



F. BEGRÜNDUNG

zur

12. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet "Am Weiher" mit integriertem Grünordnungsplan

Satzungsfassung vom: 23.05.2023

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 „Am Weiher“ i. d. Fassung vom 12.10.1999 (rechtsverbindlich durch öffentliche Bekanntmachung am 28.02.2000) wurde zur Regelung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Gewerbegebietes der Gemeinde Inning a. A. aufgestellt.

Aufgrund von veränderten betrieblichen Anforderungen bzw. städtebaulichen Weiterentwicklungen wurde der Bebauungsplan in der Vergangenheit 11-mal geändert. Im gegenständlichen zu ändernden Bereich gelten derzeit die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans aus dem Jahr 1999.

Der Gemeinderat beschloss in seiner öffentlichen Sitzung am 29.09.2020 sowie ergänzend am 27.07.2021 die Aufstellung der vorliegenden 12. Änderung des Bebauungsplans „Am Weiher“.

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 12. Änderung des Bebauungsplans „Am Weiher“ sind die entsprechenden Flächen bereits als „Gewerbegebiet“ bzw. „Mischgebiet“ 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 Planungsgebiet befindet sich am Nordrand der Gemeinde Inning a. Ammersee, im Nordwesten des Landkreises Starnberg. Der nördliche Teil des Änderungsbereichs wird umlaufend vom Rudolf-Diesel-Ring erschlossen. Zwei bereits bebaute Gewerbegrundstücke sind aus der vorliegenden 12. Änderung ausgenommen, da dieser Baubestand nicht verändert werden soll. Der südliche Teil des Änderungsbereichs kann auf seiner Nordseite ebenfalls vom Rudolf-Diesel-Ring erschlossen werden.

In ca. 75 m nördlicher Entfernung des Geltungsbereichs verläuft die Staatsstraße ST 2070 von Inning a. A. nach Greifenberg, nördlich daran angrenzend verläuft die Bundesautobahn A 96 (München – Lindau).

Südlich und südöstlich an den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftliche Flächen an, die wiederum in ca. 30 m Entfernung an ein bestehendes Wohngebiet angrenzen (Griesstraße). Die übrigen Bereiche des Planungsgebietes sind von weitgehend bebauten, gewerblichen Grundstücken umschlossen.

Der Änderungsbereich umfasst rd. 10.435 m². Der nördliche Bereich wurde als Lagerfläche von einem ansässigen Natursteinbetrieb genutzt, er ist unbebaut. Der Bereich fällt von Süd nach Nord um rd. 2 m ab. Der südliche Bereich stellt sich als eine ebenfalls unbebaute, gekieste Lagerfläche dar. Im südlichen Hangbereich war ein schmaler Strauchbewuchs vorhanden. Zu den daran südlich anschließenden landwirtschaftlichen Flächen besteht ein Höhenversatz von rd. 3 m.

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 Rahmen von Kleinrammbohrungen wurden Grundwasserstände zw. 5,50 m und 5,70 m unter GOK auf Fl.Nr. 291 gemessen. Dies entspricht einer Höhenlage von rd. 538,40 m ü. NN bzw. 539,60 m ü. NN. Die Aufschlüsse auf den Fl.Nrn. 294 und 296 waren bis zu deren Endteufen trocken. Hier reichen die wasserstauenden Geschiebelehme weit über einen eventuellen Grundwasserstand.

Im Geltungsbereich ist mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen.

3. Planungsziele

Ziel und Zweck der vorliegenden 12. Änderung des Bebauungsplans „Am Weiher“ ist es, die geplante Erweiterung eines ortsansässigen Gewerbebetriebes, in Anlehnung an bereits erfolgte baurechtliche Änderungen im umliegenden Gewerbegebiet, zu ermöglichen.

Die Gemeinde trägt so dem Belang der Arbeitsplatzsicherung bzw. der Schaffung von neuen Arbeitsplätzen Rechnung. Darüber hinaus kann im Mischgebiet (MI 3) mehr Wohnraum geschaffen und den vermehrten Anfragen nach Wohnbauland entsprochen werden.

Die Gemeinde Inning a. A. kann so einen Beitrag zur Entspannung der Wohnungsknappheit leisten, Arbeitsplätze sichern und der gebotenen Innenentwicklung bestehender Baugebiete entsprechen.

Die betrieblichen Anforderungen des Antragstellers machen größere Wand- und Firsthöhen erforderlich. Um ein möglichst harmonisches Ortsbild zu erhalten, aber auch um dem Klimaschutz Rechnung zu tragen, sollen neben symmetrischen Satteldächern künftig auch begrünte Flachdächer zugelassen werden. Statt der bisher festgesetzten zwei überbaubaren Flächen im südlichen Änderungsbereich, ist eine ungeteilte überbaubare Fläche erforderlich, zur Errichtung eines durchgängigen größeren Gebäudes.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Am Weiher“, lediglich die zulässigen Wand- und Firsthöhen werden an die betrieblichen Erfordernisse angepasst.

4. Festsetzungen und Hinweise

Die Art der Nutzung bleibt unverändert, wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan, „Gewerbegebiet (GE 2)“ im nördlichen Änderungsbereich bzw. „Mischgebiet (MI 3)“ im südlichen Änderungsbereich. Zur Wahrung des Gebietscharakters ist im MI 3 mindestens in einem Vollgeschoss bzw. in einem vollgeschossigen Bauteil zwingend eine gewerbliche Nutzung nachzuweisen.

Als Maß der Nutzung wird im nördlichen Änderungsbereich eine höchstzulässige Grundfläche für bauliche Hauptanlagen von 3.100 m² festgesetzt. Dies entspricht der GRZ von 0,50 aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

Im südlichen Änderungsbereich wird eine höchstzulässige Grundfläche von 1.700 m² für bauliche Hauptanlagen festgesetzt. Dies entspricht ebenfalls einer GRZ von 0,50 und stellt eine leichte Anhebung der GRZ von 0,42 aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan dar. Diese Anhebung begründet sich durch die größere überbaubare Fläche, wodurch die Schaffung von mehr Wohnbau- / Gewerbeflächen im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan bzw. eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht werden soll.

Die zulässige Überschreitung der GRZ I durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (GRZ II) wird bis zu einer GRZ von 0,80 zugelassen.

Diese erhöhten zulässigen Überschreitungen ergeben sich aus den betrieblich notwendigen Zufahrtbereichen und nachzuweisenden Stellplatz- und Lagerflächen.

Im Bereich des GE 2 werden die zulässigen Wand- und Firsthöhen angehoben (die WH von 7,0 m auf 11,0 m / die FH von 10,0 m auf 12,0 m), um gleiche baurechtliche Vorgaben zu schaffen, wie auf den umliegenden gewerblich genutzten Grundstücken.

Aufgrund der geschossweise festgesetzten gewerblichen Nutzungen in Verbindung mit Wohnnutzungen wird im MI 3 eine erhöhte zulässige Wandhöhe von 9,0 m, statt 6,50 m, sowie eine zulässige Firsthöhe von 10,0 m, wie im östlich angrenzenden MI 2, festgesetzt. Lediglich auf Flachdächern aufgeständerte Photovoltaikmodule, die mindestens 1,50 m von der Attika zurückgesetzt sind, dürfen die zulässige Firsthöhe überragen. Müssten diese unter der zulässigen Attikahöhe bleiben, würden sich unverhältnismäßig hohe Attiken ergeben.

Neben der festgesetzten offenen Bauweise im gesamten Planungsgebiet dürfen im Mischgebiet auch Baukörper mit Gebäudelängen bis zu 57 m errichtet werden (abweichende Bauweise), wenn die straßenseitige Fassade durch Vor- und Rücksprünge gegliedert ist. Dies wird als verträglich angesehen im Hinblick auf die Lage des MI 3, angrenzend an das GE 3. Die erforderlichen Stellplätze für Wohnnutzungen bzw. gewerbliche Nutzungen sind auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

Nachdem durch die vorliegende Hochbauplanung auf den Fl.Nrn. 294 bzw. 296 ca. acht öffentliche Längsparker entfallen, sind im Bereich der nördlichen „Fläche für Stellplätze“ acht

öffentliche Parkplätze zu errichten. Diese Parkplätze sind dinglich zu sichern.

Neu aufgenommen werden Festsetzungen / Hinweise zur baulichen Gestaltung, zu Versickerungsflächen, zum Umgang mit Grundwasser, zum Artenschutz, zur Energieversorgung sowie zum Klimaschutz.

5. Technische Versorgung / Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über die Gemeinde Inning a. Ammersee. Löschwasser wird durch die Bereitstellung der öffentlichen Trinkwasserversorgung sichergestellt.

Anfallendes Schmutzwasser ist entsprechend der Entwässerungssatzung im Trennsystem 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

Die Baugrundstücke stellen sich als unbebaute, in weiten Teilen gekieste Lagerflächen, dar. Das nördliche Baugrundstück (Fl.Nr. 291), mit einem Gefälle um rd. 2 m von Süd nach Nord, war im östlichen Bereich durch einen schmalen Strauchbewuchs eingefasst. Der teilweise überalterte Strauchbewuchs wurde im Zuge der östlichen Grundstücksräumung entfernt.

Beim südlichen, größtenteils gekiesten Baugrundstück (Fl.Nrn. 294 sowie 296) besteht zu den südlich anschließenden landwirtschaftlichen Flächen ein Höhenversatz von rd. 3 m.

Zur Eingriffsvermeidung werden umfangreiche Pflanzvorschriften festgesetzt, die überwiegend den Bereich der unbebauten und unbefestigten Freiflächen sowie die privaten Grünflächen entlang der Straßen bzw. beim südlichen Änderungsbereich die Ortsrandeingrünung nach Osten sowie Süden betreffen. Der straßenbegleitende 2,50 m breite Randstreifen der Fl.Nr. 291 (GE 2) war teils mit Strauchbewuchs begrünt. Der nach Entfernung des Strauchbewuchses nun vollständig unbepflanzte Randbereich ist mit Hecken und Bäumen gemäß den Festsetzungen zur Grünordnung zu bepflanzen. In Summe sind ca. 333 einheimische, standortgerechte Sträucher und 10 % Bäume 2. Ordnung zu pflanzen. Im Ergebnis soll dadurch eine mesophile Heckenstruktur entstehen, die neue Habitate für Vögel und Kleintiere schafft.

Festgesetzte Baumpflanzungen für die privaten Pflanzbereiche (u.a. ein Baum je nicht überbaute 200 m² Grünfläche, jedoch nicht im Bereich der Lebensraumsatzfläche) müssen auf dem Baugrundstück erfolgen. Im Westen des neuen Zauneidechsenareals ist eine Konzentration von 4 Bäumen 2. Ordnung (3 x verpflanzt, m.B., Stammumfang 18 - 20 cm) zu pflanzen und zu unterhalten. Im nordöstlichen Bereich dieser Flächen sollen 1 – 2 Bäume 2. Ordnung gepflanzt werden. Die letztgenannten Baumpflanzungen dienen dem Nachbarschutz der östlich angrenzenden Mischgebietsflächen. Die Besonnung des Zauneidechsenareals wird durch die nordöstlichen Baumpflanzungen nicht beeinträchtigt.

Zur Verbesserung des Kleinklimas sind geschlossene Fassadenflächen über 35 m² dauerhaft mit Schling- bzw. Kletterpflanzen zu begrünen und zu erhalten. Alternativ sind 20 % der Ost- und Westfassaden dauerhaft zu begrünen und zu erhalten.

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

7. Artenschutz

Im Änderungsbereich wurden weite Flächen durch einen Natursteinbetrieb als Stein-Lagerflächen genutzt. Um sicherzustellen, dass im Falle der geplanten Bebauung keine Tierhabitate betroffen sind, wurden zwei Ortseinsichten durch einen qualifizierten Fachexperten im August 2022 durchgeführt und in Form einer artenschutzrechtlichen Prüfung umgesetzt.

Die nähere Prüfung wurde reduziert auf das mögliche Vorkommen von drei Lurcharten, der Zauneidechse, von Fledermäusen und europäischer Brut- und Rastvogelarten.

Nachweise der Lurcharten (Gelbbauchunke, Wechselkröte, Europäischer Laubfrosch) konnten bei Tag- und Dämmerungs-/Nachtbegang nicht erbracht werden.

Im Geltungsbereich konnten keine Baumhöhlen oder Rindenspalten gefunden werden, die als Quartiere für Fledermausarten dienen könnten.

Eine Kleingruppe des Haussperlings nutzte die heckenartige Gehölzstruktur im zentralen Osten des Geländes als Teilhabitat (Abb. 3). Eine im räumlichen Zusammenhang durch Grünordnung ergänzende Gehölzstruktur kann entsprechende Habitatverluste für die Art durch das Vorhaben puffern und ausgleichen.

Bei der Ortseinsicht wurden zwei erwachsene Zauneidechsen-Weibchen und acht Jungtiere im Geltungsbereich vorgefunden, was auf eine vitale Teilpopulation hinweist. Daher werden Lebensraumerersatzflächen als „vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen“ (CEF-Maßnahmen) in der vorliegenden Bauleitplanung festgesetzt. Zur Sicherung der ökologisch-funktionalen Kontinuität des Lebensraums der im Geltungsbereich in vitaler Population nachgewiesenen streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) müssen die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen vor Eingriffsbeginn ihre Wirkung entfalten (jeweils ab 1. März des entsprechenden Kalenderjahres). Die Maßnahmen können im unmittelbaren räumlichen Bezug zum betroffenen Habitat auf der am südlichen Rand des Geltungsbereichs festgesetzten privaten Grünfläche in Form von Anreicherung mit Lebensraumrequisiten umgesetzt werden. Diese Requisiten / Geländeelemente sind gemäß der nachfolgenden Abb. 6 des Artenschutzberichtes vom 17.03.2023 des Dipl.-Biologen Martin Kleiner in Form eines Natursteinbruchs, Altholzriegel und -haufen, Eiablageplätzen, Überwinterungsquartieren sowie in ihrer Entwicklung kontrollierten, offenen Gras-, Kraut- und Gehölzvegetationen herzustellen.

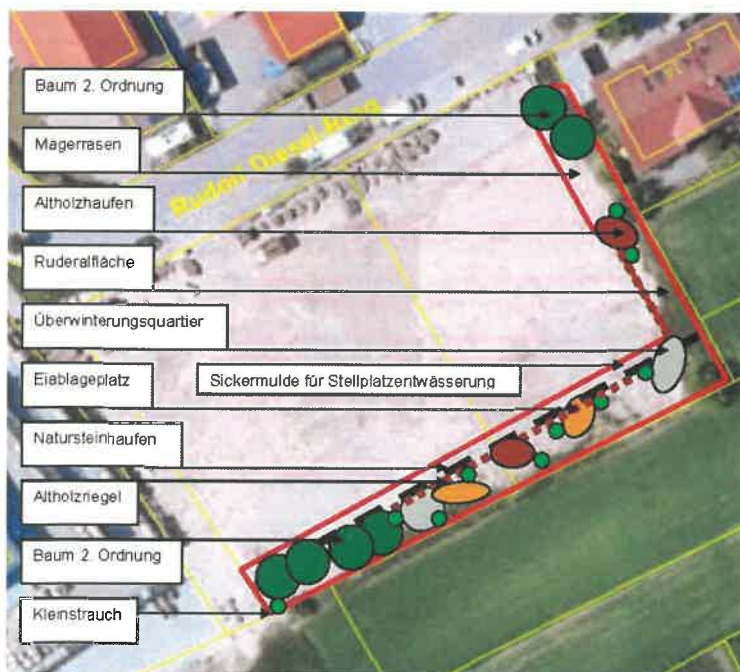


Abb. 6: Umgriff der Lebensraumerersatzfläche (rote Linie) mit Darstellung von Geländeelementen, die zur Optimierung dienen könnten; Kartengrundlage: Bayerische Landesvermessung.

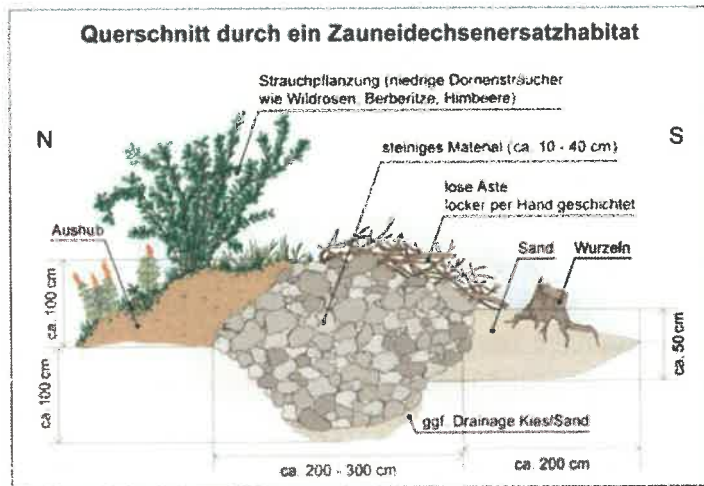


Abb. 1: Optimale Ausgestaltung eines Ersatzhabitats mit Überwinterungsmöglichkeit, Totholz und Eiablage substrat (LfU 2020)

Da der zeitliche Ablauf des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens eine fristgerechte Umsetzung der beschriebenen „vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen“ kaum ermöglicht, wurde durch den Biologen die Möglichkeit einer „temporären CEF-Maßnahme“ geprüft.

Als Ergebnis wird in der „Artenschutzrechtlichen Prüfung“ vom 17.03.2023 festgehalten, dass eine Übergangslösung grundsätzlich möglich ist. Im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zu den betroffenen Lebensraumflächen, als auch zum letztlich anvisierten Ersatzlebensraum stehen hierfür fachlich geeignete Flächen westlich von Fl.Nr. 294 zur Verfügung (Fl.Nrn. 302/6 T, 302/5 sowie 295 T und 292/1 T). Die Flächen grenzen westlich unmittelbar an den Geltungsbereich der 12. Änderung an bzw. liegen oberhalb der Hangkante. Auf den zur Verfügung stehenden Flächen soll ein Spektrum an Lebensraumrequisiten angeordnet werden, das sich nach Erfahrungswerten an den Ansprüchen der Zauneidechsen orientiert.



Abb. 2 von Teil 2: Umfang der temporären Lebensraumsersatzfläche (rote Linie) mit Darstellung von Geländeelementen, die zur Optimierung dienen könnten; Kartengrundlage: Bayerische Landesvermessung.

Die zeitlichen Abfolgen bzw. Fertigstellungen sowie Abwicklungen der beschriebenen Maßnahmen sind der „Artenschutzrechtlichen Prüfung“ vom 17.03.2023 zu entnehmen.

Der temporäre Ersatzlebensraum muss während seiner funktionalen Phase durch geeignete Zäunung gesichert sein und nach Möglichkeit nicht befahren werden. Eine entsprechende privatrechtliche Sicherung ist Voraussetzung.

Nach Fertigstellung der Ersatzhabitate ist eine Eignung mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen (Herstellungskontrolle). Zudem ist ein zu dokumentierendes Monitoring durch eine Fachperson bis zum Erreichen der Entwicklungsziele (Entwicklungs- und Zielerreichungskontrolle im Jahr und u.U. Folgejahr) notwendig.

Für die Umsetzung der Maßnahmen ist eine Umweltbegleitung mit entsprechender Erfahrung zu bestellen.

Falls artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt werden, so bedarf dies einer Ausnahme durch die Regierung von Oberbayern.

8. 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. Zum Nachweis einer geregelten Niederschlagsentwässerung wurde ein Baugrundgutachten durch die Blasy+Mader GmbH erstellt („Erkundung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auf den Fl.Nrn. 291, 294 und 296“ Projekt Nr. 12045 vom 15.10.2021). Zur Lösung der Entwässerungsthematik im Bereich der Fl.-Nrn. 294 und 296 wurde ein weiteres Konzept durch die Dr. Blasy – Dr. Øverland Ing. GmbH erstellt („Entwässerungskonzept“ zur Bebauungsplanänderung „Am Weiher“ Projekt-Nr. ea-Inning-003 vom 15.11.2022). Beide Gutachten werden Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung.

Derzeit werden die Niederschlagsabflüsse aller befestigten Flächen des Gewerbegebietes in einen nördlich gelegenen Weiher eingeleitet. Da dieser Weiher keine weiteren Zuflüsse aufnehmen kann, gibt es für das gegenständliche Änderungsgebiet die Auflage, das anfallende Regenwasser vor Ort zu versickern. Derzeit wird von der Gemeinde Inning a. A. ein Gesamtkonzept zur Entwässerung für das Gewerbegebiet „Am Weiher“ erarbeitet.

Gemäß den im Jahr 2021 durchgeführten vier Aufschlussbohrungen stehen auf den untersuchten Grundstücken bis in Tiefen zwischen rd. 2 m und rd. 9 m unter GOK Kiesböden an. Deren Mächtigkeit nimmt von Süden nach Norden deutlich zu. Unter den Kiesen folgen Geschiebelehme die wasserhemmend bzw. wasserstauend wirken. Die Versickerungsmöglichkeiten sind am Nordrand von Fl.Nr. 291, mit den hier anstehenden, relativ mächtigen Kiesen, am günstigsten einzustufen. Auf den Fl.Nrn. 294 / 296 sind die Kiese nur ca. 2,30 m mächtig. Hier kann eine gezielte Versickerung zu einem lokalen stärkeren Aufstau von Wasser führen, welches sich auf der Oberfläche der darunter folgenden, weniger durchlässigen Geschiebelehme sammelt und hangabwärts fließt. Dies ist bei Neubauten zu berücksichtigen. Aufgrund von fehlenden Freiflächen im Bereich der Fl.-Nrn. 294 / 296 können keine Versickerungsmulden mit bewachsener Oberbodenzone zur flächenhaften Versickerung angelegt werden. Stattdessen werden zwei Rigolenstränge vorgesehen, die das Regenwasser unterirdisch in die Kiesschicht einleiten. Aufgrund der geringen Tiefe der Kiesschicht können nur sehr flache Versickerungsrigolen verbaut werden, deren Unterkante nur 30 bis 50 cm oberhalb der stauenden Schicht liegt. Daher wird im Entwässerungskonzept vom 27.10.2022 vorgeschlagen, Rigolen im südlichen Planungsbereich in der erforderlichen Größe zu bauen und diese durch ergänzende Maßnahmen mit einer weiteren Versickerungsanlage auf der nördlichen Fl.-Nr.

291 zu kombinieren, um so eine ausreichende Leistungsfähigkeit und zuverlässige Entwässerung des anfallenden Oberflächenwassers zu gewährleisten. Die geplanten Rigolenkörper werden als Rückhaltebecken bemessen und über eine Notentlastung mit Drossel in das nördlich der Straße gelegene Gebiet (Fl.-Nr. 291) abgeleitet. Dort kann der gedrosselte Abfluss über Sickerschächte in die mächtige Kiesschicht versickern. Die Rigolen dienen somit als Retentionsvolumen für die Versickerungsanlage (Versickerungsschacht) auf Fl.-Nr. 291. Durch das große Retentionsvolumen der Rigolen kann der Versickerungsschacht entsprechend klein ausgeführt werden.

Vor Einleitung der Niederschlagsabflüsse in die Rigolen ist eine Behandlung über Absetzschächte notwendig. Um die Niederschlagsabflüsse von der Böschung südlich der geplanten Parkplätze (Fl.-Nr. 291) im Süden zu fassen, wird eine Mulde angrenzend an die Parkplätze vorgesehen. Die Fläche für Müllcontainer im Osten des geplanten Gebäudes auf Fl.-Nr. 291 kann ebenfalls über eine Mulde entwässert werden.

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

Bei Gewerbebetrieben, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, sind besondere Vorkehrungen zu treffen, dass keine Gewässerverunreinigungen vorkommen.

9. Altlasten

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

10. Immissionsschutz

Die Lärmsituation im Planungsbereich wurde im Rahmen eines Schallgutachtens durch die ACCON GmbH untersucht („Schalltechnische Untersuchung zur 12. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Am Weiher“ der Gemeinde Inning am Ammersee“ – Bericht-Nr. ACB-0322-216211/02 Rev.1 vom 11.11.2022).

Maßgebliche Geräuscheinwirkungen sind durch Immissionen aus Straßenverkehr (A 96, St 2070 sowie St 2067) und Gewerbe bestimmt.

Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 [4] für Gewerbegebiete werden im Bereich des GE 2 im Tagzeitraum durchgehend eingehalten und im Nachtzeitraum durchgehend überschritten. Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 [4] für Mischgebiete werden im Bereich des MI 3 im Tagzeitraum nur auf einer kleinen Teilfläche im Süden eingehalten und ansonsten durchgehend überschritten. Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 [4] für Mischgebiete werden im Bereich des MI 3 im Nachtzeitraum durchgehend überschritten.

Für die von Orientierungswert-Überschreitung betroffenen Bereiche werden Maßnahmen der Grundrissgestaltung festgesetzt, welche nur ausnahmsweise und unter ersatzweiser Realisierung von passiven Schallschutzmaßnahmen entfallen können. Jedenfalls werden passive Schallschutzmaßnahmen (Festlegung der Mindestschalldämmung der Außenbauteile) festgesetzt.

Die von einer ordnungsgemäß betriebenen Landwirtschaft ausgehenden Emissionen durch Vieh-, Weidebetrieb und landwirtschaftlichen Verkehr, sind als ortsüblich anzusehen und müssen deswegen gemäß § 906 BGB hingenommen werden.

11. 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.

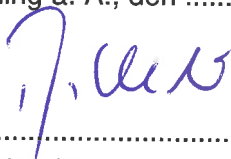
Ein Ausgleich ist ebenfalls nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. ausgeglichen wurden (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

Zur Eingriffsvermeidung werden umfangreiche Pflanzvorschriften festgesetzt. Es werden Baum- und Strauchpflanzungen sowie Fassadenbegrünungen festgesetzt. Darüber hinaus sind im Falle der Errichtung von Flachdächern Begrünungen vorgeschrieben. Durch diese grünordnerischen Maßnahmen werden die Baugrundstücke in ihrer Bedeutung für Natur und Landschaft aufgewertet und die Eingriffsfolgen minimiert. Zusätzlich wird das Mikroklima verbessert.

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.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauGB ist ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB nicht erforderlich.

Inning a. A., den 26.05.2023



Walter Bleimaier
Erster Bürgermeister

Anlagen:

- Baugrundgutachten („Erkundung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auf den Fl.Nrn. 291, 294 und 296“ - Projekt Nr. 12045 vom 15.10.2021) der Blasy+Mader GmbH
- Entwässerungskonzept Bebauungsplanänderung „Am Weiher“ (ProjektNr. ea-Inning-003 vom 15.11.2022) der Dr. Blasy – Dr. Øverland Ingenieure GmbH
- Schalltechnische Untersuchung zur 12. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Am Weiher“ der Gemeinde Inning am Ammersee – Bericht-Nr. ACB-0322-216211/02 Rev. 1 vom 11.11.2022 durch die ACCON GmbH
- Artenschutzrechtliche Prüfung vom 17.03.2023 durch Dipl.-Biologe Martin Kleiner
- Arbeitshilfe zur speziellen artenrechtlichen Prüfung – Zauneidechse (LfU 2020)