

- Teil B -

Gemeinde Inning a. Ammersee
Landkreis Starnberg



Einbeziehungssatzung
„Bachern – Fischerstraße 18“

BEGRÜNDUNG

vom 29.08.2023

Geändert am:
16.04.2024
18.06.2024

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass für die Planung	3
2.	Ausgangssituation.....	4
2.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
2.2	Tatsächlicher Bestand.....	4
2.3	Umliegende Strukturen und Nutzungen.....	4
2.4	Eigentumsverhältnisse	5
3.	Ziele der Planung	5
3.1	Überbaubare Grundstücksflächen	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage, Aufschüttungen und Abgrabungen	5
4.	Erschließung	7
4.1	Verkehr	7
4.2	Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung.....	7
4.3	Niederschlagsbeseitigung	7
4.4	Energieversorgung, Telekommunikation	8
4.5	Abfallbeseitigung.....	8
5.	Naturschutzfachliche Auswirkungen.....	8
5.1	Ausgangssituation.....	8
5.2	Auswirkungen der geplanten baulichen Entwicklung	8
5.3	Naturschutzfachliche Auswirkungen	9
5.4	Artenschutz	12
6.	Altlasten	13
7.	Denkmalschutz	14
8.	Zugänglichkeit der in der Satzung genannten Normblätter	14
9.	In-Kraft-Treten	15

1. Anlass für die Planung

Das im Zuge der Aufstellung der Einbeziehungssatzung überplante Areal westlich der Fischerstraße in der Ortslage Bachern a. Wörthsee ist derzeit planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Ein rechtswirksamer Bebauungsplan bzw. eine sonstige rechtsverbindliche Satzung nach BayBO besteht für dieses Gebiet bislang nicht. Eine bauliche Nutzung auf dem Grundstück Flur Nr. 398/4 der Gemarkung Buch a. Ammersee ist demzufolge planungsrechtlich aktuell nicht möglich.

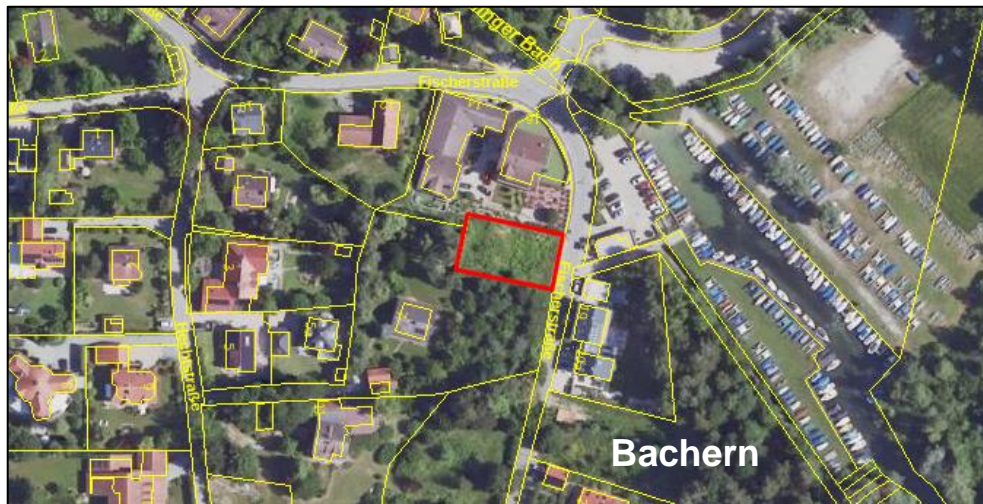


Abb.1: Luftbild Umgriff Satzungsgebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

Der Eigentümer des westlich an die Fischerstraße anliegenden Grundstückes Flur Nr. 398/4 strebt zur Abrundung der bereits umliegenden vorhandenen baulichen Strukturen eine bauliche Entwicklung dieser Fläche für ein Wohngebäude an. Die Erschließung für das neue Wohngebäude kann über die anliegende Fischerstraße gewährleistet werden. An das Grundstück können sämtliche Medien (Wasser, Abwasser, Strom, Telekom) herangeführt werden, beziehungsweise liegen diese bereits an.

Mit der Aufstellung einer Satzung über die Einbeziehung des Grundstückes Flur Nr. 398/4, Gemarkung Buch a. Ammersee, in den im Zusammenhang bebauten Ort Bachern a. Wörthsee gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB soll ein städtebaulich- und ortsbildverträglicher Abschluss der Bebauung auf dem Areal westlich der Fischerstraße, im Osten der Ortslage Bachern a. Wörthsee gewährleistet werden. Die Satzung wird unter der Bezeichnung Einbeziehungssatzung „Bachern - Fischerstraße 18“ geführt. Nachdem das Verfahren in Verbindung mit § 13 BauGB durchgeführt werden kann, wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung eines eigenständigen Umweltberichtes nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB abgesehen.

2. Ausgangssituation

2.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Inning a. Ammersee stellt das Grundstück Flur Nr. 398/4, Gemarkung Buch a. Ammersee, bereits als „Wohnbaufläche“ dar.

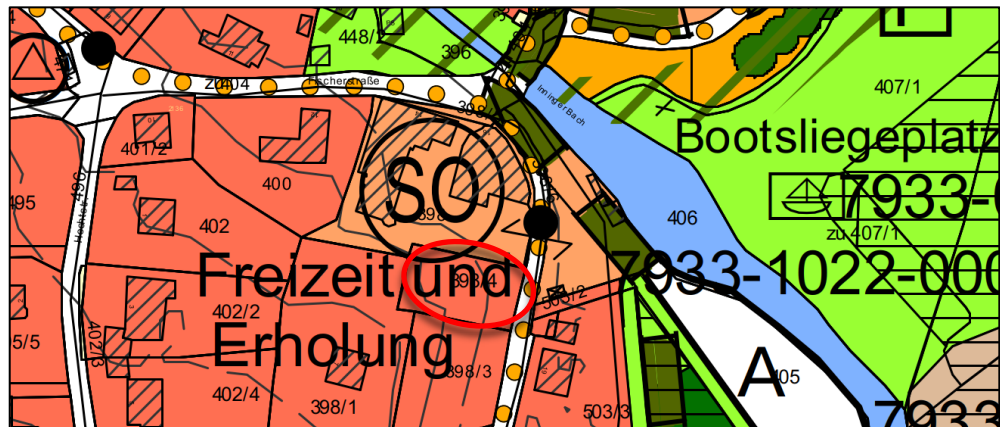


Abb. 2: Auszug rechtswirksamer FNP der Gemeinde Inning a. Ammersee, Stand 2012

Die für die geplante Bebauung vorgesehene Fläche liegt aktuell im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Nachdem für die geplante wohnbauliche Nutzung auch keine Privilegierung im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB abgeleitet werden kann, ist zur planungsrechtlichen Sicherung und Zulässigkeit einer baulichen Arrondierung die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erforderlich.

Mit der im Einbeziehungsbereich geplanten wohnbaulichen Entwicklung erfolgt eine Bebauung entsprechend der umliegenden bereits vorhandenen Bebauungsstruktur.

2.2 Tatsächlicher Bestand

Bei der Fläche im Umgriff der Einbeziehungssatzung handelt es sich um eine topographisch stark bewegte Wiesenfläche. Zudem befindet sich im nordwestlichen Teil des Grundstückes ein Eiskeller. Geschützte Biotope oder sonstige, besonders wertvolle Landschaftsbestandteile sind im Satzungsgebiet hingegen nicht vorhanden. Das Höhenniveau der Einbeziehungsfläche steigt von Osten bei etwa 563 m ü. NN nach Westen bei etwa 572 m ü. NN um etwa 9 m an.

2.3 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Das nähere Umfeld des Einbeziehungsbereiches ist durch unterschiedliche Nutzungen geprägt:

- Im Süden und Westen durch dichte Baum- und Strauchstrukturen sowie bereits wohnbaulich genutzte Gebäudestrukturen,
- im Norden durch eine Hotelanlage und darüber hinaus den Inninger Bach und weitere Wohngebäude,
- im Osten durch die unmittelbar anliegende Fischerstraße und darauffolgend ein Wohnhaus, Waldflächen und einem Bootsliegeplatz am Wörthsee.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück Flur Nr. 398/4 der Gemarkung Buch a. Ammersee befinden sich in Privateigentum.

3. Ziele der Planung

Mit der Einbeziehungssatzung „Bachern – Fischerstraße 18“ soll eine eindeutige, planungsrechtliche Grundlage für eine wohnbauliche Nutzung im Bereich des Grundstückes Flur Nr. 398/4, Gemarkung Buch a. Ammersee, in Anlehnung an den bereits in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhandenen Baubestand (§ 34 BauGB) gesichert werden. Zudem soll mit dieser Einbeziehungssatzung auch eine rechtssichere Grundlage für die Erhebung von Entwässerungsbeiträgen etc. geschaffen werden.

3.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Zur Gewährleistung einer weitestgehend geordneten Überbauung des am östlichen Ortsrand von Bachern a. Wörthsee liegenden Einbeziehungsbereichs wird der durch das neue Wohngebäude zu überbauende Bereich durch eine Festsetzung von Baugrenzen eindeutig bestimmt.

Zur Vermeidung einer ungeordneten Ausbildung und Verortung von Garagen und Carports auf dem Areal dürfen diese nur im Bereich der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf eigens für diese Nutzungen vorgesehenen Flächen („Ga“) realisiert werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage, Aufschüttungen und Abgrabungen

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Satzungsgebiet durch die Festlegung der maximal zulässigen Grundfläche je Wohngebäude (GR) und die maximale Höhenlage (Firsthöhe) neuer Gebäude ausreichend bestimmt.

Um in dem vorwiegend durch ein- und zweigeschossige Wohngebäude geprägten Umfeld eine zu starke Höhenausdehnung vermeiden zu können,

werden im Satzungsgebiet konkrete Vorgaben für die Firsthöhe (FH) des neuen Gebäudes festgelegt. Die für die überplanten Flächen getroffenen Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundfläche je Wohngebäude (GR 150m²) gewährleisten künftig eine maßvoll verdichtete Wohnbebauung im Osten der Ortslage Bachern a. Wörthsee.

Mit dem vorgenommenen Bezug der getroffenen Höhenvorgaben auf Meter über Normal Null (m ü. NN) wird nicht nur die vorhandene Topographie im Bereich des Satzungsgebietes angemessen berücksichtigt, es kann für den nachfolgenden Vollzug der Einbeziehungssatzung auch ein klar nachvollziehbares Niveau, d. h. eine gute Prüffähigkeit der Höhenvorgaben gesichert werden.

Mit der Festsetzung zur Höhenlage der Oberkante des Fertigfußbodens (564 m ü. NN) des ersten Geschosses oberhalb der Geländeoberfläche kann sichergestellt werden, dass die topographischen Verhältnisse im Satzungsgebiet weitestgehend gewahrt bleiben und weder ein übermäßiges Eingraben des geplanten Gebäudes in das vorhandene Gelände noch ein optisches Herausstechen durch ein zu hoch über den natürlichen Geländeverlauf geplantes Gebäude erfolgt.

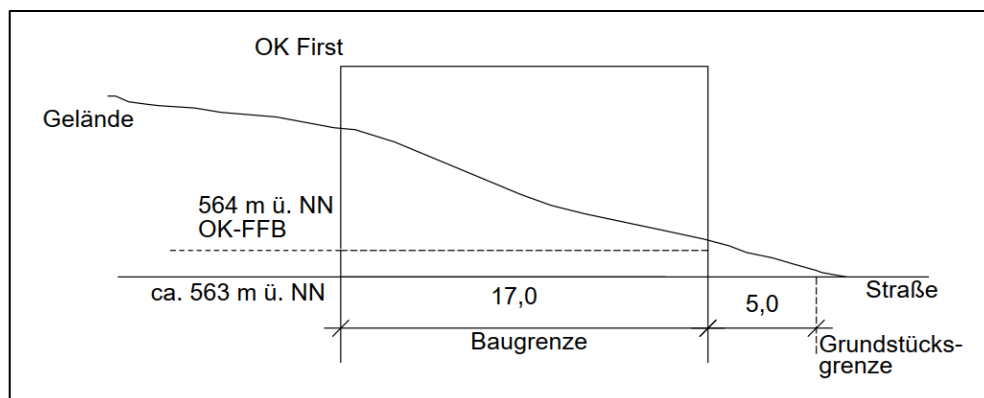


Abb. 3: Systemschnitt der Oberkante des Fertigfußbodens

Um den optischen Eindruck des Areals auch nach baulicher Nutzung nicht wesentlich zu verändern und die Topographie zu erhalten, sind Aufschüttungen und Abgrabungen über 30 cm Höhe bzw. Tiefe auf dem privaten Baugrundstück generell unzulässig.

Letztlich kann auf der einbezogenen Fläche mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine Bebauung sichergestellt werden, die sich hinsichtlich Kubatur, Höhenentwicklung etc. bestmöglich an der umliegenden Bestandsbebauung orientiert.

Weitergehende Festsetzungen sind für das Satzungsgebiet entbehrlich, da infolge des Einfügungsgebotes nach § 34 BauGB im Bereich der Einbeziehungssatzung ohnehin nur solche Vorhaben zulässig sind, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, der Gestaltung etc. auch in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen lassen. Die Struktur und der Charakter, der

bereits in Nachbarschaft bestehenden Wohnbebauung und sonstigen Bebauung kann somit auch bei der künftig im Einbeziehungsbereich neu entstehenden Bebauung gewahrt werden.

4. Erschließung

4.1 Verkehr

Die Erschließung des überplanten Grundstückes Flur Nr. 398/4, Gemarkung Buch a. Ammersee, für den motorisierten Individualverkehr wird künftig über die unmittelbar an das Satzungsgebiet anliegende Fischerstraße (Flur Nr. 500) sichergestellt. Die Errichtung einer neuen öffentlichen Erschließungsstraße ist im Zusammenhang mit der geplanten wohnbaulichen Arrondierung demnach nicht erforderlich.

4.2 Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung

Die Trinkwasserversorgung und Löschwasserversorgung (Grundschutz) des Satzungsgebietes kann über das in der Fischerstraße bereits anliegende Trinkwassernetz des örtlichen Versorgungsträgers erfolgen. Von diesem Netz aus wird die erforderliche Versorgungsleitung (Hausanschluss) in das Satzungsgebiet geführt.

Die Abwasserbeseitigung des Einbeziehungsbereiches kann über den in der Fischerstraße bereits anliegenden, kommunalen Kanal sichergestellt werden. Die Kläranlage kann die zusätzlichen Abwassermengen nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich ausreichend reinigen.

4.3 Niederschlagsbeseitigung

Unbelastetes Niederschlagswasser soll soweit möglich breitflächig vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Voraussetzung einer Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort ist ein ausreichend aufnahme- sowie sickerfähiger und kontaminationsfreier Untergrund im Wirkungsbereich der Versickerungsanlagen. Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153

„Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Bei der konkreten Planung von Versickerungsanlagen müssen auch die Anforderungen nach dem Arbeitsblatt DWA 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ beachtet werden.

In diesem Zusammenhang sind neu zu versiegelnde Flächen nach Möglichkeit mit versickerungsfreundlichen Belägen zu befestigen (z.B. Schotter, Rasengittersteine, Ökosteine, in Sandbett verlegtes Pflaster, spezielle Betonformsteinpflaster mit guter Durchsickermöglichkeit).

Auf die Möglichkeit zur Speicherung von Niederschlagswasser in Zisternen etc. und Nutzung zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen.

4.4 Energieversorgung, Telekommunikation

Die Versorgung des Einbeziehungsbereiches mit Elektroenergie und Telekommunikationsanlagen ist durch den Anschluss an das Netz der örtlichen Betreiber gewährleistet. Der Einbeziehungsbereich kann über die in der Fischerstraße bereits anliegenden Leitungen erschlossen werden.

4.5 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle wird ortsüblich durch die Entsorgungssysteme des Landkreises Starnberg über die Fischerstraße durchgeführt. Demzufolge sind die Abfallbehältnisse am Abholtag am Straßenrand der Fischerstraße zur Abholung bereitzustellen.

5. Naturschutzfachliche Auswirkungen

5.1 Ausgangssituation

Für das Satzungsgebiet sind im Rauminformationssystem Bayern (RISBY) des Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie und im Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web) des Landesamtes für Umwelt keine Eintragungen zu FFH-Gebieten, Biosphärenreservaten, Naturschutzgebieten, schützenswerten Biotopen oder anderweitig naturschutzrechtlich relevanten Flächen vorhanden.

5.2 Auswirkungen der geplanten baulichen Entwicklung

Mit der Zunahme der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung ergibt sich eine dauerhafte Versiegelung eines Teils der überplanten Flächen, die zu einer nachhaltigen Einschränkung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen führt.

Aufgrund der Kleinflächigkeit sowie der bereits vorliegenden anthropogenen Überprägung und Vorbelastungen (bereits unmittelbar angrenzende bauliche Nutzung) führt die geplante bauliche Arrondierung nicht zu einer wesentlichen Einschränkung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen.

Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades wird der Boden grundsätzlich in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Im Gegensatz zur Beibehaltung der bisherigen Nutzung ist im Zuge der Überbauung des Satzungsgebietes auch mit einer minimalen Verringerung der Grundwasserneubildungsrate in dem bereits teilweise versiegelten Einbeziehungsbereich zu rechnen, wobei das im Satzungsgebiet anfallende Niederschlagswasser auch künftig wieder unmittelbar dem Untergrund zugeführt werden soll.

Durch die geplante wohnbauliche Entwicklung sind keine das Wohnen in der Umgebung wesentlich störenden Emissionen (Lärm. etc.) verbunden. Aufgrund der in der Umgebung bereits vorhandenen Wohn- bzw. gemischten Nutzungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass auch der überplante Bereich aus immissionsschutzrechtlicher Sicht für eine Wohnnutzung grundsätzlich geeignet ist.

Eine Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes ist ebenfalls weitestgehend auszuschließen. Durch die Festsetzung, dass auf der einbezogenen Fläche nach § 34 BauGB nur solche Vorhaben zulässig sind, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, sowie die ergänzend in der Satzung hierzu getroffenen Vorgaben, kann eine städtebaulich verträgliche Arrondierung der bereits vorhandenen Baustrukturen auf dem Areal westlich der Fischerstraße gewährleistet werden.

Nach dem Gebot des § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Aufgrund der Inanspruchnahme bereits vorhandener Erschließungsanlagen (Verkehrsfläche, Ver- und Entsorgungsleitungen) kann diesem Gebot im Rahmen der Einbeziehungssatzung des überplanten Grundstückes Flur Nr. 398/4, Gemarkung Buch a. Ammersee, grundsätzlich Rechnung getragen werden.

5.3 Naturschutzfachliche Auswirkungen

Bestandserfassung und -bewertung

Nach einer Ortsbegehung im März 2023 wurde der Bestand innerhalb des Satzungsgebietes als Ruderalfläche im Siedlungsbereich (vegetationsarm/-frei) (Biotop-/Nutzungstyp P431) eingestuft. Nach der Biotopwertliste der Bay-KompV sind solche Flächen mit 2 Wertpunkten (WP) zu bewerten. Der ehemalige Eiskeller wurde als Einzelgebäude im Außenbereich (Eiskeller) (Biotop-/Nutzungstyp X132) mit 1 Wertpunkt (WP) bewertet. Nachdem diese

Einstufung im Beteiligungsverfahren von der unteren Naturschutzbehörde und dem LBV angezweifelt wurde, da sich von Frühjahr bis Herbst 2023 eine Hochstaudenflur entwickelt hat, wurde von der Gemeinde das Ökologiebüro Gruber für eine natur- und artenschutzfachlichen Begutachtung beauftragt.

Nach dem Bericht zur natur- und artenschutzfachlichen Begutachtung durch das Ökologiebüro Gruber (Stand 04.03.2024) handelt es sich beim Bestand innerhalb des Satzungsgebietes um eine Ruderalfläche im Siedlungsbereich mit artenarmen Ruderal- und Staudenfluren (Biotop-/Nutzungstyp P432) die nach der Biotopwertliste der BayKompV mit 4 Wertpunkten (WP) zu bewerten sind und ein Einzelgebäude im Außenbereich (Eiskeller) (Biotop-/Nutzungstyp X132) das mit 1 Wertpunkt (WP) zu bewerten ist.

Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgte die Begehung vor Beginn der Vegetationsperiode am 18.02.2024, im schneefreien Zustand.

Auf der Fläche fand im Jahr 2023 keine Pflegemahd statt, weshalb die Vegetationsausprägung des Vorjahrs noch klar erkennbar war. Zudem ist die Fläche frei von Gehölzen. Das Areal ist vor allem von einem hochdominanten Bestand der Kanadischen Goldrute (*Solidago canadensis*, invasiver Neophyt) geprägt. Lediglich am Nord- und Ostrand der Fläche ist der Bestand kleinflächig mit bodendeckenden Horden von Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*) durchsetzt. Zudem wächst an der östlichen Grenze aus dem Nachbargrundstück die Gewöhnliche Waldrebe ein (*Clematis vitalba*). Weitere Pflanzenarten, die zum Zeitpunkt der Begehung nicht eindeutig determinierbar waren, spielen nur eine untergeordnete Rolle, da sie nur in vereinzelt Exemplaren und geringer Artenzahl auftreten. Der Boden unter den beschattenden Goldruten ist flächendeckend vermoost. Dies wird auch durch den hoch aufgewachsenen Baumbestand an der gesamten Südgrenze, welcher das Areal fast vollständig beschattet, gefördert. Daher sind die restlichen sehr kleinflächigen Bereiche, die nicht von höheren Pflanzen bewachsen sind ebenfalls von Moos überzogen, weshalb an diesen Stellen nicht mehr von einem "Rohbodenanteilen" gesprochen werden kann.

Zukünftiger Naturzustand

Beim zukünftigen Naturzustand innerhalb des Satzungsgebietes handelt es sich um ein Gebäude des Siedlungsgebietes (Biotop-/Nutzungstyp X4) das nach der Biotopwertliste der BayKompV mit 0 Wertpunkten (WP) zu bewerten ist, ein Einzelgebäude im Außenbereich (Eiskeller) (Biotop-/Nutzungstyp X132) das mit 1 Wertpunkt (WP) zu bewerten ist, einen Privatgarten (strukturarm) (Biotop-/Nutzungstyp P21), der mit 5 Wertpunkten (WP) zu bewerten ist, mesophile Gebüsche und Hecken (Biotop-/Nutzungstyp B112), die mit 10 Wertpunkten (WP) zu bewerten sind und eine befestigte Verkehrsfläche (mit wasserdurchlässiger Pflasterdecke, geschottert oder mit wassergebundener Decke) (Biotop-/Nutzungstyp V12) die mit 1 Wertpunkt (WP) zu bewerten ist.

Ermittlung des Bestands und des zukünftigen Naturzustandes

Der Bestand und zukünftige Naturzustand für die Einbeziehungssatzung berechnet sich wie folgt:

Bestandserfassung mit 2 WP:

$$617 \text{ m}^2 \times 2 \text{ WP} = 1.234 \text{ WP}$$

$$33 \text{ m}^2 \times 1 \text{ WP} = 33 \text{ WP}$$

$$\text{Summe Bestandserfassung: } 1.267 \text{ WP}$$

Bestandserfassung mit 4 WP:

$$617 \text{ m}^2 \times 4 \text{ WP} = 2.468 \text{ WP}$$

$$33 \text{ m}^2 \times 1 \text{ WP} = 33 \text{ WP}$$

$$\text{Summe Bestandserfassung: } 2.501 \text{ WP}$$

Zukünftiger Naturzustand:

$$200 \text{ m}^2 \times 0 \text{ WP} = 0 \text{ WP}$$

$$33 \text{ m}^2 \times 1 \text{ WP} = 33 \text{ WP}$$

$$113 \text{ m}^2 \times 10 \text{ WP} = 1.130 \text{ WP}$$

$$211 \text{ m}^2 \times 5 \text{ WP} = 1.055 \text{ WP}$$

$$93 \text{ m}^2 \times 1 \text{ WP} = 93 \text{ WP}$$

$$\text{Summe künftiger Zustand: } 2.311 \text{ WP}$$

Die Bestandserfassung auf dem Grundstück Flur Nr. 398/4, Gemarkung Buch a. Ammersee, sowie die Ermittlung des zukünftigen Naturzustandes werden für das Einbeziehungsgebiet (Grundstücksfläche 650 m²) nach dem aktuellen „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr durchgeführt. Die Bewertungsmethodik des vorliegenden Leitfadens lehnt sich an die Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) an und berücksichtigt dabei die spezifischen Anforderungen an städtebauliche Planungen.

Infolge des ermittelten zukünftigen Naturzustandes von 2.311 Wertpunkten (WP) kann mit einer Berechnung mit 2 Wertpunkten insgesamt eine Aufwertung von 1.044 WP (2.311 WP – 1.267 WP) im Vergleich zum aktuellen Bestand erreicht werden. Bei einer Berechnung mit 4 Wertpunkten ergibt sich insgesamt ein Defizit von 190 WP (2.501 WP – 2.311 WP) im Vergleich zum aktuellen Bestand.

Nach dem Bericht zur natur- und artenschutzfachlichen Begutachtung durch das Ökologiebüro Gruber erscheint der Biotop-/Nutzungstyp P432 mit 4 WP im gegebenen Fall als überbewertet, da das Areal deutlich von neophytischen Hochstauden (Kanadische Goldrute) dominiert ist. Daher wird das Defizit von 190 WP als naturschutzfachlich unbedeutend gesehen, gegenüber der ökologischen Wertigkeit der geplanten Ausgleichsmaßnahmen.

Mit der Umsetzung der textlich festgesetzten Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (mesophile Gebüsch- und Heckenstrukturen) und Laubbäumen je 400 m² auf dem Satzungsgebiet, können die mit der geplanten baulichen Entwicklung des Satzungsgebietes verbundenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft angemessen kompensiert werden.

5.4 Artenschutz

Im Rahmen des Satzungsverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die auf europäischer Ebene geschützten Tier- und Pflanzenarten (FFH-Arten des Anhangs IV + europäische Vogelarten).

Zur konkreten Beurteilung der im Satzungsgebiet vorhandenen Strukturen und Artvorkommen wurde ein Bericht zur natur- und artenschutzfachlichen Begutachtung durch das Ökologiebüro Gruber, durchgeführt (Stand 04.03.2024).

Das Vorkommen streng geschützte Pflanzenarten kann durch die durchgehende Ausprägung des Biotop-/Nutzungstyps P432 grundsätzlich ausgeschlossen werden (siehe hierzu Kapitel 5.3. „Naturschutzfachliche Auswirkungen“). Artengruppen wie Baumfledermäuse, Gehölzbrüter und die Haselmaus müssen aufgrund von fehlenden Gehölzen nicht berücksichtigt werden. Da die Fläche nur wenig mehr als 600 m² innerhalb einer Siedlung aufweisen, sind auch bodenbrütende Vogelarten aufgrund der Kulissenwirkung nicht zu erwarten. Jedoch lassen sich Vorkommen von streng geschützten Reptilienarten (Zauneidechse) nicht gänzlich ausschließen. Zudem besitzt der bestehende Eiskeller ein Winterquartierspotenzial für Fledermäuse.

Die Vegetationsausstattung des Areals bietet der Zauneidechse zwar ausreichend Versteck-/Rückzugsmöglichkeiten und durch grabbaren Boden sowie vereinzelte Wühlmausbaue wären auch Ruhestätten gegeben, jedoch fehlen unbewachsene Sonnenplätze, auf denen sich die Zauneidechse im erforderlichen Maße aufwärmen könnte. Außerdem sind auch keine geeigneten Flächen für Gelege vorhanden. Durch die starke Beschattung der Fläche aufgrund der angrenzenden Waldbestände und der Goldrutenbestände ist auf dem größten Teil der Fläche keine hinreichende Besonnungsdauer gegeben, um der Zauneidechse eine anhaltendere Nutzung oder eine Gelegezeitigung zu ermöglichen. Auch die benachbarten Strukturen (angrenzende Straße, dichte Gehölzbestände, unbesonnte Steingartenanlage bzw. Hotel) sind nicht für ein erweitertes Eidechsenhabitat geeignet.

Nach den Untersuchungen besitzt der ehemalige, unterirdische Eiskeller auf dem Grundstück kein Potenzial für eine Quartiersnutzung durch Fledermäuse.

Auf dem Satzungsgebiet reicht ein Entlüftungskamin aus dem Eiskeller nach oben und endet dort bodenbündig, jedoch ist der Durchmesser (20 cm) des senkrechten Schlots für einen Ein-/Ausflug von Fledermäusen nicht geeignet. Zudem ist dieser Entlüftungskamin durch die Grundstückseigentümer schon vor Jahren dicht abgedeckt worden, damit für Kleintiere keine Verletzungsgefahr besteht. Die Zugänge an der Nordseite (Hotelanlage, ehemalige Gaststätte) sind ebenfalls verschlossen.

Somit ist aus artenschutzrechtlicher Sicht mit der vorliegenden Einbeziehungssatzung bzw. entsprechender Bebauung eine Erfüllung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen. Zudem besteht für die Durchführung des Vorhabens auch keine Notwendigkeit von zeitlichen Restriktionen.

6. Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem nördlich angrenzenden Hotelbetrieb, daher wurde das Ingenieurbüro ACCON mit der schalltechnischen Untersuchung beauftragt. Nach Abstimmung zwischen der Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Starnberg und dem Gutachter wird für das Vorhaben aus schalltechnischer Sicht die Schutzbedürftigkeit eines Mischgebietes herangezogen. Im Ergebnis zeigt sich, dass die Immissionsrichtwerte für ein Dorf- / Mischgebiet von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts jeweils unterschritten werden. Die Schallimmissionen betragen demnach tagsüber maximal 58 dB(A) und nachts maximal 44dB(A). Die Immissionsschutzbehörde hat jedoch angemerkt, dass die in der schalltechnischen Untersuchung dargestellten Immissionspegel zur Berechnung der Immissionsrichtwerte für das geplante Bauvorhaben etwas höher liegen müssen, weshalb die Pegel sich tagsüber um 2 dB (A) und nachts um 5 dB(A) erhöhen. Somit wird der Immissionsrichtwert für ein Dorf- / Mischgebiet tagsüber eingehalten, nachts wird dieser Immissionsrichtwert an der Nordfassade allerdings um 3 bis 4 dB(A) überschritten. Aufgrund dieser Überschreitung sind Maßnahmen zum Schallschutz an der Nordfassade zu treffen. Somit sind für schutzbedürftige Räume im Sinne der TA Lärm in Verbindung mit der DIN 4109 an dieser Fassadenseite nur nicht offenbare oder durch Prallscheiben geschützte Fenster zulässig. Sollte die Belüftung von schutzbedürftigen Räumen nicht über andere Gebäudeseiten möglich sein, müssen fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen genutzt werden. Mit diesen Maßnahmen kann den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse Rechnung getragen werden.

7. Altlasten

Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche sind im Einbeziehungsbe-
reich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Bei Erdarbeiten sowie im Zuge der Baumaßnahmen ist generell darauf zu ach-
ten, ob evtl. optische oder organoleptische Auffälligkeiten der Bodenbeschaf-
fenheit angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder
Altlast hindeuten. In diesem Fall ist umgehend das Wasserwirtschaftsamt Weil-
heim und das Landratsamt Starnberg zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht ge-
mäß Art. 1 BayBodSchG), das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege
leitet. Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzula-
gern bzw. die Aushubmaßnahme zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg
des Materials geklärt ist.

8. Denkmalschutz

Im Umfeld des Satzungsgebiets befindet sich kein Bodendenkmal. Demzu-
folge liegt für das Satzungsgebiet nach derzeitigem Kenntnistand keine beson-
dere archäologische Relevanz vor.

9. Zugänglichkeit der in der Satzung ge- nannten Normblätter

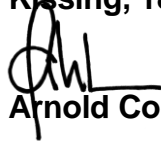
Die der Planung zu Grunde liegenden speziellen Vorschriften und Regelwerke
(insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) sind beim Deut-
schen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie sind bei der Beuth-Ver-
lag GmbH, Burggrafenstraße 6 in 10787 Berlin zu beziehen. Zudem liegen die
genannten Vorschriften und Regelwerke auch in der Gemeinde Inning am Am-
mersee zur Einsicht bereit. Die der Planung zu Grunde liegenden kommunalen
Vorschriften und Satzungen können in der Gemeinde Inning a. Ammersee, bei
der auch die Einbeziehungssatzung „Bachern - Fischerstraße 18“ zur Einsicht
bereit liegt, nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

10. In-Kraft-Treten

Die Einbeziehungssatzung „Bachern – Fischerstraße 18“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Aufgestellt:

Kissing, 18.06.2024



Arnold Consult AG