



**GEMEINDE INNING  
AM AMMERSEE**

**Bebauungsplan  
mit integrierter Grünordnung**

**„Gewerbegebiet östlich der B 471  
und südlich des Verkehrskreisels“  
Teilbereich B**

**Zusammenfassende Erklärung  
Entwurf**

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:

**03.09.2019**

## **Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet östlich der B 471 und südlich des Verkehrskreisels“ Teilbereich B**

### **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.

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.

#### **2) Verfahrensablauf, Berücksichtigung der vorgetragenen 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 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 nur vom direkt im Planungsgebiet ansässigen Eigentümer und einem betroffenen Nachbarn (Pächter Aral-Tankstelle) Einwände bzw. Anregungen vorgetragen.

*Diese befassten sich zum einen mit der drohenden Konkurrenzsituation für die Aral-Tankstelle durch die geplante Ansiedlung der direkt benachbarten Jet-Tankstelle sowie mit der Immissions- und Erschließungssituation für das bestehende Betriebsleiterwohnhaus auf Fl.Nr. 2353/4.*

Die Gemeinde beurteilte die vorgetragenen Einwände des Tankstellenpächters des Aral-Tankstelle als unbegründet und sah keinen Anlass für eine Änderung des Bebauungsplans.

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:

#### *Einzelhandelsflächen*

*Erhebliche Einwände wurden seitens der Regierung von Oberbayern und den benachbarten Gemeinden zu der Möglichkeit vorgetragen, Einzelhandelsflächen (insbesondere des Lebensmitteleinzelhandels) bis zu 800 m<sup>2</sup> 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, das derartige Einzelhandelseinrichtungen nur an einem*

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 m<sup>2</sup> 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, Kritik an der unzureichenden Ortsrandeingrünung geübt, zumal sich der südliche Bereich der Planungsfläche noch im Landschaftsschutzgebiet befindet und es deshalb besonders wichtig ist, dass das neue Gewerbegebiet gut in die Landschaft integriert wird, was durch den vorgelegten Entwurf nicht gewährleistet ist. Ebenso wurde darauf hingewiesen, dass bei*

*Vorhandensein von Fledermäusen o.ä. die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gewahrt bleiben muss.*

Die Gemeinde sah hier (entgegen der Auffassung der Planer) eine ausreichende Eingrünung des Gewerbegebiets gewährleistet. Eine Entlassung aus dem Landschaftsgebiet wurde parallel zur Bebauungsplanaufstellung beantragt.

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.

#### *Zu- und Ausfahrten der geplanten Tankstelle*

*Seitens der Unteren Verkehrsbehörde des Landratsamts Starnberg sowie des Straßenbauamts Weilheim wurde angeregt, verschiedene Satzungstexte zu Sichtflächen aufzunehmen. Weiters wurde eine Detailplanung gefordert, bei der die Zu- und Ausfahrt der neuen Tankstelle die verschieden Verkehrsströme zu den bestehenden (naheliegenden) Zu- und Ausfahrtsbereichen ausgewogen berücksichtigt (Hofzufahrt auf Fl.Nr. 578, Ara-Tankstelle, Zufahrt zur Autobahn usw.).*

Die Gemeinde hat die Ausführungen wohlwollend zur Kenntnis genommen und eine Überarbeitung des Bebauungsplans zugesagt.

Eine Untersuchung der Verkehrsströme wurde durch ein Gutachten des Prof. Kurzak v. 10.02.2016 vorgenommen.

Seitens der Gemeinde wurde darüber hinaus das Ingenieurbüro Lais mit einer Verkehrsuntersuchung beauftragt, in der geklärt werden sollte, in wie weit es sinnvoll ist, südlich der geplanten Tankstelle eine Stichstraße abzweigend von der B 471 als Erschließungsoption in das Gewerbegebiet zu führen, da derzeit nicht bekannt ist, wie die Parzellierung der Gewerbeflächen östlich der Tankstelle erfolgen wird. Zugleich könnte die Zu- und Abfahrt der neuen Tankstelle über diese Stichstraße erfolgen. Der Gemeinderat beschloss, diesen Straßenstich in die Neufassung des Bebauungsplans aufzunehmen und an der östlichen Grundstücksgrenze der neuen Tankstelle enden zu lassen.

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 **Teilbereich A** (nördlicher Bereich) und **Teilbereich B** (südlicher Bereich) fortzuführen.

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

**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 Teilbereich B** erfolgte in der Zeit vom 03.05.2017 bis einschließlich 02.06.2017.

Die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte in der Sitzung am 25.07.2017.

**Seitens der Öffentlichkeit** wurden den Teil B betreffend 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:

#### *Einzelhandelsflächen*

*Seitens der Regierung von Oberbayern wurde hingewiesen, dass gemäß der Begründung zum LEP-Ziel 5.3.3, aufgrund des überörtlichen Steuerungsanspruchs der Raumordnung eine landesplanerische Relevanzschwelle festgelegt ist, die bei 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu ziehen ist. Die festgesetzte Verkaufsfläche von max. 200 m<sup>2</sup> überschreite diese Grenze. Es wurde der generelle Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen empfohlen.*

*Auch seitens der Nachbargemeinden wurde die Festsetzung zur Einzelhandelsnutzung weiterhin kritisch gesehen.*

Die Gemeinde betrachtet einen generelle Ausschluss von Einzelhandelsflächen als überzogen, da es möglich sein muss, am Ort produzierte Waren auch in beschränktem Rahmen zu veräußern. Die Einzelhandelsnutzung wurde deshalb auf 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche reduziert. Der Lebensmitteleinzelhandel wurde jedoch generell ausgeschlossen.

#### *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.*

Die Gemeinde stellte fest, dass die eingegangenen Einwände nur den Teilbereich A jedoch nicht den Teilbereich B betreffen.

#### *Verkehrerschließung, Ein- und Ausfahrt Tankstelle*

*Die Untere Verkehrsbehörde des Landratsamts Starnberg kritisierte, dass die Linksabbiegerspur zum landwirtschaftlichen Anwesen auf Fl.Nr. 578 aufgelöst wurde und ganz dem von Norden kommenden Linksabbiegerverkehr zugeschlagen wurde. Diese Lösung wurde seitens der unteren Verkehrsbehörde abgelehnt.*

Bereits vor der Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken fand zu den Einwendungen der Unteren Verkehrsbehörde sowie des Straßenbauamts Weilheim ein Abstimmungsgespräch statt, bei dem auch ein Vertreter der Polizeiinspektion Herrsching anwesend

war. Bei diesem Gespräch wurde vereinbart, die von der B 471 nach Osten einmündende Stichstraße nicht mehr weiter festzusetzen und die östlich an das Tankstellengrundstück liegenden Grundstücke ausschließlich von Osten über die Straße am „Billerberg“ zu erschließen.

Stattdessen erhält das Tankstellengrundstück im Süden eine Zufahrt mit Linksabbiegerspur und eine Ausfahrt im Norden. Ausfahrender Verkehr nach Süden muss rechts abbiegen und beim Verkehrskreisel wenden.

Der von Süden kommende und ins Inninger Moos abbiegende landwirtschaftliche Verkehr erhält wieder eine 15 m lange Aufstellfläche.

### *Städtebauliche Struktur*

*Seitens des Kreisbauamts Starnberg wurden zahlreiche redaktionellen Hinweise gegeben, welche der Rechtssicherheit des Bebauungsplanes dienen sollen. Die Bedenken gegen die sehr groß ausgewiesenen Bauräume wurden weiterhin aufrecht erhalten.*

Es wurde wiederholt, dass die Festsetzung großer ungegliederter Bauräume bewusster Wunsch der Gemeinde ist, um die Ansiedlung größerer Firmen zu ermöglichen.

Aufgrund der inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplans im Teil B fand eine **erneute, verkürzte und beschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB** vom 28.11.2017 bis einschließlich 11.12.2017 statt.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte in der Sitzung am 23.01.2018

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

Die seitens der **Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange** vorgetragenen Einwände bestanden im Wesentlichen aus redaktionellen und planungsrechtlichen Hinweisen der verschiedenen Fachbereiche des Landratsamts Starnberg, welche insgesamt zu inhaltlichen Änderungen führten und die Grundzüge der Planung berührten, so dass eine **erneute, verkürzte und beschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB** durchgeführt wurde, welche im Zeitraum vom 04.05.2018 bis einschließlich 18.05.2018 stattfand.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte in der Sitzung am 12.06.2018

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 den **Satzungsbeschluss**. Der Bebauungsplan wurde jedoch noch nicht bekanntgegeben, da die erforderliche Flächennutzungsplanänderung noch im Verfahren war.

Im Rahmen der Überarbeitung des Teils A des Bebauungsplans wurde festgestellt, dass die im Bebauungsplan Teil B enthaltene Lärmkontingentierung aufgrund der neuen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts vom 07.12.2017 so nicht mehr möglich ist und einer Überarbeitung bedarf.

Der Gemeinderat beschloss deshalb in seiner Sitzung am 30.04.2019 den **Satzungsbeschluss** für den Bebauungsplan Teil B **aufzuheben** und eine **erneute, verkürzte und beschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB** durchzuführen, die im Zeitraum vom 24.06.2019 bis einschließlich 24.07.2019 erfolgte.

In diesem Zuge wurden noch weitere Aktualisierungen der Planung hinsichtlich der Festsetzungen und des Umweltberichts mit der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vorgenommen.

Die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte in der Sitzung am 03.09.2019

Aus der **Öffentlichkeit** wurden keine Stellungnahmen mehr abgegeben.

Seitens der **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gingen noch einige wenige redaktionelle Hinweise und Bitten um Klarstellungen ein, die jedoch keine Änderungen an den Grundzügen der Planung mehr erforderten, so dass der Gemeinderat in gleicher Sitzung am 03.09.2019 den **Satzungsbeschluss** fassen konnte.

### 3) Berücksichtigung der Umweltbelange

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches wurde im Bebauungsplanverfahren ein Umweltbericht und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Des Weiteren fand im Laufe des Verfahrens für den Teilbereich B eine vorgezogene und mit der zuständigen Genehmigungsbehörde (Untere Naturschutzbehörde Starnberg) abgestimmte Baufeldfreimachung im Westen des Teilbereiches B statt. Seit Mitte 2017 ist der Teilbereich B vollständig frei von Gehölzen und Gebäuden. Die Größe des Geltungsbereiches B beträgt 1,57 ha.

Im Umweltbericht wurden die verschiedenen Schutzgüter wie Mensch, Tier und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter eingehend geprüft

Die Auswirkungen auf europäisch geschützte Arten wurden im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung untersucht. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 4 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sind nicht einschlägig. Zum Schutz der Zauneidechse wurde eine entsprechende Vermeidungsmaßnahme festgelegt.

Das geplante Gewerbe grenzt südlich an den bestehenden Gewerbepark an. Mit Erweiterung des Gewerbes kommt es zu einer Überbauung/Versiegelung landwirtschaftlich genutzter Grünflächen. Die Eingriffe wurden in der Eingriffsermittlung entsprechend berücksichtigt und ausgeglichen.

Durch das Vorhaben gehen intensiv genutzte Weideflächen und somit Boden mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung verloren. Die voraussichtliche Versiegelung durch Straßen und Gebäude wird mindestens 70 % betragen (GRZ 0,7). Die tatsächliche Versiegelung hängt von den Gebäudegrößen der zukünftigen Betriebe ab. Hinzu kommen noch Versiegelungen durch Wegestrukturen und betriebseigene Parkplätze auf den einzelnen Grundstücken. Die Bodenfunktionen der temporär beanspruchten Flächen können sich nach Beendigung der Baumaßnahmen mittelfristig wieder regenerieren.

Die vom Vorhaben betroffenen Grünflächen haben eine untergeordnete Bedeutung für die klimatische Ausgleichsfunktion.

Es gehen landwirtschaftliche Nutzflächen mit guten Erzeugungsbedingungen verloren.

Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Teilbereich des Bodendenkmals D-1-7932-0175. Auf den Flurnummern 855 – 857 und 863 innerhalb des Teilgeltungsbereiches B fanden bereits Ende 2015 bzw. in 2016 archäologische Ausgrabungen statt. Aufgrund moderner

Zerstörungen und Veränderungen der Oberfläche ist die Befundverteilung auf den Flächen lückenhaft. Nur punktuell haben sich Befunde der Vorgeschichte erhalten.

#### Eingriff / Ausgleich

Entsprechend der Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs nach dem anzuwendenden Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen entsteht ein Ausgleichserfordernis von 9.759 m<sup>2</sup>.

Der Ausgleich erfolgt auf dem gemeindeeigenen Grundstück Fl.Nr. 582, Gmkg. Inning. Angestrebt wird für die ökologisch aufwertbaren Grundstücksflächen 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. Unter Beachtung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes.

München, den 03.09.2019

Der Planer



Inning a. Ammersee, den 03.09.2019

Erster Bürgermeister Walter Bleimaier

