

Gemeinde

# Inning a. Ammersee

Lkr. Starnberg

## Flächennutzungsplan

### 1. Änderung – Teil A

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

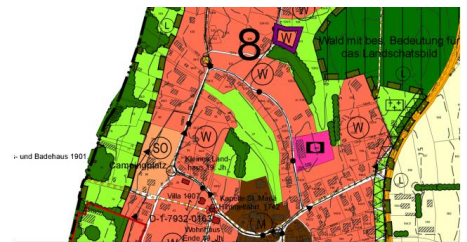
Aktenzeichen

INA114\_Teil\_A

Bearbeiter: Pr

Datum

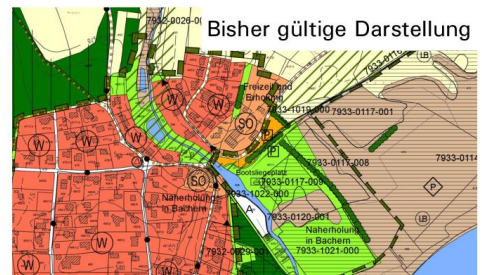
23.07.2019



Neue Darstellung



Bisher gültige Darstellung



## Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10a Abs. 4 BauGB

## 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. **Teil A** der 1. Flächennutzungsplan-Änderung umfasst die **Änderungsbereiche 1, 3, 6, 8, 10 und 11**. Die Genehmigung für Teil A erteilte das Landratsamt Starnberg mit Schreiben vom 21.01.2020.

### **Änderungsbereich 1: Wohnbaufläche in Schorn-Nord**

Das 0,22 ha große, bisher als Grünfläche ausgewiesene Planungsgebiet 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. Das Planungsgebiet wird im Flächennutzungsplan nicht mehr als Grünfläche sondern als Wohnbaufläche dargestellt.

### **Änderungsbereich 3: Wohnbaufläche südlich der Alten Landsberger Straße**

Das 0,13 ha große, bisher als Grünfläche ausgewiesene Planungsgebiet liegt am Westrand von Inning. Es handelt sich um den Garten des letzten Baugrundstücks vor dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet. Hier soll eine weitere Wohnbebauung ermöglicht werden. Das Planungsgebiet wird als Wohnbaufläche dargestellt. Die vorhandene Gehölzreihe wird wie bisher als zu erhalten ausgewiesen. Entsprechend der zugehörigen schalltechnischen Untersuchung sind die Nord- und Westseite des Änderungsbereichs als „Lärmschutzmaßnahme“ gekennzeichnet.

### **Änderungsbereich 6: Wohnbaufläche nördlich der Alten Landsberger Straße**

Das 2,4 ha große Planungsgebiet liegt auf der Kuppe des Stegener Bergs westlich von Inning. Das Grundstück soll mit Wohngebäuden bebaut werden; dafür sind Rodungen im Umfang von 0,1 ha erforderlich. Das Planungsgebiet wird im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche und als Wald dargestellt. Aufgrund der Nähe zur Autobahn A 96 werden Lärmschutzmaßnahmen dargestellt.

### **Änderungsbereich 8: Wohnbaufläche im Norden von Buch**

Das 900 m<sup>2</sup> große Planungsgebiet wurde bisher aus der Flächennutzungsplanung ausgenommen, da die Frage der Erschließung damals nicht geklärt werden konnte. Mittlerweile kann von einer ordnungsgemäßen Erschließung des Grundstücks ausgegangen werden. Das Planungsgebiet wird als Wohnbaufläche dargestellt.

### **Änderungsbereich 10: Sondergebiet „Naherholung in Bachern“**

Die Situation auf der Südwestseite des Inniger Baches ist seit längerem von zahlreichen Konflikten gekennzeichnet. Die Gemeinde hat zur Lösung der Konflikte den Bebauungsplan „Am Inniger Bach und an der Fischerstraße“ aufgestellt, um im historischen Kern des Ortsteils Bachern die seit langem gewachsene gastronomische, gastgewerbliche, kulturelle und erholungsbezogene Nutzung auch zukünftig zu sichern und im Uferbereich den Ansprüchen des Landschaftsschutzes gerecht zu werden. Der bisher bestehende Konflikt mit dem Landschaftsschutz hatte im Planungsgebiet bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans die Ausweisung verhindert, da dieser damals noch nicht aufgelöst werden konnte. Das Planungsgebiet wird im Flächennutzungsplan als Grünfläche innerhalb des Sondergebiets „Naherholung in Bachern“ dargestellt. Der südliche Teil wird als Grünfläche dargestellt.

### **Änderungsbereich 11: Siedlung am Hufschlag**

Die 2 ha große Siedlung am Hufschlag hat die Gemeinde aus der bisherigen Flächennutzungsplanung ausgenommen, da sie beabsichtigte, hier einen Bebauungs-

plan 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. 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.

## 2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

### **Änderungsbereich 1: Wohnbaufläche in Schorn-Nord**

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 wurde daher im Zuge der Abschichtung bei der 1. Änderung des Flächennutzungsplans verwiesen.

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.

### **Änderungsbereich 3: Wohnbaufläche südlich der Alten Landsberger Straße**

Aufgrund der Nähe zur Bundesautobahn A96 und zur Staatsstraße St 2070 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 Gebäudefassaden überschritten werden. Es treten tags Beurteilungspegel von bis zu 60 dB(A) und nachts von 54 dB(A) auf. Zum Schutz der Bewohner sind im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern mit Spaltlüftungseinrichtung oder fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen festgesetzt.

Für den Bebauungsplan wurde ein detaillierter Umweltbericht erstellt. Im Umweltbericht wurde ein Ausgleichsbedarf von ca. 3.500 qm ermittelt. Die Ausgleichsflächen wurden auf der Ebene des Bebauungsplans im Detail geregelt.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde der spezielle Artenschutz ge-

prüft. 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.

#### **Änderungsbereich 8: Wohnbaufläche im Norden von Buch**

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 bei der Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplans im Sinne der Abschichtung verwiesen wurde. Die Begründung des Bebauungsplans wurde der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans als Anlage beigelegt.

#### **Änderungsbereich 10: Sondergebiet „Naherholung in Bachern“**

Für den Bebauungsplan für das Sondergebiet wurde ein detaillierter Umweltbericht erstellt, auf den in der Begründung der 1. Änderung des Flächennutzungsplans verwiesen wird. Die Ausgleichsflächen sind im Bebauungsplan im Detail geregelt.

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.

#### **Änderungsbereich 11: Siedlung am Hufschlag**

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.

### **3. Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden**

Es wurde ein Regelverfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt. Wegen Änderungen am Entwurf nach Durchführung des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB fand gemäß § 4a BauGB eine erneute Auslegung statt und wurden die Stellungnahmen erneut eingeholt. Aufgrund formeller Fehler hat der Gemeinderat den Feststellungsbeschluss vom 08.05.2018 aufgehoben und eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden beschlossen. Der erneute Feststellungsbeschluss zur 1. Flächennutzungsplan-Änderung Teil A wurde vom Gemeinderat am 23.07.2019 gefasst.

Die 1. Flächennutzungsplan-Änderung Teil A dient weitgehend dazu, den Flächennutzungsplan an bereits aufgestellte Bebauungspläne anzupassen. Daher wurden die meisten Belange der Öffentlichkeit und der Behörden bereits in den Bebauungsplanverfahren geäußert und von der Gemeinde abgewogen.

Nachfolgend sind Ergebnisse aufgeführt, die sich konkret auf die Darstellungen im Flächennutzungsplan beziehen.

- Aufgrund einer Einwendung des Landratsamtes Starnberg wurden alle erforderlichen Umweltprüfungen genauer dokumentiert. Falls für den jeweiligen Änderungsbereich bereits im Bebauungsplanverfahren ein Umweltbericht erstellt wurde, wurde auf diesen verwiesen und der jeweilige Umweltbericht der Begründung zu dieser Änderung des Flächennutzungsplan als Anlage beigefügt.
- Das Landratsamt Starnberg hat darauf hingewiesen, dass Änderungsbereich 3 im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westlich der Landsberger Straße“ liegt, in dem Anforderungen zum Schallschutz festgesetzt sind. Daher wurden die Nord- und Westseite des Änderungsbereichs mit dem Planzeichen „Lärmschutzmaßnahme“ (Nr. 15.6 der Anlage zur Planzeichenverordnung) gekennzeichnet.
- Das Landratsamt Starnberg hat darauf hingewiesen, dass die Ausgleichsflächen auf der Bebauungsplanebene nach derzeitigem Planstand im Ampermoos und in Schlagenhofen nachgewiesen werden. Die Begründung wurde daraufhin angepasst.
- Der zum Änderungsbereich 10 angegebene Ausgleichsflächenbedarf war nach Aussage des Landratsamts Starnberg nicht korrekt: Es wurde empfohlen, auf der Ebene des Flächennutzungsplans im Grundsatz auf den Bebauungsplan zu verweisen und auf Details im Flächennutzungsplan zu verzichten. Dieser Empfehlung wurde gefolgt.
- Weitere Stellungnahmen führten zu Änderungen oder Ergänzungen in der Begründung, ohne materielle Änderungen an der Flächennutzungsplan-Änderung.



#### 4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die 1. Flächennutzungsplan-Änderung Teil A dient weitgehend dazu, den Flächennutzungsplan an bereits aufgestellte Bebauungspläne anzupassen. Daher wurde bereits in den Bebauungsplanverfahren geprüft, ob es alternative Planungsmöglichkeiten gibt.

Für die Hufschlagsiedlung (Änderungsbereich 11) sollte ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Nachdem das Bebauungsplanverfahren eingestellt wurde, wurde dieser Bereich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Andere alternative Planungsmöglichkeiten sind nach Auffassung der Gemeinde derzeit nicht vorhanden.

Gemeinde: Inning a. Ammersee, den .....

.....  
(Walter Bleimaier, Erster Bürgermeister)