



Flächennutzungsplan 1. Änderung – Teil C

Begründung

Planfertiger:

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Aktenzeichen: INA 1-14 Bearbeiter: Pr

Plandatum: 10.12.2019



1 Vorbemerkung

Die Gemeinde Inning a. Ammersee verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 03.07.2012. Dieser Flächennutzungsplan soll in elf Bereichen geändert bzw. ergänzt werden.

Die **Änderungsbereiche 1, 3, 6, 8, 10 und 11** erhalten die Bezeichnung 1. Flächennutzungsplan-Änderung „**Teil A**“. Hierfür wurde am 23.07.2019 der **Feststellungsbeschluss** gefasst.

Der bisher zu Teil A gehörende **Änderungsbereich 5** wurde am 23.07.2019 aus Teil A herausgelöst. Für diesen Änderungsbereich wird das Verfahren als 1. Flächennutzungsplan-Änderung „**Teil D**“ weitergeführt.

Zum **Änderungsbereich 2** (Wohnbaufläche nördlich der Montessorischule und Kindertagesstätte im Bereich der Montessorischule in Inning) hat die Gemeinde am 08.05.2018 beschlossen, diese Änderung nicht mehr weiterzuführen. Hier gilt künftig weiterhin die Darstellung des bisher rechtskräftigen Flächennutzungsplans „Baufläche für den Gemeinbedarf“.

Für die **Änderungsbereiche 4, 7 und 9** hat der Gemeinderat am 08.05.2018 die Überleitung in das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Dieser Teil der 1. Flächennutzungsplan-Änderung erhält die Bezeichnung „**Teil B**“.

Die Überleitung in das vereinfachte Verfahren für die **Änderungsbereiche 4 und 9** rechtfertigt sich aus Sicht der Gemeinde dadurch, dass hier die Grundzüge der Planung nicht berührt sind (nähere Begründung siehe unter Punkt 2). Außerdem sind durch die Planung keine umweltrechtlichen Belange berührt, es werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet und FFH- oder Vogelschutzgebiete werden nicht beeinträchtigt.

Nach nochmaliger Prüfung hat die Gemeinde für den **Änderungsbereich 7** das Regelverfahren weitergeführt. Der Änderungsbereich 7 wurde daher aus dem Teil B herausgenommen; er erhält die Bezeichnung „**Teil C**“.

Für Teil B mit den Änderungsbereichen 4 und 9 wurde am 23.07.2019 der **Feststellungsbeschluss** gefasst.

Der hier vorliegende Teil C betrifft damit den Änderungsbereich 7.

2 Erläuterung der Änderung

Änderungsbereich 7: Gewerbegebiet östlich der B 471 und südlich des Kreisverkehrs

Ausgangssituation:

Die Gemeinde beabsichtigt zum einen, den bisher als Mischgebiet dargestellten, 1,63 ha großen Bereich auch als Gewerbegebiet auszuweisen, da hier die Voraussetzungen für ein Mischgebiet nicht mehr gegeben sind und die Fläche dauerhaft Teil des Gewerbegebiets sein soll.



Zum anderen soll das Gewerbegebiet aufgrund des großen Bedarfs an Gewerbeflächen um eine Fläche von 1,42 ha nach Süden erweitert werden. Hierfür hat die Gemeinde die Herausnahme des Bereichs aus dem Landschaftsschutzgebiet beantragt.

Vorrang der Innenentwicklung:

Mit der Umwandlung des bisher untergenutzten Mischgebiets in ein Gewerbegebiet folgt die Gemeinde dem Innenentwicklungsgebot gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Hier wird bestehender Gebäudebestand abgebrochen und das Gebiet neu genutzt. Die Erweiterung des Gewerbegebiets nach Süden greift auf bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen zurück. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist in diesem Fall zu begründen, warum nicht auf Innenentwicklungspotentiale zurückgegriffen wird.

Die Gemeinde Inning hat zusammen mit der Gemeinde Wörthsee vor Beginn der Entwicklung des interkommunalen Gewerbeparks umfangreiche Untersuchungen zu Alternativflächen durchgeführt und konnte daraufhin den Genehmigungsbehörden überzeugend darlegen, dass in beiden Gemeinden keine Brachflächen, Leerstände, Baulücken oder andere Nachverdichtungsmöglichkeiten für gewerbliche Nutzungen im erforderlichen Umfang vorhanden sind.

Vor der nun beabsichtigten Erweiterung hat die Gemeinde festgestellt, dass weiterhin keine Innenentwicklungsmöglichkeiten für die Weiterentwicklung der erfolgreichen Gewerbeansiedlung vorhanden sind. Diese Weiterentwicklung hält die Gemeinde u.a. aufgrund der großen Nachfrage und zur Stärkung des Standorts „Interkommunaler Gewerbepark Inning/Wörthsee“ für erforderlich.

Im Einzelnen wurden folgende Alternativstandorte südlich der BAB A96 geprüft:

1. Gewerbegebiet „am Weiher“ sowie Erweiterungsflächen, westlich der Fa. Gandl, Fl.Nr. 301, Gmkg. Inning

Im Gewerbegebiet sind die Flächen in privater Hand und stehen wegen Eigenbedarfs nicht zur Verfügung. Die westlich der Fa. Gandl angrenzenden Flächen waren zum großen Teil für die zukünftige Umgehungsstraße reserviert, sind zum Teil als Wohnbebauung im Flächennutzungsplan vorgesehen und damit nicht mehr kostennutzenrelevant zu erwerben. Teilweise sind sie zu hügelig oder unterliegen naturschutzrechtlichen Bedingungen.

2. Östliches Gemeindegebiet, südöstlich der BAB 96

Das amtliche Wasserschutzgebiet der Gemeinde mit den beiden Förderbrunnen und die Ortsteile Bachern und Schlagenhofen werden aus naheliegenden Gründen (Gefahr eines Bodeneintrags, Verkehrsableitung durch den Ort) außer Acht gelassen. Die ausgesiedelten Bauernhöfe „Wohlmuth“ (Schafzucht), Münchner Str. 37, Fl.Nrn. 997 und 998, Gmkg. Inning, „Schüßler“ (Milchtierhaltung) Münchner Str. 49, Fl.Nrn. 979, 981-983, Gmkg. Inning „Glas“ (Zuchttierhaltung), „Diethelm“ (Milchtierhaltung), Münchner Str. 52, Fl.Nr. 1700/7, Gmkg. Inning stellen keine Flächen zur Verfügung, da sie selber bereits über die Gemeindegrenze hinaus befindliche Flächen bewirtschaften bzw. zur Bewirtschaftung anpachten müssen. Außerdem stehen die Landschaftsschutzgebietsverordnung und topographische Verhältnisse dagegen (größtenteils sehr hügelig).



3. Südliches Gemeindegebiet

Der Süden ist wegen dem Wörthsee, Wäldern, Wasserschutzgebiet mit Brunnen und Hochbehälter und Landschaftsschutz für ein Gewerbegebiet nicht geeignet. Die Landschaft hat hier überwiegend Erholungscharakter. Außerdem fehlt hier ein direkter Zugang zu den Staatsstraßen, der B 471 und der BAB A96, um den zu erwartenden Kfz-Verkehr aufzunehmen und nicht zusätzlich durch die Ortschaften zu leiten.

- Östlich der Herrschinger Straße und Verkehrskreisel und der Staatsstraße 2070. Dieses Gebiet liegt zentral im Mittelpunkt der Gemeinde, eine Erschließung von und zum Verkehrskreisel wäre rechtlich und technisch möglich.. Die Fläche ist aber mittelfristig für Verbesserung der unzureichenden Einzelhandelsversorgung vorgesehen, insbesondere weil er zu den Ortsteilen zentral liegt.
- Südlich der ST 2070, besteht eine Splittersiedlung (Seefelder Straße) und südlich davon sind zwei Biotope kartiert.
- Westlich der ST 2067 und südlich vom Sondergebiet Sport Das Sportgelände ist überplant und nach Süden nicht mehr erweiterbar. Südlich davon befindet sich der im LEP eingebundene Grüngürtel bis zum Wald auf Fl.Nr. 347, Gmkg. Buch (Ortsgrenze Buch). (Bild 8). Die Fläche zwischen zukünftigem Sportgelände und dem Grüngürtel (LEP) ist für ein wirtschaftlich sinnvolles Gewerbegebiet zu klein.
- Rund um den Ortsteil Buch: Diese Flächen liegen alle im Landschaftsschutzgebiet. Sie sind auch deswegen nicht geeignet, weil sie den durch ein Gewerbegebiet zwangsläufig entstehenden Ziel- und Quellverkehr durch die Ortschaften, insbesondere durch Inning zur BAB A 96 leiten müssen.

4. Westliches Gemeindegebiet

Durch die hügelige Lage zum Ammersee und der größtenteils verbauten Flächen am und zum See gibt es aus Sicht der Gemeinde im Westen keine geeigneten Alternativstandorte. Ein Grunderwerb ist nahezu unmöglich, da die Flächen entweder durch einen B-Plan (BP Stegen) schon als Wohngebiet ausgewiesen oder in Erwartungshaltung der Grundstückseigentümer sind. Außerdem fehlt das zur Erschließung erforderliche Straßennetz.

Fazit:

Unter Abwägung aller vorgenannten Gegebenheiten erscheint der Gemeinde Inning am Ammersee der Standort nördlich der BAB A 96, unmittelbar im Anschluss an den bestehenden Gewerbepark „Interkommunaler Gewerbepark Inning/Wörthsee“, für die Neuausweisung eines Gewerbegebietes, am geeignetsten.

Umweltprüfung:

Die Detailfragen bezüglich der Anforderungen aus dem Umwelt- und Naturschutzrecht, dem speziellen Artenschutz und dem Immissionsschutzrecht werden auf der nächsten Verfahrensebene in der verbindlichen Bauleitplanung geklärt. Im parallelen Bebauungsverfahren wurde für den Änderungsbereich ein Umweltbericht in zwei Teilen erstellt (zu den Abgrenzungen der Teile A und B siehe die Abbildung auf der folgenden Seite). Die Umweltberichte Teil A und Teil B werden dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Innerhalb des Änderungsbereichs 7 sind ebenfalls im Bereich des bisherigen, bereits bebauten Mischgebiets die Grundstücke Fl.Nr. 2353/5 und 869 im Altlastenkataster erfasst (Katasternummer 18800884). Im Bereich der Fl.Nr. 869 geht die Altlastenverdachtsfläche über den Geltungsbereich der Änderung hinaus. Bei Flächen, die im Atlas-

tenkataster erfasst sind, ist bei baulichen Veränderungen zu klären, welche Maßnahmen aufgrund der umweltgefährdenden Stoffe im Boden erfolgen müssen.

An seinem Nordrand ragt der Änderungsbereich 7 in ein Bodendenkmal, eine Siedlung der Hallstattzeit hinein. In diesem Bereich liegt das bisherige Mischgebiet, das schon bebaut ist. Aufgrund der bestehenden Bebauung und des vorhandenen Baurechts wird von der Prüfung einer Standortalternative abgesehen. Die betroffenen Grundstücke (Fl.Nr. 869, 2353/4 und 2353/5) werden bei Veränderungen an der Bebauung vollständig archäologisch untersucht werden.

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„Gewerbegebiet östlich der B 471 und südlich des Verkehrskreisels“
Gemeinde Inning a. Ammersee Teil A



Umweltbericht, Entwurf – erneute Offenlage

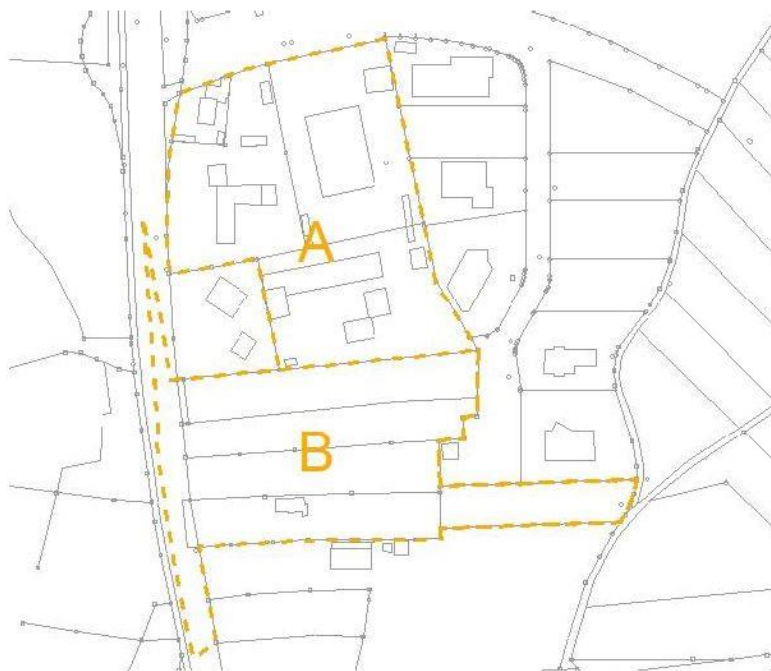


Abbildung 1: Aufteilung Gesamtgeltungsbereich (Teilbereich A und B)

Innerhalb des Gewerbegebiets wird eine Kinderkrippe betrieben. Um die Kinder auch vor Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffe und Geruchsemissionen zu schützen, sind im südlichen Teil des Gewerbegebiets nur Betriebe zulässig, die hinsichtlich dieser Emissionen nicht wesentlich stören.

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Das Planungsgebiet wird insgesamt als Gewerbegebiet mit zu beachtenden Anforderungen an den Immissionsschutz dargestellt. Gesondert umrandet werden der südliche und östliche Bereich des Gewerbegebiets mit einem Planzeichen, das auf die hier erforderlichen Anforderungen an die Luftreinhaltung hinweist (unter anderem zum Schutz der östlich an den Änderungsbereich angrenzenden Kinderbetreuungseinrichtung). Das Bodendenkmal und der im Altlastenkataster erfasste Bereich werden ebenfalls dargestellt (bei letzterem wird der gesamte Bereich über den Geltungsbereich der Änderung hinaus



dargestellt). Im vorliegenden Plan in der Fassung vom 10.12.2019 ist auch die Fl.Nr. 864 als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.

Anlagen:

Umweltbericht Teil A des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet östlich der B 471 und südlich des Verkehrskreisels“ i.d.F.v. 08.10.2019

Umweltbericht Teil B des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet östlich der B 471 und südlich des Verkehrskreisels“ i.d.F.v. 30.04.2019