



F. BEGRÜNDUNG

zur

9. Änderung des Bebauungsplans “Stegner Weg“ für den Teilbereich östlich des Färberwegs mit integriertem Grünordnungsplan

Fassung vom: 25.04.2023 **Rot (entfällt)** – **Blau (neu)** – Fassung

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

Der Bebauungsplan „Stegner Weg“ wurde zur Regelung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Planungsgebietes im Jahr 1968 von der Gemeinde Inning a. A. aufgestellt. Aufgrund von Nachverdichtungswünschen des Grundstückseigentümers wurde der Bebauungsplan durch eine Teiländerung im Jahr 2000 geändert. Im gegenständlichen zu ändernden Bereich gelten derzeit die Festsetzungen dieses Bebauungsplans i.d.F. vom 21.11.2000, rechtsverbindlich durch Bekanntmachung am 01.02.2001.

Der Gemeinderat beschloss in seiner öffentlichen Sitzung am 31.05.2022 die Aufstellung der vorliegenden 9. Änderung des Bebauungsplans „Stegner Weg“ für den Teilbereich östlich des Färberwegs.

Die Gemeinde Inning a. Ammersee verfügt über einen rechtswirksamen 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.

Im Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplans “Stegner Weg“ für den Teilbereich östlich des Färberwegs sind die entsprechenden Flächen bereits als “Wohnbauflächen“ im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Das Planungsgebiet entwickelt sich folglich aus dem Flächennutzungsplan, es ist keine Änderung bzw. Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets

Das Änderungsgebiet befindet sich im Nordwesten der Gemeinde Inning a. Ammersee, sowie im Nordwesten des Landkreises Starnberg. Das Gebiet wird im Westen durch den Färberweg erschlossen, der wiederum im Norden an die Landsberger Straße und im Süden an den Stegner Weg angebunden ist. Ein bereits bebautes Grundstück im Norden des Änderungsbereichs ist aus der vorliegenden 9. Änderung ausgenommen, da dieser Baubestand nicht verändert werden soll.

In ca. 300 m östlicher Entfernung des Geltungsbereichs verläuft die Staatsstraße ST 2067 (Herrschinger Straße), die im Norden zur Bundesautobahn A 96 (München – Lindau) führt. Östlich und südlich an den Geltungsbereich sowie westlich des Färberwegs grenzen Wohnbauflächen mit überwiegend Einzelhäusern an.

Der Änderungsbereich umfasst rd. 1.860 m² (0,186 ha). Im nördlichen Bereich des Änderungsgebietes befindet sich eine Doppelgarage, der übrige Bereich stellt sich als unbebaute Grünfläche dar. Das Gebiet liegt im Bereich eines leicht nach Norden geneigten Hangs mit ca. 4 – 5 % Gefälle (Höhenentwicklung von 560,50 m bis 563,50 m ü.NN). An der Nordostseite des Änderungsbereichs sind zwei Obstbäume vorhanden.

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich des vom würmeiszeitlichen Ammergletscher geformten Moränengebietes zwischen Ammersee und Starnberger See. Die Moränenablagerungen bestehen verbreitet aus sog. Geschiebelehmen. Die Korngrößenverteilung der Geschiebelehme reicht von stark kiesigem, teilweise feinsandigem, steinigem Schluff bis zu stark schluffigem, schwach tonigem, mitunter steinigem Kies. Der Hauptanteil der Geschiebelehme besteht aus Schluff. Über den Moränenablagerungen ist mit einer würmglazialen Schotterdecke zurechnen, die je nach Standort stark schwankende Mächtigkeiten aufweist. Im Geltungsbereich ist mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen.

3. Planungsziele

Der enorme Siedlungsdruck in der Metropolregion München wirkt sich zunehmend auch in der Gemeinde Inning a. Ammersee aus. Das vorliegende Bauleitplanverfahren (beschleunigtes Verfahren gemäß §13a BauGB) soll ermöglichen, dass zeitnah Wohnbauflächen in Form einer maßvollen Nachverdichtung geschaffen werden. Die Gemeinde trägt so dem Belang der Schaffung von neuem Wohnraum Rechnung. Darüber hinaus kann mehr Wohnraum, als gemäß derzeitigem Baurecht geschaffen werden und so den vermehrten Anfragen nach Wohnungen entsprochen werden. Die Gemeinde Inning a. Ammersee kann damit einen Beitrag zur Entspannung der Wohnungsknappheit leisten und der gebotenen Innenentwicklung bestehender Baugebiete entsprechen. Die geplante Siedlungs- und Erschließungsform wurde unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten gewählt (LEP G 3.1). Das dörflich geprägte umliegende Gebiet wird in seiner Struktur weitergeführt. Zur Wahrung der prägenden Einzelhausbebauung werden drei bisher festgesetzte Bauräume beibehalten. Sie werden lediglich leicht vergrößert, um dem Bauwerber einen Spielraum bei der Situierung zu ermöglichen. Statt einer kostenintensiven Tiefgarage, mit hoher Bodenversiegelung, werden wasserdurchlässige Zufahrten und Stellplätze sowie Carports festgesetzt.

Um dem landesplanerischen Grundsatz zu entsprechen, dass der ländliche Raum so entwickelt und geordnet wird, dass seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig gesichert und weiter entwickelt werden kann (LEP G 2.2.5), beschloss der Gemeinderat die 9. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes. Dies dient dem Erhalt der

eigenständigen Siedlungsstruktur des ländlichen Raums und deren Betonung als ökonomischer Standortvorteil.

4. Geplante Nutzungen

Die Gemeinde Inning a. Ammersee ist bestrebt, durch die Beibehaltung der Festsetzung eines „Reinen Wohngebiets“ als **Art der baulichen Nutzung** unverträgliche Nutzungen auszuschließen und möglichst gesunde und konfliktfreie Wohnverhältnisse für das Gebiet beizubehalten und zu sichern.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird im Änderungsbereich durch eine maximale Grundfläche für bauliche Hauptanlagen (~~GR 130 m² je Bauraum~~) ~~sowie eine maximale Geschossfläche (GF 260 m² je Bauraum)~~ in Verbindung mit maximal zulässigen Wandhöhen festgesetzt. Die zulässige Grundfläche wird in Anlehnung an die umgebende Bebauung leicht erhöht (Anhebung der GRZ I von 0,18 auf 0,21), um dem Bauwerber eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen. Demzufolge ergeben sich höchstzulässig Grundflächen für bauliche Hauptanlagen bis zu 390 m².

Die zulässige Überschreitung der GRZ I durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (GRZ II) wird bis zu einer GRZ von 0,50 zugelassen. Diese erhöhten zulässigen Überschreitungen ergeben sich aus den Zufahrten zu den notwendigen Stellplätzen und den Vorgaben zur Errichtung barrierefreier Wohnungen (Rampen mit max. 6% Neigung). Zudem sind für die geplanten drei Mehrfamilienhäuser 3 Stellplätze mehr vorgesehen, als erforderlich. Dies ermöglicht zusätzliche Besucherstellplätze im Planungsgebiet und entlastet damit das Parkaufkommen im Färberweg. Für Wege zum Spielplatz mit wasserdurchlässigen Belägen sowie den Spielplatz selbst werden zusätzliche Grundflächen bis zu 150 m² zugelassen.

Es können sich demzufolge Versiegelungen bis zu Summe von rd. 1.080 m² bei einer Grundstücksgröße von 1.860 m² ergeben.

Die zulässigen Wandhöhen werden in Anlehnung an die umliegende Bebauung von 6,30 m auf 6,50 m (Bauraum 1) bzw. auf 7,0 m (Bauräume 2 und 3) erhöht. Aus Gründen des Nachbarschutzes wird beim nördlichen Bauraum 1 die höchstzulässige Wandhöhe lediglich um 0,20 m angehoben. Bei den beiden südlichen Bauräumen (Nr. 2 und 3) wird die höchstzulässige Wandhöhe auf 7,0 m über der talseitigen Geländeoberfläche festgesetzt, um die bergseitig erforderlichen Abgrabungen im Bereich der Terrassen so gering wie möglich zu halten. Somit wird auf die topografischen Gegebenheiten (Anstieg des Geländes nach Süden) und die räumliche Nähe zum Baubestand auf Fl.Nr. 334 Rücksicht genommen. Die geplanten Wohnungen können mit zeitgerechten Raumhöhen errichtet werden. Nachdem das Änderungsgebiet von Nord nach Süd um 3,0 m ansteigt, würden bei einer talseitigen Wandhöhe von 6,30 m (für alle drei Gebäude) die geplanten Baukörper auf der Bergseite stark in den Hang eingreifen, d.h. die Terrassen würden von Stützmauern eingefasst werden, es wäre kein sanfter Geländeübergang möglich. Zur Steuerung der zulässigen Abgrabungen wird eine Begrenzung von max. 0,70 m festgesetzt.

Um auch im Dachgeschoß gut belichtete Wohnungen errichten zu können, können Schleppdachgauben errichtet werden, deren bergseitige Wandhöhen max. 8,40 m betragen dürfen.

Durch das nach Süden ansteigende Gelände und die erforderlichen Geländeanpassungen im Bereich der Stellplätze und Carports sowie die Vorgaben zur Barrierefreiheit sind Geländemodellierungen durch Aufschüttungen bis zu 1 m erforderlich.

Die festgesetzten Baumpflanzungen (je angefangene 150 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum) müssen auf dem Baugrundstück mit **Bezugsfertigkeit**

Nutzungsaufnahme der Gebäude erfolgen. Um das Mikroklima im Gebiet zu verbessern, sollen neben Satteldächern künftig auch begrünte Flachdächer bei Nebenanlagen und Carports zugelassen werden.

Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu errichten, um die Versiegelung möglichst gering zu halten.

Neu aufgenommen werden Festsetzungen / Hinweise zur baulichen Gestaltung, zur Energieversorgung sowie zum Klimaschutz.

5. Technische Versorgung / Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über das Wasserwerk der Gemeinde Inning a. Ammersee (Mitgliedsgemeinde der AWA-Ammersee Wasser- und Abwasserbetriebe gKU).

Löschwasser wird durch die Bereitstellung der öffentlichen Trinkwasserversorgung sichergestellt.

Anfallendes Schmutzwasser ist entsprechend der Entwässerungssatzung der Abwasserentsorgungsanlage des Abwasserzweckverbandes zuzuführen.

Die Stromversorgung ist über das bestehende Netz der Stadtwerke Fürstenfeldbruck gesichert.

Die Müllentsorgung ist gemäß der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Starnberg geregelt und entsprechend einzuhalten. Eigenkompostierung wird empfohlen.

6. Grünordnung

Im Norden des Planungsgebietes befindet sich eine Doppelgarage, der übrige Bereich stellt sich als unbebaute Grünfläche dar. Das Gebiet liegt im Bereich eines leicht nach Norden geneigten Hangs mit ca. 4 – 5 % Gefälle (Höhenentwicklung von 560,50 m bis 563,50 m ü.NN). An der Nordostseite des Änderungsbereichs befinden sich zwei Obstbäume, die **zur Eingriffsvermeidung als „zu erhaltend“ festgesetzt werden. Zur Eingriffsminimierung sind Freiflächen zu begrünen und mit Büschen und Bäumen zu bepflanzen.** Festgesetzte Baumpflanzungen für die privaten Pflanzbereiche (je angefangene 150 m² Grundstücksfläche ein Laub-Baum unter Anrechnung des Baumbestandes) müssen auf dem Baugrundstück erfolgen.

Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu errichten, um die Versiegelung möglichst gering zu halten und das Mikroklima zu verbessern.

7. Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser soll flächig versickert werden bzw. an Ort und Stelle gesammelt werden (Zisternen) und/oder als Brauchwasser genutzt werden. Es darf nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet werden.

~~In unmittelbarer Nähe zum Änderungsgebiet wurde in jüngster Zeit ein Bodengutachten erstellt, worin u.a. die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden im Hinblick auf Niederschlagswasser untersucht wurde (Geotechnisches Gutachten für den Neubau eines Montessori-Kinderhauses in der Landsberger Straße 6). Als Ergebnis wird folgendes festgestellt: „Die im Zuge der Geländearbeiten aufgeschossenen oberflächennahen Kiese sind aufgrund ihrer Wasserdurchlässigkeit noch zur Versickerung von Niederschlagswasser nach DWA-A-138 geeignet. Die Bemessung der Versickerungsanlagen hat nach bau- und planungstechnischen Gesichtspunkten gemäß DWA-a-138 und DWA-M-153 zu erfolgen. Nach den Ergebnissen der bodenmechanischen Untersuchungen kann für die hydraulische Bemessung der~~

~~Versickerungsanlagen ein Wasserdurchlässigkeitsbeiwert von $k_f = 1 \cdot 10^{-5}$ m/s angesetzt werden. Zum Schutz vor Vernässungen ist auf einen ausreichenden Abstand der Versickerungsanlagen zu allen unterirdischen Bauteilen zu achten (auch Nachbarn). Sollten die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung nicht eingehalten werden können, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.“~~

~~Aufgrund der Nähe der untersuchten Böden zum gegenständlichen Bebauungsplan kann für das Änderungsgebiet davon ausgegangen werden, dass eine flächige Versickerung im Planungsgebiet ebenfalls möglich ist. Es wird empfohlen~~ Im Vorfeld der geplanten Baumaßnahmen wurden im Änderungsbereich Sickerversuche von einer Fachfirma durchgeführt, um die Möglichkeit einer flächigen Versickerung zu prüfen. Der Sickertest ergab, dass eine oberflächennahe Versickerung im Änderungsgebiet nicht möglich ist. Derzeit wird durch die Gemeinde ein Konzept zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen und privaten Flächen aufgestellt. Maßgabe für die Grundstücke im Änderungsbereich ist die „Wasserrechtliche Erlaubnis zur Niederschlagswasserbeseitigung“ aus dem Einzugsbereich der Landsberger Straße. Gemäß des Bescheids des Landratsamtes Starnberg, Fachbereich Umweltschutz, vom 12.11.2018 besteht eine beschränkte Erlaubnis, anfallendes Niederschlagswasser aus dem Bereich der Straßenflächen der Landsberger Straße, aber auch des Färberwegs, des Birkenwegs und der daran anliegenden privaten Grundstücke über eine Rigolenversickerungsanlage in das Grundwasser zu versickern. Die Erlaubnis umfasst die Dachflächen und Zufahrtbereiche der genannten privaten Grundstücke, insofern auch die Baugrundstücke im Bereich der gegenständlichen 9. Änderung des Bebauungsplans „Stegner Weg“. Auf Antrag kann das anfallende Oberflächenwasser gedrosselt an den gemeindlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden (Drosselung des Abflusses auf 1,5 l/s). Zudem ist auf den privaten Grundstücken eine ausreichend dimensionierte Regenwasserrückhaltung erforderlich. Hierüber muss mit der Gemeinde eine städtebauliche Vereinbarung getroffen werden. Mit Einreichen eines Freistellungsantrages ist auch ein Entwässerungskonzept durch die Bauwerber beizubringen.

Gegen auftretendes Hang- bzw. Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern. Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Starnberg zu beantragen.

8. Denkmalschutz

In einer Entfernung von rd. 270 m östlich des Änderungsbereichs befinden sich gemäß der Eintragungen in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege folgende Denkmäler:

- Bodendenkmal (D-1-7932-0159) „untertätige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der kath. Pfarrkirche St. Johannes d. Täufer“
- Baudenkmal kath. Pfarrkirche St. Johannes d. Täufer (D-1-88-126-5) von 1765

Die Sichtachsen aus dem umliegenden Landschaftsraum zur Pfarrkirche St. Johannes d. Täufer werden durch die geplanten Gebäude nicht beeinträchtigt. Bereits heute verhindert der Gebäudebestand aus Wohn- und Wirtschaftsgebäuden einen freien Blick aus dem Landschaftsraum zum Baudenkmal. Die Planung wird als verträglich in Bezug auf das denkmalgeschützte Bauwerk eingestuft.

In einer Entfernung von rd. 400 m südwestlich des Änderungsbereichs befinden sich folgende Bodendenkmäler:

- D-1-7932-0076 „Grabhügel mit Bestattungen der Bronzezeit und der Hallstattzeit“

Sofern bei der Errichtung der geplanten Gebäude Bodendenkmäler zu Tage treten, sind diese gemäß Art. 8 BayDSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.

9. Altlasten

Im Altlastenkataster des Landratsamtes Starnberg sind im Planungsgebiet keine Verdachtsflächen bekannt.

10. Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da es sich um eine Neu-Überplanung von bereits im Rahmen eines Bebauungsplans überplanter Flächen bzw. eine Nachverdichtung handelt. Die festgesetzte zulässige Grundfläche liegt deutlich unter 20.000 m². Da durch die Änderung des Bebauungsplans keine Vorhaben zulässig werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG unterliegen, ist eine allgemeine Vorprüfung nicht erforderlich.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dass bei der vorliegenden Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Somit sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauGB ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie die Pflicht eines Ausgleichs ~~eine Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a BauGB~~ nicht erforderlich.

Inning a. A., den

.....
Walter Bleimaier
Erster Bürgermeister