



GEMEINDE INNING AM AMMERSEE

BEGRÜNDUNG

Zum Bebauungsplan mit Grünordnung

„Westlich Herrschinger Straße – 8. Änderung“

VORENTWURF

Fassung: 25.07.2023

Planverfasser: DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Nymphenburger Straße 29
80335 München

Bearbeitung: Jennifer Hein, M.Sc. Urbanistik
Lea Hickl, M.Sc. Umweltplanung und Recht
Johanna Minks, Dipl.-Ing. Architektur, Architektin und
Stadtplanerin ByAK

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	3
2	Verfahrensart	3
3	Bestandsaufnahme und Bewertung	4
3.1	Lage und Größe des Planungsgebietes, Eigentumsverhältnisse	4
3.2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
3.3	Bestehende städtebauliche und landschaftliche Situation	6
3.4	Grünordnerische Grundlagen	7
3.5	Artenschutz	9
3.6	Denkmalschutz	9
3.7	Verkehr und Erschließung	9
3.8	Ver- und Entsorgung	9
3.9	Soziale Infrastruktur	10
3.10	Vorbelastungen	10
4	Ziele des Bebauungsplanes	11
4.1	Städtebau	11
4.2	Grünordnung	11
5	Planungskonzept	11
5.1	Städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept	11
5.2	Art der baulichen Nutzung	11
5.3	Maß der baulichen Nutzung	12
5.4	Höhenentwicklung und bauliche Gestaltung	13
5.5	Überbaubare Grundstücksfläche	13
5.6	Dachgestaltung und Dachaufbauten	14
5.7	Abstandsflächen	14
5.8	Stellplätze	14
5.9	Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte	15
5.10	Abgrabungen und Aufschüttungen	15
5.11	Grünordnungskonzept	15
5.12	Artenschutz	18
5.13	Klimaschutz und Klimaanpassung	19
5.14	Verkehrskonzept	19
5.15	Schallschutzkonzept	19
6	Naturschutzfachlicher Ausgleich gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB:	19
7	Auswirkungen der Planung	20
7.1	Städtebau	20
7.2	Grünordnung (Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a), c) und d) BauGB) ...	20
7.3	Verkehr und Erschließung	21
7.4	Daten zum Bebauungsplan	21

1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Inning am Ammersee erfährt einen wachsenden Bedarf an Wohnraum und somit auch an sozialen Einrichtungen, die innerhalb des Ortes gedeckt werden sollen. Im südlichen Teilbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „Westlich der Herrschinger Straße“ von 1996 entsprechen die Festsetzungen der städtebaulichen Dichte und Nutzungsart nicht den gestiegenen Bedürfnissen der Gegenwart.

Die Gemeinde beabsichtigt daher, für die Allgemeinen Wohngebiete zwischen Wasenfeld und am Kehlfield sowie nördlich der Schonstraße eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Hierzu ist geplant das Maß der baulichen Nutzung zu erhöhen, sowie die Bauräume im vertraglichen Maße unter Berücksichtigung des Ortsbildes zu erweitern.

Zudem sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der bestehenden Gemeinbedarfsfläche zur offenen Ganztagschule sowie für eine weitere Gemeinbedarfsfläche für eine stationäre Tagespflegeeinrichtung und betreutes Wohnen geschaffen werden. Planungsziele sind weiter der Erhalt der vorhandenen Grünstruktur und verkehrlichen Erschließung.

Um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung an die aktuellen Bedürfnisse anzupassen und die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ziele zu schaffen, ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Westlich der Herrschinger Straße“ gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Bei der Änderung des Bebauungsplans handelt es sich um eine Nachverdichtung. Die 8. Änderung des Bebauungsplans „Westlich der Herrschinger Straße“ soll daher im beschleunigten Verfahren und als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

2 Verfahrensart

Der Bebauungsplan „Westlich der Herrschinger Straße – 8. Änderung“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB aufgestellt, da es sich um den bereits bebauten Innenbereich handelt und sich das Planungsgebiet innerhalb eines bestehenden Bebauungsplans befindet. Zudem liegt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO mit rund 11.200 m² festgesetzt wird und es sich um eine Nachnutzung einer bereits bebauten Fläche im Innenbereich handelt.

Die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB), d.h. die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 14 bis 19 BNatSchG ist nicht anzuwenden.

Die Planung sieht kein vorprüfungspflichtiges Vorhaben i.S. der Anlage 1 Nr. 18.6.2 zum UVPG vor. Eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ist nicht erforderlich.

Die Belange des speziellen Artenschutzes werden durch die Gemeinde im Zuge des Bebauungsplanes abgehandelt, sodass es bei der Durchführung der zukünftigen Bebauung nicht zu Verstößen gegen §§ 44 bzw. 45 BNatSchG kommt.

Darüber hinaus wird im beschleunigten Verfahren von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

3 Bestandsaufnahme und Bewertung

3.1 Lage und Größe des Planungsgebietes, Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet befindet sich südlich des Zentrums der Gemeinde an der zentralen Erschließungsstraße Herrschinger Straße. Das ca. 2,03 ha große Gebiet wird im Norden von Wohnbebauung, im Osten von der Herrschinger Straße, im Süden von der Schornstraße umgeben. Im Westen des Planungsgebiets verläuft ein Feldweg, westlich grenzen daran landwirtschaftliche Flächen.

Im Umgriff liegen die Flurstücke Nrn. 1316/6, 1316/4, 1316/5, 1308/12 (Teilfläche), 1308/10, 1308/11, 1308/13, 1308, 1308/3, 1310, 1307/5, 1307/4, 1307, 1306/8, 1306/2, 1306, 1416/6 (Teilfläche).

Die Flurstücke Nrn. 1316/6, 1316/4, 1316/5, 1308/12 (Teilfläche), 1308/10, 1308/11, 1308/3, 1310 und 1416/6 (Teilfläche) befinden sich im Eigentum der Gemeinde Inning am Ammersee. Die Flurstücke Nrn. 1308/13, 1308, 1307/5, 1307/4, 1307, 1306/8, 1306/2, 1306 befinden sich in Privateigentum.

3.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.2.1 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der gültige Flächennutzungsplan stellt für das Planungsgebiet Bauflächen für den Gemeinbedarf Schule und soziale Einrichtung dar, diese umfassen den Bestand der Grundschule und Kita. Das restliche Planungsgebiet wird als Wohnbaufläche dargestellt. Es werden Hauptwasserleitungen im Planungsgebiet dargestellt, in der als überörtliche Hauptverkehrsstraße gekennzeichneten Herrschinger Straße wird eine Hauptabwasserleitung dargestellt. Eine wichtige Fuß- und Radwegeverbindung wird durch die Schornstraße von Westen kommend und nach Norden weiterführend dargestellt.

Auf Grund der gemeindlichen Planung zur Errichtung einer Tagespflegeeinrichtung wird ein Teil der Wohnbaufläche als Bauflächen für Gemeinbedarf darzustellen sein. Die geplante öffentliche Grünfläche auf den Flurstücken 1308/10 und 1308/11 entsprechen zudem auch nicht der Darstellung als Wohnbaufläche des FNP.

Nach dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

Da der Flächennutzungsplan unter Berücksichtigung des Regionalplans und des Landesentwicklungsprogramms erstellt wurde, werden auch die Ziele dieser übergeordneten Planungen berücksichtigt.

3.2.2 Sonstige Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Lärmaktionsplan der Gemeinde Inning am Ammersee

Es liegt ein Lärmaktionsplan der Gemeinde Inning am Ammersee gemäß § 47d BImSchG (Stand: 11. November 2021) vor. Gemäß der Richtlinie über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm (2002/49/EG) muss die Belastung durch Umgebungslärm ermittelt und zur Information der Öffentlichkeit in Form von Lärmkarten dargestellt werden. Anschließend sind Lärmaktionspläne zu erstellen, um den Umgebungslärm soweit erforderlich zu verhindern und zu mindern.

Der Lärmaktionsplan der Gemeinde wurde auf Grundlage aktueller Straßenverkehrsbelastungen aufgestellt. Für die Ortsdurchfahrt der St 2067 wurden

Belastungen verwendet, die vom Ingenieurbüro für Verkehrsplanung Prof. Dr.-Ing. Kurzak 2018 durch Knotenpunktzählungen entlang der gesamten Ortsdurchfahrt ermittelt und 2019 nochmals, insbesondere hinsichtlich des Umrechnungsfaktors vom werktäglichen auf den mittleren Verkehrswert hin, validiert wurden.

Aufgrund der Lage des Planungsgebiets an der stark verkehrsbelasteten Ortsdurchfahrt St 2067 / Herrschinger Straße (DTV von ca. 14.000 Kfz/24h und Schwerverkehrsanteil von ca. 4%-5 %) kommt es im Mittel bis zu ca. L_{DEN} 65 dB entlang der Herrschinger Straße. Nachts sind es bis zu ca. L_{NIGHT} 55 dB.

Damit werden die Orientierungswerte der DIN 180095 mit maximal 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Allgemeine Wohngebiete bereits im Bestand an der Herrschinger Straße überschritten.

Im Zuge der Erstellung des Schallgutachtens werden die Auswirkungen des Verkehrslärms sowie eventuell notwendige Maßnahmen zum Schallschutz untersucht. Die Ergebnisse werden nach Vorliegen ergänzt.

60 m-Bereich des Inninger Baches

Nach Art. 20 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bedürfen die Errichtung oder wesentliche Änderungen von baulichen und sonstigen Anlagen innerhalb des 60 m-Bereichs des Inninger Baches (Gewässer 3. Ordnung) einer Genehmigung durch das Landratsamt Starnberg (Verweis auf Oberbayerisches Amtsblatt Nr. 5/2014 „Verordnung über die Genehmigungspflicht für Anlagen in oder an Gewässern dritter Ordnung im Regierungsbezirk Oberbayern“). Der 60 m-Bereich ist in den hier vorliegenden Bebauungsplan als Kennzeichnung bzw. nachrichtliche Übernahme übernommen worden.

3.2.3 Planungsrechtliche Beurteilung

Das Planungsgebiet befindet sich im Umgriff des qualifizierten Bebauungsplans „Westlich der Herrschinger Straße“ von 1996 und beurteilt sich planungsrechtlich nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Geltende Bebauungspläne

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsgültigen Bebauungsplans „Westlich der Herrschinger Straße“ von 1996.

Seit Inkrafttreten wurde der Bebauungsplan siebenmal geändert. Die für den Umgriff des Planungsgebiets wesentlichen Änderungen bestehen in der 1. Änderung von 2000, der 3. Änderung von 2001, sowie der 4. Änderung von 2004.

Der Bebauungsplan setzt für das Gebiet überwiegend Allgemeines Wohngebiet fest, sowie eine öffentliche Spielfläche und im Bereich westlich der Straße „Am Kehlfeld“ eine Fläche für Gemeinbedarf (Schule), welche in der 1. Änderung nach Norden erweitert wurde zur Gemeinbedarfsfläche Schul- und Kindergartenbereich. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3/ Nr. 3,4,5 BauNVO nicht zulässig.

Es werden kleinteilige Bauräume festgesetzt, die auf die Gebäude abgestimmt sind. Die 3. Änderung des Bebauungsplans setzt die Änderung von Baulinien zu Baugrenzen für Allgemeine Wohngebiete in Teilen des Planungsgebiets fest. Im Allgemeinen Wohngebiet wird größtenteils eine zwingende Anzahl von zwei Vollgeschossen festgesetzt, für das Flurstück 1307/4 wird zwingend ein Vollgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss, wovon das Dachgeschoss kein Vollgeschoss sein darf, festgesetzt. Für drei Flurstücke an der Herrschinger Str./ Schornstraße, sowie für die

Gemeinbedarfsfläche wird die höchstzulässige Anzahl von zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Es wird sowohl eine maximale Geschossflächenzahl, die Anrechnung von Dachgeschossen, die nicht Vollgeschosse sind, auf die GFZ, als auch eine maximale Grundflächenzahl mit Überschreitung durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ausgewiesen. Die höchstzulässige GRZ beträgt überall 0,4, die GFZ ist für jedes Baugebiet einzeln festgesetzt.

Es werden weitere Festsetzungen zur Bauweise, Dach- und Fassadengestaltung, Nebenanlagen, Stellplätzen und Tiefgaragen sowie zur Ortsrandgestaltung und dem Schallschutz getroffen. Die Grünordnung setzt die öffentliche Spielfläche, eingefriedete und offene Gartenbereiche, Tiefgaragenüberdeckung und zu pflanzende Bäume fest.

2004 wurde für das Allgemeine Wohngebiet des damaligen Flurstücks 1308, heute Flurstück 1308 und 1308/13, die zulässige Dachform des Satteldachs in der 4. Teiländerung festgesetzt.

3.2.4 Relevante Satzungen und Verordnungen

Im Umgriff des Bebauungsplans gelten folgende relevante Satzungen der Gemeinde Inning am Ammersee:

- Satzung der Gemeinde Inning a. Ammersee über ein von der Bayerischen Bauordnung (BayBO) abweichendes Maß der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung – AFS), i.d.F. vom 18.01.2021
- Satzung über Einfriedungen (Einfriedungssatzung), i.d.F. vom 12.10.2020
- Gesetz zur Vereinfachung und Beschleunigung bau- und wasserrechtlicher Verfahren; Gestaltungssatzung für Garagen, i.d.F. vom 10.10.1994
- Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung), i.d.F. vom 28.06.2023

3.2.5 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Im Planungsgebiet sind keine Schutzgebiete, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete (Natura 2000-Gebiete) vorhanden.

3.3 Bestehende städtebauliche und landschaftliche Situation

Das Planungsgebiet stellt das südliche Ende des im Zusammenhang bebauten Wohngebiets der Gemeinde Inning am Ammersee dar, es befinden sich einzelne Wohnquartiere in der westlichen Fortführung der Schornstraße, sowie vereinzelt entlang der Hauptstraßen Richtung Süden. Die Gemeinbedarfsflächen wurden am äußeren westlichen Ortsrand des Wohngebiets angesiedelt. Vereinzelt befinden sich entlang der Herrschinger Straße Gewerbeeinrichtungen.

Im Planungsgebiet befinden sich an der Schornstraße ein- bis zweigeschossige Wohngebäude mit Satteldach. Für die unbebauten Flurstücke Nrn. 1308 und 1308/13 besteht Baurecht, die Flurstücke liegen derzeit ebenso wie die Flurstücke Nrn. 1316/4 und 1308/10 als Wiesenflächen vor. Im Westen des Planungsgebiets befinden sich die zweigeschossige Grundschule und der Gemeindecindergarten. Die umgebende Wohnbebauung besteht aus zweigeschossigen Mehrparteienhäusern mit Pultdach.

Im Norden des Planungsgebiets und östlich der Herrschinger Straße schließen Wohnbauflächen an. Im Süd-Osten befindet sich ein Nahversorger, südlich des Planungsgebiets existiert ein Sportverein mit Tennisplätzen. Es befindet sich ein offener

Parkplatzbereich im Süd-Westen des Gebiets, westlich an die Grundschule schließen landwirtschaftliche Flächen an.

Im Planungsgebiet bestehen Privatgärten mit Baumbestand, offene Wiesenflächen und straßenbegleitend Heckenstrukturen und Baumreihen. Das Planungsgebiet liegt im Übergang zur offenen Landschaft, es grenzen westlich landwirtschaftliche Flächen an. In ca. 200 m Entfernung befindet sich im Westen Waldbestand und in ca. 650 m der Ammersee.

3.4 Grünordnerische Grundlagen

Lage und Topographie

Das Planungsgebiet ist topographisch leicht bewegt und weist verschiedene Anschlusshöhen im umliegenden Gelände auf. Das Gebiet befindet sich weitestgehend auf ca. 554,4 m ü. NHN mit einer Höhendifferenz von ca. 1m (Quelle: Bayernatlas).

Naturraum

Das Planungsgebiet befindet sich nach Meynen/Schmithüsen in der Naturraum-Einheit „Ammer-Loisach-Hügelland“ und nach Ssymanck in der Naturraum-Haupteinheit „Voralpines Moor- und Hügelland“.

Boden

Laut der Übersichtsbodenkarte des Umweltatlas Bayern setzt sich der Boden des östlichen Teils des Planungsgebiets aus fast ausschließlich (Acker)Pararendzina aus Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) zusammen. Der westliche Teil des Planungsgebiets besteht laut Übersichtsbodenkarte aus fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter).

Für das Flurstück FINr. 1310 zur Erweiterung der Grundschule liegt ein Baugrundgutachten vom August 2022 (Büro BLASY + MADER GmbH) vor. Des Weiteren liegt für das Flurstück FINr. 1316/4 ein Geotechnischer Bericht mit schadstofftechnischen Voruntersuchungen vom Juni 2023 (Büro BLASY + MADER GmbH) vor.

Wasserhaushalt

Das Gebiet befindet sich laut hydrogeologischer Raumgliederung (Umweltatlas, LfU) im hydrogeologischen Teilraum „Süddeutsches Moränenland“.

Grundwasser:

In der bereits genannten Baugrunduntersuchung zur Erweiterung der Grundschule vom August 2022 (Büro BLASY+MADER GmbH) konnte bei den durchgeführten Bohrungen weder Schichten- noch Grundwasser bis zur maximalen Bohrtiefe von ca. 5 m unter GOK festgestellt werden. Mit einem zusammenhängenden Grundwasserstockwerk ist aufgrund der überwiegend gering wasserdurchlässigen Schichten erst in größeren Tiefen zu rechnen.

Sickerfähigkeit des Bodens:

Das Baugrundgutachten stellt des Weiteren fest, dass generell oberflächennah gut wasserdurchlässige, feinkornarme Kiese anstehen, in denen eine Versickerung grundsätzlich möglich ist. Die Mächtigkeit dieser wasserdurchlässigen Kiese ist jedoch gering. Darunter folgen eher geringer wasserdurchlässige feinkornreiche Moränenablagerungen.

Oberflächenwasser:

In ca. 60 m östlicher Richtung des Planungsgebiets verläuft der Inninger Bach. Nach dem Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete des Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) liegt das Planungsgebiet außerhalb wassersensibler oder überschwemmungsgefährdeter Bereiche. Somit bestehen keine Auswirkungen auf das Planungsgebiet.

Zum 60 m-Bereich des Inninger Baches siehe Kapitel 3.2.2.

Klima und Luft

Das Klima in Inning am Ammersee ist warm und gemäßigt. Die durchschnittliche Jahrestemperatur (gemessen im Zeitraum von 1981 bis 2010) beträgt am Ammersee 8,6°C. Der durchschnittliche Jahresniederschlag (gemessen im Zeitraum von 1981 bis 2010) beträgt 980 mm.

Die thermische Belastung innerhalb des Planungsgebiets ist als gering einzustufen, da es sich um eine locker bebaute, gut durchgrünte Wohngegend handelt. Es bestehen viele private Gärten mit Baumbestand und guter Durchgrünung.

Vegetation und Baumbestand

Im südlichen Bereich des Planungsgebiets, im Bereich der privaten Wohnhäuser, befindet sich Vegetation lediglich in Privatgärten in Form von Rasen, Büschen und vereinzelt Bäumen.

Auf den Flurstücken mit den FINrn. 1038 und 1038/13 befinden sich eher artenarme bis mäßig artenreiche Grünflächen, die durch Arten, wie z.B. Löwenzahn, Gewöhnliche Schafgarbe, Rot-Klee, Weiß-Klee und Wiesen-Labkraut gekennzeichnet sind. Randlich der großen Grünfläche sind neben geschotterten Stellplätzen einzelne Bäume sowie Gebüschgruppen aus u.a. Feld-Ahorn, Blutrotem Hartriegel und Berg-Ahorn zu finden.

Die Vegetationsbeschreibung zu den Flurstücken FINrn. 1038 und 1038/13 gilt auch für die öffentliche Grünfläche östlichen neben den beiden großen Grünflächen.

Innerhalb der unbebauten Flächen des Schulgrundstücks werden insbesondere von intensiv gepflegten Rasenflächen eingenommen. Die vorhandenen Bäume setzen sich aus nicht heimischen Arten wie z.B. Robinie und Rot-Eiche sowie heimischen Arten, wie z.B. Walnuss, Stiel-Eiche und Hängebirke zusammen.

Auf dem Flurstück mit der FINr. 1316/4 befindet sich eine artenarme, intensiv genutzte Grünfläche mit keinem Baumbestand. Das angrenzende Flurstück mit der FINr. 1316/5 ist als Fußgängerweg angelegt.

Nationale Schutzgebiete und Biotop

Es befinden sich weder kartierte Biotop noch nationale Schutzgebiete innerhalb sowie in der näheren Umgebung des Planungsgebiets.

In ca. 120 m Entfernung in östliche Richtung befindet sich das kartierte Biotop Nr. 7932-0019-001 „Alter künstlicher Weiher mit gewässerbegleitendem Gehölzsaum, gespeist vom Inninger Bach, am südlichen Ortsrand von Inning“.

Negative Auswirkungen durch die Planung auf die genannten Gebiete können ausgeschlossen werden.

Erholung

In direkter Umgebung des Planungsgebiets befindet sich im Süd-Westen der „Spielplatz Schornstraße“, sowie in ca. 100 m Entfernung im Osten der Inninger Bach.

Die Gemeinde Inning stellt vor allem mit ihrer Nähe zum Ammersee einen wichtigen Ausgangspunkt für Wanderungen und Fahrradtouren dar.

3.5 Artenschutz

Es liegt eine Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Büro DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH) vom Mai 2023 vor.

Aufgrund der vorgefundenen Strukturen können Vorkommen von verschiedenen Fledermäusen und Brutvögeln im gesamten Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden. Um genaue Aussagen zur Einschätzung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG treffen zu können, sind vertiefte Bestandskartierungen für die genannten Arten/Artengruppen erforderlich.

Für alle anderen Arten kann ein Vorkommen und damit das Eintreten von Verbotstatbeständen sicher ausgeschlossen werden. Für diese Artengruppen sind keine Untersuchungen erforderlich.

Für nähere Informationen wird auf die Relevanzprüfung vom Mai 2023 verwiesen.

3.6 Denkmalschutz

Denkmalgeschützte Gebäude oder Anlagen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. In einer Entfernung von ca. 270 m westlich befindet sich ein Bodendenkmal in Form von Grabhügeln mit Bestattungen der Bronzezeit und der Hallstattzeit. Ein Vorkommen von Bodendenkmälern kann somit nicht ausgeschlossen werden.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

3.7 Verkehr und Erschließung

Die Gemeinde Inning am Ammersee ist überörtlich über die Staatstraße St 2067 an die Autobahn A 96 angeschlossen. Das Planungsgebiet wird über die überörtliche Hauptstraße Herrschinger Straße erschlossen, welche in Richtung Süden zur Gemeinde Herrsching am Ammersee führt und ab dem direkt südlich gelegenen Kreisverkehr über die Seefelder Straße die Gemeinde Seefeld anbindet.

Die innere Erschließung des Planungsgebiets wird in Einbahnrichtung von der Herrschinger Straße in Straße „Wasenfeld“ und Ausfahrt über die Straße „Am Kehlfield“ sichergestellt. Die südliche Wohnbebauung wird über die Schornstraße erschlossen. Süd-östlich an der Herrschinger Straße befindet sich die ÖPNV - Haltestelle „Obermühle“ der Buslinien 921 und 820.

3.8 Ver- und Entsorgung

Da es sich um die Überplanung eines Bestandsgebietes handelt, ist die technische Ver- und Entsorgung grundsätzlich gesichert.

Der Großteil der erforderlichen Leitungen befindet sich in den umgebenden öffentlichen Straßen. Die Stromleitungen und Verteilerkästen, welche sich auf dem im Gemeindebesitz befindlichen Flurstück 1316/5 befinden, sind durch die Gemeinde privatrechtlich zu behandeln. Die das Flurstück 1310 querende Stromleitung wird in Abstimmung mit den behördlichen Trägern verlegt werden.

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Trinkwasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

Eine fachgerechte Müllentsorgung über das Kommunalunternehmen für Abfallwirtschaft (AWISTA) wird vorausgesetzt.

Im Rahmen von Umbaumaßnahmen oder Neu- und Erweiterungsbauten sind folgende Vorgaben zu beachten „Das DVGW-Arbeitsblatt W 551 (Stand vom April 2004) beschreibt technische Maßnahmen zur Verminderung des Legionellenwachstums in Trinkwasser- Installationen (Planung, Errichtung, Betrieb und Sanierung)“.

3.9 Soziale Infrastruktur

Im Planungsgebiet befindet sich die Grundschule der Gemeinde Inning und der Gemeindecindergarten. Dem aus dem Bevölkerungswachstum in der Gemeinde resultierenden gestiegenen Bedarf an Lehr- und Betreuungseinrichtungen für Kinder wird mit der Erweiterungsplanung einer offenen Ganztagschule entsprochen.

Darüber hinaus befinden sich Einrichtungen zur Kinderbetreuung sind u.a. am Marktplatz und entlang der Landsberger Straße.

Mittelschulen befinden sich in ca. 5 km Entfernung in Türkenfeld (Grund- und Mittelschule) und in ca. 9 km Entfernung in Herrsching (Christian-Morgenstern-Mittelschule). In Inning befindet sich zudem in der Landsberger Straße eine private Grund- und Hauptschule (Montessori-Schule).

Die Gemeinde Inning am Ammersee verfügt derzeit über keine stationären Pflegeeinrichtungen.

3.10 Vorbelastungen

3.10.1 Altlasten

Laut Altlastenkataster des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) liegen keine Verdachtsflächen für die Gemeinde Inning am Ammersee vor. Weitere Erkenntnisse liegen zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor.

Sofern bei den Aushubarbeiten konkrete Anhaltspunkte auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Starnberg zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodG).

3.10.2 Kampfmittel

Zurzeit liegen keine Erkenntnisse sowie Untersuchungen zu Kampfmitteln im Planungsgebiet vor.

3.10.3 Immissionen

Auf das Planungsgebiet wirken im Wesentlichen Schallquellen durch den Verkehr der unmittelbar angrenzenden Straßen ein. Belastungen durch den Straßenverkehrslärm sind vor allem von der Herrschinger Straße zu erwarten.

Der Lärmaktionsplan der Gemeinde Inning am Ammersee legt bereits dar, dass es im Mittel bis zu ca. L_{DEN} 65 dB entlang der Herrschinger Straße kommt. Nachts sind es bis zu ca. L_{NIGHT} 55 dB.

Auf Grund weiter Planungen im direkten Umfeld des Planungsgebiets beauftragt die Gemeinde eine Lärmuntersuchung.

Die Beschreibung der bestehenden Immissionen wird nach Vorliegen der Untersuchung ergänzt.

4 Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Planung sollen folgende städtebauliche und grünordnerischen Ziele umgesetzt werden:

4.1 Städtebau

- Maßvolle Nachverdichtung im Innenbereich im Sinne der Innenentwicklung
- Schaffung eines Standortes für einen Gemeinbedarf „Offene Ganztagschule“ und „Tagespflegestation“
- Sicherung der Erschließungssituation

4.2 Grünordnung

- Sicherstellung einer hochwertigen Durchgrünung zur Schaffung von ausreichenden Freiflächen der Anwohner*innen
- Herstellung einer öffentlichen Grünfläche mit Baumpflanzungen zur Schaffung einer „grünen Mitte“ des Planungsgebiets
- Sicherung der bereits vorhandenen Freiflächen der Grundschule sowie Herstellung neuer, hochwertiger Freiflächen für die Schulerweiterung
- Herstellung hochwertiger Frei- und Gartenbereiche für die Anwohner*innen der Tagespflege

5 Planungskonzept

Der bestehende Bebauungsplan wird in Teilen geändert, sodass die Entwicklung der gemeindlichen Planungen, sowie die Nachverdichtung der Wohngebiete ermöglicht wird. Hierfür wird die Art der baulichen Nutzung in Teilen geändert und die städtebauliche Dichte unter Berücksichtigung der Belange der Natur und Landschaft erhöht.

5.1 Städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Erweiterung der Grundschule um einen Neubau zu einer offenen Ganztagschule vor, sowie die Neuschaffung einer Gemeinbedarfsfläche für eine stationäre Tagespflegeeinrichtung inklusive Wohnraumangeboten. Das Baurecht in den Allgemeinen Wohngebieten wird im Einklang mit der gebauten Umgebung erhöht, sodass dem wachsenden Wohnungsbedarf, sowie der städtebaulichen Entwicklung in der Umgebung des Planungsgebiets entsprochen wird.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

Als Art der baulichen Nutzung wird, wie im Umfeld und im Planungsgebiet im Bestand vorhanden, ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Es sind sowohl die allgemein zulässigen Nutzungen (Wohngebäude, der Gebietsversorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) als auch ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Dies spiegelt die bestehende Nutzung im Planungsgebiet wider, da vor allem an der Schornstraße nicht ausschließlich Wohnnutzung vorhanden ist. Weitere Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig. Anlagen für Verwaltungen sind im Bedarfsfall in die Gemeinbedarfsflächen zu integrieren. Gartenbaubetriebe

und Tankstellen fügen sich mit ihrer großflächigen Kubatur nicht in die Bebauung des Planungsgebietes ein und entsprechen nicht dem gewünschten Ortsbild.

Das Allgemeine Wohngebiet wird durch die öffentliche Straßenverkehrsfläche und die unterschiedliche Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung in drei Baugebiete, WA 1, WA 2 und WA 3, untergliedert.

Gemeinbedarfsflächen

Für die Gemeinbedarfsfläche GB 1 wird die Zweckbestimmung „Schule und Kindertagesstätte“ festgesetzt. Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind Schulgebäude, Sportgebäude und Kindertageseinrichtungen inklusive zugehöriger Nebennutzungen, sowie Nebenanlagen und Stellplätze zulässig. Mit diesen Festsetzungen kann die geplante Nutzung einer offenen Ganztagschule mit Pausenhof und dem schon bestehenden Kindergarten umgesetzt werden.

Für die Gemeinbedarfsfläche GB 2 wird die Zweckbestimmung „Tagespflege“ festgesetzt, wodurch Gebäude zur Unterbringung von Betreuungsgruppen Pflegebedürftiger und betreutes Wohnen, sowie notwendige Nebenanlagen und Stellplätze zulässig sind. Die Festsetzung ermöglicht den Neubau und Nutzung als soziale Einrichtung.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl in Kombination mit einer maximal zulässigen Wandhöhe oder Firsthöhe definiert.

Die Festsetzungen der Grundflächenzahlen der Allgemeinen Wohngebiete orientieren sich an den Vorgaben des Bestandsbebauungsplans. Zur Festlegung des Nutzungsmaßes wurde der bauliche Bestand im Planungsgebiet, sowie des baulichen Umfelds erfasst und beurteilt. Die zulässige Grundflächenzahl wurde im Planungsgebiet im Bestand nur in Teilen ausgeschöpft. So besteht für das WA 2 (Fl.Nrn. 1306 und 1306/2) eine GRZ für Anlagen nach §19 Abs. 2 BauNVO von 0,21. Im WA 3 erreichen Anlagen nach §19 Abs. 2 BauNVO eine GRZ von 0,13 (Fl.nr. 1307/4), von 0,15 (Fl.nr. 1307/5) und 0,35 (Fl.nrn. 1307 und 1306/8). Das WA 1 ist noch unbebaut. Mit der Festsetzung der maximalen GRZ von 0,4 wird der Orientierungswert gem. §17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete eingehalten und ermöglicht eine Nachverdichtung im Sinne der Ziele der Gemeinde. Die maximale GRZ von 0,4 darf für Anlagen gem. §19 Abs. 4 BauNVO im WA 3 bis zur gem. BauNVO üblichen maximalen GRZ von 0,6 überschritten werden. Da auch dieser Wert im Bestand nicht umgesetzt ist, wird mit der Überschreitungsmöglichkeit der Entwicklung des Gebiets entsprochen, ohne den Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete zu überschreiten. Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird eine Überschreitungsmöglichkeit für Anlagen gem. §19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer maximalen GRZ von 0,7 zugelassen. Dies ermöglicht einerseits den erhöhten Erschließungsbedarf von Hinterliegergrundstücken und zudem den durch die Wohnraumschaffung entstehenden Nachweis erforderlicher Stellplätze in Tiefgaragen.

Für die Gemeinbedarfsfläche GB 1 „Schule und Kindertagesstätte“ wird eine maximale GRZ von 0,7 festgesetzt. Aufgrund des erhöhten Bedarfs an versiegelten Freiflächen für die Schulnutzung wurden diese ermittelt und in die festgesetzte GRZ bereits mit eingerechnet. Ins Gewicht fällt hier hauptsächlich der Pausenhof, der zudem als Hauptanlage zu werten ist. Für die Gemeinbedarfsfläche GB 2 „Tagespflege“ wird eine maximale GRZ von 0,8 festgesetzt. Für diese Gemeinbedarfsfläche besteht ein erhöhter Flächendruck, da das Baugebiet eine geringe Größe aufweist für das erforderliche Raumprogramm,

auch hier wurden die versiegelten Flächen im Außenbereich bereits ermittelt und eingerechnet. Die festgesetzte GRZ in den Gemeinbedarfsflächen enthält zudem Spielraum, um Änderungen im Zuge der Fortschreibung der Planung aufnehmen zu können. Eine Überschreitung durch bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist somit in den Gemeinbedarfsflächen nicht zulässig.

5.4 Höhenentwicklung und bauliche Gestaltung

Um eine einheitliche Höhenentwicklung im gesamten Baugebiet zu gewährleisten, wird eine maximale Wandhöhe bzw. Firsthöhe über NHN sowie ein unterer Bezugspunkt im Bestand festgesetzt.

Als oberer Bezugspunkt gilt bei Satteldächern und einer festgesetzten Wandhöhe der Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut. Als oberer Bezugspunkt gilt bei Flachdächern für Wandhöhe die Oberkante der Attika.

Als untere Bezugspunkte gelten die in der Planzeichnung eingetragenen Höhenbezugspunkte über NHN.

Da in den Wohngebieten ausschließlich Satteldächer zulässig sind, wird hier eine Wandhöhe festgesetzt. Die festgesetzte Wandhöhe beträgt im Allgemeinen Wohngebiet 7 m. Diese Wandhöhe lässt drei Vollgeschosse zu. In Verbindung mit der Festsetzung einer Dachneigung von 28-33° ergibt sich eine Firsthöhe von maximal 10,5 m. Die Höhenentwicklung orientiert sich an der Umgebung, welche hauptsächlich aus Pultdachbebauungen mit einer maximalen Wandhöhe von 9 m und einer Wandhöhe von 5 m an der unteren Traufseite besteht. Da im Allgemeinen Wohngebiet auf die nicht mehr zeitgemäße Pultdachform verzichtet wurde, wird der Mittelwert von 7 m Wandhöhe festgesetzt. Die Festsetzung ist somit städtebaulich verträglich im Sinne des Ziels der sensiblen Nachverdichtung.

In den Gemeinbedarfsgebieten ist aufgrund der diversen Nutzungen die Dachlandschaft vielfältiger. Hier gibt es z.B. Bereiche mit Dachterrassen oder Pultdach. Um dieser Vielfältigkeit gerecht zu werden wird keine Wandhöhe, sondern eine maximal zulässige Firsthöhe in den Gemeinbedarfsflächen festgesetzt.

Mit einer maximalen Firsthöhe von 10,5 m hebt sich der Schulcampus nicht nur mit seiner Nutzung und der Architektur, sondern auch durch die Höhe von der Wohnbebauung ab. Die kleinteiligere Tagespflege ordnet sich von der Höhe dem Schulcampus unter, hebt sich aber dennoch von der Wohnbebauung ab. Auch ein Spielraum für Erweiterungs- bzw. Umbaumaßnahmen wurde in der Firsthöhenfestsetzung berücksichtigt.

Um eine dicht über dem Boden schwebende Gestaltung durch Balkone zu vermeiden, sind diese erst ab dem ersten Obergeschoss zulässig.

5.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch den Bauraum definiert. Für die Gemeinbedarfsfläche GB 1 „Schule und Kindertagesstätte“ wird der Bauraum des Kindergartens und der Schule im Süden erweitert, sodass die Errichtung des geplanten Schulbaukörpers ermöglicht wird und zudem der Bestand berücksichtigt wird. In der Gemeinbedarfsfläche GB 2 „Tagespflege“ ermöglicht der Bauraum die Errichtung der geplanten stationären Tagespflegeeinrichtung mit etwas Spielraum.

Die Bauräume im WA 2 und WA 3 sind so angeordnet, dass sie eine verträgliche und gleichmäßige Nachverdichtung zulassen und mindestens einen Abstand der halben Wandhöhe von den Nachbargrenzen entfernt sind. Im WA 1 wird auf Grund der Größe des Baugebiets der Bauraum des bestehenden Bebauungsplans neugegliedert in zwei getrennte Bauräume. Durch die Festsetzung der Firstrichtung wird auf den bereits

gebauten Bestand reagiert und die städtebauliche Form der Zeile in zweiter Reihe aufgegriffen, während zur Herrschinger Straße ein traufständiges Gebäude straßendefinierend angeordnet wird. An der Herrschinger Straße wird die Festsetzung einer Baulinie aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen und um die Festsetzung eines Rücksprungs ab einer Gebäudelänge von mehr als 30 m, da der festgesetzte Versprung zur Auflockerung der langen Fassade führt.

5.6 Dachgestaltung und Dachaufbauten

Innerhalb der festgesetzten maximalen Firsthöhen der Gemeinbedarfsflächen werden keine Dachformen festgesetzt, da in diesen Bereichen Dachformen für verschiedene Nutzungen ermöglicht werden sollen und sich die Architektur sozialer Einrichtungen von der Wohnbebauung in näherer Umgebung städtebaulich abheben darf.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 28 und 33° zulässig. Der Bestandsbebauungsplan hat dies für die Gebiete WA 1 und WA 2 bereits so vorgesehen. Dies entspricht auch der hauptsächlich vorherrschenden Dachform in der Gemeinde. Auf die nicht mehr zeitgemäße Festsetzung eines Pultdaches im WA 1 des Bestands-Bebauungsplans wird verzichtet, so wird die Kontinuität der Dachformen in den Allgemeinen Wohngebieten sichergestellt.

Um eine ruhige Dachlandschaft zu gewährleisten sind technische Dachaufbauten auf Satteldächern nicht zulässig und sind auf Flachdächern sowie auf Be- und Entlüftungseinrichtungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 3 m zulässig. Damit Dachaufbauten hinter die Architektur zurücktreten, sind sie um das Maß ihrer Höhe, jedoch mindestens um 3 m von der Dachtraufe abzurücken, zusammenzufassen und einzuhausen.

Um Solar- oder Photovoltaikanlagen im Sinne einer nachhaltigen Planung zu fördern, dürfen diese auf den Dächern errichtet werden und sind zu mindestens 50% auf den nutzbaren Dachflächen zu errichten. Die geplante Gebäudekonfiguration und Dachorientierung der Tagespflegestation bietet wenig Potential zur Nutzung von Solar- oder Photovoltaikanlagen, daher erweitert sich die Festsetzung für die Gemeinbedarfsflächen auf eine gemeinsame Anrechenbarkeit der Anlagen auf den nutzbaren Dachflächen.

5.7 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächen der Abstandsflächensatzung der Gemeinde im Stand vom 18.01.2021 mit einer Abstandsflächentiefe von 1 H, sowie gemäß §2 Abs. 2 Abstandsflächensatzung die Regelung von 0,5 H vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge, mindestens jedoch 3 m.

Die Bauräume sind möglichst flexibel festgesetzt, da vor allem in den WA Gebieten keine konkreten Planungen vorliegen. Sie halten den Mindestabstand von 3 m zu den Grundstücksgrenzen bzw. Straßenmitte ein.

Um dem hohen Bedarf an sozialen Einrichtungen zu entsprechen, wird für die Gemeinbedarfsflächen GB 1 und GB 2 ein von der Abstandsflächensatzung der Gemeinde abweichendes Abstandsflächenmaß festgesetzt. Die Abstandsflächentiefe von 0,4 H entspricht dem gängigen Maß gem. Artikel 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt.

5.8 Stellplätze

Die Pkw- und Fahrradstellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde sind nachzuweisen.

Auf Grund der bestehenden Baustruktur und der geringen Grundstückgrößen im WA 2 und WA 3 sind oberirdische Stellplätze unter Einhaltung der maximalen GRZ überall zulässig.

Im noch unbebauten WA 1 sind oberirdische Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen und gekennzeichneten Flächen für oberirdische Stellplätze zulässig. Diese ermöglichen die Sicherung der bestehenden Stellplätze entlang der Straße „Am Kehlfeld“ und die Schaffung weiterer oberirdischer Stellplätze entlang der Straße „Wasenfeld“, wodurch die umliegenden Grünflächen gesichert werden.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche GB 1 sind oberirdische Stellplätze nur in den gekennzeichneten Flächen zulässig, da so der Bestand gesichert wird und der weitere Stellplatznachweis auf dem Parkplatz an der Schornstraße geführt wird.

Der durch die Planung der Tagespflege erzeugte Stellplatzbedarf wird auf eigenem Grund und auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in der Straße „Wasenfeld“ nachgewiesen.

Im WA 1 und WA 2 sind Tiefgaragen innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Tiefgaragen zulässig, da der durch die Neubebauung ausgelöste erhöhte Stellplatzbedarf in unterirdischen Anlagen anzuordnen und nachzuweisen ist.

5.9 Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte

Der bestehende die Gemeinbedarfsfläche GB 1 „Schule und Kindertagesstätte“ in Ost-Westrichtung querende Weg wird zugunsten der Neuplanung des Schulgebäudes entfallen. Um die Durchlässigkeit der Gemeinbedarfsfläche weiterhin zu sichern, wird eine 3 m breite Fläche mit Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zwischen dem Kindergarten und der Grundschule festgesetzt.

Auf dem Flurstück 1306/2 wird eine Fläche mit bei Grundstücksteilung einzurichtendem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht hinweislich dargestellt. So wird sichergestellt, dass im Falle einer Grundstücksaufteilung die westliche Bebauung weiterhin angefahren und erschlossen werden kann. Die Fläche ist in einer ausreichenden Breite herzustellen, sodass auch Feuerwehreinsatzfahrzeuge diese nutzen können und eine ausreichende Fläche für die erforderlichen Sparten sichergestellt wird.

5.10 Abgrabungen und Aufschüttungen

Auffüllungen und Abgrabungen sollen der Gestaltung und Funktionalität von Aufenthaltsbereichen sowie der Erstellung ebener Pflanzflächen dienen, um auf den Grundstücken attraktive und nutzbare Aufenthaltsflächen in den privaten Freiflächen (z.B. barrierefreie Betretbarkeit einer Terrassenfläche) zu ermöglichen. Dabei sind alle durch Aufschüttungen und Abgrabungen verursachten Geländeunterschiede gleichmäßig zu verziehen bzw. zu böschen. Eine Terrassierung des Geländes nicht zulässig.

5.11 Grünordnungskonzept

Begrünung der Baugebiete

Um eine ausreichende und nachhaltige Durchgrünung des Planungsgebiets weiterhin sicherzustellen, wird festgesetzt, dass dieses entsprechend den textlichen Festsetzungen und Planeinträgen zu begrünen und zu bepflanzen ist. Die neue Bepflanzung ist sachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher müssen ersetzt werden, um den Vegetationsbestand in seiner Ausprägung zu erhalten. Diese Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen und sind in der nächsten Pflanzperiode durchzuführen.

In den Gemeinbedarfsflächen 1 „Schule und Kindertagesstätte“ und 2 „Tagespflege“ sind die zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Flächen vollständig als Rasen- oder Pflanzflächen mit Sträuchern und Stauden sowie Bäumen gem. den festgesetzten Güteanforderungen und Mindestpflanzgrößen in der auf die Nutzungsaufnahme folgende Pflanzperiode herzustellen, um eine intensive Nutzung durch die Schüler*innen sowie die Kindergarten- und Hortkinder möglich zu machen. Um eine gute Durchgrünung des Planungsgebiets sicherzustellen, sind Nebenanlagen innerhalb der zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Flächen bis zu max. 30 % zulässig.

Unbebaute Baugrundstücke sind, soweit sie nicht für oberirdische Fahr- und Erschließungsflächen, Terrassen oder Stellplätze erforderlich sind, gem. der zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Flächen herzustellen.

Im WA 1 sind mind. 1.500 m² zu begrünen und zu bepflanzen. Die Flächenangabe ist größer als die zeichnerisch festgesetzte Fläche in der Planzeichnung, um eine ausreichende Durchgrünung im Bauraum und Begrünung der Tiefgarage auch innerhalb der Fläche der Nebenanlagen zu gewährleisten zu können. Die zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Flächen sind als artenreiche- und blütenreiche Wiese aus heimischen, standortgerechten Arten (Kräuteranteil mind. 50 %) herzustellen, extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Um eine gewisse Flexibilität bei der Planung der Tagespflege zu belassen, wird von einer zeichnerischen Festsetzung der zu begrünenden und zu beplantenden Flächen abgesehen. Es wird eine textliche Festsetzung aufgenommen, dass mind. 230 m² des GB 2 zu begrünen und zu bepflanzen ist, um eine gewisse und ausreichende Durchgrünung gewährleisten zu können.

Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien sind unzulässig, da sie keinen Beitrag zur Biodiversität leisten und zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung mit Aufheizung führen.

Zur Minimierung des Versiegelungsgrads und zur Sicherung von ausreichend großen Vegetationsflächen sowie von Versickerungsbereichen sind Zufahrten, Wege sowie offene Stellplätze auf ein Mindestmaß zu beschränken und wasserdurchlässig mit einem Abflussbeiwert von max. 0.7 herzustellen. Diese Eigenschaft zeigt sich z.B. bei Pflaster mit Grasfuge, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und wassergebundener Belag.

Aus klimatischen Gründen sowie zur Steigerung der Lebensraumqualität für verschiedene Tierarten (z.B. Brutmöglichkeiten für Vögel und Nahrungsquelle für Bienen und andere Insekten) sind Nebenanlagen, wie Müllhäuser oder Seitenwände von Tiefgaragenzufahrten sowie geeignete und überwiegend fensterlose Gebäudefassaden mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Begrünung der Stellplätze und Tiefgaragen

Um die Versiegelung bei der Errichtung von Stellplätzen möglichst gering zu halten, sind im Planungsgebiet offene Stellplätze mit Bäumen zu überstellen und einzugrünen. Dabei ist pro angefangene 3 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum gem. der Festsetzung zu Güteanforderungen und Mindestpflanzgrößen zu pflanzen.

Bei Pflanzung von Bäumen auf Tiefgaragen und sonstigen unterbauten Flächen sind diese Bereiche pro Baum mit einer Mindestfläche und einem fachgerechten Bodenaufbau vorzusehen, um eine qualitativ hochwertige Bepflanzung zu ermöglichen. Dies gilt auch für Pflanzung von Bäumen in Belagsflächen. Dadurch soll eine ausreichende Durchwurzelungstiefe gewährleistet und die Standfestigkeit der

Pflanzung gefördert werden. Des Weiteren soll die Festsetzung der Sicherung angemessener Wuchsbedingungen dienen.

Baumpflanzungen

Bäume haben durch ihre Staubfilterfunktion, Sauerstoffbildung und Luftbefeuchtung eine wichtige lokalklimatische Ausgleichsfunktion und tragen durch ihr Erscheinungsbild zur Aufwertung von Freiräumen bei. Zudem erfüllen sie einen wichtigen Beitrag als Lebensraum vieler Tierarten. Ihre schattenspendende Wirkung führt zu einer Aufwertung der Freiraumqualität und ist insbesondere für die Qualität der gemeinschaftlich genutzten Freiflächen von hoher Bedeutung. Um diese Funktionen schon frühzeitig nach der Planung zu gewährleisten, werden entsprechende Güteanforderungen und Mindestpflanzgrößen an Baumpflanzungen festgesetzt. Des Weiteren tragen die festgesetzten Güteanforderungen und Mindestpflanzgrößen zu einer besseren Anwuchswahrscheinlichkeit und Entwicklung der Bäume bei, sodass die Hochwertigkeit der Bepflanzungen im Planungsgebiet sichergestellt werden kann. Im Bereich der privaten Freiflächen ist je angefangener 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder zwei Obstbäume sowie zusätzliche fünf standortgerechte Sträucher in der Mindestpflanzqualität in der darauffolgenden Vegetationsperiode ab Nutzungsaufnahme zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Bestehende Bäume können bei entsprechender Qualität darauf angerechnet werden. So kann eine ausreichende und qualitätsvolle Durchgrünung der Ortsmitte der Gemeinde Inning sichergestellt werden. Außerdem ist durch die Neupflanzungen auf den privaten Grundstücken sowie der Erhalt der Bestandsbäume die Begrünung des Planungsgebiets weiterhin gesichert.

Generell sind dabei die Normen der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RAS-LP4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren“.

Dachbegrünung auf Flachdächern

Die geplanten Flachdächer im Planungsgebiet sind zu begrünen, um einen wichtigen ökologischen und kleinklimatischen Beitrag für die Umgebung zu leisten. Die Dachbegrünung kann Niederschlagswasser zurückhalten und damit Spitzenabflüsse mindern. Durch die Verdunstung des gespeicherten Wassers ergibt sich wiederum eine Verbesserung des Kleinklimas durch Kühlung und Luftbefeuchtung. Die Dachbegrünung auf den Flachdächern ist mit einer durchwurzelbaren Gesamtschichtdicke von mind. 10 cm vorzusehen. Für mind. 70 % der zu begrünenden Dachfläche sind heimische Arten mit einem Kräuteranteil von mind. 50 % zu wählen, um die Biodiversität zu steigern und um für Insekten- und Bienenarten eine Nahrungsquelle anzubieten.

Eine Kombination mit Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie ist allgemein zulässig.

Öffentliche Grünfläche

Die als öffentliche Grünfläche festgesetzte Fläche soll vor allem zum einen eine ausreichende Durchgrünung des Planungsgebiets sicherstellen als auch Freiflächen und Erholungsmöglichkeiten für die Anwohner*innen bieten. Die öffentliche Grünfläche besitzt die Zweckbestimmung „Grünanlage“ und ist parkartig als Wiesenfläche mit Einzelbäumen herzustellen und zu pflegen. Befestigungen für Wege und Aufenthaltsflächen sind allgemein zulässig. Um eine ausreichende Durchgrünung

und Freiraumqualität zu erreichen, sind die Befestigungsflächen bis zu max. 90 m² begrenzt.

Niederschlagswasserbeseitigung und Grundwasser

Wie bereits in der Bestandsaufnahme (Kapitel 3.4) festgestellt wurde, kann laut Baugrunduntersuchung (Büro BLASY+MADER GmbH, Stand: August 2022) das anfallende Niederschlagswasser im Untergrund in den wasserdurchlässigen Kiesen versickert werden.

Generell ist das anfallende Niederschlagswasser oberflächlich und möglichst flächenhaft zu versickern. Hierbei sind die Vorgaben der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und der Verordnung Erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFreiV) zu beachten.

Aufgrund der im Untergrund anzutreffenden wasserdurchlässigen Kiesen und der darunter eher geringer wasserdurchlässigen Moränenablagerungen muss laut Baugrunduntersuchung mit einer eingeschränkten Versickerungsfähigkeit gerechnet werden. Für die Dimensionierung der Versickerungsanlagen kann ein k_f -Wert mit $5 \cdot 10^{-6}$ m/s abgeschätzt werden. Dies gilt vor allem für das Grundstück mit der FINr. 1310 zur Erweiterung der Grundschule.

Nach dem Geotechnischen Bericht für das Flurstück FINr. 1316/4 (Planung einer Tagespflege) ist eine Versickerung von Oberflächenwasser in den Terrassenschottern möglich. Für die Dimensionierung von Versickerungseinrichtungen sollte ein k_f -Wert von $3 \cdot 10^{-4}$ m/s angesetzt werden.

Generell ist bei der Bemessung von Versickerungseinrichtungen das Arbeitsblatt A 138 zu beachten.

Schutz vor Starkregenereignisse

Gebäude können auch abseits von oberirdischen Gewässern Gefahren durch Wasser (z.B. Starkregenereignisse, etc.) ausgesetzt sein. Bei Starkregenereignissen und lokalen Umweltereignissen können Straßen und Grundstücke überflutet werden. Dies findet bei der Ausbildung von Kellern, etc. Beachtung.

Durch die entstehende Bebauung darf es zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§ 37 WHG).

Bei Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind diese baulich so auszuführen, dass zum Schutz vor Überflutung eine Überhöhung von 10 cm gegenüber der angrenzenden öffentlichen Straßenfläche ausgebildet wird.

5.12 Artenschutz

Aufgrund der vorgefundenen Strukturen gemäß der vorliegenden Relevanzprüfung vom Mai 2023 (Büro DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH) können Vorkommen von Fledermäusen und Brutvögeln im gesamten Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden. Um genaue Aussagen zur Einschätzung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG treffen zu können, sind vertiefte Bestandskartierungen für die genannten Arten/Artengruppen erforderlich.

Diese werden im weiteren Verfahren des Bebauungsplans durchgeführt und in die Ergebnisse werden in einem Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung gesammelt und in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.13 Klimaschutz und Klimaanpassung

Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Maßnahmen, die dem Klimawandel Rechnung tragen

Um auch bei zunehmenden Starkregenereignissen die Sicherheit innerhalb des Planungsgebiets zu gewährleisten, ist vorrangig eine dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück vorgesehen.

Der zu erhaltende und bei Neubau herzustellende Baumbestand innerhalb des Planungsgebiets trägt zur Dämpfung von Temperaturextremen bei. Durch eine entsprechende Grünausstattung kann somit ein positiver Effekt für das lokale Kleinklima bewirkt werden.

Im Rahmen der Bauausführung ist ebenso auf eine ausreichende Dimensionierung von Regenrückhaltevolumen zu achten, sodass auch bei Starkregen ausreichend Volumen zur Verfügung steht.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Durch die Erhöhung des Baurechts innerhalb des bestehenden Gebiets wird der Ausweisung neuer Baugebiete im unbebauten Naturraum vorgebeugt und so die Neuversiegelung von Außenbereichsflächen vermieden.

5.14 Verkehrskonzept

5.14.1 Erschließungskonzept

Das Planungsgebiet wird wie im Bestand von der Herrschinger Straße aus über die Straßen „Wasenfeld“, „Am Kehlfeld“ und „Schornstraße“ erschlossen werden. Für die Gemeinbedarfsflächen, das WA 2 und WA 3 werden keine Zufahrtsbereiche festgesetzt, um hier zukünftigen Planungen genügend Spielraum zu gewährleisten.

Um Blendwirkungen ein- und ausfahrender Pkw in die Tiefgarage des WA 1 auf die bestehende Wohnbebauung zu vermeiden, wird festgesetzt, dass eine Einfahrt im Norden aus der Straße „Wasenfeld“ und eine Ausfahrt für die Tiefgarage im Süden in die Straße „Am Kehlfeld“ zulässig ist. Der Zufahrtsbereich in der Straße „Wasenfeld“ wird über die Einbahnstraßenregelung nach dem Abbiegen aus der Herrschinger Straße erreicht und leitet den Verkehr aus dem weiteren Planungsgebiet zügig ab. Es wird eine reine Einfahrt festgesetzt, sodass keine Blendwirkung auf die nördlich angrenzende Wohnbebauung zu erwarten ist. Die Ausfahrt in der Straße „Am Kehlfeld“ leitet den Verkehr schnell in die Herrschinger Straße ab.

5.14.2 Beurteilung des Verkehrsaufkommens

Die Gemeinbedarfseinrichtungen sind in Bezug auf den Verkehr gebietsverträglich. Die wohngebietstypischen durchgängigen Straßen weisen eine Breite von 4 m auf und werden als ausreichend erachtet, um diesen Verkehr aufzunehmen.

5.15 Schallschutzkonzept

Das Büro Möhler und Partner Ingenieure wurde beauftragt. Das Gutachten befindet sich derzeit in Bearbeitung.

6 Naturschutzfachlicher Ausgleich gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB:

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Demzufolge gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die aufgrund der

Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Über die rechtliche Notwendigkeit im Bebauungsplan der Innenentwicklung hinaus, sind also alle zu erwartenden Eingriffe kompensiert.

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Städtebau

- Ermöglichen einer ortsbildverträglichen Nachverdichtung
- Erhalt und maßvolle Weiterentwicklung des bestehenden Gebietscharakters
- Erweiterung des Angebots an sozialen Einrichtungen

7.2 Grünordnung (Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a), c) und d) BauGB)

- Verlust von Bestandsbäumen im Bereich der Schule; bei zukünftigen Bauvorhaben möglicherweise Verlust von Baumbestand; teilweise Kompensation dieses Verlust durch Ersatzpflanzungen
- *Artenschutz wird nach Vorliegen des dazugehörigen Gutachtens im weiteren Verfahren ergänzt*
- Erhöhung der Versiegelung; Verlust von natürlichen Bodenfunktionen
- Minimierung der Auswirkungen der Flächenversiegelungen durch wasserdurchlässig herzustellende Beläge bei Zufahrten, Wege sowie offen gestaltete Stellplätze
- Weitgehender Erhalt der Grundwasserneubildungsrate durch sickerfähig herzustellende Beläge sowie dezentrale Versickerung
- Verdichtung der Bebauung im Gemeindegebiet; Einfügen in das Ortsbild, da Festsetzungen zu Gebäudehöhen, Dachform und Baumräumen erfolgen
- Minimierung der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima durch Neupflanzungen von Baum- und Vegetationsstrukturen; Festsetzung zu Dachbegrünung auf Flachdächern
- Aufgrund der Entfernung zu Schutzgebieten und Biotopen entstehen keine negativen Auswirkungen und keine erheblichen Beeinträchtigungen auf nationale Schutzgebiete und Biotope in der Umgebung
- *Immissionsschutz wird nach Vorliegen des dazugehörigen Gutachtens im weiteren Verfahren ergänzt*
- Keine Betroffenheit der Erhaltungsziele und dem Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten
- Keine Betroffenheit von Kultur- und Sachgüter
- Festsetzung zur Herstellung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie; des Weiteren keine genauen Aussagen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie zum jetzigen Planstand
- Überschreitung von Grenzwerten zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, kann verhindert werden
- Keine weiteren Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) bis d) BauGB wie bereits beschrieben
- Beseitigung des Abfalls erfolgt nach den örtlichen Vorschriften über die kommunale Abfallentsorgung bzw. den dafür zuständigen Betrieb; technische Ver- und Entsorgung aufgrund der umliegenden Bestandsbebauung grundsätzlich gesichert
- Gemäß der Begriffsbestimmung des Art. 2 Satz 1 i.V. Art. 3 Seveso III-Richtlinie befindet sich weder ein Betrieb nach Anhang I im Planungsgebiet noch in der näheren Umgebung. Von einer Gefährdung oder erheblichen

Beeinträchtigung kann nicht ausgegangen werden. Im Umkreis zum Planungsgebiet ist kein Betriebsbereich gem. §3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gem. §50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Art. 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gem. §3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten. Von anderweitig möglichen, natürlichen Katastrophen im Hinblick auf starke Trockenheit und Dürre ist das Planungsgebiet nicht betroffen. Der Aspekt der Gefährdung durch Hochwasser oder Überschwemmung ist im Bebauungsplan ausreichend berücksichtigt.

7.3 Verkehr und Erschließung

- Erhalt der bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen
- Sicherung der Erschließung von Hinterliegergrundstücken
- Schaffung von Stellplätzen im Straßenraum

7.4 Daten zum Bebauungsplan

Gesamtumfang	2,03 ha
Nettobauland	1,84 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	0,13 ha
Private Verkehrsfläche	0,009 ha
Öffentliche Grünfläche	0,05 ha