



# INNING AM AMMERSEE

Landkreis Starnberg

---

Bebauungsplan Buch Nr. 9 - 2. ÄNDERUNG

"Zwischen Staatsstraße 2067 und der Hauptstraße in Buch"



## BEGRÜNDUNG ZUR 2.ÄNDERUNG

**Plandatum:** 30.07.2019

**Architekt** Dipl.-Ing. Peter M. Gradl, Architekt BAB, Seestraße 47, 86938 Schondorf

**Grünordnung:** Dipl.-Ing. Monika Treiber, Landschaftsarchitektin, Rieder Str. 70  
82211 Herrsching am Ammersee

## Vollzug der Baugesetze

1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Buch Nr. 9“ i. d. F. v. 08.06.2010, zusammengefasst in dem neuen Gesamtplan:

2. Änderung des Bebauungsplanes Buch Nr. 9 "Zwischen Staatsstraße 2067 und der Hauptstraße, Buch

## BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG

Die Gemeinde Inning am Ammersee verfügt über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Buch Nr.9 – Zwischen Staatsstraße 2067 und der Hauptstraße Buch“ in der Fassung vom 12.02.2008 und eine erste Änderung in der Fassung vom 08.06.2010.

Auslöser einer zweiten Gesamtänderung ist der Wegfall der Mischgebietsnutzung, eine eindeutige Festsetzung der Höheneinstellung, definiert über Höhenpunkte über NN und genauere Angaben zu Aufschüttungen und Abgrabungen. Ferner beinhaltet die 2. Änderung einige Detailpunkte zu Zaunhöhen, Stützmauern und Stellplätzen. Diese Änderungen werden zu besserer Übersicht im Einzelnen begründet.

Nach der mehrfachen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit sind die eingegangenen Bedenken und Anregungen abgewogen und eingearbeitet worden.

Die Gutachten zu Geruchsmissionen aus der Landwirtschaft und zum Schallschutz wurden nach der aktuellen Gesetzeslage neu aufgestellt und die Ergebnisse in die Festsetzungen übernommen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Buch Nr. 9 ist zum Zeitpunkt der zweiten Änderung größtenteils bebaut. Als Grundlage für die Darstellung der zweiten Änderung kann daher der aktuelle Lageplan des Vermessungsamts verwendet werden. Kleine Veränderungen des Straßenverlaufs wurden somit übernommen.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB handelt, sind alle Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gegeben. Eine erneute Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB muss nicht durchgeführt werden.

Die Änderungen werden nun im Einzelnen aufgeführt und begründet:

### 1.) Änderungen durch Planzeichen

- 1.1 Die bisherige Nutzung Mischgebiet MI wird aufgehoben und in Allgemeines Wohngebiet WA geändert. Die Nutzungstrennlinie entfällt, ebenso die Textfestsetzung V 1.3. Die Änderung wird in die Nutzungsschablone übernommen.

#### **Begründung:**

**Das Mischgebiet im Bebauungsplan besteht aus 5 Bauparzellen, von denen gegenwärtig 3 Bauparzellen mit reiner Wohnnutzung bebaut sind. Für die letzten Parzellen 24 und 25 ist ein Einzelhaus mit Wohnnutzung beantragt, die Parzellen werden zusammengelegt**

**Eine geordnete Mischgebietsnutzung ist faktisch nicht mehr möglich. Vornehmlich der Versorgung des Gebiets dienende Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sind nach § 4 Abs 2 Nr. 2 BauNVO weiter zulässig. Eine entspre-**

**chende Nutzung zeichnet sich allerdings nicht ab. Die geplante Umnutzung beeinträchtigt das im Norden bestehende Mischgebiet weder in seinem Bestand noch in einer zeitgemäßen Weiterentwicklung.**

- 1.2 Für das Doppelhausgrundstück Nr. 34 wird die zwingende Zufahrtsfestsetzung aufgehoben. Die öffentliche Grünfläche in der Kurve der Planstraße B1 wird soweit zurückgenommen, dass der zu pflanzende Straßenbegleitbaum erhalten bleibt.

**Begründung:**

**Durch die bisher festgelegte Grundstückszufahrt ergeben sich unbillige Einschränkungen für die Planung dieser Doppelhaushälfte. Dies führt momentan zu erheblicher Versiegelung im Vorgartenbereich. Hier ist entsprechend der Grünordnung Vorgartengrün erwünscht. Diese Änderung ist aus städtebaulicher und gestalterischer Sicht sinnvoll.**

- 1.3 Die Nutzungsschablonen werden auf die getroffenen unterschiedlichen Regelungen reduziert.

**Begründung:**

**Nach Wegfall des Mischgebiets handelt es sich nun durchgängig um "Allgemeines Wohngebiet" WA. Nutzungsschablonen können nun auf die jeweiligen unterschiedlichen Festsetzungen reduziert werden. Die Festsetzungen sind durch Nennung der Parzellennummern eindeutig zugeordnet:**

- Zwingend 2 Vollgeschosse
- bis zu 2 Vollgeschosse
- Abweichungen in der Dachneigung
- WA statt Mischgebiet

- 1.4 Die Änderung MI in WA wird im Gesamtplan zur 2. Änderung durch entsprechende Planzeichen für den Auslegungsplan deutlich gemacht.

**Begründung:**

**Dies war bisher als eigener Planausschnitt 1:500 dargestellt. Im Gesamtplan kann das in der Nutzungsschablone dargestellt werden, als Planzeichen werden MI und die "Knödellinie" gestrichen.**

- 1.5 Die für die Parzellen 40 und 41 vorgeschlagene GR 150 wird aufgeteilt in 2x GR 75.

**Begründung:**

**Diese Festlegung entstand, weil die Möglichkeit einer Einzelhausbebauung offengehalten werden sollte. Bei Teilung ergeben sich ggf. ungeklärte Zuordnungen überbaubarer Flächen. Hier sollte man verfahren wie bei vergleichbaren Grundstücken und aufteilen in gleiche GR, also 2x 75 m<sup>2</sup>. Da die Teilungslinie bisher nur ein Vorschlag ist, steht dies einer Einzelbebauung weiterhin nicht entgegen.**

- 1.6 In der Planzeichenerklärung zur Anzahl der Vollgeschosse "II" wird das Wort "maximale" am Anfang ergänzt.

### **Begründung:**

**Das Planzeichen der Legende „II“ definiert zwar die Beschränkung auf 2 Vollgeschoße entsprechend der Planzeichenverordnung, zur deutlicheren Lesbarkeit wird das Wort „maximal“, in der Texterläuterung zum Planzeichen vor „Anzahl der Vollgeschoße“ wird ergänzt : „maximal zwei Vollgeschoße.“:**

- 1.7 Die zusätzlichen Hinweise bei den Planzeichen "Baum zu Pflanzen - Straße" und "Baum zu Pflanzen - Privat " entfallen und werden im Planzeichentext ersetzt:

Baum zu Pflanzen – Straße, nach Grünordnung 6.4

Baum zu Pflanzen – Privat, nach Grünordnung 6.5

### **Begründung:**

**Die Anmerkungen wurden zur Verdeutlichung dem Planzeichen angefügt, sind also als Hinweis zu verstehen. Gleiches gilt für die Hinweise auf die Artenliste der zu pflanzenden Bäume V 6.4 und V 6.5.**

**Der Hinweis auf den Schutz der Bäume und Sträucher während der Bauzeit wird in die Hinweise VI unter der neuen Ordnungszahl 5. verschoben, beim Planzeichen der zu pflanzenden Bäume wird die Ordnungszahl der Festsetzungen der Grünordnung angefügt. Weitere Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz sind nicht erforderlich, da Stand der Technik im Landschaftsbau.**

## **2.) Änderungen durch Text**

- 2.1) Die textliche Festsetzung V 3,1 Absatz 2 wird folgendermaßen neu gefasst: Die Liste mit den Höhenbezugspunkten (üNN) zur Straße und der maximalen Höhe OKF üNN (Fertigfußboden) für jedes Wohngebäude sowie der Bemaßung der Baufelder ist Bestandteil des Bebauungsplans. Eine Übersichts- Liste enthält daneben alle Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung; Nutzflächen, Maße der Baufelder, Höhenfestsetzung, Gebäudetypen und Dachneigungen. Diese Liste ist zu Einsicht der Begründung angefügt.

### **Begründung:**

**Der aufgeführte Höhenplan des Ingenieurbüros BPR vom 10.11.2009 ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Es ist daher für Außenstehende schwer nachvollziehbar, inwieweit diese Daten mit der Liste vom 08.06.2010 übereinstimmen. Um hier Klarheit zu schaffen, wird nur noch die Liste der Höhenkoten und Maße der Baufelder vom 08.06.2010 Bestandteil des Bebauungsplans und somit bindend. Der Hinweis auf die Daten des Ingenieurbüros BPR entfällt. Unter 3.1, Satz 4 wird als Inhaltsverzeichnis auf alle weiteren Festsetzungen verwiesen, die diese Liste zusätzlich für jedes Baugrundstück enthält. Diese Liste ist als Hilfsmittel für Bauherrn und Planer gedacht und in der Begründung einzusehen.**

- 2.2) Die textlichen Festsetzungen Nr. 6.2, Satz 1 und Satz 2 werden neu gefasst: Die Festsetzung V 6.7 wird an V 6.2 angefügt, da sie sinngemäß zusammengehören. V 6.7 entfällt als Unterpunkt:

Einfriedungen entlang der Straßen sind nur als senkrechte Lattenzäune ohne Sockel, mit max. 1,20 m Höhe, zulässig. Zwischen den Grundstücken sind nur Maschendrahtzäune mit max. 1,20 m zugelassen. Diese Maximalhöhe gilt nicht für Zaunanlagen auf

den Grundstücken im Bereich der festgesetzten Sichtdreiecke im Einmündungsbereich der Straßen. In diesem Bereich sind bauliche Anlagen, Einfriedungen und Anpflanzungen auf max. 80 cm begrenzt. Bäume sind als Hochstämme ( Freie Stammhöhe 1.50 m ) zu pflanzen. Ablagerungen jeglicher Art über 80 cm sind unzulässig. Einfriedungen aus Laubgehölzen sind außerhalb von Sichtdreiecken nur bis zu einer Höhe von 1.40 m zulässig. Bei privatem Vorgartengrün und den dazwischenliegenden Stellplatzzufahrten ist eine Einfriedung nicht zugelassen.

**Begründung:**

**Es wird befürchtet, dass Zaunhöhen von 0,80 m von Hunden leicht übersprungen werden. Zum Anderen ist eine Höhe von max. 1,20 m übereinstimmend mit § 5 der Einfriedungssatzung der Gemeinde Inning. Ergänzt wird in Nr. V 6.2 Festsetzungen durch Text, eine zusätzliche Festsetzung zu den Einfriedungen aus Laubgehölzen. Diese sind außerhalb von Sichtdreiecken nur bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig." Da Hecken erfahrungsgemäß allein für den Heckenschnitt höher als die Einfriedung sein werden, wird hier eine Anpassung festgesetzt. Die Höhe der Laubgehölzhecke wird auf 1,40 m begrenzt, damit 20 cm über der max. Einfriedungshöhe. Dies gilt nicht für den Bereich der Sichtdreiecke. Hier ist ungestörte Sicht freizuhalten. Das regelt die ursprüngliche Festsetzung 6.7.**

- 2.3) In Nr. V, Festsetzungen durch Text, Nr. 3.7 wird neu formuliert:

"Auf Grund der topographischen Verhältnisse sind Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern, gemessen vom natürlichen Gelände, bis zu einem Höhenunterschied von 40 cm zum Erdgeschoß zugelassen, um das EG und die anschließenden Terrassen von Wohngebäuden in das Gelände einzufügen".

**Begründung:**

**Im Bebauungsplan sind, abgestimmt mit dem Straßenbau für jedes Gebäude fixe Erdgeschosshöhen festgesetzt. Durch die natürliche Topografie ergeben sich teilweise Höhenunterschiede, die bei der Gestaltung der Außenanlagen berücksichtigt und ausgeglichen werden müssen. Sollte dies nur mit Abgrabungen, Aufschüttungen oder Stützmauern gelöst werden können, hat der Bauherr die Möglichkeit, dies bei den genannten topografischen Verhältnissen ohne Ausnahmeverfahren vorzunehmen, aber in bestimmten Grenzen. Dies ist besonders wichtig bei Doppelhausgrundstücken, um Nachbarkonflikte zu vermeiden.**

- 2.4) In Nr. V, Festsetzungen durch Text, wird Nr. 4.2 ergänzt:

"Sofern ein notwendiger Stellplatz unversiegelt und begrünt (Schotterrasen) bleibt, darf er auch auf der privaten Vorgartenfläche errichtet werden."

**Begründung:**

**Bei manchen Bauparzellen (z.B. 15-17, 31-33) sind zwei Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte zugelassen. Hier ist es unumgänglich, einen erforderlichen Stellplatz auf der Vorgartenfläche zu errichten. Die vorgeschriebene Ausführung mit Schotterrasen innerhalb der festgesetzten privaten, zu begrünenden Vorgartenfläche steht dann dazu nicht im Widerspruch. Es gibt entsprechende Bundesverwaltungsgerichtsurteile. Das gilt ausschließlich für notwendige Stellplätze**

- 2.5) In Nr. V, Festsetzungen durch Text, wird in Nr. 6.2 der Satz 4 gestrichen: "Nicht zugelassen werden Einfriedungen und Stützmauern bis 2,0 m Höhe."

**Begründung:**

**Die ursprüngliche Festsetzung könnte so ausgelegt werden, das Einfriedungen über 2,00 m zugelassen wären. Dieser Auslegungsschwierigkeit wird durch die Streichung des Satzes 4 von Punkt 6.2 begegnet. Mögliche erforderliche Stütz-**

**mauern werden durch den neu eingefügten Satz V 3.7 der Festsetzungen durch Text geregelt.**

- 2.6) Die textliche Festsetzung 3.5 Satz 1 wird gestrichen und durch den nachfolgenden Satz ersetzt:

Die Spanne der Dachneigungen für Sattel- und Walmdächer wird geändert auf 15 – 28 Grad. Die Festsetzung V.3.5 entfällt. Dies wird in die Festsetzung durch Planzeichen und in den Hinweis zur Hausform übernommen.

**Begründung:**

**Bei einer Dachneigung  $\leq 70^\circ$  ist es in unmittelbarer Nachbarschaft zu vorliegendem Bebauungsplan zu großen Blendwirkungen durch die Kollektorwand eines Bauvorhabens gekommen. Bei der neuen Festlegung der max. Dachneigung bis  $28^\circ$  wird die Selbstreinigung und ein optimaler Wirkungsgrad der Solar-Anlagen berücksichtigt, und Nachbarstörungen sind ausgeschlossen. Dies gilt nicht für Pultdächer, da sich bei  $28^\circ$  extrem hohe Firste ergeben würden, die sich in das städtebauliche Gesamtbild nicht einfügen. Dachneigungen bis 28 Grad waren bisher bereits als Ausnahme möglich, wurden aber nicht in Anspruch genommen. Da es sich bei den noch nicht bebauten Grundstücken bis auf eine Ausnahme um Walm- oder Zeltdächer handelt, ist eine steilere Dachneigung gestalterisch eher von Vorteil. Ein Freistellungsverfahren ist dann ohne Ausnahme möglich**

- 2.7) DIN-Verweise in den Festsetzungen werden mit dem konkreten Fassungsdatum ergänzt.

Unter VI. wird Punkt 5. DIN-Normen aufgenommen :

Die im Bebauungsplan zitierten DIN-Normen können bei der Gemeindeverwaltung Inning a. Ammersee zu den üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden. Bei Hinweisen ist die zum Zeitpunkt der Ausführung aktuelle Fassung zu Grunde zu legen.

**Begründung:**

**Bei Verweisen auf DIN-Normen ist bei Festsetzungen das konkrete Fassungsdatum der Vorschrift anzugeben und diese in der Gemeinde zur Einsicht vorzuhalten. Dies betrifft V 8.2 Schallschutz - DIN 4109-1, Fassung 2016, eingeführt Oktober 2018. Das Gutachten zur Geruchsbelastung basiert auf der GIRL von 2008 und der VDI- Richtlinie 3894/1 von 2011. Diese Normen tauchen als Festsetzung nicht auf, da keine Einschränkungen durch die Nähe zur Hofstelle zu berücksichtigen sind.**

**Bei den Hinweisen ist die aktuelle DIN-Fassung zum Zeitpunkt der Ausführung zu Grunde zu legen, um nach dieser verbindlichen Normenlage zu arbeiten.**

- 2.8) Bei der Festsetzungen V 2.1 wird die Beschränkung auf die Nummer 1 und 2 des § 19 Abs. 4 BauNVO gestrichen.

**Begründung:**

**Die Ziffer 3 des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO regelt die Unterbauung des Grundstücks, also Bauwerke unterhalb der Geländeoberfläche, die in die zugelassene Überschreitung von 50% der zulässigen Grundfläche zuzurechnen sind. Da die Grundflächenüberschreitung für Garagen, Zufahrten und Terrassen knapp bemessen sind, wurde die Überschreitungsmöglichkeit für Anlagen der Ziffer 3 bewusst nicht zugelassen. Da aber nach den Regelungen des § 19 BauNVO diese Unterbauungen im Rahmen der zugelassenen Überschreitungen, hier 50% unter-**

gebracht werden müssen, erscheint es sinnvoll hier auf eine Einschränkung zu verzichten.( z.B. Kellererweiterungen oder Brennstofflager unter Gelände )

2.9) Punkt V, 2.1 wird wie folgt ergänzt:

Für Terrassen wird je Baufeld zusätzlich eine GR-Terrasse mit einer Fläche von maximal 20 m<sup>2</sup> festgesetzt, für Garagen und Carports gemeinsam eine GR-Garage mit einer Fläche von maximal 40 m<sup>2</sup>.

**Begründung:**

Da nach aktueller Rechtslage (auch wasserdurchlässige) Terrassen GR-Pflichtig sind, empfiehlt das Landratsamt eine gesonderte GR für Terrassen auf Grundlage von §16 Abs. 5 BauNVO.

Unter V 2.1 ist eine 50%-Überschreitung der zulässigen Grundfläche der Hauptgebäude durch Anlagen nach § 19 Abs. 4, BauNVO festgesetzt. Terrassen sind im Rahmen dieser Regelung zu planen.

Eine eigene GR für Terrassen sowie eine für Garagen sind zusätzlich sinnvoll, da die Flächen der 50%-Überschreitung bereits durch Garagenzufahren und Zuwegung verbraucht sind. Für Terrassen wird daher eine zusätzliche Fläche von maximal 20 m<sup>2</sup> zuzulassen, für Garagen eine Fläche von max.40 m<sup>2</sup>.

Die GR nach § 19 BauNVO setzt sich somit zusammen aus der in den Baufeldern eingetragenen maximal überbaubaren Fläche für das Hauptgebäude, daraus 50% für Einfahrten, Zuwege und Bauten unter Gelände sowie zusätzlich max. 40 qm für Garagen/Carports und max.20 qm für Terrassen.

2.10) In den Festsetzungen durch Text V 2.4 wird anstelle des Wortes "mindestens" das Wort "zwingend" vor Vollgeschosse gesetzt.

**Begründung:**

In der Bebauungsplanzeichnung sind für die meisten Baufelder 2 Vollgeschosse festgesetzt. Dem entspricht auch das Planzeichen. In den Festsetzungen durch Text V.2.4 wird durch Einsetzen des Wortes „zwingend“, anstelle „mindestens“ der Inhalt klar geregelt Dies entspricht dem städtebaulichen Planungsziel.

2.11) V 3.2: "gleiches Gebäudemaß" wird ersetzt durch "profilgleich".

**Begründung:**

"Gleiches Gebäudemaß" meint, dass ein Doppelhaus mit durchgängigem Fassaden- und Dachprofil zu errichten ist, d.h. keine Versprünge in Dach bzw. Außenwand. Das lässt sich durch "Profilgleich" deutlicher beschreiben.

2.12) V. 4.3 wird wie folgt geändert:

"Auf dem Grundstück" wird ersetzt durch "Je Baugrundstück"

Vor max. 40 m<sup>2</sup> wird das Wort "insgesamt" eingefügt,

Der Satz "Vor der Garage sind zusätzlich 5 m Aufstellfläche freizuhalten" wird zusätzlich am Ende angefügt.

**Begründung:**

Diese Regelungen betreffen Parzellen ohne festgesetzten Garagenbauraum. Die genannten Werte sind als Gesamtmaß für das zu bebauende Grundstück zu verstehen. Dies ist durch den Zusatz "insgesamt" und "Je Baugrundstück" klarzustellen. Vor der Garage sind zusätzlich 5 m Aufstellfläche freizuhalten.

- 2.13) In V 4.4 wird "die beiden" durch "zwei" ersetzt.  
ergänzt wird: 5 m Aufstellfläche sind vor der Garage freizuhalten.

**Begründung:**

"Die beiden" Stellplätze in Satz 3 bedeuten 2 Stellplätze, die als Doppelgarage errichtet werden dürfen, im Gegensatz zur Doppelhausbebauung. Dort sind wegen einer gewissen Durchsicht Einzelgaragen immer mit Carports kombiniert. Sollten weitere Stellplätze erforderlich werden, sind diese als offene Stellplätze zu errichten.

Satteldachgaragen sind durch das Planzeichen "Firstrichtung" festgesetzt. Alle übrigen Garagen bzw. Carports sind als begrünte Flachdächer zu errichten. Die Festsetzung V 4.5 ist zudem wichtig, da nur hier die Begrünung festgelegt wird. Bei Grundstücken ohne festgesetzten Garagenbauraum können Garagen, soweit das möglich ist, auch ganz oder teilweise das Baufeld des Hauptgebäudes nutzen, zum Beispiel in der Form eines Anbaus. Hier ist die Wahl der Dachform frei, entsprechend den Schemazeichnungen.

- 2.15) Die Festsetzung V 4.8 wird beibehalten u. ergänzt um „Einfriedungen und Bepflanzung“

**Begründung:**

Das Planzeichen „von jeglicher Bebauung freizuhalten“ wird in der Festsetzung durch Text ergänzt um „Einfriedungen und Bepflanzung“, was sich aus dem Planzeichen allein nicht ablesen lässt.

- 2.16) Das Gutachten Geruchsimmissionen des Büros ACCON (ACB-0618-8205/03 vom 27.06.2018 ) wurde auf Hinweis der Unteren Immissionsschutzbehörde im Landratsamt Starnberg überarbeitet.( ACB-0618-8205/3 Rev.1 vom 04.02.2019 ) Grundlage ist nun neben der Anpassung an die aktuelle Gesetzeslage GIRL – Beurteilung der Geruchsstundenhäufigkeit für Wohngebiete – der genehmigte maximale Tierbestand und die Annahme einer ganzjährigen Aufstallung. Diese Daten wurden vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten AELF mitgeteilt.

Die Geruchsstundenhäufigkeiten von max. 10% können nun für das gesamte Baugebiet nachgewiesen werden. Lediglich für die Parzelle 42 muss das Baufeld bei gleicher Größe nach Osten verschoben werden, um den Grenzwert von 10% zu erreichen. Dies ist städtebaulich zu vertreten.

Der Punkt V 8.1 kann somit entfallen. Es gibt keine weiteren Einschränkungen.

**Begründung:**

Festsetzungen V. 8, die Grundlagen der Gutachten von 2006 (Geruchsgutachten) sind nicht mehr gegeben.

Nach der aktuellen Gesetzeslage musste die Geruchsbelastung durch den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb nochmals überprüft werden. Das ist



dem gegenseitigen Schutz geschuldet, um Konflikte zum jetzigen als auch zu einem zukünftigen Zeitpunkt auszuschließen.

Die tatsächlichen Geruchs-Immissionswerte im Bebauungsplangebiet liegen derzeit deutlich unter den prognostizierten Werten, da der aktuelle Tierbestand von der angrenzenden Hofstelle um gut die Hälfte kleiner ist als der für die Berechnungen der Immissionsbelastung verwendete Tierbestand. Der Schutz der bereits realisierten und geplanten Wohnhäuser im Bebauungsplangebiet vor unzulässigen Geruchsimmissionen ist auch bei einer Erweiterung der landwirtschaftlichen Hofstelle auf die maximale Tieranzahl gewährleistet. Ebenso ist es aber auch gesichert, dass die Hofstelle mit maximalem Tierbestand betrieben werden kann.

Lediglich für die Parzelle 42 muss das Baufeld nach Osten verschoben werden, um 10 % Geruchsstundeneinheiten zu erreichen.

- 2.17) Das überarbeitete Schall-Gutachten des Ing-Büro Accon vom 18.06.2018 ersetzt unter V 8. Immissionen- Schallschutz die Festsetzungen 8.2 Schallschutz und wird als 8.1 eingefügt:

**Begründung:**

Auch das Schallschutzgutachten wurde nach aktuellem Gesetzesstand überarbeitet ( ACB-0618-8305/02 vom 18.06.2018 ). Da zwischenzeitlich im Oktober 2018 die Din 4109/1 in der Fassung vom Juli 2016 verbindlich eingeführt wurde, kam es zu einer Revision ( ACB-0618-8305/02/Rev 1 vom 07.12.2018). Dabei ergeben sich auch nach der Revision die gleichen etwas erhöhten Anforderungen um 1 dB(A) für die Parzellen 13-18, 34, 35, 38, 39 und 45 . Alle anderen Gebäude im Geltungsbereich halten bei Verwendung gängiger Konstruktionen die Anforderungen von 30 dB ein.

Die im Gutachten neu formulierten Festsetzungen wurden von der Unteren Immissionsschutzbehörde im Landratsamt Starnberg überarbeitet. In dieser Form ersetzen diese nun die Festsetzungen aus dem Gutachten von 2018 und werden unter V 8.1- 8.5 in den Bebauungsplan übernommen.

Die genannten gängigen Konstruktionen für die Einhaltung von 30 dB findet man nun unter den Hinweisen.

- 2.18) Die Festsetzung V. 10 wird auf Grund mangelnder Rechtsgrundlage gestrichen.

**Begründung:**

**Festsetzung V. 10 ordnet ausschließlich unterirdische Leitungsverlegung an. Ein genereller Ausschluss von oberirdischen Leitungen ohne Betrachtung der konkreten Trassenführung ist nach dem Urteil des BayVGH vom 04.08.2010, Az. 1 N 07.3044, unzulässig.**

- 2.19) Die Festsetzung V 11. entfällt. Sie wird unter VI 3 in die Hinweise übernommen und neu formuliert:

Werden bei Aushubmaßnahmen auf dem Baugrundstück Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, darf der Aushub nur unter fachtechnischer Begleitung eines einschlägigen Ing.-Büros fortgeführt werden. Das Ausmaß der Verunreinigung ist durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen. Die anfallenden Aushubmassen sind als Haufwerke zu je max. 250 m<sup>3</sup> zwischen zu lagern und nach den üblichen Verfahren zu beproben und je Belastungsgrad zu entsorgen. Die Ergebnisse sind in einem

Bericht zu dokumentieren und dem Landratsamt Starnberg, Fachbereich 41, in 2-facher Ausfertigung vorzulegen.

**Begründung:**

**Für diese Festsetzung ist keine Rechtsgrundlage ersichtlich. Die Aushubmassen sind nicht generell, sondern erst beim Auftreten von verdächtigem Aushub von einem Fachingenieur zu begleiten. Die Festsetzung ist daher in die Hinweise aufzunehmen und sinngemäß zu ergänzen.**

2.20) Redaktionelle Anregungen zu den Festsetzungen durch Planzeichen und Text wurden übernommen:

Das Planzeichen „verbindliche Zufahrt“ wird verdeutlicht: „verbindliche Zufahrtsrichtung“

Die Planzeichen „Spielplatz“ und „Verkehrsberuhigter Bereich“ waren vertauscht.

V.5.2: Art.6 Abs.9 Satz 1 Nr.3 BayBO wurde berichtigt.

V.6.1: hier wurde ergänzt: „zu versehen“

VI.1.8: der Artikel 63 BayWG wird ersetzt durch § 34 WHG. Wasserhaushaltsgesetz.

Anlagen:

- Zusammenstellung der Festsetzungen je Grundstück in der Fassung vom 30.07.2019
- Schalltechnische Untersuchung, Bericht-Nr.: ACB-0618-8305/02/rev1 vom 07.12.2018
- Revision des Geruchsemissionsgutachtens, Bericht-Nr.: ACB-0618-8305/03 rev1 vom 04.02.2019

Schondorf am Ammersee, 09.09.2019

Inning am Ammersee, 27.09.2019

Peter M. Gradl

J. Müller

Planfertiger:

Peter M. Gradl Dipl.-Ing. Architekt BAB

Erster Bürgermeister Bleimaier

Gemeindeverwaltung  
Inning a. Ammersee  
Pfarrgasse 13  
82266 Inning a. Ammersee