



## BEGRÜNDUNG

zur

### Einbeziehungssatzung

“Schlagenhofen – Fl.Nr. 560/1“

Gemäß Beschluss des Bauausschusses vom 12.10.2021

Planfertiger:

**stadtundland**  
Stadtplanung / Ortsentwicklung

Architektin  
**Silke Drexler**  
Mittlerer Weg 9  
86919 Utting a. A.

Tel 08806 - 92 48 722  
Mobil 0172 - 139 5372  
drexler@stadtundland.bayern  
www.stadtundland.bayern

### 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsanlass

Der Gemeinderat der Gemeinde Inning am Ammersee fasste in seiner öffentlichen Sitzung am 20.04.2021 den Aufstellungsbeschluss für die vorliegende Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB. Mittels dieser Satzung soll das derzeit unbebaute Grundstück, das dem Außenbereich zuzuordnen ist, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Schlagenhofen einbezogen werden. Die Außenbereichsfläche grenzt unmittelbar an einen unbeplanten Innenbereich an, der einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil entspricht. Das Grundstück gehört selbst nicht dem Zusammenhang im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB an, ist aber durch seine unmittelbare Nähe nicht so weit entfernt, dass eine Bebauung nicht mehr dazugehören kann. Aufgrund der relativ kleinen Grundstücksgröße (803 m<sup>2</sup>), werden keine auf die Stadtplanung bezogene konzeptionelle Erwägungen erforderlich. D.h. es ist vertretbar, auf eine Bauleitplanung zu verzichten und kein umfassendes Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Die Fläche wird durch die bauliche Nutzung des angrenzenden (bebauten) Bereichs geprägt. Aus der baulichen Nutzung des angrenzenden bebauten Bereichs sind Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie die Größe der überbaubaren Grundstücksflächen, zu entnehmen, die als Grundlage für die Prägung der einbezogenen Flächen herangezogen werden können.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst das Grundstück Flurnummer 560/1, Gemarkung Buch.

Die Gemeinde Inning a. Ammersee verfügt über einen rechtswirksam Flächennutzungsplan, der vom Landratsamt Starnberg mit Bescheid vom 19.09.2012 (AZ 400V-54-1-4) genehmigt wurde und durch ortsübliche Bekanntmachung am 26.11.2012 Rechtskraft erlangte. Der Bereich der gegenständlichen Einbeziehungssatzung "Schlagenhofen – Fl.Nr. 560/1" ist als "Dorfgebiet (MD)" im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Das Planungsgebiet entwickelt sich folglich aus dem Flächennutzungsplan. Die Einbeziehungssatzung ist deshalb mit einer organischen Entwicklung vereinbar und dient der Schaffung von neuem Baurecht für Wohnbauflächen im Dorfgebiet.

Die Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB für die Aufstellung der Satzung sind erfüllt (Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, keine erforderliche Umweltverträglichkeitsprüfung, keine Beeinträchtigung von Schutzgütern gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB - Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000 - Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

## **2. Größe, Beschaffenheit und Lage des Planungsgebietes**

Der räumliche Geltungsbereich des Planungsgebietes beträgt 803 m<sup>2</sup>.

Das von Nord nach Süd ansteigende, unbebaute Gelände befindet sich am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Schlagenhofen in der Gemeinde Inning am Ammersee und stellt sich als Grünlandfläche mit niedrigem Busch- und Baumbewuchs im Randbereich dar. Im Süden sowie westlich der Dorfstraße grenzen bebaute Dorfgebietsflächen an das Planungsgebiet an. Östlich schließen sich landwirtschaftliche Grünlandflächen an. Im Norden befinden sich zwei private Lagerschuppen sowie ein öffentliches Trafohaus.

Entlang der Westgrenze kann das Baugebiet über die Dorfstraße erschlossen werden. Für die Ortsdurchfahrt von Schlagenhofen sind 30 km/h vorgeschrieben. Diese öffentliche Verkehrsfläche mündet im Nordosten in die Wörthsee Straße, welche wiederum nach ca. 4 km in nördlicher Richtung in das Ortszentrum von Inning a. Ammersee führt. In südlicher Richtung erreicht man über die Wörthsee Straße in ca. 2 km Entfernung Seefeld-Hechendorf. Dort verläuft die S-Bahn-Linie S8 von Herrsching a. Ammersee nach München.

## **3. Planungsziele**

Die Gemeinde Inning a. Ammersee beabsichtigt mit der vorliegenden Einbeziehungssatzung eine städtebauliche Einbeziehung von derzeitigen Außenbereichsflächen (Grundstück Flurnummer 560/1, Gemarkung Buch) gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Die bereits bestehende Bebauung entlang der Dorfstraße wird nach Norden weitergeführt. Innerhalb des Geltungsbereichs ist die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben nach den Vorschriften des § 34 BauGB zu beurteilen, soweit die Einbeziehungssatzung selbst keine abweichenden Regelungen trifft.

Zur verträglichen Einfügung des geplanten Wohnhauses in die umliegende Ortsrandbebauung werden Festsetzungen zum Maß der Nutzung getroffen. Die maximale Grundfläche beträgt 200 m<sup>2</sup> für bauliche Hauptanlagen mit Anbauten / Terrassen. Aufgrund der angrenzenden großen landwirtschaftlichen Gebäude ist diese Grundfläche städtebaulich

verträglich. Als höchstzulässige Wandhöhe werden dem Bauwerber zwei Varianten zu Auswahl gestellt. Zum einen werden 6,25 m über dem angrenzenden natürlichen Gelände festgesetzt. Durch das ansteigende Gelände ergibt sich daraus eine asymmetrische Dachform. Der Baukörper fügt sich harmonisch in das Ortsrandbild ein, da die nördliche Dachfläche länger ausgebildet wird, entsprechend dem fallenden Gelände. Wählt der Bauwerber eine symmetrische Dachform, so werden aufgrund des geneigten Geländes (Höhendifferenz bis zu 1,0 m) zwei unterschiedliche Wandhöhen über dem angrenzenden natürlichen Gelände festgesetzt (6,00 m bergseitig / 6,70 m talseitig). Durch die Lage des geplanten Neubaus hinter dem nördlichen Schuppen sind die Wandhöhen von keiner Stelle aus vollumfänglich wahrnehmbar. In Verbindung mit der festgesetzten Dachform „Satteldach“ mit Dach-Neigungen zwischen 25° bis 30° wird in beiden Fällen die Errichtung eines ortstypischen Baukörpers sichergestellt.

Garagen und Nebenanlagen können neben Satteldächern auch mit Flachdächern errichtet werden, die begrünt auszuführen sind. Ein nachzuweisender Besucherstellplatz wird auf dem Baugrundstück, südlich der Zufahrt vorgeschlagen. Die Sichtverhältnisse nach Norden sind durch den Baubestand (Lagerschuppen) und die nach Osten abknickende Dorfstraße eingeschränkt. Aus diesem Grund wurde die Zufahrt zum Baugebiet weitest möglich nach Süden verschoben. Hierdurch ergeben sich größere Rangierflächen auf dem Baugrundstück, die mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen sind.

Entlang der Nord- und Ostgrenze des Baugrundstücks wird eine umfangreiche private Randeingrünung, bestehende aus einer 2-reihigen Laubhecke mit 3 Laubbäumen überstellt, festgesetzt. Dies dient der harmonischen Einbindung des Bauvorhabens in den östlichen Landschaftsraum und schafft wertvolle Lebensräume für Tiere.

Durch die genannten Festsetzungen zu baulichen Anlagen sowie zur Grünordnung soll die Erscheinung des geplanten Einzelhauses in diesem Ortsrandbereich verträglich gehalten werden.

#### **4. Immissionsschutz**

Östlich des Planungsgebietes verläuft in ca. 400 m Entfernung von Nord nach Süd die Wörthsee Straße wodurch Schallemissionen auf den östlichen Ortsrand von Schlagenhofen einwirken. Aufgrund der Entfernung sind keine gravierenden schalltechnischen Auswirkungen im Hinblick auf die geplante Bebauung zu erwarten. Ebenso sind durch die geringen Verkehrsbewegungen auf der westlich angrenzenden Dorfstraße keine relevanten Verkehrslärm-Immissionen zu befürchten, die gesunden Wohnverhältnissen im Dorfgebiet entgegenstehen.

Besonders ruhebedürftige Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) können zur Südseite des geplanten Wohngebäudes orientiert werden.

Durch die Bewirtschaftung der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es im Geltungsbereich zu evtl. störenden, jedoch ortsüblichen Immissionen durch Lärm, Staub und Geruch kommen, die jedoch hinzunehmen sind.

## 5. Flächenbilanz und geplante Nutzungen

Der Geltungsbereich gliedert sich wie folgt:

Geltungsbereich	803 m <sup>2</sup>
hiervon	
Nettobauland	698 m <sup>2</sup>
Ortsrandeingrünung	105 m <sup>2</sup>

Die **Art der baulichen Nutzung** wird nicht festgesetzt, da die angrenzenden Baugebiete ausreichende Anhaltspunkte für eine Einfügung im Sinne des § 34 BauGB bieten.

Das **Maß der baulichen Nutzung** ist mit der höchstzulässigen Grundfläche sowie höchstzulässigen Wandhöhen festgesetzt. Die höchstzulässige Grundfläche für Hauptanlagen mit Anbauten im Geltungsbereich beträgt 200 m<sup>2</sup>, dies entspricht einer GRZ I von 0,25. Die Überschreitung für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (u.a. Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten) ist bis zu einer maximal versiegelten Fläche von 100 m<sup>2</sup> zulässig (zulässige Überschreitung von 0,50). Zur Erfüllung der Anforderungen aus der gemeindlichen Stellplatzsatzung (2 Stellplätze plus 1 Besucher-Stellplatz bei Wohnflächen bis 200 m<sup>2</sup>) sowie der Rangierflächen ist diese Überschreitung erforderlich. Dies wird als angemessen für das Baugebiet betrachtet.

Zur verträglichen Einfügung des geplanten Wohngebäudes in die umliegende Bebauung wird wahlweise eine Wandhöhe von 6,25 m (bei asymmetrischem Dach) bzw. 6,00 m / 6,70 m (bei symmetrischem Dach), in Verbindung mit einer maximalen Dachneigung von 25° bis 30° als zulässig festgesetzt. Somit kann ein Baukörper errichtet werden, der sich an der westlichen Bestandsbebauung orientiert und dem Ortsrand gerecht wird. Zudem schließen sich im Süden sehr hohe landwirtschaftliche Gebäude an das Baugebiet an, mit Wandhöhen bis zu ca. 9,0 m.

## 6. Eingriffsregelung und Grünordnung

Durch die vorliegende Einbeziehungssatzung wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, somit wendet die Gemeinde das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB an. Die Baugebietsgröße übersteigt 0,5 ha nicht.

Zur Einbindung der Planung in die angrenzenden Grünflächen wird am nördlichen und östlichen Rand des Baugebietes eine 7,50 m bis 3,0 m breite Ortsrandeingrünung festgesetzt. Diese darf zur Verbesserung der Lebensräume nur mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen ausgeführt werden. Die Verwendung von geschnittenen / ungeschnittenen Wachholder- oder Lebensbaumhecken (Thuja) / Fichtenhecken sowie Kirschlorbeersträuchern ist unzulässig, nachdem diese Gewächse z.T. toxisch sind und nur einen geringen ökologischen Nutzen für die heimische Flora besitzen. Als Entwicklungsziel soll eine 2-reihige Laubhecke mit 3 neuen Laubbäumen hergestellt werden. Der Baumbestand kann angerechnet werden.

Zur Eingriffsvermeidung wird der im Bereich des geplanten Wohnhauses befindliche Obstbaum seitens der Bauwerber verpflanzt. Eine auf der nördlichen Grenze stehende Fichte wurde seitens eines Gutachters als überaltert eingestuft und wird zeitnah gefällt,

um etwaige Schäden an den Fundamenten der nördlichen Lagerhäuser bzw. am geplanten Wohnhaus durch einen möglichen Baumfall bei Sturm zu vermeiden.

Die beigefügte Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise aus dem "Leitfaden zur Anwendung der Eingriffsreglung" kann durchgängig mit „ja“ beantwortet werden. Die genannten grünordnerischen Maßnahmen sind als wirksame Vermeidungsmaßnahmen zu werten, folglich besteht kein weiterer Kompensationsbedarf.

## **7. Artenschutz**

Bei der Rodung von Gehölzen ist sicherzustellen, dass artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände gem. § 44 BNatSchG nicht berührt werden. Insbesondere sollen Rodungen nur in Zeiten durchgeführt werden, in denen keine Brutplätze von Vogel- und Fledermausarten in Gehölzen vorhanden sein können. Werden artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände berührt, so bedarf dies einer Ausnahme durch die Regierung von Oberbayern.

## **8. Niederschlagswasser**

Anfallendes Niederschlagswasser ist vorrangig flächig auf dem Baugrundstück zu versickern, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen. Es darf nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet werden. Gegebenenfalls kann die Versickerung auf dem Baugrundstück linienförmig über Rigolen erfolgen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Bauwerber der Nachweis zur Versickerungsfähigkeit (z.B. in Form eines Sickerversuchs) zu führen. Durch den in der Dorfstraße vorhandenen Niederschlagswasserkanal ist die Erschließung des Baugrundstückes hinsichtlich Niederschlagswasserbeseitigung auch gesichert, wenn sich im künftigen Sickerversuch herausstellen sollte, dass keine flächige Versickerung möglich ist.

Aus dem östlichen, ebenfalls von Süd nach Nord abfallenden Grünland fließt kein Niederschlagswasser nach Westen zum Planungsgebiet, daher sind keine Schutzmaßnahmen erforderlich.

## **9. Umweltbericht**

Von einer Umweltprüfung wird abgesehen, da hier keine gesetzliche Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (§ 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB). Ebenso wird auf die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB verzichtet.

## **10. Abwägung**

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird unter Beachtung der vorstehend genannten Auflagen auf dem Grundstück (Fl.Nr. 560/1) im Gemeindegebiet ausgeglichen (Ortsrandeingrünung nach Osten). Dem gegenüber steht der öffentliche Belang der Erweiterung von Wohnbauflächen in diesem Bereich. Die Einbeziehungssatzung trägt diesem Belang Rechnung.

## 11. Verfahren

Durch die vorliegende Einbeziehungssatzung wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, somit wendet die Gemeinde das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB an.

Inning a. Ammersee, den 21.10.2021...

Walter Bleimaier  
Erster Bürgermeister



Anlage:

- Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise