



Flächennutzungsplan 1. Änderung – Teil A

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: 08.05.2018



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.

Zu den **hier vorliegenden Änderungsbereichen 1, 3, 5, 6, 8, 10 und 11** der 1. Flächennutzungsplan-Änderung in der Fassung vom 08.05.2018 wurde vom Gemeinderat Inning a. Ammersee am 08.05.2018 der Feststellungsbeschluss gefasst. Der am 08.05.2018 festgestellte Teil der 1. Flächennutzungsplan-Änderung erhält in der Bezeichnung den Zusatz „Teil A“.

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“.

2 Erläuterung der Änderungen

2.1 Änderungsbereich 1: Wohnbaufläche in Schorn-Nord

Ausgangssituation:

Das ca. 0,22 ha große, derzeit als Grünfläche ausgewiesene Planungsgebiet liegt westlich des Hauptortes der Gemeinde am nördlichen Rand von Schorn. Für das Planungsgebiet gibt es einen gültigen Bebauungsplan, der hier ein reines Wohngebiet festsetzt und eine gewisse bauliche Nachverdichtung zulässt.

Umweltprüfung:

Die vorliegende Änderung passt den Flächennutzungsplan an den gültigen Bebauungsplan an. Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, des speziellen Artenschutzes, der Bodendenkmalpflege etc. wurden im Bebauungsplan berücksichtigt. Auf den Bebauungsplan und seine Begründung wird daher verwiesen. Die Begründung des Bebauungsplans wird dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Die wesentlichen Ergebnisse, der im Rahmen der Bebauungsplanung erfolgten Umweltprüfung, werden - soweit sie den Änderungsbereich 1 betreffen - im Folgenden zusammengefasst:

Der Änderungsbereich 1 umfasst die rückwärtigen Gartenflächen der drei letzten (= nördlichsten) Grundstücke am Höhenweg. Die Grundstücke liegen auf der Kuppe des nach Westen zum Ammersee geneigten Höhenrückens und werden zum See hin von einem kleinen Waldbestand begrenzt.

In der Umweltprüfung wurde für alle wichtigen Schutzgüter von Natur und Landschaft untersucht, ob durch die hier geplante Erweiterung der Bebauung in die rückwärtigen Grundstücksflächen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Um die Auswirkungen auf geschützte Tier- und Pflanzenarten abzuklären und Verbotstatbestände ausschließen zu können, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.



Die Untersuchungen zeigen, dass durch die geplante Bebauung die beiden Schutzgüter Boden (durch Bodenabtrag und dauerhafte Versiegelung mit Verlust der natürlichen Bodenfunktionen) sowie Arten und Lebensräume (durch Fällung einzelner großer Bäume und den damit verbundenen Verlust an Lebensraum für Vögel etc.) beeinträchtigt werden. Für die anderen untersuchten Schutzgüter (Landschaftsbild, Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Lufthygiene, Erholung sowie Schutzgebiete) wird keine oder nur eine geringe Beeinträchtigung erwartet.

Um die zu erwartenden Beeinträchtigungen bei den Arten und Lebensräumen zu mindern, wird im Bebauungsplan wertvoller Baumbestand weitgehend erhalten; bei baustellenbedingt erforderlichen Fällungen werden Ersatzpflanzungen mit standortheimischen Gehölzen festgesetzt. Zum Schutz des Bodens sind der Versiegelungsgrad größtmöglich zu reduzieren und der Oberboden während der Bauphase schichtgerecht zu lagern und danach wieder einzubauen. Zusätzlich werden für die neuen Baurechte Ausgleichsflächen festgesetzt, auf den Maßnahmen zur Aufwertung des ökologischen Zustands umgesetzt werden müssen.

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Das Planungsgebiet wird im Flächennutzungsplan nicht mehr als Grünfläche sondern als Wohnbaufläche dargestellt.

2.2 Änderungsbereich 3: Wohnbaufläche südlich der Alten Landsberger Straße in Inning

Ausgangssituation:

Das 0,13 ha große, derzeit als Grünfläche ausgewiesene Planungsgebiet liegt am Westrand des Hauptorts der Gemeinde. Es handelt sich um den Gartenteil des letzten Wohnbaugrundstücks vor dem westlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet. Hier soll eine weitere Wohnbebauung ermöglicht werden. Im Nordwesten des Grundstücks befindet sich eine Gehölzreihe, die erhalten werden soll.

Umweltprüfung:

Änderungsbereich 3 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westlich der Landsberger Straße“. Für diesen Bebauungsplan wurde eine detaillierte Umweltprüfung durchgeführt, auf die hier verwiesen wird. Es wurde ein Bedarf an Ausgleichsfläche von rd. 400 m² ermittelt und Anforderungen zum Schallschutz festgesetzt. Die Begründung des Bebauungsplans wird dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Das Planungsgebiet wird als Wohnbaufläche dargestellt. In Überlagerung der Baufläche wird die Gehölzreihe wie bisher als zu erhaltender Baumbestand ausgewiesen. Entsprechend der Empfehlungen der zugehörigen schalltechnischen Untersuchung sind die Nord- und Westseite des Änderungsbereichs mit dem Planzeichen „Lärmschutzmaßnahme“ gekennzeichnet.

2.3 Änderungsbereich 5: Trasse für die Umgehungsstraße

Ausgangssituation:

In einem Bürgerentscheid wurde die Umgehungsstraße für den Hauptort abgelehnt. Der Gemeinderat hat daraufhin beschlossen, die im bisherigen Flächennutzungsplan für die geplante Umgehungsstraße dargestellte Trasse aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen.



Umweltprüfung:

Auch bei der Rücknahme einer geplanten baulichen Maßnahme ist zu überprüfen, ob erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die voraussichtlichen Auswirkungen der Rücknahme der Umgehungsstraße werden im Folgenden für die einzelnen Schutzgüter beschrieben.

Schutzgut	Auswirkungen der Rücknahme der Umgehungsstraße	
	Beschreibung	Bewertung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	Für dieses Schutzgut ändert sich durch die Rücknahme der Straße relativ wenig: Gegenüber der artenarmen landwirtschaftlichen Flur mit wenigen naturnahen Strukturen bieten die begleitenden landschaftlichen Maßnahmen eines Straßenneubaus je nach Ausgestaltung ein Plus an Habitaten. Demgegenüber steht die direkte Gefährdung vieler Tiere durch den Straßenverkehr und die Unterbrechung wichtiger Wegebeziehungen.	Weder eindeutig positiv noch negativ = geringe Auswirkung
Boden / Geologie	Durch die Rücknahme des geplanten Straßenbaus entfallen erhebliche Bodenbewegungen und Verdichtungen (Teilzerstörung) und Kompletverluste durch dauerhafte Versiegelung. Demgegenüber steht der weitgehende Erhalt der Böden durch die landwirtschaftliche Nutzung.	Positiv = erhebliche Auswirkung
Wasser	Durch die Landwirtschaft besteht je nach Pufferkapazität und Erosionsanfälligkeit der Böden die Gefahr von Nitrat- und Pflanzenschutzmitteleinträgen in das Grundwasser bzw. über Abwassermengen in die Vorfluter. Durch die geplante Straße wäre vor allem die Gefahr von Grundwasser- oder Vorfluterverschmutzungen durch verunfallte Gefahrguttransporte zu berücksichtigen gewesen.	Weder eindeutig positiv noch negativ = geringe Auswirkung, da sich die positiven und negativen Wirkungen weitgehend aufheben
Luft	Den weiter bestehenden Emissionen aus der Landwirtschaft (Staub, Drift von Pflanzenschutzmitteln etc.) steht durch die Rücknahme der Straße der Wegfall verkehrsbedingter Emissionen entgegen, die als höher eingestuft werden.	Positiv = mittlere Auswirkung
Klima	Der hohe Versiegelungsgrad der geplanten Straße würde sich negativ auf die mikroklimatischen Verhältnisse auswirken. Die bisherige Funktion der Fläche als Kaltluftentstehungsgebiet bleibt durch die Rücknahme der Straßenplanung erhalten.	Positiv = mittlere Auswirkung
Landschaftsbild / Ortsbild und Erholung	Die geplante Trasse liegt in einem auch aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung landschaftlich reizvollen Gebiet, das durch die Rücknahme der Maßnahme erhalten bleibt	Positiv = mittlere Auswirkung
Anwohner und ihre Gesundheit	Die von der geplanten Straße ausgehenden Lärmemissionen müssten entsprechend der geltenden Regelwerke vom Straßenbaulastträger durch entsprechende Maßnahmen soweit gemindert werden, so dass hier nicht mehr von gesundheitsgefährdenden Beeinträchtigungen der benachbarten Bevölkerung auszugehen wäre. Aufgrund der bestehenden Abstände der Wohnhäuser in Schorn und Inning zur geplanten Umgehungsstraße wären die sonstigen Immissionen als weniger erheblich einzustufen als im Ortszentrum. Allerdings wären hier fast ausschließlich Wohnhäuser betroffen, deren Grundrisse und Freiräume nicht in Bezug auf die Straße geplant wurden. An der geplanten Trasse kommt es durch die Rücknahme der geplanten Straße zu geringen bis mittleren positiven Auswir-	Negativ = mittlere Auswirkung, da die positiven Auswirkungen die negativen teilweise aufheben



	<p>kungen auf dieses Schutzgut.</p> <p>Demgegenüber hätte die geplante Umgehungsstraße voraussichtlich (falls die Entlastungseffekte im prognostizierten Umfang eintreten) bedeutende Verbesserungen für die Anwohner an der bestehenden Ortsdurchfahrt in Inning sowohl in Bezug auf die Gefährdung der Gesundheit durch Lärm als auch durch Luftschadstoffe. Allerdings findet sich in der Ortsmitte Mischnutzung und in den Gebäudegrundrissen und den Freiräumen konnte die vorhandene Straße seit langem berücksichtigt werden.</p> <p>An der Ortsdurchfahrt kommt es durch die Rücknahme der geplanten Straße zu mittleren bis hohen negativen Auswirkungen auf dieses Schutzgut.</p>	
Kultur- und Sachgüter	Durch die Rücknahme der geplanten Straße bleibt das angrenzende Bodendenkmal unversehrt.	Positiv
Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander	Es gibt eine Reihe von Wechselwirkungen verschiedener Schutzgüter untereinander, z.B. Boden – Wasser – Gesundheit/Trinkwasserschutz.	Keine Einschätzung möglich.

Bezüglich der Auswirkungen auf die verschiedenen Umweltschutzgüter ist davon auszugehen, dass sich in der Gesamtbetrachtung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen ergeben.

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Das Planzeichen für die geplante Trasse entfällt. Ebenso entfallen die zugehörigen Planzeichen, die auf die notwendigen Schallschutzmaßnahmen hingewiesen haben.

2.4 Änderungsbereich 6: Wohnbaufläche nördlich der Alten Landsberger Straße

Ausgangssituation:

Das ca. 2,4 ha große Planungsgebiet liegt am Stegener Berg westlich des Hauptortes der Gemeinde nördlich der Alten Landsberger Straße. Das Planungsgebiet bildet eine bewaldete Kuppe, die die Umgebung um bis zu zehn Meter überragt; diese Kuppe hat eine besondere Fernwirkung. Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westlich der Landsberger Straße“.

Geplantes Vorhaben:

Auf dem Grundstück soll eine Villa aus den 1950er Jahren vollständig abgebrochen werden. Das Grundstück soll mit vier Wohngebäuden und dazugehörigen Nebengebäuden bebaut werden. Für die Errichtung der geplanten Baukörper sind Rodungen im Umfang von ca. 0,1 ha erforderlich.

Die vier neuen Gebäude sind an Plätzen auf dem Hügel geplant, die nicht von Bäumen überstellt sind sowie ergänzend auf geeigneten Flächen, die zum Teil gerodet werden. Sie werden so angeordnet, dass sie durch den Wald abgeschirmt sind und von der angrenzenden Umgebung aus nicht wahrgenommen werden können.

Vereinbarkeit mit landesplanerischen Vorgaben (gemäß Stellungnahme der Regierung von Oberbayern zum Bebauungsplan „Westlich der Landsberger Straße“ vom 23.06.2014):

„Das Planungsgebiet schließt an den bestehenden Siedlungszusammenhang an. Es überlagert in seinem Randbereich den Regionalen Grünzug „Ampertal“. Im Umweltbe-



richt des Bebauungsplans „Westlich der Landsberger Straße“ ist nachvollziehbar dargestellt, dass die Funktionen des Regionalen Grünzugs nicht beeinträchtigt werden.

Das Landschaftsschutzgebiet „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“ ist von der Planung nicht betroffen. Die aufgrund der Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet besonders bedeutsamen Belange von Naturschutz und Landschaftspflege werden berücksichtigt.

Das Planungsgebiet liegt exponiert auf der Kuppe des Stegener Bergs. Aufgrund der umgebenden Waldstrukturen wird davon ausgegangen, dass die Planung keine landschaftliche Fernwirkung auslöst. Wie im Umweltbericht dargestellt ist, ist damit der Grundsatz des Landesentwicklungsprogramms berücksichtigt, wonach weithin sichtbare Bauwerke nicht auf landschaftsprägenden Geländerücken errichtet werden sollen (LEP 7.1.3).“

Vorrang der Innenentwicklung:

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne u.a. dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten. Um diese Ziele zu erreichen, sollen vorrangig Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Bezogen auf den Änderungsbereich 6 zeigen der Umweltbericht zum Bebauungsplan und die hierauf bezogene Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde (s.o.), dass die Funktionen des Regionalen Grünzugs nicht beeinträchtigt werden, dass die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege berücksichtigt werden und dass die Planung keine landschaftliche Fernwirkung auslöst. Damit sind wesentliche Ziele des § 1 Abs. 5 BauGB erfüllt. Berücksichtigt man weiter den Anschluss an den bestehenden Siedlungszusammenhang, die hier bereits vorhandene Bebauung und den großen Siedlungsdruck in der Region München, ist die Gemeinde der Auffassung, dass die Anforderungen des BauGB an die nachhaltige Siedlungsentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB im vorliegenden erfüllt sind.

In Bezug auf die Anforderungen der „Bodenschutzklausel“ (§ 1a Abs. 2 BauGB) ist zugunsten des geplanten Vorhabens anzuführen, dass es sich bei dem hier vorhandenen Parkgrundstück um eine Art „Brachfläche“ handelt, deren bisheriger Gebäudebestand abgebrochen und die dann in größerem Umfang wieder bebaut wird, wobei der Eingriff in den Baumbestand möglichst gering gehalten wird. Landwirtschaftliche Flächen werden nicht in Anspruch genommen.

Erschließung:

Die interne Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über eine private Straße, die zwei Zufahrten von der Alten Landsberger Straße hat. Zusätzlich gibt es für ein Gebäude eine direkte Zufahrt von der Alten Landsberger Straße.

Immissionsschutz:

Aufgrund der Nähe zur Bundesautobahn A96 und zur Staatsstraße St2070 wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung ergaben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 insbesondere an den der A96 zugewandten Gebäudefasaden überschritten werden. Es treten tags Beurteilungspegel von bis zu 60 dB(A) und nachts von 54 dB(A) auf.



Zum Schutz der Bewohner werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern mit Spaltlüftungseinrichtung oder fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen festgesetzt.

Umweltprüfung mit Ermittlung des Ausgleichsbedarfs:

Für den Bebauungsplan wurde ein detaillierter Umweltbericht erstellt. Im Umweltbericht wurde für das Planungsgebiet ein Ausgleichsbedarf von ca. 3.500 qm ermittelt. Die Ausgleichsflächen werden auf der Ebene des Bebauungsplans im Detail geregelt. Die Begründung des Bebauungsplans wird dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Spezieller Artenschutz:

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde der spezielle Artenschutz geprüft. Die Prüfung kam zu folgendem Ergebnis:

Durch das geplante Vorhaben sind potenziell streng geschützte Tierarten gem. Anhang IV FFH-RL aus der Artengruppe der Fledermäuse sowie europäische Vogelarten i.S.v. Art. 1 VS-RL betroffen. Das Vorkommen weiterer prüfrelevanter Artengruppen kann aufgrund fehlender Habitatstrukturen ausgeschlossen werden. Schädigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und mögliche Individuenverluste einzelner Tiere können unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan aufgeführten Vermeidungsmaßnahme vermieden werden.

Für die prüfrelevanten, potenziell betroffenen Arten sind Beeinträchtigungen durch auf die Bauzeit beschränkte Störungen zu vermeiden. Diese wirken sich aufgrund der begrenzten zeitlichen Dauer und der naturschutzfachlichen Vorbelastungen durch die Lage am Ortsrand von Inning und die bestehende Nutzung nicht negativ auf den Erhaltungszustand der potenziellen lokalen Populationen aus.

Ein Verlust essenzieller Nahrungshabitate ist nicht zu vermeiden. Flächen in für die potenziell betroffenen Arten erreichbarer Entfernung bieten ausreichend Ausweichmöglichkeiten. Eine signifikante Erhöhung der Kollisionsgefahr ist ebenfalls nicht zu vermeiden. Durch die Baumaßnahme kommt es vorübergehend zu leicht erhöhtem Verkehrsaufkommen im Gebiet, die Baustellenfahrzeuge haben aber eine sehr langsame Geschwindigkeit, so dass ein Ausweichen für die Arten möglich ist.

Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan dargelegten Vermeidungsmaßnahme werden keine naturschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Zur Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen wird die Durchführung einer Umwelt-Baubegleitung empfohlen. Die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist damit nicht erforderlich.

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Das Planungsgebiet wird im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche und als Wald dargestellt.

Flächenbilanz:

Wohnbaufläche	0,75 ha
Wald	1,68 ha
<hr/>	
Gesamt	2,43 ha

Aufgrund der vor allem von der Autobahn A96 ausgehenden Emissionen und der sich daraus ergebenden Anforderungen an den Schallschutz wird das Planzeichen für Lärmschutzmaßnahmen dargestellt.



2.5 Änderungsbereich 8: Wohnbaufläche im Norden von Buch

Ausgangssituation:

Das 0,09 ha große Planungsgebiet wurde aus der rechtskräftigen Flächennutzungsplanung ausgenommen, da die Frage der Erschließung damals nicht geklärt werden konnte. Mittlerweile kann von einer ordnungsgemäßen Erschließung des Grundstücks ausgegangen werden.

Umweltprüfung:

Für den Änderungsbereich wurde der Bebauungsplan Buch Nr. 10 „Südlicher Teil der Ammerseestraße“ aufgestellt. Für diesen Bebauungsplan wurden ein detaillierter Umweltbericht und ein Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung erstellt, auf die hier verwiesen wird. Die Begründung des Bebauungsplans wird dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Das Planungsgebiet wird als Wohnbaufläche dargestellt.

2.6 Änderungsbereich 10: Sondergebiet „Naherholung in Bachern“

Ausgangssituation:

Die Situation auf der Südwestseite des Inninger Baches ist seit längerem von zahlreichen Konflikten gekennzeichnet:

- ungenehmigte Bootslegeplätze an Land und am Ufer in großer Zahl
- im Gegensatz dazu genehmigte Bootslegeplätze auf der gegenüberliegenden Bachseite im Bereich des Flurstücks 407/1,
- faktische Funktionslosigkeit des Landschaftsschutzgebietes im nördlichen Bereich und starke Beeinträchtigung im Süden durch Fahrverkehr, abgestellte Pkw, gelagerte Boote und Stege bzw. Wasserliegeplätze, die mit Eingriffen in die Uferbereiche einhergehen,
- eine unzureichende Stellplatzsituation am Hotel Mutz,
- ungenehmigte bauliche Anlagen (Stege auf den Privatgrundstücken am Inninger Bach Richtung Wörthsee sowie Umbau der 1962 genehmigten Umkleiden am Parkplatz des Hotels Mutz).

Die Gemeinde verfolgt mit der Neu-Aufstellung des Bebauungsplans „Am Inninger Bach und an der Fischerstraße“ für diesen Bereich die Absicht, im historischen Kern des Orts Bachern die seit langem gewachsene gastronomische, gastgewerbliche, kulturelle und erholungsbezogene Nutzung auch zukünftig zu sichern und dabei die weitere bauliche und sonstige Entwicklung so zu ordnen, dass sie einerseits dem Interesse an der Sicherung der Freizeitnutzung gerecht wird und andererseits v.a im Uferbereich dem sensiblen Landschaftsbild Rechnung trägt.

Ein wichtiges Ziel ist auch, die Konflikte mit dem Landschaftsschutz aufzulösen – einerseits indem Schutzgebietsgrenzen zurückgenommen werden, wo sich Konflikte mit der Bauleitplanung ergeben und andererseits, indem die Schutzziele auch durchgesetzt werden, wo die Verordnung weiterhin geltendes Recht darstellt.

Der bisher bestehende Konflikt mit dem Landschaftsschutz hat im Planungsgebiet bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans die Ausweisung verhindert, da dieser damals noch nicht aufgelöst werden konnte.



Planungskonzept:

Grundidee des Plankonzepts ist es, die Bootsliegeplätze im Wasser und an Land beidseitig des Baches zentrumsnah zu konzentrieren und dafür planungsrechtlichen Voraussetzungen durch die Festsetzung entsprechender Nutzungen im Rahmen eines Sondergebiets zu schaffen. Dieser Bereich ist bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Naherholung in Bachern“ dargestellt.

Südlich davon soll innerhalb des Sondergebiets „Naherholung in Bachern“ die Nutzung als Grünfläche vorherrschen. In diesem Bereich sollen also künftig Sondergebietsbezogene Nutzungen möglich sein, die mit der Landschaftsschutzgebietsverordnung vereinbar sind, so dass hier das Landschaftsschutzgebiet nicht zurückgenommen werden muss. Im Bebauungsplan für diesen Änderungsbereich „Am Inninger Bach und an der Fischerstraße“ endet das Sondergebiet noch innerhalb des Ergänzungsbereichs. Für den südlich angrenzenden Teil gilt der alte Bebauungsplan weiter, der hier Grünfläche festsetzt (Bebauungsplan Wörthseeufer Teil I aus dem Jahr 1996).

Vereinbarkeit mit landesplanerischen Vorgaben:

Das Planungsgebiet liegt gemäß Regionalplan München im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Ammersee mit umliegenden Seen. Vorbehaltsgebiete gem. § 8 Abs.7 Nr.2 ROG bezeichnen Gebiete, „in denen bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen ist“ und sind als Grundsatz der Raumordnung einzustufen. Regionalplanerische Ziele für diesen Bereich sind u.a. die Freihaltung des Seeufers und die Vermeidung stärkerer Siedlungstätigkeit.

Die Zielsetzungen und Festsetzungen des Bebauungsplans sind laut Regierung von Oberbayern mit den regionalplanerischen Zielen vereinbar.

Umweltprüfung:

Für den Bebauungsplan wurde ein detaillierter Umweltbericht erstellt, auf den hier verwiesen wird. Die Ausgleichsflächen werden im Bebauungsplan im Detail geregelt. Die Begründung des Bebauungsplans wird dieser Begründung als Anlage beigelegt.

Spezieller Artenschutz:

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde der spezielle Artenschutz geprüft. Die Prüfung kam zu folgendem Ergebnis: Artenschutzrechtliche Konflikte durch das Planvorhaben bestehen lediglich bei der Rodung von Gehölzen und Eingriffen im Gewässer. Bei der Rodung von Gehölzen ist es absehbar, dass bei einer Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Zeitrahmens vom 01. Oktober bis zum 28. Februar für die potenziell betroffenen Tiergruppen der Vögel und Fledermäuse keine artenschutzrechtlichen Verbote erfüllt werden. Um eine Verletzung oder Tötung von Fortpflanzungsstadien des Springfrosches im Hafenbecken sicher auszuschließen, darf in der Zeit von Februar (Springfrösche laichen oft bereits kurz nach Auftauen der Eisdecke) bis zum Juli ohne vorgeschaltete Amphibienkartierung nicht in den Gewässerboden des Hafenbeckens eingegriffen werden.



Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Das Planungsgebiet wird im Flächennutzungsplan als Grünfläche innerhalb des Sondergebiets „Naherholung in Bachern“ dargestellt. Der südliche Teil wird als Grünfläche dargestellt.

Flächenbilanz:

Grünfläche innerhalb des Sondergebiets	1,41 ha
Grünfläche	0,75 ha
Gesamt	2,16 ha

2.7 Änderungsbereich 11: Siedlung am Hufschlag

Ausgangssituation:

Die gut zwei ha große Außenbereichs-Siedlung am Hufschlag hat die Gemeinde aus der rechtskräftigen Flächennutzungsplanung ausgenommen, da sie beabsichtigte, hier einen Bebauungsplan aufzustellen, um eine Legalisierung der vorhandenen Bebauung herbeizuführen.

Nachdem die Aufstellung des Bebauungsplans nicht zu Ende geführt werden konnte, hat die Gemeinde ihr Planungsziel für diesen Bereich geändert. Die Zukunft der Siedlung soll nun weiterhin im Rahmen des § 35 BauGB geregelt werden.

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der bisher aus dem Flächennutzungsplan ausgenommene Bereich wird als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Damit verdeutlicht die Gemeinde, dass die Wohnnutzung hier nicht über das nach § 35 BauGB zulässige Maß hinausgehen soll.

Umweltprüfung

Die Fläche im Bereich der Siedlung am Hufschlag war aus der bisherigen rechtskräftigen Fassung ausgenommen. Die Gemeinde führt nun in der vorliegenden 1. Änderung das bis dahin schwebende Verfahren für die Siedlung am Hufschlag zu Ende, indem sie die bisherigen Darstellungen im alten Flächennutzungsplan in den neuen Flächennutzungsplan übernimmt. Von erheblichen Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Umwelt oder die Belange des speziellen Artenschutzes ist damit nicht auszugehen. Die Frage der Eingriffsregelung wird weiterhin nach § 35 BauGB geregelt.

Anlagen:

Begründung mit Umweltbericht der 1. Änderung des Bebauungsplans „Schorn Nord“ (betrifft den Änderungsbereich 1)

Begründung mit Umweltbericht des Bebauungsplans „Westlich der Landsberger Straße“ (betrifft die Änderungsbereiche 3 und 6)

Begründung mit Umweltbericht des Bebauungsplans Buch Nr. 10 „Südlicher Teil der Ammerseestraße“ (betrifft den Änderungsbereich 8)

Begründung mit Umweltbericht des Bebauungsplans Bachern Nr. 9 „Am Inninger Bach und an der Fischerstraße“