



GEMEINDE INNING AM AMMERSEE

BEGRÜNDUNG

zur 1. Teiländerung des Bebauungsplans Inning Nr. 1

„Ortsmitte, östlich vom Marktplatz und westlich vom Sportweg“ Teil A

Fassung: 10.09.2024

ENTWURF

Planverfasser: DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Nymphenburger Straße 29
80335 München

Bearbeitung: Lea Hickl, M.Sc. Umweltplanung und Recht
Lisa Romeike, M. Sc. Stadt- und Regionalplanung

1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Inning am Ammersee plant eine Erweiterung des bestehenden Feuerwehrgebäudes. Um das Vorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen, ist eine Teiländerung des Bebauungsplans Inning Nr. 1 „Ortsmitte, östlich vom Marktplatz und westlich vom Sportweg“, Teil A, erforderlich. Ziel der Bebauungsplan-Änderung ist es, eine verträgliche Nachverdichtung bei gleichzeitiger Sicherstellung der Einfügung sowohl in die Struktur als auch in die Höhenentwicklung der umgebenden Bebauung.

Das Planungsgebiet ist etwa 3.120 m² groß und umfasst das Flurstück Fl. Nr. 106. Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Flurstücke Fl. Nrn. 104 und 104/1, im Osten durch den Sportweg und durch die Flurstücke Fl. Nrn. 1144/2 und 1146, im Süden durch die öffentliche Grünfläche auf Gemeindegrund und im Westen durch den Inninger Bach mit seinem Uferbereich begrenzt.

2 Verfahrensart

Die Änderung des Bebauungsplans wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Gemäß §13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB werden durch die Planung weder die unter § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt, noch stellt es ein zulässiges Vorhaben dar, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB begründet. Insofern wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, auf den Umweltbericht nach § 2a und auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, verzichtet. Da es sich um ein vereinfachtes Verfahren handelt, wird von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

3 Festsetzungen des Bestandsbebauungsplans Nr. 1 innerhalb des Änderungsbereichs

Der Bebauungsplan Nr. 1 Inning „Ortsmitte, östlich vom Marktplatz und westlich vom Sportweg“, Teil A, setzt innerhalb des Änderungsbereichs eine Gemeinbedarfsfläche „Rathaus und Feuerwehr“ fest. Die Fläche für den Gemeinbedarf dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen der Gemeindeverwaltung und der Feuerwehr einschließlich der zugehörigen Nebeneinrichtungen. Im Rahmen der Zweckbestimmung sind u.a. Feuerwehrgebäude und zugehörige Stellplätze, Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig.

Des Weiteren wird das Maß der baulichen Nutzung für die Gemeinbedarfsfläche durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und Wand- und Firsthöhen-Festsetzung geregelt. Die GRZ beträgt 0,5. Diese darf durch Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Innerhalb des Bauraums für die Feuerwehr, welcher durch Baugrenzen definiert ist, gilt eine maximale Firsthöhe von 9,5 m und eine maximale Wandhöhe von 6,0 m, bezogen auf den Höhenbezugspunkt von 548,7 m ü NHN. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche darf die Wand- und Firsthöhe des Feuerwehrgebäudes durch die Höhe eines Schlauchturms um bis zu 5 m überschritten werden.

Als Dachform sind symmetrische Satteldächer und Flachdächer mit einer Dachneigung zwischen 6° und 45° zulässig. Technische Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Hinsichtlich der baulichen Gestaltung gibt es die Vorgabe, dass aneinandergebaute Gebäude und Garagen profilgleich ohne Versatz mit gleicher Dachdeckung, -neigung, -form und Hauptfirstrichtung auszuführen sind.

Zwischen festgesetzter Wasserfläche des Inninger Bachs und der westlichen Baugrenze ist eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt.

4 Inhalt der Änderung des Bebauungsplans

Als Art der Nutzung wird die Festsetzung Gemeinbedarfsfläche „Rathaus und Feuerwehr“ beibehalten. In die Gemeinbedarfsfläche wird lediglich zusätzlich eine Teilfläche (entlang der Grenze zum Flurstück Fl. Nr. 123) aufgenommen, damit das gesamte Flurstück Fl. Nr. 106 in dieser zum Liegen kommt und somit für diese Fläche eine Nutzung definiert wird.

Um die Erweiterung des Feuerwehrgebäudes durch den Anbau einer Fahrzeughalle realisieren zu können, ist eine Erweiterung des Bauraums, definiert durch Baugrenzen, erforderlich.

Innerhalb des Änderungsbereichs wird das Maß der baulichen Nutzung weiterhin über die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl sowie die Höhenentwicklung (Wandhöhe/ Firshöhe) festgelegt.

Die Bestandserhebung der Grundflächen gem. §19 Abs. 2 BauNVO im Bereich der Gemeinbedarfsfläche „Rathaus und Feuerwehr“ ergibt eine GRZ von 0,39. Zuzüglich der Grundflächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO einschließlich Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO, liegt die Grundflächenzahl bei rd. 0,76. Trotz des Erweiterungsbaus der Feuerwehr reicht die festgesetzte GRZ nach § 19 Abs. 2 BauNVO von 0,5 zur Umsetzung der Planung aus. Eine Änderung dieser Festsetzung ist somit nicht erforderlich. Damit notwendige Stellplätze und Nebenanlagen bzw. Einrichtungen innerhalb der Sondergebietsfläche gesichert und gleichzeitig ausreichend Spielraum in der Ausführungsplanung realisiert werden können, darf die festgesetzte GRZ nach § 19 Abs. 2 BauNVO durch bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zur einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Diese Festsetzung wird entsprechend über diese Änderung des Bebauungsplanes ergänzend aufgenommen.

Im Bereich der Feuerwehr kann durch die geänderte Festsetzung der Wandhöhe auf maximal 6,5 m und der Firshöhe auf 10,5 m sichergestellt werden, dass sich der geplante Baukörper einerseits umsetzen lässt und sich dieser andererseits der umgebenden Gebäudestruktur unterordnet. Die festgesetzte Wandhöhe bezieht sich auf den Höhenbezugspunkt 549,8 m ü NHN. Der obere Bezugspunkt bleibt definiert durch den Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Wandhöhe wird an der Traufseite gemessen. Da zwischenzeitlich eine Verschmelzung der Flurstücke Fl. Nrn. 106 und 106/2 zu einem Grundstück mit der Fl.

Nr. 106 erfolgt ist, wurde die Festsetzung zum unteren Höhenbezugspunkt für das ehem. Flurstück Fl. Nr. 106/2 obsolet.

Aus gestalterischen Gründen soll wie bereits im Bestand auch ein Versatz der aneinanderggebauten Gebäude möglich sein. Entsprechend wird die textliche Festsetzung D.3.1 geändert.

Des Weiteren sieht die Planung des Feuerwehrgebäudes technische Aufbauten vor. Da der Bebauungsplan im Bereich der Feuerwehr bisher keine technischen Dachaufbauten zulässt, wird zusätzlich aufgenommen, dass Dachaufbauten mit einer maximalen Höhe von 1,0 m auf einer Einzelfläche von 7 m² erlaubt sind.

Um die Erweiterung des Feuerwehrgebäudes realisieren zu können, trifft der Bebauungsplan für die Gemeinbedarfsfläche eine von der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Inning i.d.F. vom 18.01.2021 abweichende Festsetzung der Abstandsflächentiefen. Das Maß der Abstandsflächentiefe ergibt sich aus den festgesetzten Baugrenzen in Verbindung mit der maximal zulässigen Wandhöhen. Eine Unterschreitung der Abstandsflächentiefe ist in diesem Bereich unproblematisch, da unter der hilfsweisen zu Grundlegung von Abstandsflächen von 0,4 H, die sich aus der BayBO ergeben, diese eingehalten werden. Nach Norden zu den Nachbargrundstücken Fl. Nrn. 104 und 104/1 ist keine Abstandsfläche erforderlich, da durch die bestehend bleibende Baugrenze an die Grundstücksgrenze gebaut werden darf. Insgesamt kommt es durch die von der Abstandsflächensatzung der Gemeinde abweichenden Regelung zu keiner Beeinträchtigung. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung bleibt gewährleistet. Folglich können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse weiterhin sichergestellt werden.

Der renaturierte Uferbereich hat sich durch die geänderte Planung vergrößert. Entsprechend wird die Fläche für die Wasserwirtschaft aktualisiert.

Die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ wird im Bereich der Ufererweiterung angepasst sowie südlich des Bauraums erweitert, um eine Aufweitung mit Sitzgelegenheit herzustellen.

Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans Inning Nr. 1 in der Fassung vom 09.08.2022 mit Rechtskraft vom 22.12.2022 weiterhin gültig.

5 Auswirkungen der Planung

Relevante Auswirkungen auf die Nachbarschaft und die Umwelt ergeben sich aus der Planung nicht.