
Gemeinde Inning a. Ammersee



Landkreis Starnberg

BEBAUUNGSPLAN MIT INTERGRIERTEM GRÜNDORDNUNGSPLAN

Westlich der Herrschinger Straße 7. Änderung – Am Kastenacker

Verfahren gemäß § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 09.11.2021

Stadtplanungsbüro

Ralf Müller

Verwaltungsjurist und Stadtplaner
Feldgereuth 32, 86926 Greifenberg

Tel: 08192 - 7595
Fax: 08192 - 996358
Mail: Ernimueller@t-online.de

INHALTSVERZEICHNIS		
1	Anlass der Planung	3
2	Verfahren gem. § 13a BauGB	3
3	Beschreibung des Planungsbereiches	4
3.1	Räumlicher Gestaltungsbereich	4
3.2	Lage und bestehende Strukturen	4
4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
4.1	Darstellung im Flächennutzungsplan	4
4.2	Rechtsverbindliche Bebauungspläne	5
5	Übergeordnete Vorgaben	5
5.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013), Regionalplan der Region München (RP 14)	5
6	Ziele und Zwecke der Planung	5
7	Planungskonzept	6
7.1	Städtebauliches Konzept	6
7.2	Verkehrskonzept	6
7.3	Grünordnungskonzept	6
8	Begründung der textlichen Festsetzungen	7
8.1	Art der baulichen Nutzung	7
8.2	Maß der baulichen Nutzung	7
8.3	Bauweise, überbaubare Flächen	8
8.4	Bauliche Gestaltung	9
8.5	Verkehrskonzept, verkehrliche Erschließung	10
9	Grünordnung, Natur- und spezieller Artenschutz, Klimaschutz	11
10	Schutzgüter	11
10.1	Eingriffsregelung	11
10.2	Klima- und Umweltschutz	11
10.3	Spezieller Artenschutz	11
10.4	Hochwasserschutz	12
10.5	Bodenschutz	12
10.6	Kampfmittel	13
10.7	Immissionsschutz	14
10.8	Weitere Schutzgüter	14
11	Ver- und Entsorgung	14
11.1	Wasserver- und Abwasserentsorgung	14
11.2	Niederschlagswasserversickerung	15
11.3	Stromversorgung	15
11.4	Abfallentsorgung	15
12	Flächenstatistik	16

1 Anlass der Planung

In der Gemeinde Inning a. Ammersee besteht dringender Wohnbedarf. Insbesondere wurde für die ortsansässige Bevölkerung und des ländlichen Umlandes ein Bedarf an freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern festgestellt. Vermehrt ist zwar auch der Bedarf an familiengerechten Wohnungen sowohl im investiven Bereich (Erwerb einer Eigentumswohnung), als auch auf dem Mietmarkt feststellbar. Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich der Herrschinger Straße“ eignet sich allerdings nur für die vorgesehene Bebauung mit einem Einfamilienhaus und drei Doppelhäusern. Es besteht über die Erschließungsstraßen Am Kastenacker und Am Wasenfeld Anschluss an die überörtliche Hauptverkehrsstraße Herrschinger Straße und, über diese, an die Bundesautobahn A 96 und die Bundesstraße B 471.

Wesentliche Zielsetzungen und Festsetzungen des am 26.03.1996 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplanes „Westlich der Herrschinger Straße“ entsprechen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen. Um die städtebauliche Ordnung und Entwicklung an die aktuellen Anforderungen und Gegebenheiten zu anzupassen und die erschließungstechnischen, grünordnerischen und verkehrstechnischen Belange zu berücksichtigen, ist die Änderung des qualifizierten Bebauungsplanes „Westlich der Herrschinger Straße“ gemäß § 1 Abs. 3 BauGB in diesem Teilbereich erforderlich. Insbesondere ist der klassische Einfamilienhaustyp ID, da teure Dachkonstruktionen und wenig effiziente Dachgeschossräume mit schrägen Wänden implizierend, nicht mehr gefragt.

Der Gemeinderat Inning am Ammersee hat deshalb am 21.01.2020 die Durchführung der 7. Änderung des qualifizierten Bebauungsplanes „Westlich der Herrschinger Straße“ für das Teilgebiet „Am Kastenacker“ gemäß § 1 Abs. 3 BauGB beschlossen und das Stadtplanungsbüro Ralf Müller, Greifenberg, mit der Ausarbeitung der Planänderung beauftragt.

2 Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der Bebauungsplan „Westlich der Herrschinger Straße, 7. Änderung – Am Kastenacker“ wird im beschleunigten Verfahren und als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Die zulässige Grundfläche überschreitet bei weitem nicht den Schwellenwert des § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB von 20.000 m² Grundfläche. Umweltprüfung und Umweltbericht sind nicht erforderlich. Vorhaben, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden bauplanungsrechtlich nicht zur späteren Umsetzung vorbereitet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. D. h., dass für die

gegebenenfalls geringfügige Erhöhung der künftig zulässigen Grundfläche kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich ist.

In dem bis heute auch nicht teilweise bebauten Gebiet richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB, dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Westlich der Herrschinger Straße“ und dessen 3. Änderung.

3 Beschreibung des Planungsbereiches

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von rund 2.200 Quadratmeter zuzüglich anteiliger Erschließungsfläche, mithin 2.698 m².

Der Geltungsbereich umfasst die Flur Nr. 1329/31, 1329/32, 1329/33, 1329/34, 1333/9, 1333/10 Teilflächen der Fl.Nrn. 349/1, 1329/36 (Straße Am Kastenacker) und 349/2 (Wolfgangstraße) Gemarkung Inning.

3.2 Lage und bestehende Strukturen

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich der Gemeinde Inning a. Ammersee. Das Plangebiet wird im Norden von der Wolfgangstraße, hinter welcher sich nordwestlich eine sich in die Alpenstraße hineinziehende, einzeilige Wohnbebauung entwickelt hat, begrenzt. Westlich grenzt das von Doppelhäusern geprägte, bereits vollständig bebaute Wohngebiet, welches von der u-zeiligen Straße „Am Kastenacker“ erschlossen wird, an. Südlich befinden sich zum Teil noch freie Teilflächen, die zahlückenartige bauliche Entwicklung weist eine heterogene Struktur auf. Im Osten befindet sich auf mehreren Buchgrundstücken das noch rudimentär genutzte Betriebsgelände der Fa. Ostermaier & Pittrich mit Büro und Wohnhaus.

Das Plangebiet wurde bis dato baulich nicht genutzt, jedoch regelmäßig abgemäht und weist deshalb mit Ausnahme einer Wildkirsche und eines Apfelbaumes keine Strauch- und Gehölzstrukturen auf. Kartierte Biotope befinden sich im Plangebiet nicht. Der gesamte Geltungsbereich der 7. Änderung befindet sich weder in einem vorläufig gesicherten oder festgesetzten Überschwemmungsgebiet, noch in einem wassersensiblen Bereich.

4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Inning a. Ammersee ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt, östlich grenzt Mischgebiet an.

4.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Im derzeit noch rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Westlich der Herrschinger-Straße“ i.d.F. vom 13.02.1996, rechtsverbindlich seit 26.03.1996, ist der Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

5 Übergeordnete Vorgaben

5.1 Die Gemeinde Inning a. Ammersee wurde in der überarbeiteten und aktualisierten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes für die Region 14 (München) mit Zielsetzung (Z) als Grundzentrum festgelegt. Dieser Neue Regionalplan ist seit 01.04.2019 in Kraft. Die Gemeinde Inning a. Ammersee befindet sich im allgemeinen ländlichen Raum; mit Ausnahme der westlich gelegenen Gemeinden sind die umliegenden Gemeinden dem Verdichtungsraum München zugeordnet. Diese Ausweisungen entsprechen den Ausweisungen im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013 und dessen Fortschreibung vom 01.03.2018).

Inning a. Ammersee liegt an der von der Autobahn A 96 geprägten, zentralen Entwicklungsachse München-Kaufbeuren-Lindau. Außerdem ist die Gemeinde Inning a. Ammersee Startpunkt der Bundesstraße B 471, die über Fürstenfeldbruck, Dachau, Oberschleißheim, Garching, Feldkirchen, Putzbrunn, Hohenbrunn nach Taufkirchen führt. Bei der Änderung des Bebauungsplanes sind für die Gemeinde Inning a. Ammersee in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des LEP 2013 und des RP 16 zu beachten:

Die Kreisstadt Starnberg liegt in ca. 24 Km, die Städte Fürstenfeldbruck in 15 Km, Germering in 20 Km, Landsberg am Lech in 27 Km und die Landeshauptstadt München in 39 Km Entfernung und üben mittelzentrale Funktion bzw. Metropolfunktion aus und verfügen über die notwendigen Versorgungsfunktionen.

5.2 Die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich der Herrschinger-Straße“ widerspricht nicht den Zielen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplanes.

6 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung von neuem Wohnraum in zentraler Lage der Gemeinde Inning a. Ammersee. Der Bedarf stützt sich unter anderem auf die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik für die kreisfreien Städte und Landkreise Bayerns bis 2037, betreffend den Landkreis Starnberg, wonach mit einer Zunahme von 2,5 % bis unter 7,5 % gerechnet wird.

Den heutigen Wohnwünschen entsprechend sollen dabei sowohl drei Doppelhäuser, als auch ein Einfamilienwohnhaus für Familien entstehen können.

Die Erschließung der rückwärtigen Doppelhausbebauung ist jeweils privatrechtlich zu regeln. Auf straßenbegleitende Bäume wird hierbei verzichtet, da eine Mindestanzahl von Bäumen auf den Privatgrundstücken festgesetzt wird.

7 Planungskonzept

7.1 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet ist Teil eines städtebaulichen Konzepts, welches für den Geltungsbereich sowie den westlich angrenzenden Bereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vorsieht. Der Bebauungsplan bereitet diesbezüglich die Realisierung eines Teilbereichs mit einer Bebauung aus freistehendem Einfamilienhaus und Doppelhäusern vor.

Das städtebauliche Konzept sieht in der Realisierung des WA den östlichen Abschluss einer durch die bisherige Bebauung des Gevierts vorgegebenen baulichen Struktur vor. Östlich des Baugebiets sind derzeit Geschosswohnungsbau und gewerbliche Nutzung, die sich erschließungstechnisch der Hauptdurchgangsstraße zuordnen, vorgesehen.

Nachdem es sich um ein heterogenes Umfeld handelt, ist die Änderung des Bebauungsplanes insbesondere zur Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erforderlich, welches sich diesbezüglich an den in der näheren Umgebung vorhandenen Wohngebäuden orientiert.

Aufgrund der geringen Größe des Instruktionsgebietes sind zusätzliche Maßnahmen der Infrastruktur nicht erforderlich.

7.2 Verkehrskonzept

Das Plangebiet wird, wie bereits erwähnt, über die Erschließungsstraßen Am Kastenacker und Am Wasenfeld erschlossen, an die überörtliche Hauptverkehrsstraße Herrschinger Straße und, über diese, an die Bundesautobahn A 96 und die Bundesstraße B 471 angeschlossen. Baugebietsintern sind zur Erschließung der Hinterliegerhaushälften privatrechtliche Regelungen erforderlich.

7.3 Grünordnung

7.3.1 Aufgrund der innerörtlichen Lage des Baugebiets -dieses bildet keinen neuen Ortsrand- kann auf umfangreiche Grünordnungsmaßnahmen verzichtet werden.

Auf den Baugrundstücken selbst ist je 300 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine seitens der Planungsträgerin gewünschte Pflanzliste ist den Hinweisen zu entnehmen. Bei der Auswahl der Pflanzliste wird der potentiellen natürlichen Vegetation des Planungsgebietes Rechnung getragen.

7.3.2 Auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde werden die Hinweise dahingehend ergänzt, dass nicht nur die Erstbepflanzung der Baugrundstücke in der auf den Erstbezug folgenden Pflanzperiode erfolgt sein muss, sondern auch eine Nachpflanzungsverpflichtung bei Ausfall in der auf den Ausfall folgenden Pflanzperiode.

7.3.3 Auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde werden die Hinweise außerdem noch ergänzt, dass, soweit die Wurzelbereiche der östlich angrenzenden Gehölze von den Baumaßnahmen betroffen, diese gemäß DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) Nr. 4.9 durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind.

8 Begründung der textlichen Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist entsprechend der vorgesehenen Wohnnutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise möglichen Nutzungen sind nicht zulässig. Hierbei handelt es sich um Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Auch wenn sich Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen der Verwaltung ob ihrer Kubatur in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen könnten, würden diese aufgrund der umliegenden Bebauung, des Ziel-, Quell- und ruhenden Verkehrs sowie zu erwartender Immissionen nicht mit den künftig geplanten Nutzungen harmonisieren.

Ob des geringen Umgriffs des Plangebiets sind, wie bereits erwähnt, keine Infrastrukturmaßnahmen erforderlich, weshalb keine Flächen für den Gemeinbedarf auszuweisen sind.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

8.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Parameter Grundfläche (GR) pro Bauraum, Anzahl der Vollgeschosse, Wandhöhe (WH), Firsthöhe (FH), Anzahl der Wohnungen (Wo), Dachneigung und Festsetzung einer Höhenkote über Normal Null (entspricht einer Festlegung der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß von Straßenniveau in Gebäudemitte), jeweils als Maximalwert, bestimmt. Um die Baustruktur der umliegenden Bebauung aufzunehmen, wird eine maximal zulässige Grundfläche pro Bauraum festgesetzt. Die maximal zulässige Grundfläche entspricht der geplanten künftigen Bebauung. Die großzügig festgesetzten Überschreitungsmöglichkeiten der höchstzulässigen Grundflächen um Flächen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO auf max. 70 % beinhalten die Tatsache, dass alleine durch die notwendigen Garagen und Stellplätze, sowie deren Zufahrten und Zugänge die maximal zulässige Grundfläche um ca. 60 % überschritten wird und hier noch ein kleiner Spielraum für Nebenanlagen notwendig ist. Im Übrigen sind Überschreitungsmöglichkeiten von 70 % bei relativ kleinen Grundflächen der Hauptgebäude unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Verpflichtung des Schutzes von Grund und Boden vor übermäßiger Versiegelung noch verträglich. Zusätzlich wird die Möglichkeit einer Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 30 m² pro Bauraum für Terrassen mit wasserdurchlässigem Belag eröffnet, da hierdurch der Grundsatz, möglichst wenig Grundstücksfläche zu versiegeln, nicht beeinträchtigt wird.

8.2.2 Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Bebauungsplan durch die Festsetzungen höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse, nämlich II sowie höchstzulässige Wand- (6,20 m) und Firsthöhen (9,60 m), für Garagen, Carports und Nebenanlagen auf 3m Wandhöhe, begrenzt. Durch die Festsetzung von 2 maximal zulässigen Vollgeschossen

soll in Kombination mit der maximal zulässigen Firsthöhe und der Festsetzung der Dachneigung die Entwicklung der umliegenden Bebauung aufgenommen werden.

Unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der Wand- und Firsthöhen bildet hierbei die Oberkante der Fertigdecke des Erdgeschossfußbodens (OKFFB EG). Entsprechend den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bildet den oberen Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut, für die Firsthöhe der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

8.2.3 Die Höheneinstellung darf maximal um 0,15 m angehoben werden, sofern die Höhendifferenzen innerhalb der Baugrundstücke, was die als Anlage beigefügte Schnittzeichnung veranschaulicht, dies gebieten.

8.2.4 Aufgrund der räumlichen Situation ist es notwendig, die Anzahl der Wohnungen im Änderungsbereich dahingehend zu beschränken, dass pro Einzelhaus 2 Wohnungen und pro Doppelhaushälfte 1 Wohnung zulässig sind.

Eine weitere Verdichtung, nämlich auch pro Doppelhaushälfte 2 Wohnungen zu ermöglichen, würde insbesondere hinsichtlich der Verkehrssituation Konfliktpotentiale generieren. Im Übrigen wären die hierfür notwendigen Stellplätze auf den Baugrundstücken nicht herstellbar.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

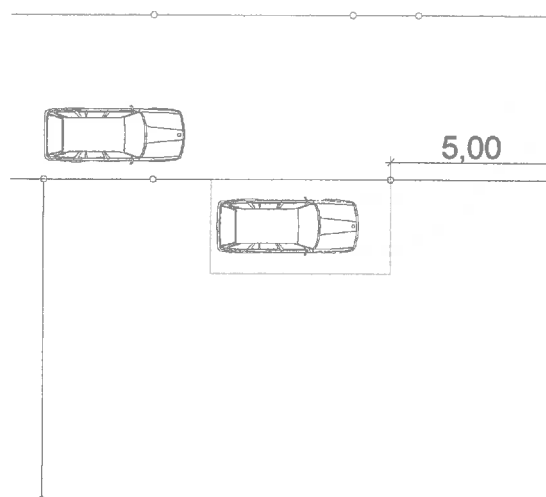
8.3.1 Um den Spagat zwischen Erhalt der lockeren Bebauung in der näheren Umgebung des Plangebiets und der Forderung nach maßvoller Nachverdichtung zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums und sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu erreichen, werden Bauräume mit maximal zulässiger Grundfläche festgesetzt; auf zwingend einzuhaltende Mindestgrundstückgrößen kann deshalb verzichtet werden.

8.3.2 Entsprechend der vorgesehenen Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern in Form von 3 Doppelhäusern und 1 Einfamilienwohnhaus wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise (o) festgesetzt.

8.3.3 Die in der Bebauungsplanzeichnung durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bieten zum einen Gestaltungsmöglichkeiten hinsichtlich der Situierung der späteren Bauvorhaben, generieren aber zum anderen auch eine von der Planungsträgerin gewollte städtebauliche Struktur.

8.3.4 Um auch hier größtmögliche Gestaltungsmöglichkeiten anzubieten, sind Garagen und Carports nicht nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sondern im Rahmen des Art. 6 BayBO auf den Grundstücken allgemein zulässig. Dies gilt ebenso für offene Stellplätze.

8.3.5 Stauraum



SKIZZE ZU NR 5.3 SATZ 2
DER FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Die Vorfahrttiefe zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche wird aufgrund der beengten Straßenverhältnisse auf 5,0 m festgelegt. So soll verhindert werden, dass Fahrzeuge auf der Straße stehen, während Tore geöffnet oder geschlossen werden. Sofern die Garage parallel zur Straße angeordnet wird, ist auch die Vorfahrttiefe parallel zur Straße in Verlängerung der Garage anzuordnen.

8.3.6 Mit Ausnahme von Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) mit einer maximalen Grundfläche von 12 m² müssen sämtliche Gebäude innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Auch hierdurch soll eine geordnete Baustruktur erreicht werden.

8.4 Bauliche Gestaltung

8.4.1 Die Planungsträgerin verzichtet bewusst auf Festsetzungen, wonach Hausformen über rechteckigem oder quadratischem Grundriss zu entwickeln sind sowie auf Festsetzung eines Verhältnisses von Gebäudebreite zu Gebäudelänge, um ev. architektonische Speziallösungen nicht auszuschließen.

8.4.2 Allerdings ist der dörflichen, insbesondere der in unmittelbarer Nähe vorherrschenden Baustruktur die Festsetzung von Satteldächern für Hauptgebäude mit einer Dachneigung zwischen 22° und 28° geschuldet. Hierzu gehört auch die Festsetzung, dass Garagen neben einem Satteldach auch ein Pult- oder Flachdach erhalten dürfen, sich hinsichtlich der Höhenentwicklung jedoch dem Hauptgebäude unterzuordnen haben, was dazu führt, dass bei Garagen und Carports mit Satteldachlösung die Dachneigung nicht steiler sein darf, als die des Hauptgebäudes und im Falle der Pult- oder Flachdachlösung eine Dachneigung von 15° nicht überschritten werden darf. Bei der Ausführung als Flachdach sind sie zu begrünen. Zusammengebaute Grenzgaragen sind aus Gründen der Beruhigung des Ortsbildes mit einheitlicher Dachneigung und Dachdeckung bei durchlaufendem First zu errichten.

- 8.4.3 Auf die Festlegung der Firstrichtung wird verzichtet, um eine Drehung der Gebäude im Falle einer Einfamilienwohnhausbebauung (anstelle Doppelhaus) die Möglichkeit einzuräumen, den First in Ost West Richtung anzuordnen. Durch die Festlegung einer maximal zulässigen Firsthöhe wird die Ausbildung sogenannter Kulissenhäuser vermieden.
- 8.4.4 Wenn auch grundsätzlich ein wesentlich gestaltendes Grundelement der gewachsenen dörflichen Struktur die ruhige, durch möglichst wenig unterbrechende Aufbauten oder Einschnitte gestörte Dachlandschaft ist, sind diese doch unverzichtbare Elemente zur uneingeschränkten Nutzung von Räumen in Dachgeschossen. Um dies zu erreichen, verzichtet die Planungsträgerin auf Einschränkungen bei Gestaltungs- und Größenbegrenzung der Dachaufbauten, Gestaltungseinschränkungen für auf dem Dach anzubringende alternative Energiegewinnungsanlagen sowie das Verbot, Dachflächen einzuschneiden.
- 8.4.5 Ebenso verzichtet wird auf die Farbgebung von Ziegeleindeckungen und Hausfassaden; derartige Festsetzungen schränken den Gestaltungsspielraum des Bauherrn unnötig ein und sind überdies rechtlich umstritten. Lediglich Anlagen zur alternativen Energiegewinnung (Fotovoltaik bzw. Sonnenkollektoren) müssen als zusammenhängende rechteckige Dachflächen, welche die Dachfläche selbst nicht überschreiten und nicht aufgeständert ausgeführt werden dürfen, errichtet werden.
- 8.4.6 Auch über die Ausführungsart der Fassaden sollen explizit keine Vorgaben erfolgen.
- 8.4.7 Hinsichtlich der Errichtung von Einfriedungen ist die Einfriedungssatzung der Gemeinde Inning a. Ammersee einschlägig.
- 8.4.8 Um die Eigenart des natürlichen Geländes weitgehend zu erhalten, sind Aufschüttungen und Abgrabungen in ihrer Summe auf max. 0,50 m begrenzt. Hiervon ausgenommen sind Lichtgräben zur Belichtung von Räumen im Untergeschoss bis maximal 1/3 der Gebäudelänge.

8.5 Verkehrskonzept; Verkehrliche Erschließung

- 8.5.1 Von der Wolfgangstraße führt eine Fußverbindung zur Straße „Am Kastenacker“. Im Zuge der Bebauung des Änderungsbereichs ist hier sowohl die von Schülern stark frequentierte Fußwegverbindung zu erhalten, als auch eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge zu schaffen. Dies zu gewährleisten, bedarf es einer Straßenbreite von durchgängig 3,50 m, wodurch entsprechende Straßengrundabtretung, insbesondere im Kurvenbereich, erforderlich wird. Es bedarf außerdem einer Grundabtretung aus der Flur-Nr. 1323 Gemarkung Inning, ebenfalls im Eigentum des Planbegünstigten stehend, so dass die Straßenbreite von 3,50 m auch im Einmündungsbereich in die Wolfgangstraße gesichert ist. Insofern war der Geltungsbereich zu erweitern.
- 8.5.2 Bereits das bisherige Verkehrskonzept beinhaltet 3 öffentliche Längsparkplätze entlang der Straße „Am Kastenacker“. Zwei dieser vorhandenen Stellplätze können verbleiben,

ein Stellplatz ist lokal zu verschieben. Um diese drei Stellplätze final zu sichern, werden Ein- und Ausfahrtsbereiche zu den entstehenden Bauparzellen festgesetzt.

9 Grünordnung

Um der Bodenversiegelung entgegenzuwirken, sind die Baugrundstücke, soweit nicht als Geh-, Fahr- oder Stellplatzfläche angelegt, unbefestigt zu halten, gärtnerisch zu gestalten sowie mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Bezüglich der Bäume sind eine Artenliste standortgerechter Laubbäume und heimische Obstbäume empfohlen. Mit Unterhalts- und Nachpflanzungsverpflichtung soll eine der potentiellen natürlichen Vegetation gerecht werdende Bepflanzung erreicht werden. Nachdem es sich hierbei um eine Mindestbepflanzung handelt, besteht die Möglichkeit, zusätzlich weitere Bäume zu pflanzen; allerdings sind Thujen aus Gründen der Gestaltung des Ortsbildes allgemein nicht zulässig.

10 Schutzgüter

10.1 Eingriffsregelung

Bezüglich der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird im Rahmen der vereinfachten Vorgehensweise festgestellt, dass ein Ausgleich für die geplanten Maßnahmen nicht erforderlich ist, da die Eingriffe auch ohne planerische Entscheidung zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB) bzw. gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch für den Fall ihrer Erheblichkeit als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

10.2 Klima- und Umweltschutz

Hier wird in den Hinweisen zu den Festsetzungen zum Bebauungsplan empfohlen, dass zur Erleichterung des späteren Einsatzes von erneuerbaren Energien, wie Solar- oder Fotovoltaikanlagen bereits bei der Errichtung von Gebäuden Anschlussmöglichkeiten für derartige Einrichtungen vorgesehen werden, was beispielsweise durch die Verlegung von Leerrohren geschehen kann.

10.3 Spezieller Artenschutz

Gemäß § 39 Abs. 5 Ziff. 2 BNatSchG dürfen zum Schutz von Brutvögeln Bäume nur in der Zeit zwischen 01. Oktober und 28. Februar gefällt werden. Zukünftig eventuell notwendiger Abriss von Bestandsgebäuden darf zum Schutz von Fledermäusen nur in den Monaten April oder September erfolgen.

Sofern diese Maßnahmen außerhalb dieser allgemein freigegebenen Zeiträume erfolgen müssen, bedarf es der Begutachtung durch qualifiziertes Fachpersonal in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Besondere Bedeutung kommt den artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu.

Im Geltungsbereich erfolgte eine artenschutzrechtliche Abschätzung durch die Landschaftsarchitektin Frau Kathrin Mohren-weis, Dipl.-Ing. Landespflege (univ.), Bergstraße 11, 86875 Emmenhausen, mit Datum 30.10.2021. Die artenschutzrechtliche Abschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass

- die **zu rodenden Gehölze** so klein bzw. die Äste so dünn sind, so dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten in den Gehölzen ausgeschlossen werden können.
Eine Betroffenheit von brütenden Vögeln kann ebenso ausgeschlossen werden, wenn die Rodungsarbeiten vor dem 01.03.2021 erfolgen.
- die **bestehenden Gehölze im Randbereich im Osten und Süden** aufgrund der zulässigen Bebauung durch das Baufenster, welches bis zu den Außenkanten der Kronen reicht, nach Auskunft der Planer erhalten werden können.
Daher kann ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.
- das Grundstück bezüglich der Beurteilung der **Grünflächen und halboffenen Strukturen** zum Zeitpunkt der Ortseinsicht gemäht war und daher eine Identifizierung aller Gräser- und Kräuterarten der UZ daher nicht möglich war, aber aufgrund der isolierten Lage in vollkommen besiedeltem Bereich, die Nutzung als Gartenfläche und die vorhandenen Arten keine besonderen Arten erwarten lassen. Unter der Gehölzgruppe im Nord-Westen befinden sich Altgrasbestände, hier wurde offensichtlich heuer nicht gemäht.
- somit führt die Realisierung der Bebauung mit hoher Wahrscheinlichkeit zu keinen Verstößen gegen das Artenschutzrecht führt. Mit dem Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen wie der Schädigung von Lebensstätten, dem Verstoß gegen das Störungs-, Tötungs- oder Verletzungsverbot ist nicht zu rechnen.

Die artenschutzrechtliche Abschätzung vom 30.10.2021 wird dieser Begründung als Anlage beigefügt.

10.4 Hochwasserschutz

Das Gebiet der 7. Änderung liegt nicht in einem hochwassergefährdeten Bereich.

10.5 Bodenschutz

Um später eventuell notwendigen Austausch von Mutterboden entgegenzuwirken, werden die Hinweise dahingehend ergänzt, dass der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen sind.

Zum Schutz von Boden und Grundwasser sind bezüglich der Lagerung von Heizöl oder Kraftstoffen bzw. beim Umgang mit sonstigen wassergefährdenden Stoffen die Anlagen- und Fachbetriebsverordnung (VAwSF) und die dazugehörigen Vollzugsbekanntmachungen (VVAwSF) zu beachten.

Zum Bodenschutz und zum Wirkungspfad Mensch-Boden ergeht ferner der Hinweis, dass bei Aushubarbeiten, sofern organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen ist (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

10.6 Kampfmittel

10.6.1 Es liegen keine Anhaltspunkte für Belastungen durch Kampfmittel vor. Für die Gemeinde besteht insoweit eine Ermittlungs- und Aufklärungspflicht.

10.6.2 Die Verantwortung für Gefährdungen durch Kampfmittel bei Baumaßnahmen liegt bei den Bauherren und den bauausführenden Firmen. Sie haben auch einem Verdacht auf möglicherweise vorhandene Kampfmittel nachzugehen und erforderliche Maßnahmen zu veranlassen. Auf die für Bauvorhaben auf möglicherweise kampfmittelbelasteten Flächen geltenden Vorschriften, Regeln und Informationsschriften der Gesetzlichen Unfallversicherungsträger wird hingewiesen, insbesondere auf die BGI 833 „Handlungsanleitung zur Gefährdungsbeurteilung und Festlegung von Schutzmaßnahmen bei der Kampfmittelräumung“ sowie die BGI 161 „Arbeiten im Spezialtiefbau“ (siehe www.bgbau.de).

Bestehen dennoch Anhaltspunkte für eine Kampfmittelbelastung des Baugrunds, kann die Bauaufsichtsbehörde die Baugenehmigung mit Nebenbestimmungen oder Hinweisen versehen und ggf. den Bau einstellen bzw. die Nutzung untersagen oder sonstige Anordnungen erlassen. Nach den allgemeinen sicherheitsrechtlichen Grundsätzen ist die Bauaufsichtsbehörde generell aber nicht gehalten, selbst Gefahrenerforschungseingriffe vorzunehmen oder anzuordnen (vgl. Nr. 4).

10.6.3 Internetseiten, Adressen von Fachfirmen

Über die Internetseite des Staatsministeriums des Innern zur Kampfmittelbeseitigung <http://www.stmi.bayern.de/sicherheit/innere/sicherleben/detail/09064>

stehen Adressenlisten mit Fachfirmen in der Kampfmittelbeseitigung und Fachfirmen für Luftbildauswertung sowie ggf. weitere Informationen zur Verfügung.

Die Adressenlisten sind nicht abschließend. Aus der Nennung können keine über die nachfolgend genannten Aufnahmevoraussetzungen hinausgehenden Aussagen

abgeleitet werden. Das aktuelle Vorliegen dieser Voraussetzungen sowie fachliche Qualifikation und Zuverlässigkeit sind ausschließlich von der jeweiligen Firma zu verantworten.

Die Adressenliste „Fachfirmen in der Kampfmittelbeseitigung“ enthält Firmen, die nachgewiesen haben, dass sie über die zur Kampfmittelbeseitigung erforderliche Fachkunde gemäß § 9 SprengG oder über Fachpersonal mit Befähigungsschein gemäß §

20 SprengG in Bezug auf Kampfmittelbeseitigung verfügen sowie die Erlaubnis gemäß § 7 SprengG besitzen.

In der Adressenliste „Fachfirmen für Luftbildauswertung“ sind Firmen genannt, die zur Auswertung von Kriegsluftbildern – als Grundlage einer grundstücksbezogenen Bewertung – eine moderne volldigitale bzw. optisch-digitale Auswertestation und damit den höchsten technischen Standard einsetzen. Aussagen zu der für Recherche, Auswertung und Bewertung von Kriegsluftbildern erforderlichen Erfahrung sind ggf. von den Firmen einzuholen.

10.7 Immissionsschutz

Mit über den einschlägigen Höchstgrenzen liegenden Lärmwerten ist aufgrund der Lage des Baugebiets grundsätzlich nicht zu rechnen.

Nachdem von angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen die Wohnnutzung beeinträchtigende Emissionen ausgehen könnten, ergeht der Hinweis, dass ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen in jedem Fall zu dulden sind; eine Einschränkung ordnungsgemäßer Landwirtschaft ist auszuschließen.

10.8 Weitere Schutzgüter

wie der Erhalt des Orts.- und Landschaftsbildes werden unter Hinweis auf die bereits unter Ziff. 9.1 erläuterten Festsetzungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes weitestgehend geschont bzw. gesichert.

Zum Schutz des angrenzenden Gehölzbestandes im Osten wird der Hinweis aufgenommen, dass, soweit die Wurzelbereiche der östlich angrenzenden Gehölze von den Baumaßnahmen betroffen sind, diese gemäß DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) Nr. 4.9 durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind.

11 Ver.- und Entsorgung

11.1 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet ist bereits an das bestehende Wasserversorgungsnetz und der Abwasserbeseitigungsanlage des AWA Ammersee gKU angeschlossen.

Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser kann durch Anschluss an das Versorgungsnetz sichergestellt werden. Die Einleitung der Abwässer kann in die bestehende Kanalisation erfolgen. Regen- und Schmutzwasser werden hierbei im Trennsystem entsorgt.

11.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Grundsätzlich ist unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen, soweit möglich, an Ort und Stelle zu versickern. Um das Aufkommen möglichst gering zu halten und die Versickerung zu fördern, sind bei der Anlage von Stellplätzen und Wegen wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.

Wie in den Hinweisen durch Text enthalten, gelten für Flächen bis 1000 m² bezüglich Versickerung nicht verunreinigten Niederschlagswassers grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW).

Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gem. ATV-DVWK Merkblatt M 153 und A 138 zu beachten.

Gesammeltes Niederschlagswasser ist über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern. Kann die Flächenversickerung nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rohr-Rigolen-Systeme mit vorgeschalteten Absetzanlagen mit Filtersack anzustreben.

11.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung kann über das vorhandene Leitungsnetz der Stadtwerke Fürstenfeldbruck für das gesamte Plangebiet sichergestellt werden.

Aus Gründen der Ortsgestaltung sind keine oberirdischen Leitungen zulässig; die Versorgung muss durch Erdkabel erfolgen.

11.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung ist durch den Abfallwirtschaftsverband Starnberg sichergestellt. Zur Umsetzung des Abfallentsorgungskonzeptes des Landkreises ist auf dem westlichen Teil des Grundstücks Flur-Nr. 6/3 eine ausreichende Stellfläche für Müllcontainer bzw. Mülltonnen in der Planzeichnung vorgesehen.

Ob der geringen Länge der Privatstraße ist es wegen fehlender Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge notwendig, dass die späteren Bewohner ihre Mülltonnen am Entsorgungstag zur Ortsstraße Am Kastenacker verbringen.

12 Flächenstatistik

Geltungsbereich

- Grundstücksflächen Allgemeines Wohngebiet ca. 2.155 m²
- Öffentliche Verkehrsfläche (Bestand) ca. 481 m²
- Öffentliche Verkehrsfläche (Geplant) ca. 62 m²

Gesamt: ca. 2.698 m²

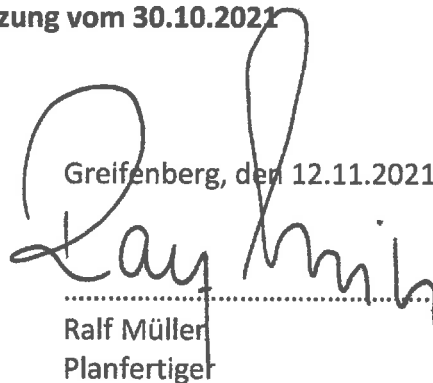
Anlage: Artenschutzrechtliche Abschätzung vom 30.10.2021

Inning am Ammersee, den 17.01.2022



Walter Bleimaier
Erster Bürgermeister

Greifenberg, den 12.11.2021



Ralf Müller
Planfertiger

