



Inning am Ammersee

1. Bebauungsplan Nr.35

westlich der Landsberger Straße

Begründung

I Planbericht

1. Bebauungsplan
2. Planrechtliche Voraussetzung
3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebiets
4. Städtebauliches und bauliches Konzept
5. Verkehrskonzept
6. Geplante bauliche Nutzung
7. Emissionen
8. Bodenbeschaffenheit
9. Entwässerungskonzept
10. Flächenübersicht
11. Nutzungstabelle

Anhang:

- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Nördlich und südlich der Alten Landsberger Straße“ der ACCON GmbH vom 14.Mai 2013 und 29.04.2016
- Baugrunduntersuchung „Alte Landsberger Straße“ von Prof. Dr. Hansjörg Oeltzschner vom 23.03.2013

Gefertigt: 13.10.2015(h)
26.07.2016(j)
08.11.2016(k)
04.04.2017(l)

Bearbeitung: Architekten, Stadtplaner
Uwe Graf, Henrike Cramer, Tengstraße 8, 80798 München
T: 089 359 6036, 0173 8610879, Mail: uwegraf@angerbach.de
Walter Petri, Pettenkofersstraße 46, 80336 München

Grünordnung: Landschaftsarchitektin
Monika Treiber, Dipl.-Ing. Riederstr.
70, 82211 Herrsching Tel. 08152
3153, Fax 08152 40643 Mail:
monika.treiber@t-online.de

1. Bebauungsplan:

Der Gemeinderat beschließt am 13.03.2012 aus städtebaulichen Gründen, einen qualifizierten Bebauungsplan für das Baugebiet nördlich und südlich der Alten Landsberger Straße aufstellen. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Inning Nr.35 „Westlich der Landsberger Straße“. Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke; Fl.Nr. 318, 321, 349/2 Teilfläche, 382, 380/1, 381, 380/3, 378/2, jeweils Gemarkung Inning.

Auf dem ca. 2,5 ha großem Grundstück Fl.Nr. 318 soll eine Villa aus den 1950er Jahren vollständig abgebrochen werden. Das Grundstück soll mit vier Wohngebäuden und dazugehörigen Nebengebäuden bebaut werden, dazu soll ein ehemaliges sog. Hausmeisterhaus erhalten bleiben. Das Grundstück ist mit Laub- und Mischwald bewachsen. Für die Umsetzung der geplanten Baukörper sind Rodungen in bescheidenem Umfang erforderlich.

Die Bebauung, auf den Grundstücken südlich der Alten Landsberger Straße ist sehr unterschiedlich. Der Charakter entspricht üblichen Wohnformen mit freistehenden Gebäuden mit maximal 2 Vollgeschossen. Dieser Bereich wird in den Bebauungsplan einbezogen insgesamt überplant, neu geordnet und maßvoll verdichtet.

Die geplante Entlastungsstraße Inning, östlich des Planungsgebietes gelegen, wurde aber auf Grund des, die Umgehung von Inning ablehnenden Bürgerentscheides nicht mehr – nicht einmal nachrichtlich – dargestellt.

2 Planungsrechtliche Vorgaben:

Im gültigen Flächennutzungsplan war das Plangebiet nördlich der Alten Landsberger Straße von der Planung ausgenommen. Die bestehende Villa auf diesem Grundstück ist als Bestand eingetragen. Der südliche Teil des Planungsumgriffs ist als Wohngebiet ausgewiesen. Für den gesamten Geltungsbereich wird Allgemeines Wohngebiet WA festgelegt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren entsprechend geändert.

3 Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes:

Das Planungsgebiet liegt am Stegener Berg westlich des Schwerpunktes der Gemeinde nördlich und südlich der „Alten Landsberger Straße“. Das zentrale Grundstück, eine bewaldete Kuppe, die bis zu 10 m die sie umgebende Landsberger Straße überragt, hat eine besondere Fernwirkung. Die Flächen südlich der Alten Landsberger Straße sind bereits bebaut und an der südlichen Grenze führt ein Wanderweg entlang von Wiesen und Feldfluren nach Stegen hin zum Ufer des Ammersees. Die Alte Landsberger Straße führt von der Landsberger Straße abzweigend in die Mitte des Planungsgebietes und dient als Haupt-Erschließung. Die Zufahrt ist nur auf $\frac{3}{4}$ -der Länge gegeben. In der Verlängerung wird die Straße zum Fußweg auf der Trasse eines alten Römerweges.

4 Städtebauliches und bauliches Konzept

Im aktuellen Flächennutzungsplan ist das Gebiet südlich der alten Landsberger Straße als Siedlungsgebiet mit der Nutzung Wohnen gekennzeichnet; nördlich davon ist die Fläche der Fl.Nr. 381 noch ohne Aussage, weiß in der Darstellung. Deutlich erkennbar der Waldsaum entlang der Landsberger Straße, der schützenswert ist, kann nicht für eine Besiedelung herangezogen werden.

Das ganze Gebiet nördlich und südlich der alten Landsberger Straße ist durch die wichtige Erschließungsstraße Landsberger Straße an den Ort angebunden und kann als Fortsetzung des Ortsrandes bewertet werden. Die Brauerei in Stegen in ca. 220 m Entfernung ist durch den

„Erholungswald“ im Landschaftsschutzgebiet deutlich getrennt. Die Nähe zum westlichsten Gebäude mit ca. 40 m entlang der Landsberger Straße kann aber den Anschluss an den örtlichen Siedlungsbereich herstellen. In dieser unbebauten Fläche war die Umgehungsstraße geplant, die an dieser Stelle unterirdisch verlegt werden sollte. Diese Umgehungsstraße wurde jedoch auf Grund des die Umgehung von Inning ablehnenden Bürgerentscheides nicht mehr in die Planungsüberlegungen einbezogen.

Da zu beiden Seiten der Alten Landsberger Straße bereits Bebauung vorhanden ist, erfüllen die Baurechtsausweisungen in erster Linie das Kriterium der Innenentwicklung vor neuem Baurecht außerhalb, und in zweiter Linie eine neue städtebauliche Ordnung für den Bestand.

Alternative Innenbereichsflächen stehen weder den beiden Grundstückseigentümern, welche zusätzliches Baurecht erhalten, noch der Gemeinde zur Verfügung. Mangels zeitnaher städtebaulicher Einigung mit den jeweiligen Grundstückseigentümern stehen auch keine alternativen Ortsrandflächen zur Verfügung. Darüber hinaus fehlt es bei anderen Ortsrandflächen an gesicherter Erschließung, die hier im Bebauungsplanumgriff gegeben ist. Aus diesen Gründen wurde dem Planungsgebiet Vorrang gegeben. Im konkreten Planungsgebiet erfolgt eine maßvolle Verdichtung von bebauten und voll erschlossenen Baugrundstücken. Dies wird auf der Ebene des Flächennutzungsplan kommuniziert, der im parallel laufenden Bauleitplanverfahren geändert wird.

Die städtebauliche Ordnung besteht in der Neuordnung der sehr unterschiedlichen Gebäudetypen südlich entlang der Alten Landsberger Straße sowie der baulichen Arrondierung auf der Fl.Nr. 382. Eine Neuausweisung soll dem Gebietscharakter der derzeitigen villenartigen Gebäudetypen mit parkartiger Nutzung der von Wald nicht bedeckten Flächen entsprechen.

Ziel ist es, ein neues Baurecht so auszuweisen, dass eine großzügige Bebauung in großen Grundstücken zustande kommen kann, um dabei Grün und Waldflächen zu erhalten.

In WA 1 sind 4 Gebäude an Plätzen auf dem Hügel geplant, die nicht von Bäumen überstellt sind, sowie ergänzend auf geneigten Flächen, die zum Teil gerodet werden. Sie werden der Topographie angepasst und so platziert, dass sie durch den Wald geschützt, von der angrenzenden Umgebung aus, auch wegen des sehr hohen Baumbestandes, nicht wahrgenommen werden können. Die alte Villa, die sich in einem schlechten baulichen Zustand befindet, wird abgerissen und durch neues Baurecht ersetzt. Ein weiteres Baufenster umschließt das sog. Hausmeisterhaus, das erhalten bleiben soll.

Im Quartier ganz im Westen WA2, beschränken ein bestehender Waldsaum an der Westgrenze sowie ein sehr großer erhaltenswerter Feldahorn eine neue Bebauung. So kann zu dem bestehenden Gebäude nur ein weiterer Bauraum weiter nördlich für ein Gebäude in abgewinkelter Richtung geplant werden.

Für die bestehenden Gebäude an der Südseite der Alten Landsberger Straße WA3 werden neue Bauräume so angeordnet, dass für alle Grundstücke 2-geschossige Bebauung mit vergleichbarem Baurecht ermöglicht wird.

5. Verkehrskonzept:

Vom Westen der Gemeinde Inning kommend, mündet die Alte Landsberger Straße als wichtige Erschließungsstraße im Bebauungsplan-Gebiet. Die Erschließung für das nördliche Grundstück erfolgt innerhalb des Gebietes auf zwei Privatstraßen, die beide, unterhalb einer Länge von 100m von der Anbindung an Landsberger Straße aus, alle erforderlichen neuen Grundstücke erschließen.

Die Bebauungen südlich der Alten Landsberger Straße sind von dieser ausreichend erreichbar. Die Alte Landsberger Straße endet im Bereich der Flurnummern 382 und 380/1. An der Einmündung eines Stichweges, der zur Erschließung der Baufelder B5.1 und B5.2 dient, wird eine Umkehrmöglichkeit für dreiachsige Müllfahrzeuge eingerichtet. Die Fortsetzung der Alten Landsberger Straße nach Westen zur Landsberger Straße hin erfolgt auf der Trasse eines alten Römerweges und bleibt für den motorisierten Verkehr gesperrt.

Die erforderlichen Stellplätze können in WA1 in einer Gemeinschaftstiefgarage im Baufeld 2 zur Verfügung gestellt werden; ergänzend dazu bleiben 2 vorhandene überdachte Stellplatzanlagen mit bis zu 8 Stellplätzen bestehen, die ausreichend Platz für Besucher bieten.

In WA 2 und WA3 ist anstelle genau festgelegter Nebenanlagen für Garagen und Stellplätze eine Zone für Nebenanlagen eingetragen worden. Die Lage der ursprünglich angeordneten Baufenster für Nebenanlagen vor und zwischen den Baukörpern wurde als ungünstig angesehen. Deshalb werden die Garagenstandorte nicht weiter reglementiert, und es bleibt hier den Grundstückseigentümern überlassen, die erforderliche Anzahl und die Anordnung von Garagen und Stellplätzen, die in der gemeindlichen Garagen- und Stellplatzverordnung festgesetzt sind, vorzunehmen.

6. Geplante Art und Maß der baulichen Nutzung

Für das Gebiet des Bebauungsplans gilt für die Art der Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO. Auf der Liste der ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Für Last- und Nutzfahrzeuge von Gartenbaubetrieben ist die Alte Landsberger Straße als Sackstraße nicht geeignet. Der Ausschluss von Tankstellennutzung wird durch eine möglich erhöhte Anzahl von Ziel- und Quellverkehr begründet, die von Tankstellen ausgeht, sowie die damit verbundenen Lärm- und Geruchsbelästigungen. Die Alte Landsberger Straße ist keine durchgehende Straße, sie ist eine Sackgasse, so kann sich der Ziel- und Quellverkehr auch noch erhöhen.

Der Ausschluss von Telekommunikationseinrichtungen begründet sich durch die geringen Gebäudehöhen von maximal zwei Geschossen und die Nähe eines bewaldeten Hügels, sodass bei zulässigen Antennenanlagen mit sehr großen Höhen gerechnet werden muss. Der Ausschluss von Telekommunikationseinrichtungen bewirkt keinen Versorgungsengpass, da die Entfernung zur Ortsmitte mit entsprechenden Einrichtungen unter 500 m beträgt.

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 318 werden die bestehende Villa aus den 50er Jahren mit An- und Umbauten der 70-er Jahren, und ein Schwimmbad im Nord-Westen mit insgesamt 480 m² Grundfläche abgebrochen.

Die neue Planung sieht auf diesem Grundstück mit der Größe von 24.355 m² eine Bebauung mit insgesamt 5 Baufeldern mit einer maximalen Grundfläche von ca. 1.200 m² vor.

Die Erschließung der Baufelder erfolgt über zwei 4 m breite Eigentümerwege, maximal 100 m lang, die in weiten Bereichen einer vorhandenen Erschließungsstraße entsprechen und in die Alte Landsberger Straße münden. Eine Ringverbindung der beiden privaten Eigentümerwege bleibt den Eigentümern überlassen. Die neu hinzu gekommenen Baufelder sind auf den nicht bewaldeten Flächen angeordnet, Rodungen in bescheidenem Umfang runden die einzelnen Baugrundstücke ab.

Die Baufelder B12, B3 und B4 sind auf hängigem Gelände situiert. Damit zwei zulässige Vollgeschosse auf der Talseite nicht zu überhöhten Gebäude führen, wurden jeweils getrennte tal- und bergseitige Bezugshöhen für die maximal zulässigen Wandhöhen und die räumliche Abgrenzung durch eine Perlenschnur (PlanzV 15.13) festgesetzt.

Anhand der Höhenlinien wurden Bezugshöhen für jedes Haus festgelegt. Die Bezugshöhe ist so festgesetzt, dass sie in den überwiegenden Fällen nach dem bestehenden Gelände an der Hangoberseite ausgerichtet ist. Die Wandhöhen sind auf die angegebenen Bezugshöhen aufzurechnen. Die Gebäude können auf Grund der topographischen Verhältnisse höhere oder niedrigere Wandhöhen aufweisen, bleiben aber immer bei zwei Vollgeschossen, die nach Art.2 Abs.5 mit Art.83 Abs. 7 BayBO festgesetzt sind.

Die Wandhöhen für die Baufelder B1, B3 und B4 erlauben mit 8,0 m einschließlich Attika oder Geländer für teilweise benutzte Flachdächer größere Raumhöhen, wie sie auch für eine großzügige Bauart in großen Grundstücken wünschenswert ist.

In WA 2 stehen Baufelder B5.1 und B5.2 mit jeweils einem teilbaren Doppelhaus, eines parallel zur Stichstraße und ein zweites in abgewinkelter Form vor der weiter nach Westen folgenden Absenkung des Grundstücks. Eine Wandhöhe mit 6,0 m ermöglicht zwei Vollgeschosse mit teilweiser Nutzung des hangseitigen Untergeschosses. Die Wandhöhe von 6,0 m entspricht dem Ziel, talseitig Gebäude mit verträglicher Höhenentwicklung zu erhalten.

Für die Baufelder B6-B8 richten sich die Wandhöhen nach der vorhandenen zwei-geschossigen Bauweise mit einem teilweise genutzten Untergeschoss zur Straßenseite hin. Die Wandhöhen sind mit 7,5m so gewählt, dass die Gebäude auf der Bergseite, die Südseite unter zu Hilfeahme eines raumhaltigen Daches zwei Vollgeschosse realisiert werden können. Mit der festgesetzten maximal zulässigen Grundfläche der Hauptanlagen (GR_{HA}) soll der Umfang der die Fläche des Baugrundstücks überdeckenden baulichen Hauptanlagen geregelt werden.

Um das neue Baurecht eindeutig zu bestimmen, werden im Bebauungsplan die max. Wandhöhen und die zulässigen Grundflächen der Hauptanlagen GR (HA) sowie eine GR (gesamt) der Grundflächen angegeben. Die maximal zulässige Grundfläche GR (gesamt) setzt sich aus den Grundflächen für die Hauptanlagen und allen Anlagen nach § 19 Abs.4 Satz1 einschließlich der Überschreitungsmöglichkeit nach §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zusammen. Somit hat die Gemeinde für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche in Kenntnis des § 19 Abs. 4 Satz 3 Bau-Nutzungs-Verordnungen das Gesamtmaß GR (gesamt) als Obergrenze der maximal zulässigen Versiegelung des Grundstücks festgelegt.

Die weitere Einführung einer GR (HA) soll verdeutlichen, wie viele m² Grundfläche für die Überbauung mit Hauptanlagen zur Verfügung stehen.

Versiegelte Flächen sind Hauptanlagen einschließlich Terrassen, Balkone, Eingänge und Anlagen wie Garagen, Stellplätze, ihre Zufahrten, Nebengebäude und Wege zum Haus, die in einem Funktionszusammenhang mit der Hauptanlage stehen. (§14 BauNVO, s.Systematischer Praxiskommentar Brixner, Biedermann, Steger). Die GR (gesamt) fällt je nach Zuschnitt der Grundstücke, Lage der Gebäude und der Zuwegung unterschiedlich aus.

Die Dachformen werden freigestellt, um auch andere Dächer zuzulassen. Flachdächer zum Beispiel müssen dann ab dem 2. Vollgeschoss die Wandhöhe einhalten. Mit Satteldächern können über dem 2. Vollgeschoss weitere Nutzungsmöglichkeiten erreicht werden.

7. Emissionen

Die Nähe zur Bundesautobahn A96, zur Staatsstraße 2070 erforderte im Verfahrensverlauf eine schalltechnische Untersuchung. Die Berechnungen der Schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurgesellschaft ACCON GmbH Greifenberg vom Mai 2013 ergaben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005, insbesondere an den der A96 zugewandten Gebäudefassaden, überschritten werden. Es treten tags Beurteilungspegel von bis zu 60 dB(A) und nachts von 54 dB(A)

auf. Eine auf die aktuelle Planung abgestimmte Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüro ACCON (neu) vom 29.04.2016 ergab keine Änderungen bezüglich der Emissionen und dem daraus abgeleiteten erforderlichen Schallschutz. Beide Schalltechnischen Untersuchungen sind Bestandteil des Bebauungsplans und liegen als Anhang bei.

Ein auf jedes Baufeld ausgerichteter erforderliches Schalldämm-Maß sowie die für die Beurteilung der einzelnen Bauvorhaben maßgeblichen Hinweise zum passiven Schallschutz können der Untersuchung entnommen werden.

Zum Schutz der Gebäude wird passiver Schallschutz in Form von Schallschutzfenstern mit Spaltlüftungseinrichtung oder fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen erforderlich. Hierzu sind entsprechende Anforderungen formuliert. Bei Wohngebäuden ab dem Lärmpegelbereich III gem. Tabelle 8 der DIN 4109 ist ein Nachweis der ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile erforderlich, die im Anhang zu den Hinweisen in einer Tabelle aufgezeigt sind

8. Bodenbeschaffenheit

Nach einer Baugrunduntersuchung von Prof. Oeltzschner Bachern 82266 Inning stehen bis in tiefen von mindestens 4 m unter Gelände-Oberkante keine sickerfähigen Bodenschichten an. Dementsprechend ist eine Versickerung der anfallenden Regenwasser von Dach- und Hofflächen nicht gegeben.

9. Entwässerungskonzept

Die schadlose Beseitigung von im Planungsgebiet anfallendem Niederschlagswasser ist nur unzureichend auf den Baugrundstücken und der öffentlichen Verkehrsfläche aufgrund vorhandener Bodenverhältnisse (vgl. Baugrundgutachten Prof. Dr. Oeltzschner vom 23.03.2013, Seite 5 Nr. 2.4) möglich. Das anfallende Niederschlagswasser der einzelnen zu bebauenden Parzellen soll nach Angabe der Gemeinde nur gedrosselt (1l/s je Parzelle) in einen neuen Niederschlags-Wasserkanal eingeleitet werden. Damit besteht für die einzelnen Baugrundstücke die Notwendigkeit, erforderliches Rückhaltevermögen zu schaffen, was nach den angeschlossenen, versiegelten Flächen berechnet wird. Die Entwässerungsanlagen werden dabei auf das 10-jährige Ereignis ausgelegt.

Zur Rückhaltung auf den Grundstücken kann ein Teil des Niederschlagswassers über breitflächige Versickerung innerhalb der Oberbodenschicht bei Grünflächen und innerhalb des verbleibenden Waldgürtels erfolgen und der Verdunstung zugeführt werden. Bei Starkregenereignisse können grundstücksbezogen oder auch grundstückübergreifend Retentionsweiher oder Zisternen der erforderlichen Rückhaltungen dienen. Diese können zugleich zur Bewässerung von Gartenflächen von Nutzen sein. Auf jeden Fall können Regenwasser-Nutzungsanlagen (zentral oder dezentral) für Gartenwasser/Toilettenwasser vor den RRHB erstellt werden. Die Untersuchung liegt in der Gemeinde auf.

Zum Schutz des Ammersees soll das anfallende Niederschlagswasser vor Verunreinigung von Dachflächen, die mit Zink, Kupfer oder Bleiblechen gedeckt sein sollten, jeweils von einer dezentrale, bauartzugelassene Reinigungsanlage vorgereinigt werden. Eine entsprechende beschränkte Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser liegt in der Gemeinde aus.

Schmutzwasser

Für die geplanten Neubauten können die Schmutzwasser in den bestehenden Abwasserkanal eingeleitet werden. Nach der Geländeformation muss für die Baufelder B3, B4 und B5 eine Fäkalien Hebeanlage geplant werden.

10. Flächenübersicht

Innerhalb des Umgriffs	m ²	Anteil in %
Nettobauland*	14.705	43,9
Waldflächen und Flächen innerhalb von Landschaftsschutzgebieten	15.640	46,7
Privatstraße	800	2,4
Öffentliche Straßen, Wege einschließlich Straßenbegleitgrün	2.335	7,0
Umgriff	33.480	100

11. Nutzungstabelle

	Nettobauland *	Nicht bebaubare Wald/Grünflächen/LSG	GR (Hauptanlagen)	GRZ (Hauptanlagen)	GR (Gesamt)	GRZ (Gesamt)
	in m ²	in m ²	m ²		m ²	
WA 1	7.915	15.640	1.205	0,15	2.790	0,35
WA 2	3.050		400	0,13	720	0,24
WA 3	3.740		720	0,18	1.220	0,30
Summe	14.705	15.640	2.325	0,16	4.730	0,32

* Bebaubare Fläche außerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Wald- und privaten Grünflächen

München den.....30.07.2019..



Uwe Graf, Architekt