



## BEGRÜNDUNG

ZUR

### Einbeziehungssatzung

“Bacherner Weg – Fl.Nr. 1170/6“

Gemäß Beschluss des Bauausschusses  
vom 11.01.2022

Planfertiger:

**stadtundland**  
Stadtplanung / Ortsentwicklung

Architektin  
**Silke Drexler**  
Mittlerer Weg 9  
86919 Utting a. A.

Tel 08806 - 92 48 722  
Mobil 0172 - 139 5372  
drexler@stadtundland.bayern  
www.stadtundland.bayern

### 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsanlass

Der Gemeinderat der Gemeinde Inning a. Ammersee fasste bereits in seiner öffentlichen Sitzung am 08.05.2018 den Aufstellungsbeschluss für die vorliegende Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB. Mittels dieser Satzung soll das derzeit lediglich mit einer Garage bebaute Grundstück, das dem Außenbereich zuzuordnen ist, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Inning a. Ammersee einbezogen werden. Die Außenbereichsfläche grenzt unmittelbar an einen unbeplanten Innenbereich an, der einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil entspricht. Das Grundstück gehört selbst nicht dem Zusammenhang im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB an, ist aber durch seine unmittelbare Nähe nicht so weit entfernt, dass eine Bebauung nicht mehr dazugehören kann. Aufgrund der relativ kleinen Grundstücksgröße (ca. 757 m<sup>2</sup>), werden keine auf die Stadtplanung bezogene konzeptionelle Erwägungen erforderlich. D.h. es ist vertretbar, auf eine Bauleitplanung zu verzichten und kein umfassendes Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Die Fläche wird durch die bauliche Nutzung des angrenzenden (bebauten) Bereichs geprägt. Aus der baulichen Nutzung des angrenzenden bebauten Be-

reichs ist ein Maßstab wie z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen, zu entnehmen, der als Grundlage für die Prägung der einbezogenen Flächen herangezogen werden kann.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst die gesamte Flurnummer 1170/6, Gemarkung Inning a. Ammersee. Zum künftigen Straßenausbau werden rd. 33 m<sup>2</sup> als „öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt, die vom Grundeigentümer zu diesem Zweck an die Gemeinde abgetreten werden.

Die Gemeinde Inning a. Ammersee verfügt über einen rechtswirksam Flächennutzungsplan, der vom Landratsamt Starnberg mit Bescheid vom 19.09.2012 (AZ 400V-54-1-4) genehmigt wurde und durch ortsübliche Bekanntmachung am 26.11.2012 Rechtskraft erlangte. Im Bereich der gegenständlichen Einbeziehungssatzung "Bacherner Weg – Fl.Nr. 1170/6" sind bereits "Wohnbauflächen" im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Das Planungsgebiet entwickelt sich folglich aus dem Flächennutzungsplan. Die Einbeziehungssatzung ist deshalb mit einer organischen Entwicklung vereinbar und dient der Schaffung von neuem Baurecht für Wohnbauflächen.

Die Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB für die Aufstellung der Satzung sind erfüllt (Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, keine erforderliche Umweltverträglichkeitsprüfung, keine Beeinträchtigung von Schutzgütern gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB - Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000 - Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

## **2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes**

Das überwiegend ebene Gelände befindet sich am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde Inning a. Ammersee und stellt sich als Grünlandfläche dar, die mit einem Garagengebäude im Norden bebaut ist. Im Norden sowie westlich des Bacherner Weges grenzen bebaute Wohnbauflächen an das Planungsgebiet an. Östlich und südlich schließen sich landwirtschaftliche Ackerflächen an.

Im Südosten des Planungsgebietes wachsen zwei vitale Eschen, an der Straßenbegleitenden Westgrenze befinden sich etliche Laubsträucher.

Entlang der Westgrenze kann das Gebiet über den Bacherner Weg erschlossen werden. Diese öffentliche Verkehrsfläche mündet im Norden in die Walchstadter Straße, die wiederum nördlich ins Ortszentrum von Inning a. A. führt. In südlicher Richtung erreicht man über den Bacherner Weg in ca. 1 km Entfernung den Ortsteil Bachern.

Der räumliche Geltungsbereich des Planungsgebietes beträgt ca. 790 m<sup>2</sup>.

## **3. Planungsziele**

Die Gemeinde Inning a. Ammersee beabsichtigt mit der vorliegenden Einbeziehungssatzung eine städtebauliche Einbeziehung von derzeitigen Außenbereichsflächen (Flurnummer 1170/6, Gemarkung Inning a. A.) gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, die dem längerfristigen Erweiterungsziel in diesem Ortsbereich entspricht. Die bereits bestehende Bebauung am Bacherner Weg wird nach Süden weitergeführt. Innerhalb des Geltungsbereichs ist die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben nach den

Vorschriften des § 34 BauGB zu beurteilen, soweit die Einbeziehungssatzung selbst keine abweichenden Regelungen trifft.

Zur verträglichen Einfügung des geplanten Wohnhauses in die umliegende Ortsrandbebauung werden Festsetzungen zum Maß der Nutzung (maximale Grundfläche 150 m<sup>2</sup> für bauliche Hauptanlagen mit Anbauten) sowie zur höchstzulässigen Wandhöhe (WH 5,0 m) getroffen. Lediglich fassadenbündige Schleppdachgauben dürfen eine Wandhöhe von 6,0 m aufweisen. In Verbindung mit der festgesetzten Dachform „Satteldach“ mit Dach-Neigungen zwischen 15° bis 35° wird die Errichtung eines ortstypischen Baukörpers sichergestellt. Neue Garagen und Nebenanlagen können neben Satteldächern auch mit Flachdächern errichtet werden, die möglichst begrünt auszuführen sind.

Entlang der Ost- und Südgrenze des Baugrundstücks wird eine umfangreiche private Randeingrünung, bestehende aus einer 2-reihigen Laubhecke mit 3 Laubbäumen überstellt, festgesetzt. Dies dient der harmonischen Einbindung des Bauvorhabens in den östlichen Landschaftsraum und schafft wertvolle Lebensräume für Tiere.

Durch die genannten Festsetzungen zu baulichen Anlagen sowie zur Grünordnung soll die Erscheinung des geplanten Einzelhauses in diesem Ortsrandbereich verträglich gehalten werden.

#### 4. Immissionsschutz

Nördlich des Planungsgebietes verläuft in ca. 1.200 m Entfernung von Ost nach West die Autobahn München – Lindau (A 96) wodurch Schallemissionen auf den nördlichen Ortsrand von Inning a. Ammersee einwirken. Aufgrund der Entfernung sowie der Abschirmung durch den nördlich gelegenen Baubestand sind keine gravierenden schalltechnischen Auswirkungen im Hinblick auf die geplante Bebauung zu erwarten. Ebenso sind durch die geringen Verkehrsbewegungen auf dem westlich angrenzenden Bacherner Weg keine relevanten Verkehrslärm-Immissionen zu befürchten, die gesunden Wohnverhältnissen entgegenstehen.

Besonders ruhebedürftige Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) können zur Ost- und Südseite des geplanten Wohngebäudes orientiert werden.

Durch die Bewirtschaftung der östlich und südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es im Geltungsbereich zu evtl. störenden, jedoch ortsüblichen Immissionen durch Lärm, Staub und Geruch kommen, die jedoch hinzunehmen sind.

#### 5. Flächenbilanz und geplante Nutzungen

Der Geltungsbereich gliedert sich wie folgt:

Geltungsbereich	790 m <sup>2</sup>
hiervon	
Nettobauland	567 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsfläche	33 m <sup>2</sup>
Ortsrandeingrünung	190 m <sup>2</sup>

Die **Art der baulichen Nutzung** wird nicht festgesetzt, da die angrenzenden Baugebiete ausreichende Anhaltspunkte für eine Einfügung im Sinne des § 34 BauGB bieten.

Das **Maß der baulichen Nutzung** ist mit der höchstzulässigen Grundfläche sowie der höchstzulässigen bergseitigen Wandhöhe festgesetzt. Die höchstzulässige Grundfläche für Hauptanlagen mit Anbauten im Geltungsbereich beträgt 150 m<sup>2</sup>, dies entspricht einer GRZ I von rd. 0,26. Die Überschreitung für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (u.a. Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten) ist bis zu einer maximal versiegelten Fläche von 105 m<sup>2</sup> zulässig (zulässige Überschreitung von 0,70). Zur Erfüllung der Anforderungen aus der gemeindlichen Stellplatzsatzung (2 Stellplätze plus 1 Besucher-Stellplatz bei Wohnflächen bis 200 m<sup>2</sup>) ist diese erhöhte Überschreitung erforderlich. Dies wird als angemessen für das Baugebiet betrachtet.

Zur verträglichen Einfügung des geplanten Wohngebäudes in die umliegende Bebauung wird eine bergseitige Wandhöhe von maximal 5,0 m, in Verbindung mit einer maximalen Dachneigung von 15° bis 35° als zulässig festgesetzt. Für die Errichtung von fassadenbündigen Schleppdachgauben wird eine maximale Wandhöhe von 6,0 m festgesetzt. Somit kann ein Baukörper errichtet werden, der sich an der nördlichen Bestandsbebauung orientiert und dem Ortsrand gerecht wird.

## 6. Eingriffsregelung und Grünordnung

Durch die vorliegende Einbeziehungssatzung wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, somit wendet die Gemeinde das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB an. Die Baugebietsgröße übersteigt 0,50 ha nicht.

Zur Einbindung der Planung in die angrenzenden Grünflächen wird am östlichen und südlichen Rand des Baugebietes eine 5,0 m bzw. 3,0 m breite Ortsrandeingrünung festgesetzt. Diese darf zur Verbesserung der Lebensräume nur mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen ausgeführt werden. Die Verwendung von geschnittenen / ungeschnittenen Wachholder- oder Lebensbaumhecken (Thuja) / Fichtenhecken sowie Kirschlorbeersträuchern ist unzulässig, nachdem diese Gewächse z.T. toxisch sind und nur einen geringen ökologischen Nutzen für die heimische Flora besitzen. Als Entwicklungsziel soll eine 2-reihige Laubhecke mit 3 neuen Laubbäumen hergestellt werden. Die beiden vitalen Eschen an der Südostgrenze des Planungsgebietes werden als „zu erhaltend“ festgesetzt.

Die beigefügte Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise aus dem "Leitfaden zur Anwendung der Eingriffsregelung" kann durchgängig mit „ja“ beantwortet werden. Die genannten grünordnerischen Maßnahmen sind als wirksame Vermeidungsmaßnahmen zu werten, folglich besteht kein weiterer Kompensationsbedarf.

## 7. Artenschutz

Um das im Baugebiet befindliche Garagengebäude abzubrechen, sind im Vorfeld Maßnahmen zum Artenschutz erforderlich. Insbesondere soll der Abbruch nur in Zeiten durchgeführt werden, in denen keine Nutzung durch gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten erfolgt. Fensterläden aus Holz sind vor dem Abbruch abzunehmen und auf Fledermäuse zu untersuchen. Werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt, so bedarf dies einer Ausnahme durch die Regierung von Oberbayern.

## 8. Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser ist flächig auf dem Baugrundstück zu versickern. Es darf nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet bzw. in den öffentlichen Mischwasserkanal im Bacherner Weg eingeleitet werden.

Zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit wurde ein Sickerversuch durchgeführt. Dieser Versuch ergab, dass die anstehenden Böden durchlässig sind (10 E-4 bis 10 E-6 m/s) und aus feinkörnigem-schluffigem Sand bestehen. Zudem befindet sich im Planungsgebiet an der Nordgrenze ein Sickerschacht. Anfallendes Niederschlagswasser kann somit auf dem Grundstück versickert werden.

Aus dem östlichen und südlichen flachen Grünland fließt kein Niederschlagswasser nach Norden zum Planungsgebiet, daher sind keine Schutzmaßnahmen erforderlich.

## 9. Umweltbericht

Von einer Umweltprüfung wird abgesehen, da hier keine gesetzliche Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (§ 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB). Ebenso wird auf die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB verzichtet.

## 10. Abwägung

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird unter Beachtung der vorstehend genannten Auflagen auf dem Grundstück (Fl.Nr. 1170/6) im Gemeindegebiet ausgeglichen (zweiseitige Ortsrandeingrünung, Erhalt von zwei Eschen). Dem gegenüber steht der öffentliche Belang der Erweiterung von Wohnbauflächen in diesem Bereich. Die Einbeziehungssatzung trägt diesem Belang Rechnung.

## 11. Verfahren

Durch die vorliegende Einbeziehungssatzung wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, somit wendet die Gemeinde das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB an.

Inning a. Ammersee, den 31.01.2022



Walter Bleimaier  
Erster Bürgermeister



Anlage:

- Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise