



GEMEINDE INNING AM AMMERSEE

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

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

BEGRÜNDUNG

Architekten/Stadtplaner

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

Fassung vom: 25.07.17

geändert am: 23.01.18/ 12.06.18
30.04.19/ **03.09.2019**

Bebauungsplan

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

1) Anlass Sinn und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

1.1 Erläuterung des Planungsbedarfs

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 werden aufgrund vertraglicher Bauverpflichtungen in Kürze komplett bebaut sein.

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 nun 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.

In diesem Zusammenhang sieht die Gemeinde auch die Chance die innerorts vorhandene Jet-Tankstelle in das Gewerbegebiet zu verlegen und damit die freigewordene Fläche einer der innerörtlichen Situation angemessenen städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

Die im Gemeindegebiet südlich der BAB 96, außerhalb des Geltungsbereichs der Landschaftsschutzverordnung „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“ i. d. F. v. 20.04.1972 liegenden, nachstehend aufgeführten Alternativstandorte zum vorgesehenen Gewerbegebietsstandort nördlich der BAB 96, östlich der B 471, haben topographische (bergig, hügelig, zerklüftet) und flächenmäßige Nachteile und werden daher nicht mehr berücksichtigt.

- Flächen rund um die Ortsteile Bachern, Buch, Schlagenhofen,
- Inning, südwestlich des bestehenden Gewerbegebietes „Am Weiher“, Richtung Stegen, Schornkuppe, Hügelgräberlandschaft,
- Inning, östlich Münchner Straße/ Kellerberg
- Inning, Walchstadter Feld – zudem unmittelbare Nähe zur geltenden Wasserschutzzone.

Ziel ist es eine städtebaulich nachhaltige Entwicklung sowie die Lebensqualität für die Gemeinde Inning a. Ammersee zu sichern. Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes im Anschluss an den Interkommunalen Gewerbeparks wird der partiellen Ansiedlung von Gewerbebetrieben am Ortsrand von Inning vorgebeugt, wodurch eine Belastung der angrenzenden Wohnbebauung mit Immissionen aus den Gewerbeansiedlungen zu erwarten wäre. Zudem stehen hier in ausreichendem Maß Flächenressourcen zur Verfügung, die auch langfristige Erweiterungsmöglichkeiten für den Gewerbestandort gewährleisten. Außerdem muss eine leistungsfähige verkehrstechnische Anbindung gewährleistet sein, um als Gewerbestandort attraktiv und zeitgemäß zu sein. Dieses Alleinstellungsmerkmal ist mit der optimalen Lage direkt an der Autobahnausfahrt und der Bundesstraße gegeben.

Aus diesem Grund hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 13.01.2015 die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

1.2 Erläuterung der abschnittsweisen Verfahrensweise

Der Bebauungsplan mit seinem Gesamtgeltungsbereich, bestehend aus den Teilen A und B, hat bereits das Verfahren nach § 3 Abs.1 mit § 4 Abs. 1 BauGB sowie das Verfahren nach § 3 Abs. 2 mit § 4 Abs. 2 BauGB durchlaufen.

Dabei ergaben sich für den Teilbereich A verschiedene Problemlagen im Bereich des Artenschutzes sowie der Bewältigung der Altlastenproblematik, die einer genaueren Prüfung bedürfen.

Um das Verfahren für den südlichen Teil B weiter voranzubringen, wurde deshalb der Teil A von den weiteren Verfahrensschritten abgekoppelt um den Teil B getrennt von Teil A im Verfahren weiterbetreiben zu können. Eine komplette Trennung der beiden Teilbereiche ist nicht beabsichtigt, da Teil A nach Klärung der offenen Fragen zeitnah weiter ins Verfahren gebracht werden soll.

Die Begründung gilt in ihren allgemeinen Aussagen für beide Planungsteile.

2) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan stellt wie oben erläutert, die Flächen nördlich sowie westlich und östlich der Straße „Billerberg“ als Gewerbegebiet dar. Südlich bzw. nordwestlich des Gewerbegebietes grenzt ein älteres Mischgebiet an, welches bis zur B 471 reicht. Aus der Südwestecke des Mischgebietes wurde vor einigen Jahren direkt an die B 471 angrenzend eine ca. 50 m x 50 m große Fläche herausgeschnitten, welche als Sondergebiet dargestellt ist, auf dem eine Aral-Tankstelle realisiert wurde.

Die südlich des Mischgebietes sowie westlich und südlich des Gewerbegebietes liegenden Flächen sind als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Gemeinde will im Parallelverfahren den Flächennutzungsplan dergestalt ändern, dass die derzeitige südliche Gewerbegebietesgrenze um ca. 25 m nach Süden verschoben wird und die Fläche des Mischgebietes sowie die landwirtschaftlichen Flächen südlich des Mischgebietes bis zur westlichen Verlängerung dieser Grenze als Gewerbegebiet dargestellt werden.

Im Zuge der 28. Verordnung zur Änderung der Verordnung des Landkreises Starnberg über die Inschutznahme des westlichen Teils des Landkreises Starnberg (Landschaftsschutzverordnung „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“) vom 22. März 2018 wurde der Geltungsbereich zum vorliegenden Bebauungsplan aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen.

3) Beschreibung des Geltungsbereiches

3.1 Lage des Geltungsbereiches und der Teilbereiche

Der Geltungsbereich des Gesamtbebauungsplans umfasst die Flächen südlich und westlich des bestehenden interkommunalen Gewerbeparks und wird im Westen durch die B 471 begrenzt. Die Nordgrenze wird durch die Straße „Billerberg“ gebildet, die Ostgrenze stellen die bereits bebauten Gewerbegrundstücke des interkommunalen Gewerbeparks sowie die Wendeanlage der Straße „Billerberg“ dar.

Im Süden wird der Instruktionbereich durch die Südgrenzen der Flurstücke Nr. 817/1 und 855 abgegrenzt. Der Sondergebietsbereich der Aral-Tankstelle an der B 471 wurde nicht in den Geltungsbereich einbezogen, da dort die planungsrechtliche Situation bereits abschließend geklärt ist.

Der Teilbereich B endet mit seiner Nordgrenze an den südlichen Grundstücksgrenzen der Fl.Nrn. 864 und 864/1 der Gemarkung Inning.

3.2 Derzeitige Nutzung des Geltungsbereiches sowie der angrenzenden Flächen

Die südlich des Teilbereichs A liegenden Flächen (Teilbereichs B) zwischen B 471 und dem interkommunalen Gewerbegebiet sind derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die nördlich und östlich an das Gesamtgebiet des Bebauungsplans angrenzenden Flächen des interkommunalen Gewerbegebietes sind größtenteils entsprechend den Vorgaben des zugehörigen Bebauungsplans mit gewerblichen Nutzungen überbaut. Eine Ausnahme stellt das Gebäude auf Fl.Nr. 871/5 dar, in dem sich eine Kindertagesstätte befindet.

3.3 Bestehende Gehölze

Die Gesamtplanungsfläche weist insbesondere in Ihrem westlichen und südlichen Teil einige Gehölze und Strauchgruppen auf, welche nur im nordwestlichen Nahbereich zur B 471 erhalten werden können, da in der dortigen 20 m breiten Anbauverbotszone der Bundesstraße B 471 gemäß § 9 FStrG ohnehin keine baulichen Anlagen zugelassen sind.

3.4 Topographie

Die Planungsfläche steigt von Nord (544,0 ü. NN) nach Süd (546,00 ü. NN) leicht an und fällt zur B 471 und zur Straße „Billerberg“ im Westen und Nordwesten ab.

3.5 Bodendenkmäler

Grundsätzlich unterliegen Bodendenkmäler der Meldepflicht beim Landesamt für Denkmalpflege. Für den Geltungsbereich liegen keine kartierten Vorkommen- von Bau- bzw. Bodendenkmälern vor. Nach Angaben des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege werden jedoch auf Grund der besonderen Siedlungsgunst und der Denkmaldichte im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches Bodendenkmäler vermutet. Aus diesem Grund hat der Erschließungsträger bereits im Vorfeld Schritte eingeleitet, um den Verdacht auf Bodendenkmäler möglichst frühzeitig auszuräumen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können Baugenehmigungen nur nach vollständiger Untersuchung des Baugrundstücks (insbesondere auch unter Bestandsgebäuden) erwartet werden.

4) Erläuterung des Bebauungsplanentwurfes Teil B

4.1.1 Erschließung allgemein

Das Planungsgebiet ist bereits durch die umgebenden Straßen so weit erschlossen, dass größere Betriebsgrundstücke ohne zusätzliche innere Erschließung vom bestehenden Straßennetz aus erreicht werden könnten.

Die im Teilbereich B liegenden Flächen können vom Wendekreis der Straße „Billerberg“ bzw. von der Straße nördlich des Wendekreises direkt erreicht werden.

4.1.2 Erschließung Tankstelle von der B 471

Die Erschließung der neu geplanten Tankstelle von der B 471 erfordert eine Aufweitung des Straßenprofils, um eine Linksabbiegespur von der B 471 (von Norden kommend) zur neuen Tankstelle einrichten zu können. Um die Zufahrt zur bestehenden Tankstelle und zur neuen Tankstelle möglichst zu entzerren, wird die Zufahrt zur neuen Tankstelle an der südlichsten Grundstücksgrenze des neuen Tankstellengrundstücks festgesetzt.

Ein Linksabbiegen (von Süden kommend) zum landwirtschaftlichen Weg auf Fl.Nr. 556/1 und weiter zum Anwesen auf Fl.Nr. 578/5 ist zwischen den beiden Linksabbiegespuren zu den Tankstellen möglich.

Die Ausfahrten aus den beiden Tankstellen erfolgen jeweils in Richtung Norden. Ein Richtungswechsel nach Süden kann über den bestehenden Verkehrskreisel bewältigt werden.

4.1.3 Sichtflächen, Verkehrsgeschwindigkeiten

Für die Ausfahrt der neuen Tankstelle auf die B 471 wurde ein Sichtdreieck mit Schenkellängen von jeweils 110 m festgesetzt. Dies unterstellt eine Geschwindigkeitsbegrenzung im Bereich vom Autobahnanschluss bis zum Verkehrskreisel von 70 km/H. Eine höhere Geschwindigkeit wird in diesem Bereich aufgrund der großen Anzahl von Zu- bzw. Ausfahrten nicht für sinnvoll erachtet. Zudem kommt im Jahr 2018 durch die Anlage eines Park- und Ride-Platzes zwischen der A 96 und der Auffahrt zur A96 Richtung Landsberg a. Lech eine weitere Ein- und Ausfahrt auf die B 471 hinzu, die eine höhere Geschwindigkeit nicht zulässt.

Aufgrund der vorgenannten Unterbrechungen und bereits entstandener Unfälle im Bereich der Autobahnauffahrt in Richtung Landsberg ist zudem im Bereich der Autobahnauffahrt in den kommenden Jahren die Einrichtung einer Ampelanlage geplant.

4.1.4 Öffentliche Erschließung

Das bestehende und das geplante Gewerbegebiet wird durch eine Regionalbuslinie an das Öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen. Die Bushaltestelle befindet sich auf der Nordseite des Teilbereichs A in zentraler Lage des Gewerbegebietes.

4.2 Art der Nutzung

Im interkommunalen Gewerbegebiet wurde eine Reihe von Nutzungen ausgeschlossen, die auch im vorliegenden Gewerbegebiet nicht etabliert werden sollen. Dazu gehören insbesondere Logistikbetriebe, Schrotthandel, selbstständige Lageplätze ohne betrieblichen Zusammenhang mit Gewerbebetrieben, Einrichtungen für die Prostitution, Vergnügungsstätten sowie Gaststätten als Hauptnutzung.

Die Ausschlüsse gründen einerseits in der Absicht das vorhandene hohe Niveau der Gewerbeansiedlungen im interkommunalen Gewerbegebiet aufrechtzuerhalten und andererseits Einrichtungen zu vermeiden, welche mit bereits vorhandenen Nutzungen (Kindergarten) nicht vereinbar wären. Der Ausschluss von Gaststätten als Hauptnutzung wird dahingehend begründet, dass derartige Einrichtungen bereits in ausreichendem Maß in der Ortsmitte vorhanden sind und dort auch gehalten werden sollen.

Einzelhandelsflächen werden nur bis maximal 100 m² Verkaufsfläche zugelassen. Damit soll bedeutsamer Einzelhandel vermieden werden, welcher in der Regel größere Flächen benötigt. Auf der Südwestseite des Planungsgebietes soll direkt im südlichen Anschluss an die bestehende Tankstelle an der B 471 eine weitere Tankstelle entstehen, welche im GE 2 explizit als einzige Nutzung zugelassen ist und in den anderen Gewerbegebieten ausgeschlossen wurde. An diese Stelle soll eine innerörtliche Tankstelle ausgesiedelt werden, welche im Ortskern als städtebauliche Fehlentwicklung empfunden wird und für deren bisherigen Standort sich die Gemeinde eine höherwertige, der innerörtlichen Lage angepasste Nutzung vorstellt.

Im Planungsgebiet soll auch wieder die Möglichkeit zur ausnahmsweisen Errichtung von Betriebsleiterwohnungen gegeben werden, wenn die damit verbundenen schalltechnischen Anforderungen erfüllt werden.

4.3 Maß der Nutzung, Gebäudehöhen, Aufschüttungen und Abgrabungen

Mit dem Maß der Nutzung (GRZ 0,7) und den zulässigen Gebäudehöhen (max. 14,5 m) nehmen die Festsetzungen Bezug auf die Festsetzungen des interkommunalen Gewerbegebietes, welche dort nur in Einzelfällen bis zum Maximum genutzt wurden.

Abweichend hiervon wurde für das GE 2 (Tankstelle) eine geringere Gebäudehöhe festgesetzt, da für die Tankstellennutzung in der Regel geringere Gebäudehöhen benötigt werden.

Die festgesetzte GRZ darf durch Anlagen des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zum Höchstwert der GRZ von 0,8 überschritten werden.

Als festgesetzte untere Bezugshöhe für die Ermittlung der max. Gebäude- bzw. Firsthöhe wird die Höhenkote der Oberkante Erdgeschossfußboden herangezogen. Diese wird auf Basis des Höhenplanes 2018, der als Anlage zur Begründung Bestandteil des Bebauungsplans ist, aus dem Mittel der Höhenkoten an den äußeren Gebäudeecken ermittelt. Von der auf diese Weise ermittelten Höhenkote kann um bis zu 25 cm nach oben bzw. nach unten abgewichen werden.

Berechnungsbeispiel:

Für einen geplanten Baukörper auf Fl.Nr. 817/1 (siehe Anlage) wird aus den Höhen des vorhandenen Geländes die Höhenlage an allen 4 Eckpunkten ermittelt.

Höhe NW-Ecke: 545,62 m

Höhe SW-Ecke: 545,86 m

Höhe NO-Ecke: 546,26 m

Höhe SO-Ecke: 546,50 m

Das arithmetische Mittel dieser 4 Höhen ist 546,06 m.

Von diesem arithmetischen Mittel darf 25 cm nach oben oder unten abgewichen werden.

Dies bedeutet, dass für die Ermittlung der Wandhöhe eine Bezugshöhe von mindestens 545,81 m bzw. maximal 546,31 m herangezogen werden kann.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur in dem Maße zulässig, als sie für die Herstellung der geplanten Gebäude in Bezug zu den festgesetzten Höhen über NN notwendig sind.

Um den Höhenunterschied zwischen dem Tankstellengrundstück (GE 2) und dem höher liegenden GE 3 zu bewältigen, wird zwischen diesen beiden Gewerbegebietern die Errichtung von bis zu 1,2 m hohen Stützmauern zugelassen.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Da die späteren Nutzer und deren Grundstücks- bzw. Gebäudevorstellungen noch nicht bekannt sind, werden großzügige Bauräume festgesetzt, welche in der Regel im gesetzlichen Mindestabstand zu den Grundstücksgrenzen und dem Fahrbahnrand der B 471 verlaufen, um keine zu großen Vorgaben hinsichtlich der späteren Gebäudestrukturen zu machen.

Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen sind ebenfalls nur innerhalb der Bauräume zulässig. Insofern ist zumindest eine gewisse Randeingrünung der Grundstücke gewährleistet.

Je nach Vorhaben hat der Bauwerber in eigener Verantwortung zu prüfen in wie weit er für Feuerwehrrufen bzw. Feuerwehrumfahrungen zusätzlich von den Grundstücksgrenzen abrücken muss.

Im GE 2 reicht die Baugrenze in die Bauverbotszone entlang der B 471 hinein. Damit soll für den Fall einer bereits in Aussicht gestellten Befreiung vom Bauverbot entlang der B 471 für die Tankstelle eine Regelung getroffen werden, bis zu welcher Kante diese Befreiung in Anspruch genommen werden kann. Der Abstand der Baugrenze zur Straße orientiert sich dabei an der nördlich benachbarten Tankstelle.

5. Immissionsschutz

5.1 Schallimmissionen

Das Plangebiet ist durch den Verkehrslärm der B471 belastet.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm, werden im Nachtzeitraum, am westlichen Rand des Plangebietes entlang der B471 überschritten.

In Bereichen mit Überschreitung des Orientierungswertes sollten keine Betriebsleiterwohnungen o. ä. errichtet werden. Sollten hier dennoch Gebäude mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen erstellt werden, so muss das erforderliche resultierende Bauschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ für die Außenbauteile gem. DIN 4109 [7] ermittelt werden.

In den an das Plangebiet angrenzenden Bereichen befinden sich Wohngebäude bzw. Betriebsleiterwohnungen. Um hier die Einhaltung der maßgebenden Immissionsrichtwerte zu gewährleisten werden für das Gewerbegebiet Emissionskontingente festgelegt.

Nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 7. Dezember 2017 [8] muss im Gemeindegebiet neben dem emissionskontingentierte Gewerbegebiet noch (mindestens) ein Gewerbegebiet als Ergänzungsgebiet vorhanden sein, in welchem keine Emissionsbeschränkungen gelten, bzw. muss es ein Teilgebiet geben, das mit Emissionskontingenten belegt ist, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglicht.

Für die Grundstücke Flur 855, 856, 857 und 863, jeweils im westlichen Teilbereich, wird ein Emissionskontingent von 60 dB(A) tags und nachts festgesetzt. Diese Emissionskontingente entsprechen den in der DIN 18005 für Gewerbegebiete empfohlenen flächenbezogenen Schalleistungspegeln. Hiermit wird somit den Anforderungen des Urteils Bundesverwaltungsgerichtes entsprochen.

Die entsprechende schalltechnische Untersuchung des Ing. Büros Accon vom 26.02.2019, Bericht Nr.: ACB-0219-7038/09 ist Bestandteil der Begründung.

5.2 Geruchsmissionen

Bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplans für den interkommunalen Gewerbepark Inning/Wörthsee wurde eine Lufthygienische Untersuchung angestellt (Bericht-Nr.: ACB 0911-5616-03 v. 20 September 2011), mit der ermittelt werden sollte, ob durch bereits bestehende Betriebe, insbesondere durch den direkt angrenzenden Pferdehof Ruppaner, Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffe im Bereich der geplanten Gewerbenutzungen zu erwarten sind.

Mit Schreiben des Ingenieurbüros Accon (Frau Kaulisch) vom 02.07.2015 wurde nochmal bestätigt, dass die Geruchsemissionen durch den Pferdebetrieb sich auf das Grundstück des Pferdehofs beschränken und der vorgeschriebene GIRL-Grenzwert für Gewerbegebiete eingehalten wird und damit die von der Pferdehaltung ausgehenden Gerüche mit dem Bebauungsplan „Östlich der B 471 und südlich des Verkehrskreisels“ Teil B vereinbar sind.

Die Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Accon mit Bericht Nr. ACB-0316-7038/06 vom 03.03.2016 sowie das Schreiben des Ingenieurbüros Accon (Frau Kaulisch) vom 02.07.2015 wird Bestandteil der Begründung.

6. Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung haben zum Ziel, negative Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild möglichst zu minimieren bzw. zu kompensieren und die Gewerbeentwicklung am Ortseingang von Inning a. Ammersee mit hohem gestalterischem Anspruch orts- und landschaftsräumlich einzubinden. Um eine gute Durchgrünung des Gewerbebestandes zu erreichen sind die nicht überbauten Flächen der Grundstücksflächen zu bepflanzen und durch Ansaat zu begrünen, soweit sie nicht als Zufahrten, Wege oder Eingänge zu befestigen sind. Diese Flächen sind im Wuchs zu fördern, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzvorschläge zur Durchgrünung der privaten Grundstücksflächen dienen als Hilfestellung bei der Auswahl der Arten und sind daher unter den Hinweisen aufgeführt. Eine unbeabsichtigte Härte bei der Auswahl der Arten im Bereich der privaten Grundstücksflächen soll damit vermieden werden.

Im Südosten wird die Ortsrandeingrünung des bestehenden Gewerbegebietes fortgesetzt, im Süden erfolgt die Anlage einer privaten Grünfläche, die mit Baum- und Strauchpflanzungen zur Eingrünung des Gewerbegebietes beiträgt. Im Süden der Flurnummer 817/1 kann dieser Grünstreifen aufgrund der geringen Grundstücksbreite nicht fortgeführt werden. Die Eingrünung dieses Bereiches erfolgt über die festgesetzten 3 m breiten Grünstreifen entlang der Grundstücksgrenzen. Pflanzvorschläge für Bäume und Sträucher zur Schaffung einer wirkungsvollen randlichen Eingrünung sind der Pflanzliste unter Punkt 3.2 (3) der textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Zur zusätzlichen Stärkung der Durchgrünung des Gebietes ist zwischen den einzelnen Parzellen entlang der Grenze zum Nachbargrundstück ein jeweils 3 Meter breiter Grünstreifen auf dem jeweiligen Grundstück vorzusehen der mit Ansaaten und Strauchpflanzungen zu begrünen ist. Um die Erschließung einer zukünftigen Erweiterung des Gewerbegebietes in Richtung Süden zu ermöglichen, können die festgesetzten 3 m breiten Grünstreifen für private Zufahrten und sonstige Verkehrsanschlüsse auf maximal 10 m Breite unterbrochen werden.

Die Durchgrünung der Stellplatzflächen wird durch Einzelbaumpflanzung gewährleistet. Geeignete Baumarten für die Begrünung der Stellplätze sind der Pflanzliste unter Punkt 3.4 (1) der textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

7. Artenschutz

Durch das geplante Vorhaben ist eine geschützte Tierart gem. Anhang IV FFH-RL aus der Artengruppe der Kriechtiere betroffen (Zauneidechse).

Eine Beeinträchtigung nach VS-RL geschützter Vogelarten kann ausgeschlossen werden. Die Funktionalität betroffener Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang bleibt gewahrt, erhebliche Störungen sowie eine signifikante Erhöhung des Tötungs-/Verletzungsrisikos kann unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung baubedingter Individuenverluste der Zauneidechse erfolgt im Nahbereich (30 m) der Zauneidechsenlebensräume, während der Aktivitätszeit der Art (Anfang April bis Ende Oktober), keine längere (> 2 Tage) Lagerung von Material, welches der Art als Habitat dienen könnte (lockeres Gesteinsmaterial, Baumstümpfe).

Insgesamt werden keine naturschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Zur Minimierung der Lichtemissionen in das westlich angrenzende Naturschutzgebiet „Ampermoos“ ist zusammen mit den Bauantragsunterlagen eine konzeptionelle Planung zu einer lichtreduzierten und insektenfreundlichen Beleuchtung einzureichen. Im Rahmen des Beleuchtungskonzeptes werden unter anderem die Details zur Beleuchtung in den frühen Morgenstunden geregelt.

8. Eingriff und Ausgleich

8.1 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, und Landschaft – Ausgleichsflächen

Entsprechend den Festlegungen des § 1a Abs. 3 BauGB ist für das Baugebiet die Eingriffsregelung nach dem Regelverfahren des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMLU, 2003) anzuwenden.

8.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Der Ausgleichsbedarf für den Teilbereich B beträgt 9.759 m². Der Ausgleich erfolgt auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 582, Gemarkung Inning, Unterer Krautgarten. Die Gesamtfläche des Flurstücks beträgt 17.200 m² (anrechenbare Gesamtfläche: 12.026 m²). Detaillierte Angaben sind den Anlagen 2 und 3 zum Umweltbericht zu entnehmen.

München, den 03.09.2019

Inning a. Ammersee, den 03.09.2019

.....
Der Planer

.....
Erster Bürgermeister Walter Bleimaier