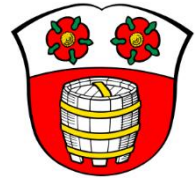


Gemeinde

Inning a. Ammersee
Lkr. Starnberg



Bebauungsplan

Nr. 9

„Am Inninger Bach und an der Fischerstraße“, Bachern
5. Teil-Änderung des BP „Wörthseeufer Teil I“)

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

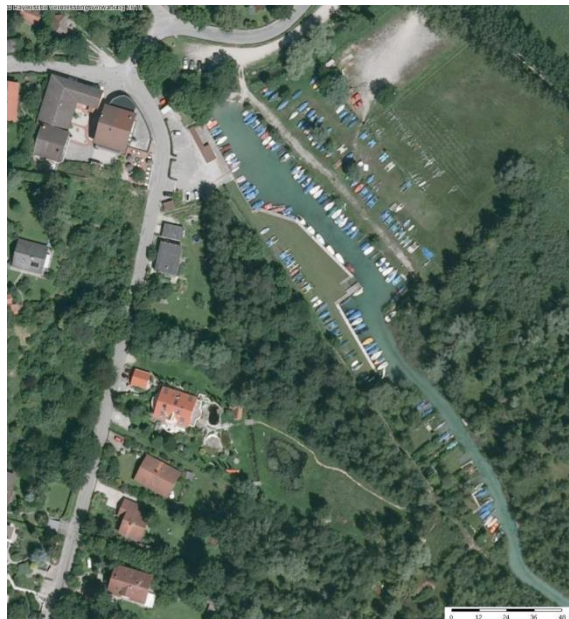
OP

Aktenzeichen

INA 2-41

Datum

04.04.2017 (Satzungsbeschluss)



Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

1. Vorbemerkung

Die Gemeinde verfolgt mit der Planung die Absicht, im historischen Kern des Orts- teils Bachern die seit langem **gewachsene gastronomische, gastgewerbliche, kulturelle und erholungsbezogene Nutzung** auch zukünftig zu sichern und dabei die weitere bauliche und sonstige Entwicklung so zu ordnen, dass sie einerseits dem Interesse an der **Sicherung der Freizeitnutzung** gerecht wird und anderer- seits v.a im Uferbereich dem sensiblen Landschaftsbild Rechnung trägt. **Konflikte mit dem Landschaftsschutz sind aufzulösen** – einerseits indem Schutzgebiets- grenzen zurückgenommen werden, wo sich Konflikte mit der Bauleitplanung erge- ben und andererseits, indem – außerhalb des Geltungsbereichs – die Schutzziele auch durchgesetzt werden, wo die Verordnung weiterhin geltendes Recht darstellt. Letztlich ist die Schutzgebietsausweisung ein Baustein, um den „Naturgenuss“(vgl. § 2) und die Erholungsfunktion der Landschaft für die breite Bevölkerung zu sichern.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Gemeinde hat im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine **Umweltprüfung** und eine **Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung** durchfüh- ren lassen. Die Ergebnisse der wurden in der Planung berücksichtigt und im **Um- weltbericht** dokumentiert.

Den Planungen liegen die Ergebnisse der Relevanzprüfung (Ermittlung des in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zu prüfenden Artenspektrums) des Dipl.-Biologen Ralph Hildebrand, Weßling vom Januar 2013 zugrunde. Im Gel- tungsbereich des Bebauungsplans bestehen durch das Planvorhaben demnach ar- tenschutzrechtliche Konflikte lediglich bei der Rodung von Gehölzen und Eingrif- fen im Gewässer. Bei der Rodung von Gehölzen ist es absehbar, dass bei einer Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Zeitrahmens vom 01. Oktober bis zum 28. Februar für die potenziell betroffenen Tiergruppen der Vögel und Fle- dermäuse keine artenschutzrechtlichen Verbote erfüllt werden. Um eine Verlet- zung oder Tötung von Fortpflanzungsstadien des Springfrosches im Hafenbe- cken sicher auszuschließen, darf in der Zeit von Februar (Springfrösche laichen oft bereits kurz nach Auftauen der Eisdecke) bis zum Juli ohne vorgeschaltete Amphibienkartierung nicht in den Gewässerboden des Hafenbeckens eingegrif- fen werden.

Gemäß Umweltbericht des Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekten Christoph Goslich, Dießen, ergeben sich durch das Vorhaben **negative Auswirkungen** auf verschie- dene Schutzgüter.

Die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild werden durch verschiedene Maßnahmen **minimiert**: durch die Reduzierung weiterer Versiegelungsflächen auf das unbedingt notwendige Mindestmaß, durch die Versickerung des Oberflächen- wassers, durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, soweit tech- nisch möglich, durch umfangreiche Gehölzpflanzungen, durch die Erhaltung der vorhandenen Gehölze am Inninger Bach soweit möglich (nicht möglich im Bereich des Brückenneubaus), durch Festsetzung umfangreicher Pflanzbindungen an der Fischerstraße und auf dem Hotelparkplatz und durch Festsetzung umfangreicher Pflanzbindungen.

Als **nicht vermeidbar** werden folgende Auswirkungen auf Boden, Wasser sowie Ar-

ten- und Lebensräume gewertet:

Der **Boden** wird durch vermehrten Bodenabtrag aufgrund der Verbreiterung der Fahrgasse für Boote im Inninger Bach und durch Versiegelung von Boden für die Anlage eines Gehweges entlang der Fischerstraße beeinträchtigt.

Letzteres führt auch zur Beeinträchtigung des Schutzgutes **Wasser** durch Verlust von sickerfähigem Gelände.

Und schließlich führt der mit dem Neubau der Brücke über den Inninger Bach in Verbindung stehende Verlust eines Baumes zur Beeinträchtigung des Schutzgutes **Arten- und Lebensräume**.

Diese verbleibenden negativen Auswirkungen des Vorhabens werden durch Abbuchung vom Ökokonto der Gemeinde Inning (Fl. Nr. 442/1, Gemarkung Inning) **ausgeglichen**. (Dort soll die bestehende Fettwiese durch Pflegemanagement in eine magere Flachland-Mähwiese nach dem Lebensraumtyp Nr. 6510 umgewandelt werden, die als Ergänzung der Bodenbrütergebiete dienen soll. Wesentliche Maßnahmen sind die Ausmagerung und die Schaffung von mind. 5-6 wechselfeuchten Wiesenmulden (sogenannte Seigen) für Bekasinen und Kiebitze, die in der Nähe als Brutpaare beobachtet wurden.)

3. Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Es wurde ein Regelverfahren gemäß der §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt. Aufgrund von Änderungen/ Ergänzungen, die nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2/ § 4 Abs. 2 vorgenommen wurden, sind zwei erneute Auslegungen gemäß § 4a BauGB erfolgt.

- Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde wurde die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs kritisch begleitet, sodass eine **Anpassung des Ausgleichsfaktors** vorgenommen wurde. Ferner wurde auf das Bachmuschelvorkommen im Inninger Bach hingewiesen, sodass ein entsprechender **artenschutzrechtlicher Hinweis** in die Satzung aufgenommen wurde. Außerdem wurden Erwägungen zur Abgrenzung und zu rechtlichen Folgen des zurückzunehmenden Landschaftsschutzgebietes in den Prozess eingebunden.
- Auf Anregung der Unteren Immissionsschutzbehörde wurde ein möglicher Konflikt mit der benachbarten Wohnbebauung, der aus einer nächtlichen Nutzung der Stellplätze resultiert, durch eine **Gliederung der Stellplatzfläche** entschärft. Im späteren Verfahren wurde ergänzend die **Zulässigkeit einer Lärmschutzeinrichtung** festgesetzt.
- Aufgrund der Mitwirkung des Landratsamtes Starnberg wurden die Zulässigkeitsregelungen, insbesondere für die **Nebenanlagen** hinsichtlich der Bootsliegeplätze und Stege sowie die **Grundfläche für Balkone und Terrassen** überarbeitet. Ferner wurden die **Vorgaben für die Gestaltung** der Dächer und Stützmauern bzw. für die Geländehöhen präzisiert. Für die **Pflanzgebote** wurde ein Toleranzbereich hinsichtlich der Standortvorgabe definiert. Im Laufe des Aufstellungsverfahrens wurden darüber hinaus zwischenzeitlich ergangene Baugenehmigungen durch Anpassung der Festsetzungen berücksichtigt.
- Der zunächst bestehende **Altlastenverdachtsfläche** konnte auf Basis der Stellungnahme des Fachbereichs Umweltschutz des Landratsamtes ausgeräumt und die gekennzeichnete Fläche aus dem Satzungsentwurf entfernt werden.

- Das Wasserwirtschaftsamt trat für die Überprüfung bzw. Abstimmung der Überflutungsflächen bei Hochwasser, des Bodenschutzes und die Art der Uferbefestigung ein. Erstere wurden angesichts der höchsten Wasserstände und der ausschließlich zugelassenen Nebenanalgen im SO I als unproblematisch erachtet, der Altlastenverdacht konnte ausgeräumt werden und die Art der Uferbefestigung konnte zur Klärung auf das parallele Wasserrechtsverfahren verwiesen werden, sodass die Satzung nicht angepasst werden musste.
- Die die Vertretung der Eigentümergemeinschaft des nicht einbezogenen Flurstücks Nr. 504/22, Gemarkung Buch am Ammersee mahnte die Erforderlichkeit einer Überplanung dieser Fläche zur Regelung der historisch gewachsenen Steg- und Liegeplatzbebauung entlang des Inninger Baches, mithin zur Bestandssicherung an. Da der gegenständliche Bebauungsplan hinsichtlich des Landschaftsschutzes im Bereich der außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Fl.Nr. 405/22 jedoch keinen Konflikt auslöst, insofern auch keine Konfliktlösung aufzeigen muss, wurde die Einbeziehung der angrenzenden Grundstücke in den Geltungsbereich als keineswegs zwingend angesehen. Die ortsnahe „Grenzziehung“ zwischen Flächen, für die ein Ordnungs- und Entwicklungsziel verfolgt wird, und Flächen, deren Nutzung je nach Lesart einem Bestandsschutz oder einer Duldung unterliegen (oder unrechtmäßig sind), unterfällt einem Planungsspielraum der Gemeinde, die zunächst vorrangig die Entwicklung und Bereinigung der ortskernnahen Situation verfolgt. Im Übrigen könnte auch die Auffassung vertreten werden, dass – soweit die „historisch gewachsene“ Nutzung auf Fl.Nr. 504/22 durch Zulassungsentscheidungen oder anderweitig begründbaren Bestandsschutz gedeckt ist – bereits eine gesicherte Rechtsposition für die Anlieger bestünde. Im anderen Fall wäre es erst Recht ein legitimes Ziel, diesen vom Bebauungszusammenhang getrennten Bereich außen vor zu lassen, zumal er vom Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Wörthseeufer, Teil I“, vom 10.12.1996 erfasst wird, der für diesen Bereich eine private Grünfläche festsetzt (ohne im Übrigen von der Bedeutungslosigkeit der Landschaftsschutzgebietsverordnung auszugehen).
- Die Vertretung des Grundstückseigentümer von Fl.Nr. 405, Gmkg. Buch wies in umfangreichen Stellungnahmen auf zahlreiche angebliche Rechtsmängel des Bebauungsplans hin (u.a. wegen Verstoßes gegen das Erforderlichkeitsgebot sowie das Abwägungsgebot). Gestützt auf behauptete bestehende Rechtspositionen, u.a. abgeleitet aus einem konstruierten Vertrauensschutz gegenüber Inhalten aus dem Vorentwurf des Bebauungsplans sowie einen angeblichen Bestandsschutz vorhandener Anlagen wurden zahlreiche Forderungen erhoben, ohne aber die Rechtswidrigkeit der errichteten Anlagen, der Festsetzungen des Bebauungsplans von 1996 und der Landschaftsschutzverordnung sowie Zielsetzungen im Hinblick auf öffentliche Belange in die Betrachtung einzustellen. Die Gemeinde verwies in ihrer Abwägung darauf, dass dem Einwendungsführer durch die Planung in der Summe zahlreiche Begünstigungen gegenüber der bis dahin bestehenden Rechtslage eingeräumt wurden. Das Konzept sieht in Bezug auf den Einwender einen nicht zu beanstandenden Ausgleich zwischen öffentlichen und privaten Belangen, und in Bezug auf letztere zwischen begünstigenden und belastenden Festsetzungen vor. Dem Interesse des Einwenders auf rechtssichere Zulassungsfähigkeit der seinem Beherr-

bergungsbetrieb zugeordneten, bislang wasser- wie baurechtlich ungenehmigten Hafenanlagen im Landschaftsschutzgebiet steht die Abtretung einer für die geordnete Erschließung erforderlichen Fläche seines Grundstücks gegenüber.

Im Ergebnis wurden u.a. die Festsetzungen hinsichtlich der **Differenzierung von Haupt- und Nebennutzungen im Sondergebiet** neu geordnet, ohne jedoch den materiellen Inhalt des Konzepts zu ändern: Die Bauflächen wurde in der Folge als **Teilflächen eines gegliederten Sondergebietes** festgesetzt, deren westlicher Teilbereich (nun als SO bezeichnet) zur Aufnahme der Hauptanlagen bestimmt wurde und deren Teilbereich am Bach (SO I) den (zugeordneten) Nebenanlagen vorbehalten bleibt. Die Zweckbestimmung der **Flächen für Nebenanlagen** wurde etwas flexibilisiert und der zunächst als öffentliche Fläche vorgesehene Bereich des Buswartehäuschens wurde als **private Fläche mit Zulassung eines Unterstandes** festgesetzt (für welche die Gemeinde zwischenzeitlich vertragliche Regelungen mit dem Eigentümer getroffen hatte). Im weiteren Verfahren wurden **mehrere kleine Änderungen zur Ausgestaltung des Baurechts** vorgenommen (u.a. betreffend die Baugrenzen, die Nebenanlagen, die Gestaltungsvorgaben, die Stege und Einfriedungen, den Standort des Unterstandes), welche den jeweiligen Planungsstand der Ausführungsplanungen einbezogen.

4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde hatte zu Beginn des Planungsprozesses Möglichkeiten geprüft, das Landschaftsschutzgebiet südlich davon von einer schleichend fortschreitenden, illegalen Inanspruchnahme befreien zu können (s. auch oben, Nr. 3, vorletzter Punkt). Die zunächst entwickelte Idee, eine Teilfläche im Süden des Flurstücks 405 bereitzustellen, auf der dann den südlich angrenzenden Eigentümern ein Liegeplatz angeboten werden kann, wurde jedoch verworfen und bleibt im Bedarfsfall einer späteren Planung vorbehalten. In diesem Zusammenhang wäre auch die Stellplatzfrage zu lösen, um den südlichen Bereich des Weges von Fahrverkehr zu entlasten.

Im Laufe der Planung wurden zahlreiche kleinere Änderungen erwogen, die sich etwa auf die Zulassung von Bootshäusern, die Höhenentwicklung und Ausdehnung der Nebenanlagen, den Umfang der Stellplätze und Bootsliegplätze und Fragen der Gestaltung bezogen. Für die grundsätzliche Zielsetzung, nämlich der Sicherung des alten Dorfkerns mit seinen überörtlich bedeutsamen gastronomischen, gastgewerblichen, kulturellen sowie freizeit- und erholungsbezogenen Nutzungen unter Ordnung, Begrenzung und optischer Einbindung der für den ruhenden Kfz- und Bootsverkehr in Anspruch genommenen Flächen sieht die Gemeinde angesichts der Lage, der Restriktionen und der bereits vorhandenen Nutzungen keine Alternative.

Gemeinde

Inning a. Ammersee, den

.....
Walter Bleimaier, Erster Bürgermeister