



GEMEINDE INNING AM AMMERSEE

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

„Gewerbegebiet östlich der B 471 und südlich des Verkehrskreisels“ Teil A

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Architekten/Stadtplaner:

dipl.ing. rudi & monika sodomann
aventinstraße 10, 80469 münchen
tel: 089/ 295673 fax: 089/2904194

Landschaftsarchitekten:

NRT narr. rist . türk
landschaftsarchitekten bdla
isarstraße 9, 85417 marzling
tel: 08161/98928-01 fax: /98928-99

Fassung vom: 28.04.2020

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet östlich der B 471 und südlich des Verkehrskreisels“ Teil A

Zusammenfassende Erklärung

1) Planungsziel

Auf dem Gebiet der Gemeinde Inning am Ammersee existiert seit 2012 der interkommunale Gewerbepark Inning/ Wörthsee der Gemeinden Inning und Wörthsee, welcher nördlich und östlich des bestehenden Mischgebietes östlich der B 471 entwickelt wurde. Die dortigen Flächen sind allesamt veräußert und aufgrund vertraglicher Bauverpflichtungen in Kürze komplett bebaut.

Die Gemeinde sieht jedoch eine ungebrochene Nachfrage nach baureifen Grundstücken, die für eine weitere gewerbliche Nutzung in Frage kommen, zumal innerorts weder gemeindliche noch private Grundstücke für derartige Nutzungen zur Verfügung stehen.

Da seitens der Grundeigentümer im angrenzenden Mischgebiet die Absicht besteht, die Bestandsnutzungen aufzugeben, sieht die Gemeinde Inning a. Ammersee die Möglichkeit, diese Flächen ebenfalls als Gewerbegebiet auszuweisen und bis an die Südgrenze des bestehenden Gewerbegebietes und darüber hinaus auszudehnen.

2) Verfahrensablauf, Berücksichtigung der vorgetragene Einwände

Um das vorgenannte Planungsziel zu erreichen, fasste der Bauausschuss der Gemeinde am 13.01.2015 **den Beschluss zur Aufstellung** eines Bebauungsplans.

Mit der Planfassung vom 15.09.2015, welche noch keine Aufteilung in die Teile A und B vorsah, wurde die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** zusammen mit der **frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange** im Zeitraum gem. **§ 3 Abs. 1 i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB** vom 16.10.15 – einschließlich 16.11.15 durchgeführt.

Die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte in der Sitzung am 07.02.2017

Seitens der Öffentlichkeit wurden den Teil A betreffend nur von einem direkt im Planungsgebiet ansässigen Eigentümer Einwände bzw. Anregungen vorgetragen. Diese befassten sich mit der Immissions- und Erschließungssituation für das bestehende Betriebsleiterwohnhaus auf Fl.Nr. 2353/4.

Bezüglich der Einwände des Eigentümers des bestehenden Wohngebäudes auf Fl.Nr. 2353/4 wurde seitens der Gemeinde versichert, dass der zukünftige Bebauungsplan die Belange des Bestandsschutzes und des Immissionsschutzes berücksichtigen wird.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange wurden zahlreiche Einwände und Anregungen vorgetragen, welche neben einer Reihe redaktioneller Hinweise im Wesentlichen folgende Punkte betrafen, die auch für den Teil A galten:

Einzelhandelsflächen

Erhebliche Einwände wurden seitens der Regierung von Oberbayern und den benachbarten Gemeinden zu der Möglichkeit vorgetragen, Einzelhandelsflächen (insbesondere des Lebensmitteleinzelhandels) bis zu 800 m² Verkaufsfläche errichten zu dürfen. Hier wurde einerseits auf die Agglomerationsproblematik mehrerer Einzelhandelsbetriebe und dem damit

verbundenen Kaufkraftabfluss in den Nachbargemeinden verwiesen, sowie ein Verstoß gegen das interkommunale Abstimmungsgebot gerügt.

Aufgrund der abgesetzten Lage des Gewerbegebiets wurde auch auf einen Konflikt mit dem LEP 5.3.2 (Z) hingewiesen, dass derartige Einzelhandelseinrichtungen nur an einem städtebaulich integrierten Standort zulässig sind.

Die Gemeinde diskutierte diese Problematik in einer eigenen Sitzung am 10.01.2017 und fasste darauf den Beschluss, Einzelhandelsflächen nur noch bis zu einer Verkaufsfläche von 200 m² je Betrieb zuzulassen.

In der Sitzung am 07.02.2017 wurden die weiteren Einwände abgewogen.

Erfordernisse der Raumordnung, regionaler Grünzug

Seitens der Regierung von Oberbayern wurde gefordert, dass die Planung nur dann den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht, wenn die Ausrichtung an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung dargestellt wird und die Funktionen des regionalen Grünzugs aufrecht erhalten werden können.

Die Gemeinde erkannte die unzureichende Begründung hinsichtlich des Bedarfs an Gewerbeflächen an und konkretisierte diese in der folgenden Bebauungsplanfassung. Ebenso wurde nachgewiesen, dass durch die Umschließung der Planungsfläche durch das bisherige Gewerbegebiet keine durchgreifenden regionalplanerischen Bedenken bezüglich der Funktion des regionalen Grünzugs bestehen und stellte durch eine Erweiterung der Begründung dar, mit welchen Mitteln die Luftaustauschfunktion des Grünzugs mit der Planung vereinbart werden kann.

Altlasten, Niederschlagswasserbeseitigung

Zusammen mit dem ersten Entwurf wurde eine orientierende Altlastenuntersuchung vorgelegt, welche nach Ansicht des Wasserwirtschaftsamtes und des Fachbereichs Umweltschutz des Landratsamts Starnberg jedoch als unzureichend eingestuft wurde, um eine abschließende wasserwirtschaftliche Stellungnahme abzugeben. Ebenso wurde ein integrales Regenwasserbewirtschaftungskonzept gefordert.

Die Gemeinde wies darauf hin, dass die Untergrunduntersuchungen ergaben, dass im Plangebiet genügend versickerungsfähige Flächen zur Ableitung des Regenwassers vorhanden sind. Es wurden aber weitere Bodenuntersuchungen zu Altlasten beauftragt, deren Ergebnis, soweit erforderlich, in die kommenden Bebauungsplanfassungen eingearbeitet werden soll.

Ortsrandeingrünung, Faunistischer Bestand

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurden neben verschiedenen redaktionellen Hinweisen und der Kritik an der unzureichenden Ortsrandeingrünung u.a. darauf hingewiesen, dass bei Vorhandensein von Fledermäusen o.ä. im Bereich der zum Abbruch vorgesehenen Bestandsgebäude die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gewahrt bleiben muss.

Bezüglich des Vorhandenseins schützenswerter Fauna wurde eine faunistische Begehung des Geländes durch einen Fachmann (Dipl. Biol. Ralph Hildebrand) veranlasst.

Städtebauliche Struktur

Seitens des Kreisbauamts Starnberg wurden neben zahlreichen redaktionellen Hinweisen allgemeine Bedenken gegen die sehr groß ausgewiesenen Bauräume vorgetragen, die keine städtebauliche geordnete Struktur vorgeben.

Da das gesamte Planungsgebiet bereits durch die vorhandenen Straßen erschlossen ist und keine weitere öffentliche Erschließungsflächen mehr benötigt werden, macht nach Auffassung der Gemeinde eine detaillierte städtebauliche Struktur wenig Sinn, da die künftigen Nutzer und deren bauliche Vorstellungen noch nicht bekannt sind.

Immissionsschutz

Es wurden zahlreiche technische Hinweise gegeben, die in einer Überarbeitung des schalltechnischen Gutachtens mündeten, das Bestandteil des Bebauungsplans ist.

Mit dem Beschluss, einen überarbeiteten Planentwurf entsprechend der Würdigung der eingegangenen Anregungen und Bedenken in das **Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB** zu geben, wurde auch beschlossen, den Bebauungsplan entlang der südlichen Grundstücksgrenzen von Fl.Nr. 864/1 und 864 der Gemarkung Inning zu trennen und künftig als **Teil A** (nördlicher Bereich) und **Teil B** (südlicher Bereich) fortzuführen.

Grund für die Trennung der Teilbereiche war, dass im nördlichen Teilbereich A noch detaillierte Untersuchungen des Untergrunds sowie des Artenschutzes vorzunehmen waren und der südliche Teilbereich aus dem Geltungsbereich der Landschaftsschutzverordnung „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“ vom 20.03.1972 herausgenommen werden musste.

Nach Abschluss der vorgenannten Untersuchungen erfolgte die **Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB** für den **Teil A** in der Zeit vom 09.07.2019 bis einschließlich 09.08.2019.

Die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte in der Sitzung am 08.10.2019.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Einwände mehr erhoben.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange wurden wieder zahlreiche Einwände und Anregungen vorgetragen, welche überwiegend redaktionelle oder planungsrechtliche Hinweise darstellten und zu verschiedenen Änderungen bzw. Überarbeitungen des Bebauungsplans führten. Wesentliche inhaltliche Abwägungen erfolgten in folgenden Punkten:

Umweltschutz, Altlasten

Seitens des Fachbereichs Umweltschutz des Landratsamts Starnberg wurde zum Wirkungspfad Boden-Mensch kein Gefährdungspotential erkannt, wenn die Grundstücke wie geplant für eine Industrie- und Gewerbenutzung dienen. Für den Wirkungspfad Bodenluft-Raumluft-Mensch wurden die bisherigen Untersuchungen als nicht ausreichend bewertet und weitere Untersuchungen und fachliche Beurteilungen für erforderlich gehalten.

Da nach Aussage des beauftragten fachkundigen Grundbaulabors die Untersuchungen als ausreichend bewertet wurden, wurde seitens der Gemeinde lediglich eine Ergänzung der Begründung für notwendig gehalten und ansonsten den Einwänden nicht gefolgt.

Immissionsschutz

Seitens der Industrie- und Handelskammer wurde auf ein Urteil des Bundesverwaltungsgericht vom 07.12.2017 hingewiesen, dass im Gemeindegebiet neben den emissionskontingentierten Gewerbegebieten noch (mindestens) ein Teilgebiet vorhanden sein muss, welches jedem Betrieb nach § 8 BauNVO eine gewerbliche Nutzung ermöglicht.

Nachdem nach Aussage des fachkundigen Ingenieurbüros für den Schallschutz bereits im Teil B ein derartiges Gebiet existiert, wurden die Anforderungen des Bundesverwaltungsgerichts als erfüllt betrachtet und dem Einwand der IHK nicht gefolgt.

Einwände der Unteren Naturschutzbehörde sowie des Kreisbauamts Starnberg

Seitens des Kreisbauamts Starnberg sowie der Unteren Naturschutzbehörde wurden zahlreiche redaktionelle Hinweise gegeben, welche der Rechtssicherheit des Bebauungsplanes dienen sollen.

Diesen Einwänden wurde seitens der Gemeinde in den wesentlichen Teilen gefolgt.

Aufgrund der inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplans im Teil A fand mit der Planfassung vom 08.10.2019 eine **erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauGB** vom 24.10.2019 bis einschließlich 25.11.2019 statt.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte in der Sitzung am 28.04.2020

In diesem Verfahren wurden **seitens der Öffentlichkeit** wiederum keine Einwände erhoben.

Die seitens der **Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange** vorgetragene Einwände bestanden im Wesentlichen aus redaktionellen und planungsrechtlichen Hinweisen der verschiedenen Fachbereiche des Landratsamts Starnberg.

Der wesentlichste Einwand wurde vom Fachbereich Umweltschutz des Landratsamts Starnberg vorgetragen, der die vorgenommenen Bodenluftuntersuchungen nach wie vor als nicht ausreichend bewertete bzw. nur dann akzeptiert hätte, wenn ein rechtlich verbindlicher Bodenaustausch der Fl.Nrn. 864, 869 und 2353/5 der Gemarkung Inning zugesichert worden wäre.

Um diesem Einwand Rechnung zu tragen, wurden vom Grundbaulabor München am 02.03.2020 die geforderten zusätzlichen Untersuchungen durchgeführt, deren Ergebnis im Bericht vom 24.03.2020 erwartungsgemäß keine grenzwertüberschreitenden Schadstoffkonzentrationen ergaben, so dass kein weiterer Handlungsbedarf entsteht.

Nachdem seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingingen und seitens der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nur redaktionelle Stellungnahmen eingingen, die die Grundzüge der Planung nicht berührten, fasste die Gemeinde in dieser Sitzung am 28.04.2020 den **Satzungsbeschluss**.

3) Berücksichtigung der Umweltbelange

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches wurde im Bebauungsverfahren ein Umweltbericht und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Im Umweltbericht wurden die verschiedenen Schutzgüter wie Mensch, Tier und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter eingehend geprüft, welche zusammenfassend wie folgt zu bewerten sind.

Mensch

Durch die festgesetzten Lärmkontingente für die einzelnen Gewerbeflächen können erhebliche Lärmbeeinträchtigungen vermieden werden.
Zu erhaltenden bzw. geplante Gehölzstrukturen binden das Gewerbe in die Umgebung ein.

Tiere und Pflanzen

Mit der Ausweisung des Bebauungsplanes gehen Flächen mit geringer und mittlerer natur-schutzfachlicher Bedeutung verloren. Mit der Grünplanung können sich kurz- bis mittelfristig wertvolle Vegetationsbestände entwickeln.

Die Auswirkungen auf europäisch geschützte Arten wurden im Rahmen einer arten-schutz-rechtlichen Prüfung untersucht. Für Fledermäuse kann unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen die Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden. Zum Erhalt der ökologischen Funktionalität im räumlichen Zusammenhang werden auf-grund der Beanspruchung von Lebensstätten der Mehlschwalbe und des Haussperling spezielle Maßnahmen (CEF) notwendig. Auch Lebensstätten der Rauchschalbe (*Hirundo rustica*) werden geschädigt. Maßnahmen zum Erhalt der ökologischen Funktionalität der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang können auf-grund der Habitatansprüche der Art nicht in der unmittelbaren Nähe der betroffenen Kolo-nie durchgeführt werden. Dadurch wird der Verbotstatbestand der Schädigung von Lebensstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 S. 3 BNatSchG für die Art erfüllt.

Durch zusätzliche artbezogene Hilfsmaßnahmen (FCS_{RS}) kann eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der Rauchschalbe auf Ebene der lokalen Population und der Population in der kontinentalen biogeografischen Region Bayerns ausge-schlossen werden.

Fläche

Beim Planungsgebiet handelt es sich um ein bereits bebautes Mischgebiet, welches südlich an den bestehenden Gewerbepark angrenzt und verkehrstechnisch er-schlossen ist. Mit Um-setzung der Planung bei einer GRZ von 0,7 ist von einer Versiegelung des Gebietes von 70 % und einer Zunahme an Überbauung/Versiegelung auszugehen. Die Eingriffe werden in der Eingriffsermittlung entsprechend berücksichtigt und ausgeglichen.

Boden

Im Zuge einer Altlastenuntersuchung in 2013 konnte eine Schadstoffbelastung der oberflä-chennahen Böden, welche auf die landwirtschaftliche Vornutzung zurückzuführen sind festge-stellt werden. Im Zuge der Neubebauung erfolgt daher eine voll-ständige Sanierung der Grund-stücke durch Dekontamination.

Wasser

Im Rahmen der hydrologischen Untersuchung wird empfohlen, dass anfallende Nieder-schlagswasser aufgrund der teilweise sehr ergiebigen Schichtwasserhorizonte flächig oder li-near (Mulden, Rigolen) zu versickern.

Klima/Luft

Von der Ausweisung des Gewerbegebietes sind aufgrund der bestehenden Bebauung nur Flächen mit geringer Bedeutung für die klimatische Ausgangssituation betroffen. Die Eingrü-nungsstrukturen wirken sich hingegen positiv auf das Schutzgut aus. Der im Zuge der Erwei-terung des Gewerbeparks zu erwartende Mehrverkehr hat keine lufthygienische Relevanz.

Landschaftsbild

Die Topografie wird im Zuge der Baumaßnahme leicht verändert. Zur Errichtung der Straßen und Gebäude sind Abgrabungen und Auffüllungen erforderlich. Die landschaftsbildprägenden Gehölze im Nordwesten werden in die Planung integriert.

Kultur- und Sachgüter

Von der Planung sind keine landwirtschaftlich genutzten Grün- / Ackerflächen betroffen. Die bestehende Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz bleibt im Zuge der Planung erhalten.

Im Norden des Geltungsbereiches befindet sich das Bodendenkmal D-1-7932-0175. Es handelt sich dabei um eine Siedlung der Hallstatt. Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG bei der zuständigen Unteren Denkmal-schutzbehörde einzuholen.

Eingriff / Ausgleich

Entsprechend der Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs nach dem anzuwendenden Leit-faden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen entsteht ein Ausgleichserfordernis von 2.415 m². Der Ausgleich erfolgt auf den gemeindeeigenen Grundstücken Fl.Nr. 582, 1560 und 442/3 Gmkg. Inning.

Angestrebt wird auf der Fl. Nr. 582 das Artenspektrum der Lebensraumtypen 6510 und 6210 (FFH-Richtlinie). Neben der Erhöhung des Artenspektrums sollen Refugialräume vor allem für Schmetterlinge geschaffen werden. Im Falle einer Besiedelung der in der Ausgleichsfläche liegenden Teilfläche Nr. 04 im Süden durch den Flussregenpfeifer, ist diese Fläche dauerhaft für den Flussregenpfeifer zu optimieren.

Entwicklungsziel des Intensivgrünlandes auf der Fl. Nr. 1560 ist der Lebensraumtyp 6510 (FFH-Richtlinie). Neben der Erhöhung des Artenspektrums sollen Refugialräume vor allem für Schmetterlinge geschaffen werden.

Auf der Fl.Nr. 442/3 wird ebenfalls das Artenspektrum des Lebensraumtyp 6510 (FFH-Richtli-nie) angestrebt. Die Fläche dient als Ergänzung angrenzender Bodenbrütergebiete. Unter Beachtung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine Beeinträch-tigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes.

München, den 28.04.2020

Inning a. Ammersee, den 28.04.2020

.....
Der Planer

.....
Erster Bürgermeister Walter Bleimaier