

# Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB Inning am Ammersee, Bebauungsplan Nr. 35 westlich der Landsberger Straße in der Fassung vom 04.04.2017



## Anlass und Verfahrensablauf

Der Gemeinderat beschließt am 13.03.2012 aus städtebaulichen Gründen, einen qualifizierten Bebauungsplan für das Baugebiet nördlich und südlich der Alten Landsberger Straße aufzustellen. 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 und umfasst 3,348 ha.

Auf dem ca. 2,33 ha großen Grundstück FINr. 318 soll anstelle einer Villa aus den 1950er Jahren, die vollständig abgebrochen werden wird, vier Wohngebäuden und dazugehörigen Nebengebäuden gebaut 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 befinden sich bestehende Wohngebäude unterschiedlicher Ausprägung und Größe. Der Charakter entspricht üblichen Wohnformen mit freistehenden Gebäuden mit maximal 2 Vollgeschossen. Dieser Bereich wird überplant, neu geordnet und maßvoll verdichtet.

## Lage und Beschaffenheit des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt am Stegener Berg, westlich des Schwerpunktes der Gemeinde, nördlich und südlich der „Alten Landsberger Straße,“. Das zentrale Grundstück, eine bewaldete Kuppe überragt ca. 10 m die sie umgebende Landsberger Straße. Die Kuppe hat eine besondere Fernwirkung. Die Flächen südlich der Alten Landsberger Straße sind bereits bebaut. Im Süden sind diese begrenzt durch einem Wanderweg entlang an Wiesen und Feldfluren, der nach Stegen hin zum Ufer des Ammersees führt.

## Verfahren

Die frühzeitige öffentliche Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 27.05. 2014 bis zum 26.06.2014 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.10.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB das erste Mal öffentlich ausgelegt sowie die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 09.03.2016 bis 08.03.2016 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.07.2016 wurde erneut in der Zeit vom 10.08. bis 24.08.2016 öffentlich ausgelegt und die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Die dritte verkürzte öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB des Entwurfs in der Fassung vom 08.11.2016 fand vom 10.03.2017 bis 23.03.2017 statt.

## Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, B-Plan Nr.35

Die Anregungen und Einwendungen wurden sorgfältig abgewogen und teilweise eingearbeitet. Es ergaben sich Änderungen, die zwei erneute öffentliche Auslegungen erforderlich machten.

Begründet durch neuerer Erkenntnis und geändertem Konzept zur Niederschlagswasser-Beseitigung, sowie unter anderem durch die verzögerte Weiterentwicklung des Flächennutzungsplans, der parallel zum Bebauungsplan zu entwickeln ist. Im vorher gültigen Flächennutzungsplan war das Gebiet nördlich der alten Landsberger Straße noch ohne Aussage, weiß in der Darstellung und wurde jetzt mit dem Bebauungsplan zum Wohngebiet erklärt.

### Vorrang der Innenentwicklung

Bei der Ausweisung der Flächen nördlich der Alten Landsberger Straße sind die wesentlichen Ziele des §1 Abs.5 BauGB erfüllt, denn die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege wurden berücksichtigt und somit auch die Belange Natur und Landschaftspflege, insbesondere weil keine landschaftliche Fernwirkung ausgelöst wurde. Da zu beiden Seiten der Alten Landsberger Straße bereits eine 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.

### Städtebauliches und bauliches Konzept

Das Gebiet nördlich und südlich der Alten Landsberger Straße ist durch die wichtige Erschließungsstraße Landsberger Straße an den Ort angebunden und kann als Fortsetzung der Ortsrandes bewertet werden.

Im konkreten Planungsgebiet erfolgt eine maßvolle Verdichtung von bebauten und voll erschlossenen Baugrundstücken. Dies wird auf der Ebene des Flächennutzungsplans kommuniziert, der im parallel laufenden Bauleitplanverfahren geändert wurde.

Das Siedlungsgebiet südlich der alten Landsberger Straße ist schon mit dem Bestand mit der Nutzung Wohnen gekennzeichnet. Deutlich erkennbar ist der Waldsaum entlang der Landsberger Straße, der schützenswert ist, und nicht für eine Besiedelung herangezogen werden kann.

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

Hier sind 4 Gebäude an Plätzen auf dem Hügel geplant, die nicht von Bäumen überstellt sind, sowie ergänzend auf geneigten Flächen, die zu geringem Teil gerodet werden. Sie werden der Topographie angepasst und so platziert, dass sie durch den Wald geschützt, keine landschaftliche Fernwirkung auslösen. Die alte Villa, die sich in einem schlechten baulichen Zustand befindetet, wird abgerissen und durch neues Baurecht ersetzt. Ein weiteres Baufenster umschließt das sog. Hausmeisterhaus, das erhalten bleiben soll.

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 möglich wird.

Im Quartier ganz im Westen WA2, beschränken ein bestehender Waldsaum an der Westgrenze sowie ein sehr großer erhaltenswerter Feldahorn die Ausdehnung der Bauräume. So kann zu dem

## Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, B-Plan Nr.35

einen bestehenden Gebäude ein weiterer Bauraum weiter nördlich nur in abgewinkelter Form entstehen.

### Entwässerungskonzept

Die schadlose Beseitigung von im Planungsgebiet anfallendem Niederschlagswasser ist nur unzureichend auf den Baugrundstücken und der öffentlichen Verkehrsfläche aufgrund vorhandener Bodenverhältnisse möglich (vgl. Baugrundgutachten Prof. Dr. Oeltzschner vom 23.03.2013). Das anfallende Niederschlagswasser der einzelnen zu bebauenden Parzellen kann nach Angabe der Gemeinde nur gedrosselt in einen neuen Niederschlags-Wasserkanal eingeleitet werden. Damit besteht auf den einzelnen Baugrundstücken die Notwendigkeit für das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser, Rückhaltevermögen zu schaffen.

### Schalltechnische Untersuchung

Die Untersuchungen ergaben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005, insbesondere an den der A96 zugewandten Gebäudefassaden, überschritten werden.

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

### Verkehr

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 Grundstücks auf zwei Privatstraßen, die beide, unterhalb einer Länge von 100 m von der Anbindung an Landsberger Straße aus, alle erforderlichen neuen Grundstücke erschließen.

Die Baugebiete sind von dieser Privatstraße aus erreichbar. Die Alte Landsberger Straße endet an der Einmündung eines Stichweges, der zur Erschließung von 2 Doppelhäusern dient. Eine Aufweitung dient der Umkehrmöglichkeit für dreiachsige Müllfahrzeuge. 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 im Gebiet nördlich der Alten Landsberger Straße (WA1) in einer Gemeinschaftstiefgarage im Baufeld 2 untergebracht werden; ergänzend dazu bleiben 2 vorhandene überdachte Stellplatzanlagen mit bis zu 8 Stellplätzen bestehen, die ausreichend Platz für Besucher bieten.

In den beiden anderen Gebieten südlich und im Westen der alten Landsberger Straße (WA2, WA3) sind anstelle genau festgelegter Nebenanlagen für Garagen und Stellplätze eine Zone für Anlagen ausgewiesen, die ausreichend groß bemessen aber keine Reglementierung der Garagensandorte vorsieht.

## Grünordnung

Das Planungsgebiet liegt am Stegener Berg nördlich und südlich der „Alten Landsberger Straße“. Die bewaldete, eiszeitliche Kuppe entfaltet eine markante Fernwirkung und wirkt als landschaftlicher Orientierungspunkt. Die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Landschaftsbild wurden besonders berücksichtigt.

Ziel der Grünordnungsplanung ist es:

- Die geplante Bebauung in das Landschaftsbild einzubinden.
- Die Rodungsflächen auf der Flur-Nr. 318 zu minimieren und den Waldgürtel zu erhalten.
- Den Baumbewuchs an den Grundstücksrändern zu erhalten, um weiterhin den landschaftlichen Eindruck einer bewaldeten Kuppe zu vermitteln.
- Freistehende, alte Laubbäume im Bebauungsplankonzept zu berücksichtigen und möglichst zu erhalten.
- Ersatzpflanzungen für zu fallende Bäume vorzusehen.
- Die Bauräume mit raumwirksamen Gehölzen zu gliedern.
- Die Versiegelung der Flächen möglichst gering zu halten.
- Die nicht vermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt auszugleichen.

## Regionalplan

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Region 14 am Süden des Regionalen Grünzuges 2 ‚Ampertal‘, der sich nach Norden bis zur Einmündung der Amper in die Isar weiterentwickelt. Das Ampertal ist als überregionale Klimaachse und als bedeutende Frischlufttransport- bzw. Luftaustauschbahn wirksam.

Die geplanten baulichen Maßnahmen stehen nicht im Widerspruch zu den drei Hauptfunktionen des Regionalen Grünzuges.

Das Planungsgebiet liegt auch im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet ‚Unteres Ampertal‘, das mit seinen weit ausgreifenden Niederungen einen besonders wichtigen ökologischen Ausgleichsraum im Donau-Isar-Hügelland darstellt.

Nach den Zielen des Regionalplanes ist den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes ein besonderes Gewicht beizumessen.

Für das Vorbehaltsgebiet gelten:

- Die Erhaltung weiträumiger Wiesenbereiche sowie der Altwasserarme und Auwaldreste in den Amper Niederungen.
- Die Vermeidung jeglicher Bautätigkeit in der Flussaue.

Die geplante Bebauung findet als Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken statt und verletzt die Erhaltungsziele für das Untere Ampertal nicht.

## Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, B-Plan Nr.35

### Schutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt nicht innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“. Ein Bodendenkmal, beschrieben als Grabhügelfeld der Bronze- und Hallstattzeit, liegt südlich des Untersuchungsraumes.

Es sind keine weiteren Schutzgebiete betroffen.

### Bewertung der Umweltbelange

Auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 318 nördlich der ‚alten Landsberger Straße‘ stehen 17.245 m<sup>2</sup> Wald. Für die geplanten Baufelder müssen insgesamt 1.171 m<sup>2</sup> Wald gerodet werden. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten hat der Rodung zugestimmt, da der Wald keine ausgewiesenen Schutzfunktionen ausübt.

Für die Rodungsflächen werden ökologische Ausgleichsflächen nachgewiesen.

Eine Wiederaufforstung ist nicht erforderlich.

Die im Umweltbericht beschriebenen Konfliktschwerpunkte liegen im Bereich der Flächenversiegelung und der Rodung der Waldfläche.

Als Maßnahmen zur Minimierung werden folgende Maßnahmen getroffen:

- Erhalt des größtmöglichen Teils des Waldbestandes auf der Flur-Nr. 318.
- Vorpflanzen von gerodeten Waldrändern mit heimischen Waldrandgehölzen.
- Erhalt von wertvollen Solitärbäumen.
- Verwendung ausschließlich standortgerechter und heimischer Gehölze.
- Zäune müssen eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm aufweisen, bestehende Sockel zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser dürfen verbleiben.

Die Versiegelung wird bei der Planung soweit als möglich minimiert. Die Versiegelung durch die zusätzlich ausgewiesenen Baurechte muss ausgeglichen werden.

Die Ausgleichsflächen mit insgesamt 3.358 m<sup>2</sup> liegen im Ampermoos auf einer feuchten Flachlandmähwiese und in der Gemarkung Buch auf einer trockenen Flachlandmähwiese.

Das Planungsgebiet kann aufgrund der Lage, der Nutzung und der vorgefundenen Artenausstattung als Gebiet mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild eingestuft werden.

Durch den Teilverlust der Waldfläche können potentielle Nist- und Ruhestätten verloren gehen.

Um eventuelle Bruttätigkeiten nicht zu stören, wird darauf geachtet, dass alle Rodungs- und Gehölzschnittmaßnahmen in den Wintermonaten in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden. Gebäude sind vor dem Abriss durch eine fachkundige Person auf einen Besatz mit Fledermäusen zu kontrollieren.

Der zu erhaltende Waldrand ist während der Baumaßnahme mit Schutzzäunen zu sichern. Eine Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten oder einzelner Individuen kann unter Berücksichtigung der angegebenen Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

## Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, B-Plan Nr.35

### Erstellte Gutachten und Schutzgebiete:

Baugrundgutachten von Prof. Oeltzschner, Bachern 82266 Inning vom 23.03.2013

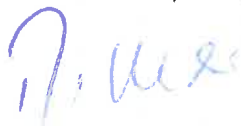
Schalltechnische Untersuchung der Ingenieurgesellschaft ACCON GmbH Greifenberg, 14. Mai 2013, sowie auf die aktuelle Planung abgestimmte Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüro ACCON (neu) vom 29.04.2016

Entwässerungskonzept zur Niederschlagswasserbeseitigung ,  
Ingenieurbüro Glatz, Kraus, Windach, als  
„Erweiterungsantrag auf Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Bebauungsplangebiet an der alten Landsberger Straße“ vom 30.04.2015, Überarbeitung Mai 2016

Das Planungsgebiet liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Unteres Ampertal“ Landschaftsschutzgebiet „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“ westlich der bestehenden Bebauung nördlich und südlich der alten Landsberger Straße.

Diese „Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB“ ist dem Bebauungsplan Nr. 35 „Westlich der Landsberger Straße „ beigefügt.

Inning am Ammersee, den..... 04.06.2020 .....



.....  
Walter Blaimaier Erster Bürgermeister