleinräumiger Ausgleich des baulichen Eingriffs.

Außerdem kann hier im Innerortsbereich kleinräumlich Niederschlagswasser versickert werden.

### **5. Hinweise durch Planzeichen**

#### **5.1 Grundstück**

Im Bebauungsplan werden der Baubestand und die jeweiligen Grundstücke mit ihren Grenzen, den vorgeschlagenen Baukörpern, den Flurnummern und Hausnummern dargestellt. Ebenso sind die Nummerierungen der Parzellen eingetragen.

### **6. Hinweise durch Text**

#### **6.1 Pflanzliste**

Zur Konkretisierung der Festsetzung zu Grünordnung und Bodenschutz ist eine Pflanzliste als textlicher Hinweis Bestandteil des Bebauungsplans. Diese gibt dem Bauherrn Auswahl und Orientierung.

Die aufgeführten heimischen Arten an Groß-, Klein- und Obstbäumen mit Qualitätsangaben und Pflanzzeit dienen nicht nur als Lebensraum für Insekten und Vögel sondern werten auch das Umfeld und die Aufenthaltsqualität der Kindertageseinrichtung auf.

Durch unterschiedliche Wuchsformen, Blütezeiten und Färbungen nehmen Bäume und Sträucher eine stadtgestalterische Funktion wahr. Als Freifläche einer Kindertageseinrichtung haben sie zudem einen umwelt-pädagogischen Aspekt wie Erleben von Jahreszeiten, Ernten von Früchten, etc.

## 6.2 Artenschutz

Zur Erfüllung der Forderung des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zur Berücksichtigung des Artenschutzes in der Bauleitplanung wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Dieser zeigt die Vorgehensweise, falls im Zuge der Bauausführung die artenschutzrechtlichen Verbotsgegenstände gem. § 44 BNatSchG berührt sein sollten. Vgl. Punkt 7

## 6.3 Bodendenkmäler

Zur Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und des damit verbundenen öffentlichen Interessens, wurde als Hinweis nach Vorgabe des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, die eine denkmalrechtliche Erlaubnis für Bodeneingriffe jeder Art fordert, übernommen. Weiteres ist im Zuge der Baugenehmigung zu klären.

## 7. Berücksichtigung des Artenschutzes im Rahmen der Bauleitplanung

Des Vermeidungs- bzw. Minimierungsgebot als Komponente der Eingriffs-Ausgleichsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB gilt auch für Bauleitplanverfahren im beschleunigten Verfahren, für die nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. mit § 13 Abs. 3 BauGB die Umweltprüfung entfällt.

Für die vorliegende Bebauungsplanänderung wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung des Baumbestandes von einem unabhängigen Gutachter durchgeführt: Artenschutzrechtliche Konfliktanalyse des Dipl. Biol. Ralph Hildenbrand vom 19.04.2020. Hierbei wurde der Bestand bewertet, das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial ermittelt und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen erarbeitet.

Die Ergebnisse bilden das Handlungsspektrum zur Kompensation des Eingriffs, da der Baumbestand, zumindest teilweise, bei der Bauausführung nicht gehalten werden kann. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche orientiert sich an den Ausmaßen des geplanten Baukörpers, der wiederum aus dem notwendigen Raumprogramm der zukünftigen Nutzung (Kindertagesstätte) resultiert.

Aus den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Prüfung ergeben sich Handlungsspielräume für die Bauausführung (Stichwort Umweltbaubegleitung) um sowohl den Belangen des Artenschutzes einerseits und den Belangen der kommunalen

Innenentwicklung zur Bereitstellung notwendiger Infrastruktureinrichtungen andererseits gerecht zu werden.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen mit Pflanzliste und der Hinweis zur Vorgehensweise bei Berührung artenschutzrechtlicher Verbotsgegenstände (Rodung außerhalb der Brutzeit bzw. Antrag auf Genehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde) folgen den Empfehlungen des Gutachters.

Vgl. Punkt 6.2

### 8. Städtebauliche Daten (Information)

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,26 ha.

### 9. Anlagen zum Bebauungsplan

9.1 Geotechnisches Gutachten des Grundbaulabors München vom 21.01.2020

9.2 Artenschutzrechtliche Konfliktanalyse des Dipl. Biol. Ralph Hildenbrand vom 19.04.2020

### 10. Planverfasser

Die Gemeinde Inning a. Ammersee hat das Architekturbüro B3 ARCHITEKTEN, Haberecht – Irregen, Partnerschaftsgesellschaft, mit der Ausarbeitung der Planunterlagen gemäß den gemeindlichen Beschlüssen beauftragt.

Inning a. Ammersee, den 28.07.2020

Peter Haberecht  
Architekt Stadtplaner



B3 ARCHITEKTEN  
Haberecht – Irregen PartG  
Im Thal 2 82377 Penzberg  
T: 08856 932325  
kontakt@b3-architekten.eu

Inning a. Ammersee, den .....

.....  
Walter Bleimaier, Erster Bürgermeister