

Nr.	Stellungnahmen im Verfahren nach § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB - Einwände und Hinweise, Bedenken und Anregungen von Fachstellen und Bürgern	Abwägungsvorschlag / Beschlussvorschlag
1.	KEINE STELLUNGNAHME ABGEGEBEN	
1.1	Bundesimmobilien – Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	
1.2	Bund Naturschutz Bayern e.V.	
1.3	Landesbund für Vogelschutz	
1.4	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	
1.5	Bayerisches Landesamt für Umwelt	
1.6	Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	
1.7	Stadtwerke Fürstenfeldbruck	
1.8	AWA Ammersee	
1.9	Polizei Herrsching	
1.10	Feuerwehr Inning	
1.11	Feuerwehr Buch	
1.12	Landratsamt Starnberg – FB Bodenschutz und Abfallrecht	
1.13	Landratsamt Starnberg – Untere Denkmalschutzbehörde	
1.14	Landratsamt Starnberg – Gesundheitswesen	
1.15	Verwaltungsgemeinschaft Schondorf a. Ammersee	

2.	KEINE EINWÄNDE ODER HINWEISE
2.1	Gemeinde Herrsching , Schreiben vom 18.04.2024
2.2	Verwaltungsgemeinschaft Grafrath , Schreiben vom 22.04.2024
2.3	Staatliches Bauamt Weilheim , Schreiben vom 22.04.2024
2.4	Landratsamt Starnberg – Brandschutzdienststelle , Schreiben vom 24.04.2024
2.5	Wasserwirtschaftsamt Weilheim i.O. , Schreiben vom 24.04.2024
2.6	Gemeinde Seefeld , Schreiben vom 15.05.2024
2.7	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München , Schreiben vom 16.05.2024
2.8	Gemeinde Wörthsee , Schreiben vom 27.05.2024
2.9	Landratsamt Starnberg – Kreisbauamt , Schreiben vom 28.05.2024
2.10	Landratsamt Starnberg – Untere Naturschutzbehörde , Schreiben vom 28.05.2024
2.11	Landratsamt Starnberg – Untere Immissionsschutzbehörde , Schreiben vom 28.05.2024

3.	HINWEISE	
3.1	IHK – Industrie- und Handelskammer München , Schreiben vom 22.05.2024	
3.1	<p>Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO (WA) im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplans besteht nur Einverständnis, sofern durch die Planung und das Heranrücken von Wohnbauflächen an Gewerbeflächen keine Einschränkungen für die Betriebe im angrenzenden Gewerbegebiet "Am Weiher" zu erwarten sind.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken sind nicht vorzubringen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die schalltechnische Verträglichkeit wurde gutachterlich durch accon GmbH, Greifenberg, 12.04.2024, im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Griesstraße Nordwest“ geprüft. Das Gutachten wurde mit Datum des 01.08.2024 überarbeitet. Die erforderlichen Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
3.2	HWK – Handwerksammer München/Oberbayern , Schreiben vom 31.05.2024	
3.2	<p>Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zu o.a. Bauleitplanverfahren der Gemeinde Inning a. Ammersee anlässlich der Planungsabsicht zur Schaffung von gefördertem Wohnraum für Einheimische am westlichen Ortsrand an der Griesstraße durch Neudarstellung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO. Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung stellt dabei die vorbereitende planerische Grundlage für die mit der parallel verfolgten Bebauungsaufstellung „ Griesstraße Nordwest“ bereits im Vorfeld auf den Weg gebrachten konkretisierende Planung für das neue Wohnbaugebiet dar, wobei die nach Einwendungen aus der Bürgerschaft angepasste Erschließung nun von Norden her vom Rudolf-Diesel Ring errichtet werden soll; es sind deswegen auch Anpassungen einer bisher dargestellten Grünfläche für Stellplätze und die Erschließungsstraße notwendig.</p> <p>Es sei auf die Stellungnahme von August 2023 im Zusammenhang mit der o.a. Bebauungsaufstellung verwiesen; diese hat analog für das vorliegende Beteiligungsverfahren zur zugeordneten Flächennutzungsplanänderung zu gelten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die schalltechnische Verträglichkeit wurde gutachterlich durch accon GmbH, Greifenberg, 12.04.2024, im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Griesstraße Nordwest“ geprüft. Das Gutachten wurde mit Datum des 01.08.2024 überarbeitet. Die erforderlichen Festsetzungen im Sinne der benachbarten Gewerbebetriebe wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Stellungnahme von August 2023 (BP-Ebene):

Die Gemeinde Inning a. Ammersee beabsichtigt mit der Aufstellung des o.g. Bebauungsplans für den Geltungsbereich, dem Grundstück mit der Fl.Nr. 289 am westlichen Ortsrand an der Griesstraße die konkretisierende Planung eine Wohnanlage aus zwei bis zu freigeschossigen Mehrfamilienhäusern (geförderter Wohnungsbau) mit westlich angrenzender Ausgleichsfläche für eine Fläche, die im gemeindlichen Flächennutzungsplan östlich bereits als Wohnbaufläche und im Westen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist.

Aufgrund des nördlich situierten Gewerbegebiets Am Weiher sowie der nahen Staatsstraße St 2070 und der Bundesautobahn A 96 wurde eine Untersuchung der schalltechnischen Verträglichkeit durch das Büro Accon GmbH vom 5.April.2023, Bericht-Nr.: ACB-0423-236049/02 in Auftrag gegeben, dessen Ergebnisse in Form von notwendigen Festsetzungen von passiven Schallschutzmaßnahmen aufgrund der Grenzwertüberschreitungen durch den Verkehrslärm im Plangebiet in den Entwurf eingeflossen ist.

Grundsätzlich sei darauf hingewiesen, dass planerisch sicherzustellen ist, dass den im vorhandenen Mischgebiet (an das Gewerbegebiet südlich anschließend) bestehenden bestandskräftig genehmigten gewerblichen und handwerklichen Nutzungen durch die von Süden heranrückende Wohnbebauung keine Nachteile entstehen. Das bedeutet, dass für diese die mit dem Bestandsschutz garantierte, notwendige Flexibilität vor Ort gewahrt bleiben muss, die nicht nur einen ordnungsgemäßen Betriebsablauf gewährleistet, der auch Betriebsverkehr und betriebsübliche Immissionen einbezieht, sondern auch angemessene betriebliche Weiterentwicklungen oder ggf. Nutzungsänderungen umfasst.

Gerade letzteres ist eine wichtige Voraussetzung z.B. für kleinere und mittlere Unternehmen des Handwerks, um sich flexibel an Marktbedingungen anpassen zu können und damit auch im langfristigen Interesse der Standortsicherung der ansässigen (Handwerks-)Unternehmen.


*Ebenso gilt das für die neu anzusiedelnden Betriebe in bisher noch un-
bebauten Bereichen des Mischgebiets, für die eine ausreichende Flexi-
bilität erhalten werden sollte, um auch Spielraum für Weiterentwick-
lungsmöglichkeiten bieten zu können.
Eine sinnvolle Anordnung neu hinzukommender Nutzungen kann mög-
lichen immissionsschutzrechtlichen Konflikten vorbeugen.*

3.3	AWISTA Starnberg , Schreiben vom 31.05.2024	
3.3	Um eine ordnungsgemäße und dauerhafte Abfallentsorgung durch dreiachsige Abfallsammelfahrzeuge zu gewährleisten, weisen wir darauf hin, dass die Bereitstellung aller Behälter im Holsystem am nächsten befahrbaren öffentlichen Verkehrsraum erfolgen muss (vgl. § 15 Abs. 5 Abfallwirtschaftssatzung).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.

4.	BEDENKEN	
4.1	Regierung von Oberbayern – Landes- und Regionalplanung , Schreiben vom 16.05.2024	
4.1	<p><u>Bewertung</u></p> <p>Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP) 3.1.1 (G) sollen flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.</p> <p>Gemäß Regionalplan München (RP14) Bll 1 Leitbild 1.2 (G) soll die Siedlungsentwicklung flächensparend erfolgen.</p> <p>Sowohl im Landesentwicklungsprogramm als auch im Regionalplan München sind Ziele und Grundsätze zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden unter Berücksichtigung der Innenentwicklung und flächensparender Siedlungsformen geführt. Aufgegriffen betont werden diese durch die im Jahr 2019 initiierte Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung (vgl. Schreiben StMWi vom 05.08.2019 an die Gemeinden in Bayern), die insbesondere die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme zum Ziel hat. Demzufolge sind Neuausweisungen für Siedlungs- und Verkehrsflächen verstärkt kritisch zu prüfen.</p> <p>Im Hinblick auf die vorliegende Planung möchten wir deshalb anregen, die Nachteile im Sinne des Flächenverbrauchs gegenüber den in der Begründung geführten Punkten abzuwägen, um ggf. doch eine Erschließung über das östlich vom Planungsgebiet gelegene Wohngebiet zu realisieren. Besonders relevant scheint dies auch für die weitere Erschließung der bereits als Wohnbauflächen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen im Süden der jetzigen Planung. Die o.g. Planung scheint diese nicht zu berücksichtigen bzw. zu ermöglichen. Des Weiteren wird künftig durch den Verlust der Grünfläche deren trennende Funktion von Gewerbe und Wohnen aufgegeben.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Alternative Grundstücke für die Entwicklung einer Wohnanlage in der beabsichtigten Größe stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung. Um die Akzeptanz in der Bürgerschaft zu erhöhen, wurde die Erschließung zwischenzeitlich geändert und erfolgt nun von Norden. Die geplante Straße kann langfristig nach Süden verlängert werden, um die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen zu erschließen.</p> <p>Der Gemeinde ist bewusst, dass durch die 5. Änderung des Flächennutzungsplans die Grünfläche, die als Trenngrün zwischen gewerblichen Bauflächen und Wohnbauflächen geplant war, gestört wird.</p> <p>In der Abwägung allerdings, die Akzeptanz der Bürgerschaft zu erhöhen und damit die Realisierungschancen der Wohnanlage, hat sich die Gemeinde für die vorliegende Erschließungskonzeption entschieden.</p>

	<p><u>Ergebnis:</u></p> <p>Wir regen an, die oben geführten Punkte zu berücksichtigen und eine Abwägung hinsichtlich des Flächenverbrauchs der aktuellen Planung, die wir kritisch sehen, vorzunehmen. Im Ergebnis steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung aber grundsätzlich nicht entgegen.</p>	
<p>4.2</p>	<p>AELF – Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 23.05.2024</p>	
<p>4.2.1</p>	<p><u>Aus dem Bereich der Landwirtschaft</u> Grundsätzlich gilt, dass die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen nicht beeinträchtigt werden darf. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind in jedem Fall zu dulden. Die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe, die nahe zum jeweiligen Planungsgebiet liegen, darf nicht eingeschränkt werden. Durch diese Planung gehen 0,16 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche verloren, die der Erzeugung von Nahrungsmitteln dienen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Gemeinde ist bewusst, dass für die Schaffung neuen Wohnraums landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen wird. Ein vergleichbares Grundstück, das derzeit nicht landwirtschaftlich genutzt wird, steht leider nicht zur Verfügung. Die Neubauten sind zumindest flächensparend und kompakt in der Osthälfte des Grundstücks organisiert.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis zur Duldung möglicher Immissionen ist bereits in den Hinweisen des Bebauungsplanes enthalten.</p>
<p>4.2.2</p>	<p><u>Aus dem Bereich der Forstwirtschaft</u> Forstfachliche Belange sind von der Planung nicht berührt.</p> <p>Sollte jedoch nachträglich eine das Waldrecht betreffende Ersatz- oder Ausgleichsmaßnahme festgelegt werden, ist dazu das AELF nach Art. 7 BayWaldG erneut zu beteiligen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

5.	BÜRGEREINWENDUNGEN	
5.1	[REDACTED], Schreiben vom 28.05.2024	
5.1.1	<p>1. Vorletzter Absatz in der „Bekanntmachung frueBet FNP 5.AeND Griesstrasse Nordwest 1“</p> <div data-bbox="282 600 1140 684" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>Auf Wunsch wird der Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplans in seiner Fassung vom 06.03.2024 erläutert. Gleichzeitig ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.</p> </div> <p>Was hat „... der Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes in seiner Fassung vom 06.03.2024 ...“ mit der Bekanntmachung frueBet FNP 5.AeND Griesstrasse Nordwest 1 zu tun?</p> <p>Falls es sich hier um einen Formfehler in der Bekanntmachung handelt bitte ich um Richtigstellung an den ortsüblichen Stellen und erneute Bekanntmachung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Hier handelst es sich lediglich um einen Tippfehler, der zu keinerlei verfahrensrelevanten Irritationen geführt hat.</p>
5.1.2	<p>2. Im „Teil B Begründung“ wird angegeben dass die Flurnummer 289 derzeit landwirtschaftlich genutzt wird:</p> <div data-bbox="282 1031 1140 1155" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>Das Grundstück mit der Fl.Nr. 289 befindet sich am westlichen Ortsrand an der Griesstraße und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Das Grundstück fällt von der Griesstraße von 552,00 m ü.NN nach Westen im Bereich der geplanten Wohnbaukörper um ca. 3,50 m ab.</p> </div> <p>Welche landwirtschaftliche Nutzung wird derzeit hier ausgeübt?</p> <p>Seit der Maisernte im Herbst 2023 ist keine landwirtschaftliche Bearbeitung/Nutzung zu erkennen. Auch wurde auf meine Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf vom 10.07.2023 keine biologisch sinnvolle Nutzung (z.B. Blühwiese etc.) durchgeführt.</p>	<p>Die detaillierte Art der landwirtschaftlichen Nutzung spielt für die vorliegende Bauleitplanung keine Rolle.</p>
5.1.3		

	<p>3. Zu den Unterlagen „Ausgleichsflächen und Umweltbericht“</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Umweltbericht liegt noch nicht vor, bis wann wird dieser erstellt und veröffentlicht? • Welche weiteren (Lage und m²) über die bereits geplanten Ausgleichsflächen müssen für die Parkplätze und die Erschließungsstraße noch geschaffen werden? <p>• Wie wird die Artenschutzrechtliche Prüfung gem. der 12. Änderung BP Gewerbegebiet "Am Weiher" umgesetzt/überwacht und die auf Seite 18, Abb. 7 dargestellte (Temporäre) Fläche berücksichtigt, die ja dann im weiteren Verfahren der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes „Griesstraße Nordwest“ die Erschließungsstraße werden soll?</p>  <p>• Wer führt die Umweltbaubegleitung 23.05.2023_BP_12.AEND_Am_Weiher_TXT_rv gem. 9. b) durch und wurde/wird/kann diese im weiteren Verfahren der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes „Griesstraße Nordwest“ eingehalten (werden)?</p>	<p>Der Umweltbericht zur FNP-Änderung wird zur öffentlichen Auslegung erstellt.</p> <p>Der Bebauungsplan Gewerbegebiet „Am Weiher“, 12. Änderung setzt unter Ziffer 9 fest, dass vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zur Sicherung der ökologisch-funktionalen Kontinuität des Lebensraums in vitaler Population nachgewiesenen streng geschützten Zauneidechse durchzuführen sind. Die vorgeschlagene temporäre Ersatzfläche stand für die Zeit zur Herstellung der CEF-Maßnahmen (Ausgleichsfläche Zauneidechsen innerhalb des Geltungsbereichs) zur Verfügung. Die Umsetzung zu überwachen liegt in der Zuständigkeit der Aufsichtsbehörde (Landratsamt).</p> <p>Die Umweltbaubegleitung muss vom Bauherrn selbst beauftragt werden. Der Nachweis hierzu ist auch der zuständigen Aufsichtsbehörde zu übermitteln.</p>
5.1.4	<p>4. Bis wann ist mit der Veröffentlichung und Rückmeldung auf die Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf vom 10.07.2023 zu rechnen?</p>	<p>Diese Frage stellt keine Stellungnahme zur Bauleitplanung FNP dar, wurde aber durch die Gemeinde in einem gesonderten Schreiben beantwortet.</p>