



GEMEINDE INNING AM AMMERSEE

Bebauungsplan Nr. 15 mit integrierter Grünordnung

„Östlich des Fuchswegs“ im Ortsteil Buch

BEGRÜNDUNG VORENTWURF

Architekten/Stadtplaner

dipl.ing. rudi & monika sodomann
aventinstraße 10, 80469 münchen
tel: 089/ 295673 fax: 089/2904194

Grünordnungsplanung:

Tietz & Partner GmbH
Dipl. Ing. Landschaftsarchitekten
Leinthalstraße 11, 80939 München
Tel.: 089/ 70009372

Fassung vom: 24.09.2024

geändert am:

Gemeinde Inning am Ammersee

Bebauungsplan Nr. 15 mit integrierter Grünordnung „Östlich des Fuchswegs“ im Ortsteil Buch

BEGRÜNDUNG

1) Anlass Sinn und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

Die Gemeinde Inning a. Ammersee hat beim Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum eine Untersuchung in Auftrag gegeben, mit der aufgezeigt werden sollte, welche Flächenpotentiale für eine Bebauung in der Gemeinde vorhanden sind und wie sich deren reale Verfügbarkeit darstellt.

Diese Untersuchung liegt mit dem Flächenmanagement 2023/2024 Bedarfsnachweis seit Januar 2024 vor und beinhaltet bereits den Geltungsbereich des planungsgegenständlichen Bebauungsplans. Trotz der Anstrengungen der Gemeinde durch entsprechende Bebauungsplanänderungen in bestehenden Wohngebieten, die Nachverdichtung zu fördern, reicht das damit eröffnete Potential zur Bildung zusätzlichen Wohnraums nicht aus, um die zahlreichen Anfragen nach Wohnbaugrundstücken befriedigen zu können. Dies liegt weniger an den theoretisch vorhandenen Potentialen, sondern eher an der mangelnden Verfügbarkeit dieser Flächen, welche über eine Befragung der Grundeigentümer ausgelotet wurde. So schließt diese Untersuchung mit dem Fazit:

*„Aus der Grundstückseigentümergefragung ergibt sich eine sehr geringe tatsächliche Bebauung der verfügbaren Flächenpotenziale. Um den Bedarf an Wohnraum in der Gemeinde decken zu können, könnte daher eine Aufklärung der Grundstückseigentümer über die Bedeutung ihrer Flächen eine größere Bereitschaft diese zu bebauen fördern. Neben zusätzlichen städtebaulichen Entwicklungsstrategien wie Umnutzung und Aufstockung von Quartieren ist bei mangelnder Bereitschaft der Grundstückseigentümer ihre Flächen zu bebauen, **weiterhin die Ausweisung von neuen Bauflächen erforderlich.**“*

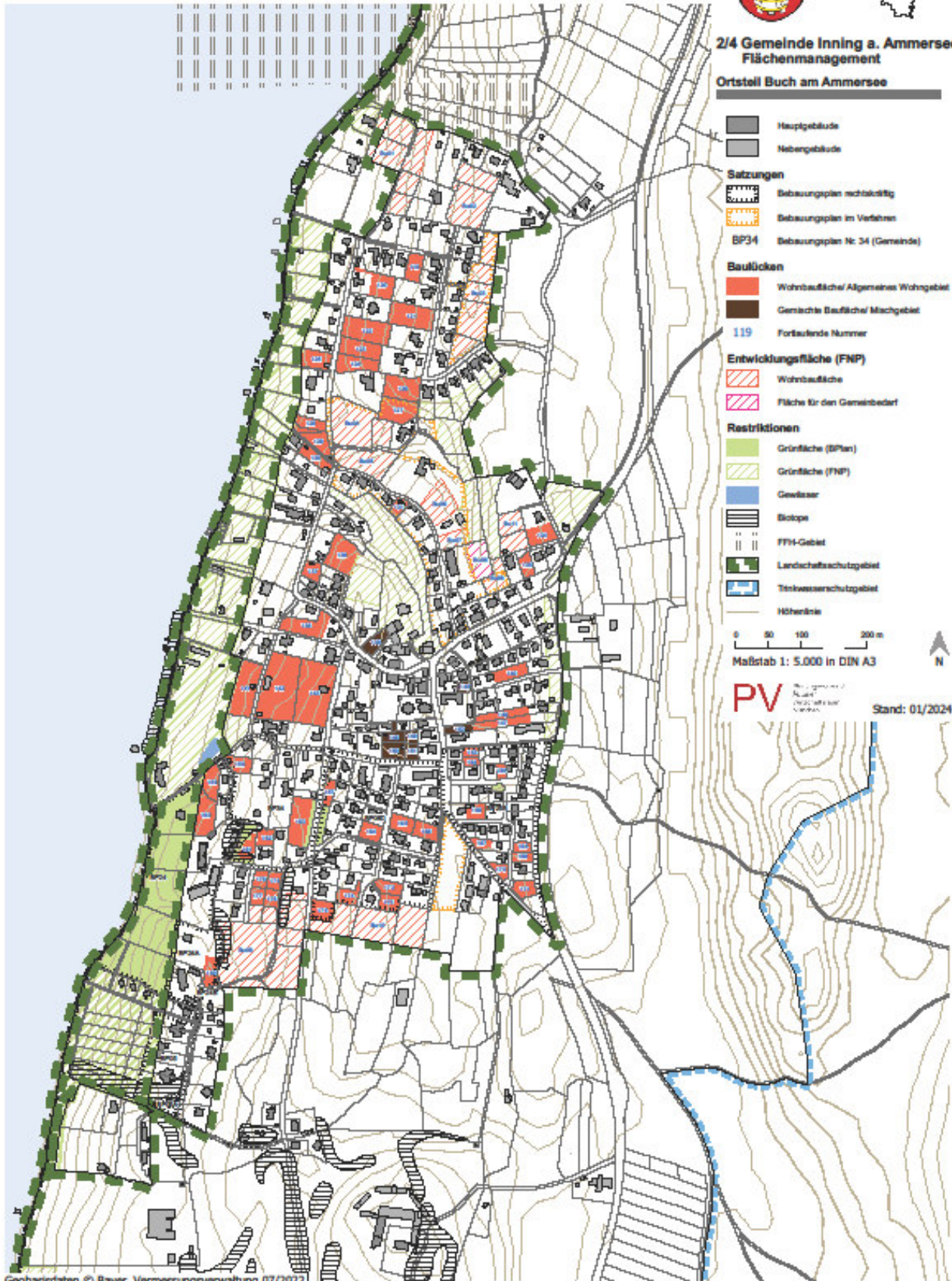
Aus diesem Grund weist die Gemeinde, wo die städtebaulichen Rahmenbedingungen dies zulassen und die Gemeinde durch städtebauliche Verträge an der Baulandentwicklung partizipieren kann, neue Siedlungsflächen aus, um für die anhaltenden Baulandnachfrage ein entsprechendes Angebot bereitzustellen.

Im Fall des planungsgegenständlichen Bereichs wurde schon vor Aufstellung des Bebauungsplans über einen Vorbescheid geklärt, dass zumindest im Nahbereich der Hauptstraße eine Bebauung auf Grundlage des § 34 BauGB denkbar wäre, was zu der Entscheidung führte, die bauliche Entwicklung des gesamten ca. 40 m breiten Streifens zwischen der bestehenden Bebauung östlich des Fuchswegs und der bestehenden Hofstelle auf Fl.Nr. 177/1 und 177/2 über einen Bebauungsplan zu steuern.

Zu diesem Zweck hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 15.12.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans „Östlich des Fuchswegs“ im Ortsteil Buch beschlossen. Durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 musste das ursprünglich geplante Verfahren nach § 13b BauGB aufgegeben werden und mit Ergänzungsbeschluss vom 10.10.2023 nun als Regelverfahren fortgesetzt werden.

Gemeinde Inning a. Ammersee - Flächenmanagement

2/4 Flächenpotenzialerhebung Gemeinde Inning am Ammersee



2) Beschreibung des Geltungsbereichs

2.1 Lage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Fläche von 4.873 m² und befindet sich im Süden des Ortsteils Buch, östlich des Fuchswegs, südlich der Hauptstraße.

Er reicht von der Ecke Fuchsweg/ Hauptstraße ca. 145 m nach Süden und hat eine durchschnittliche Breite von ca. 40 m.

2.2 Umgebende Bebauung

An den Geltungsbereich grenzt auf voller Länge eine bestehende Einfamilienhausbebauung westlich des Fuchswegs an. Auf der Ostseite des Geltungsbereichs befinden sich verschiedene Gebäude einer bestehenden Hofstelle. Südlich des Geltungsbereichs schließt landwirtschaftlich genutztes Grünland an.

Auf der Nordseite der Hauptstraße existiert eine verdichtete Einfamilienhausbebauung, die auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 9 (zuletzt mit Datum des 30.07.2019 zum zweiten Mal geändert) entstanden ist.

Die umgebende Bebauung im Nahbereich des Geltungsbereichs weist bei den Hauptgebäuden durchweg maximal 2 Vollgeschosse mit geneigten Sattel- und Zeltdächern auf, während Nebenanlagen und Garagen auch mit Flachdächern versehen sind.

2.3 Vorhandene Verkehrsanbindung Infrastruktur

Der Geltungsbereich ist durch seine Lage östlich des Fuchswegs, südlich der Hauptstraße verkehrstechnisch sowie hinsichtlich der technischen Infrastruktur bereits vollständig erschlossen. Neue öffentliche Erschließungsanlagen sind nicht notwendig.

Die übergeordnete verkehrliche Erschließung ist durch die St 2067 (ca. 100 m Luftlinie östlich des Geltungsbereichs) sichergestellt, welche den Ortsteil Buch mit dem Hauptort und der A 96 im Norden sowie mit der Gemeinde Herrsching im Süden verbindet.

Von der Bushaltestelle „Buch Gemeindehaus“, welche sich ca. 75 m nördlich des Geltungsbereichs in der Hauptstraße befindet, erreicht man mit den Buslinien 921 und 921 V die S-Bahn-Standorte Wessling, Herrsching und Gilching.

2.4 Topographie

Der Geltungsbereich weist ein Gefälle von 3,5 m von Nordosten nach Südwesten auf. Der höchste Punkt befindet sich an der Nordostecke bei Hauptstraße mit 557,50 m ü. NHN, der tiefste Punkt liegt an der Südwestecke am Fuchsweg mit 554,0 m ü. NHN.

2.5 Geruchsimmissionen aus der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung

Im Rahmen der 2. Änderung des nördlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 9 wurde schon mittels eines Gutachtens untersucht, welche Geruchsimmissionen von der Hofstelle auf Fl.Nr.177/1 und 177/2 ausgehen. Dieses Gutachten wurde in Bezugnahme auf den neuen Geltungsbereich östlich des Fuchswegs vom Ing. Büro Accon mit Stellungnahme vom 04.07.2023 aktualisiert, welche Bestandteil der Begründung ist.

Im Ergebnis zeigt sich, dass auf dem gesamten Plangrundstück sowohl in der bodennahen Schicht von 0 m bis 3 m (Erdgeschoß) als auch in der Schicht von 3 m bis 6 m (1. Obergeschoss) der Immissionswert für ein Wohn- und Mischgebiet von 10 % Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr sicher eingehalten wird und der Schutz der zukünftigen Bewohner vor unzulässigen Geruchsimmissionen durch den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb gewährleistet ist.

2.6 Ökologische Beschaffenheit des Geltungsbereichs, Artenschutz

Der Geltungsbereich ist eine landwirtschaftlich genutzte Fläche ohne jeglichen Gehölzbestand. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurde seitens der Gemeinde eine artenschutzrechtliche Untersuchung in Auftrag gegeben, welche mit Bericht des Dipl. Biologen Martin Kleiner vom 17.05.2023 vorliegt und Bestandteil der Begründung ist.

Dem Gutachten ist zu entnehmen, dass für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vorliegen.

2.7 Bodendenkmale

Laut Denkmalkataster des Bayernatlas sind innerhalb des Geltungsbereichs sowie auch in dessen näherer Umgebung keine Bodendenkmale registriert.

2.8 Beschaffenheit des Baugrunds und der Versickerungsfähigkeit

Nach dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans wurde seitens der Gemeinde ein Bodengutachten in Auftrag gegeben, mit dem auch die Möglichkeiten einer Versickerung von Regenwasser geprüft wurde. Das Gutachten mit Fassungsdatum vom 31.07.2023, welches Bestandteil der Begründung ist, wurde von der Blasy und Mader GmbH erstellt und kommt zusammenfassend zu folgender Beurteilung:

Der Geltungsbereich liegt außerhalb gekennzeichnete wassersensibler Bereiche und außerhalb der Hochwassergefahrflächen für die Hochwasserereignisse HQ₁₀₀ und HQ_{extrem}. Unterhalb der Oberböden wurden Terrassenschotter mit z.T. unterlagerndem Geschiebelehmen angetroffen. Die Versickerung von Regenwasser in die Terrassenschotter ist möglich, wobei Auffüllungen und Lehmlinsen unter den Rigolen vollständig auszuräumen und durch gut durchlässiges Material zu ersetzen sind.

Eine grundwasserführende Schicht wurde in 6,5 m Tiefe nicht angetroffen. Da der Geltungsbereich jedoch am Rande einer Schmelzwasserrinne liegt, muss im Bereich des unterlagernden Geschiebelehms nach Regenereignissen mit Schicht- bzw. Grundwasser gerechnet werden.

In vereinzelt Fällen wurden PAK- Belastungen bei den Bodenproben festgestellt, die im Hinblick auf eine spätere Entsorgung von Oberboden der Einbauklasse Z 1.2 zuzuordnen sind.

3) Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Gemeinde Inning am Ammersee liegt laut Landesentwicklungsprogramm (LEP) vom 01.06.2023 im Verdichtungsraum München.

Hinsichtlich der Siedlungsstruktur nennt es folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G):

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. (G 3.1 LEP)

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. (Z3.2 LEP)

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (G 3.3 LEP)

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (Z 3.3 LEP)

Berücksichtigung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt auf die gesamte Länge an ein bestehendes Wohngebiet im Westen sowie eine landwirtschaftliche Hofstelle im Osten an. Die Bebauung des Geltungsbereichs wird im Kontext zu den bestehenden Siedlungsstrukturen maßvoll entwickelt und durch entsprechende Festsetzungen zu Wandhöhen, Dachformen, Baugrenzen und Grünausstattung den ortsspezifischen Gegebenheiten angepasst.

3.2 Regionalplan

Der Geltungsbereich befindet sich weder in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet noch innerhalb eines regionalen Grünzugs.

Der Regionalplan für die Region München (14) nennt mit Bezug auf das Vorhaben in Teil BII „Siedlung und Freiraum“ u. a. folgende Ziele und Grundsätze:

G.1.2 Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.

Z.1.7 Bei der Siedlungsentwicklung sind die infrastrukturellen Erforderlichkeiten und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), zu beachten.

Berücksichtigung

Die Entwicklung einer flächensparenden Siedlungsstruktur durch Planung innerhalb des Siedlungsbestands (3.2) und der bereits vorhandenen Infrastruktur (3.3) wird durch den Bebauungsplan beachtet.

3.3 Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Inning stellt den Geltungsbereich noch als Fläche für die Landwirtschaft dar und muss parallel zum Bebauungsplanverfahren in eine Wohnbaufläche geändert werden.

4) Erläuterung des städtebaulichen Entwurfs

4.1 Planungsziel

Ziel der Planung ist es, innerhalb des Geltungsbereiches eine verdichtete Einfamilienhausbebauung in Form von Doppelhäusern (alternativ auch Einzelhäuser möglich) und Hausgruppen zu entwickeln.

Der vorliegende städtebauliche Entwurf sieht dabei 4 Doppelhäuser und einen 3-Spänner vor, so dass insgesamt maximal 11 Wohneinheiten geschaffen werden.

4.2 Städtebauliche Struktur

Die große Länge und geringe Breite des Geltungsbereichs erlaubt eine gereimte, südorientierte Bebauung mit Gebäuden, die sich rechtwinklig zum Fuchsweg nach Osten erstrecken. Davon abweichend erfordert das am Nordende zur Hauptstraße spitz zulaufende Grundstück eine Drehung der Bebauung parallel zur Hauptstraße mit Südwestorientierung zum Fuchsweg.

Alle Wohngebäude weisen eine klar gerichtete, ruhig liegende Baukörperproportion auf, bei der die längere Gebäudeseite parallel zur einheitlich durchlaufenden Traufe verläuft.

4.3 Erschließung, ruhender Verkehr

Die Erschließung zu den Anlagen für den ruhenden Verkehr erfolgt im mittleren und südlichen Bereich über kleine private Stichwege vom südlichen Fuchsweg.

Im nördlichen Bereich wird auch die Hauptstraße für die Zufahrt zu den Garagen und Stellplätzen herangezogen.

Die Anordnung der Garagen erfolgt, soweit möglich, wohnungsnah auf dem jeweiligen Baugrundstück, im nördlichen Bereich werden die Garagen und Stellplätze als Gemeinschaftsanlagen, die direkt an die Baugrundstücke angrenzen, situiert.

Entlang der Hauptstraße wird ein Fußweg festgesetzt, der perspektivisch bis zur St 2067 führen soll.

4.4 Höhenentwicklung, Dachformen

Die Höhenentwicklung der Gebäude orientiert sich an der benachbarten baulichen Umgebung, welche maximal 2 Vollgeschosse aufweist. Die ortsspezifische Dachform ist das mäßig geneigte Satteldach bei Haupt- und Nebengebäuden, wobei bei Nebenanlagen und Garagen auch vielfach begrünte Flachdächer vorzufinden sind.

4.5 Berücksichtigung der Topographie

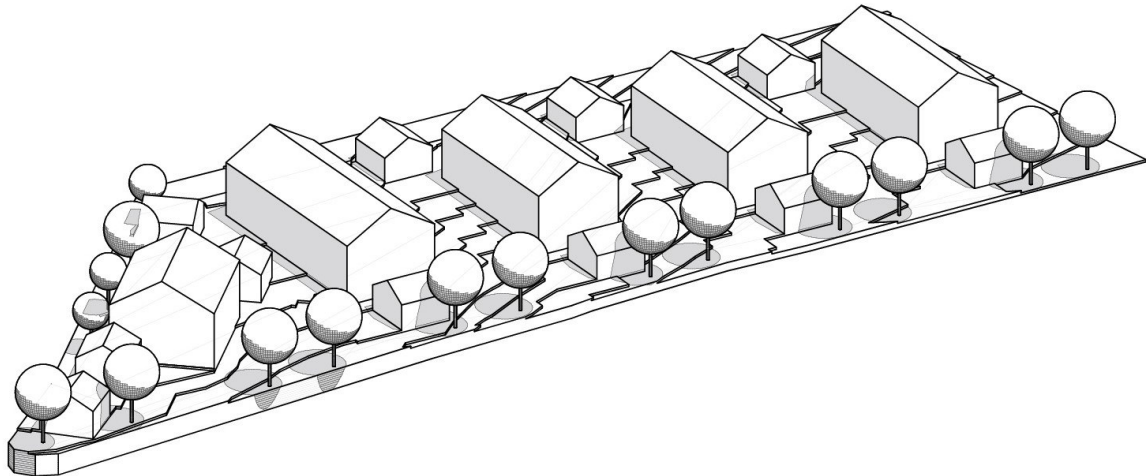
Das Gelände des Geltungsbereichs steigt von Südwesten nach Nordosten und ergibt bei den Ost-West gerichteten Baukörpern eine Höhendifferenz von bis zu 1,0 m vom Westgiebel zum Ostgiebel.

Um eine ruhig liegende Baukörperform mit profilgleicher Dachhaut und durchlaufender Firstlinie zu erhalten, ist es deshalb notwendig, die Höhenunterschiede durch entsprechende Geländeaufträge auf der Westseite bzw. Geländeabträge auf der Ostseite auszugleichen. Dabei wurde für die Bezugshöhen, die das Ausgangsniveau für die maximal zulässige Wandhöhe bilden, immer das Mittel des geneigten Geländes innerhalb eines Bauraums gewählt, um möglichst gleichwertige Verhältnisse der Doppelhaushälften bzw. der Reihenhäuser zu erzielen.

Da sich in der Regel die Hauszugänge jeweils im mittigen Bereich nahe der Kommunwand befinden, sind dort auch die geringsten Höhendifferenzen (z.B. durch Eingangsstufen) zu bewältigen.

Die entlang der östlichen Grundstücksgrenze geplanten Garagen stecken vielfach im vorhandenen Gelände und haben nur auf der Westseite einen höhengleichen Anschluss zum Vorplatz. Die Garagen entlang des Fuchswegs stehen hingegen etwas über dem Straßenniveau.

Ein Pflanzstreifen zwischen Garage und Straße dient dem Geländeausgleich und der Begrünung der straßenseitigen Wände.



Isometrie des städtebaulichen Entwurfs im geneigten Gelände

5) Erläuterung der Festsetzungen

5.1 Art der Nutzung

Als Art der Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Von den regelmäßig zulässigen Nutzungen werden nur Speise- und Schankwirtschaften sowie die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen, da der Schwerpunkt hauptsächlich auf dem Wohnen liegen soll und keine Nutzungen eingerichtet werden sollen, die nennenswerten Besucherverkehr in das Wohngebiet ziehen.

Mit der Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten wird sichergestellt, dass die festgesetzten überbaubaren Flächen für Stellplätze und Garagen für die realisierbaren Wohneinheiten auch ausreichen.

5.2 Maß der Nutzung

Da es sich um die Neuplanung einer städtebaulichen Struktur handelt, wurden eng gefasste Bauräume entwickelt, die auf der Gartenseite jeweils die Anordnung von Balkonen und Terrassen erlauben. Das Maß der Nutzung wird über die maximal zulässige Grundfläche und Geschossfläche festgesetzt. Dabei weist die Grundfläche jeweils eine Mehrfläche von 25 m² je Wohneinheit gegenüber der maximal zulässigen Geschossfläche pro Geschoss auf, da in ihr auch nicht geschossflächenrelevante bauliche Anlagen wie Terrassen und Balkone enthalten sind.

Weitere, über die gesetzliche Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO, hinausgehende Überschreitungsmöglichkeiten wurden in Ziff. 2.1 u. 2.3 für Anlagen des ruhenden Verkehrs und Nebengebäude festgesetzt, da durch die privaten Zufahrten zu den Stellplätzen im Zusammenhang mit den gemeindlichen Forderungen an die Zahl der Stellplätze die 50-prozentige Überschreibungsregelung des § 19 Abs. 4 BauNVO nicht ausreicht. Durch die Festsetzung einer maximalen Gesamt-GRZ inklusive der Anlagen § 19 Abs. 4 BauNVO, soll jedoch einer ausufernden Versiegelung der Grundstücke Einhalt geboten werden.

5.3 Wandhöhen, Dachneigung, Dachform

Für die maximal zulässigen Wandhöhen sind in den Bauräumen jeweils Bezugshöhen über NHN festgesetzt, die anhand der Geländehöhen ermittelt wurden. Die Bezugshöhen entsprechen bei den Doppelhäusern bzw. der Hausgruppe jeweils dem Mittel des Geländes pro Bauraum, so dass pro Haushälfte bzw. Hausgruppenhaus gleiche Verhältnisse vorliegen.

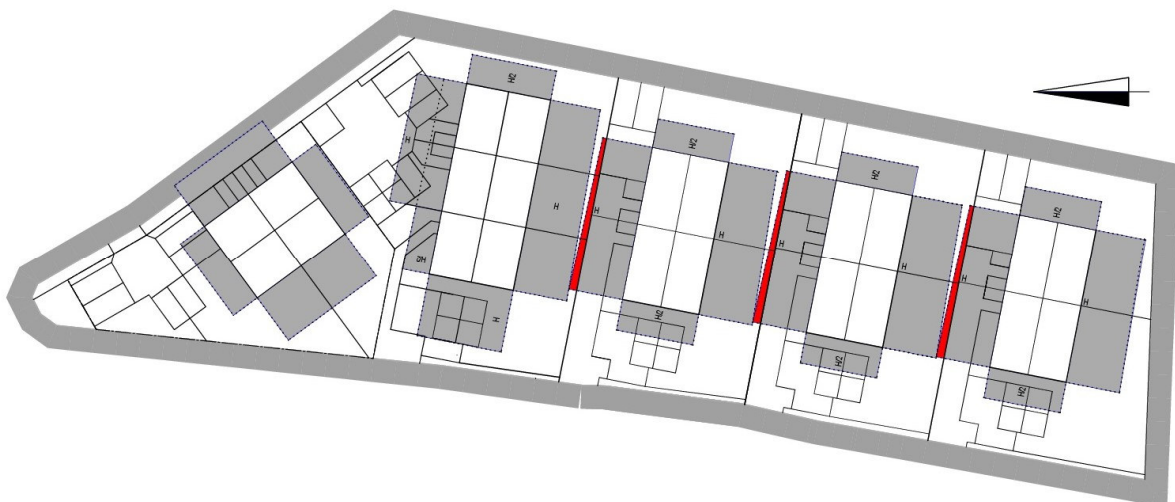
Bei den Hauptgebäuden wurde eine max. Wandhöhe von 6,5 m bei maximal 30° Dachneigung festgesetzt, um auch bei den relativ geringen Bautiefen einen Ausbau des Dachgeschosses zu ermöglichen.

Als Dachform wurde das Satteldach festgesetzt, da dieses den örtlichen und regionalen Gegebenheiten entspricht und über die Giebelseite eine ausreichende Belichtung der Dachräume ohne Dachaufbauten erlaubt.

Für die Garagen wird zur Wahl gestellt, diese ebenfalls mit einem Satteldach zu decken oder mit einem begrünten Flachdach zu versehen. In beiden Fällen ist dort die max. Wandhöhe auf 3 m über Bezugshöhe begrenzt.

5.4 Abstandsflächen

Bei Anwendung der gemeindlichen Abstandsflächensatzung vom 18.01.2021 werden die Abstandsflächen zu den östlich angrenzenden Grundstücken auf Fl.Nr. 177/1 und 177/2 jeweils eingehalten und überdecken sich auch untereinander nicht. Die geplante Parzellierung würde jedoch auf der Nordseite der O-W-gerichteten Doppel- und Reihenhäuser jeweils zu geringfügigen Überdeckungen der nördlich angrenzenden Grundstücken führen. Aus diesem Grund ersetzt der Bebauungsplan in diesem Bereich die gemeindliche Abstandsflächenregelung durch die festgesetzte Wandhöhe und Baugrenze.



Abstandsflächen mit Grenzüberschreitungen bei Anwendung der gemeindlichen Abstandsflächensatzung

5.5 Stellplätze

Der Nachweis der Stellplätze ist anhand der aktuellen Stellplatzsatzung der Gemeinde zu führen. Diese erfordert derzeit bei Wohneinheiten über 130 m² und unter 200 m² 2,5 Stellplätze. Bei Ausnutzung der festgesetzten Bauräume sowie Grund- und Geschossflächen ist bei Ausbau des Dachgeschosses zu erwarten, dass sämtliche Wohneinheiten über eine Wohnfläche von > 130 m² verfügen, so dass pro Doppelhaus jeweils mindestens 5 Stellplätze nachzuweisen sind. Davon müssen jeweils 2 Stellplätze in einer Garage oder einem Carport nachgewiesen werden. Bei Bauraum 1-3 kann der 5. Stellplatz als Gemeinschaftsfläche für Besucher ausgewiesen werden, da dort zusätzlich ein Kurzzeitparken auf den privaten Stauräumen vor den Garagen möglich ist.

Im Bereich der Bauräume 4 und 5 wurde dort, wo die Garagen über gemeinsame Zufahrten erschlossen sind und über keine privaten Stauräume verfügen, jeweils 1 Besucherstellplatz je Wohneinheit festgesetzt.

5.6 Zahl der Wohneinheiten

Um das oben genannte Stellplatzkonzept sicherzustellen, wurde die Zahl der Wohneinheiten je Bauraum auf 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte bzw. Hausgruppenhaus beschränkt. Wird statt einem Doppelhaus ein Einfamilienhaus errichtet, sind in diesem 2 Wohneinheiten zulässig.

6. Grünordnung, Ausgleichsmaßnahmen und Klimaschutz / Klimaanpassung

Zur Einbindung des Wohngebiets in den örtlichen Kontext ist folgende Straßenbegrünung und Ortsrandeingrünung vorgesehen:

Entlang des Fuchsweges und der Hauptstraße sind Einzelbäume vorgesehen (Festsetzung B.5.1), im Süden ist als Ausgleichsfläche eine Obstbaumzeile und eine extensive Wiese (Festsetzung B.5.9) geplant. Die Festsetzung B.5.1 gibt zusätzlich Vorgaben für die Gesamtvolumina des durchwurzelbaren Raums bei Baumpflanzungen, so dass diese auch bei zunehmenden Trockenphasen zukunftsfähig sind.

Auch für die innere Durchgrünung gibt es Vorgaben (Festsetzung B.5.2), um den Anforderungen des Klimawandels gerecht zu werden.

Für die Eingrünung der straßennahen Stellplätze sind aufgrund des Platzmangels Schnitthecken aus heimischen Sträuchern vorgesehen (Festsetzung B.5.3).

Die unbebauten Grundstücksflächen innerhalb der Baugrenzen sind, soweit sie nicht unbedingt für Geh- und Fahrflächen, Stellplätze oder Lagerflächen erforderlich sind, zu begrünen (Festsetzung B.5.6). Belagsflächen (Festsetzung B.5.7) sind mit wasserdurchlässigen Decken zu versehen.

In der Festsetzung B.5.8 werden Mindestpflanzqualitäten für Bäume, Straßenbäume und Sträucher vorgeschrieben. Die Festsetzung B.4.6 regelt die Durchlässigkeit für Kleintiere bei Einfriedungen sowie die Art der Einzäunung.

Eingriffsregelung / Ausgleichsmaßnahmen

Die Berechnung des Ausgleichsbedarfs erfolgt nach dem aktuellen Leitfaden vom 15. Dez. 2021. Die innerhalb des Umweltberichts (Kapitel 8 Eingriffsregelung) ermittelten Ausgleichsflächen werden im südlichen Anschluss zur Verfügung gestellt: Auf 605 qm extensiver Wiesenfläche sind 4 Obstbäume zu pflanzen; der Entwicklungszeitraum beträgt 25 Jahre. Die Herstellungs- und Pflegemaßnahmen regelt die Festsetzung B.5.9.

Weitere Details sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Klimaschutz / Klimaanpassung

| Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel | Berücksichtigung |
|---|---|
| Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge) | Ortsrandeingrünung mit Obstbäumen Vorgaben zur inneren Durchgrünung. |
| Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz) | Die Versiegelung ist mit einer RZ von 0,55 eher im höheren Bereich. |

| Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz) | Berücksichtigung |
|--|---|
| Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien(z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption) | Ermöglichen kompakter Baukörper |
| Vermeidung von CO ₂ -Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien) | Ortsnahe Lage der Fläche, dadurch Verringerung von Verkehrsleistung |

7) Müllentsorgung

Die Müllentsorgung wird vom Abfallentsorger Awista im Auftrag der Gemeinde Inning a. Ammersee bewerkstelligt. Bezüglich der Bereitstellung der Abfallbehälter gilt § 15 Abs. 5 der Abfallwirtschaftssatzung.

Der Fuchsweg führt von der südlichen Hauptstraße nach Süden und verzweigt sich in eine Straße, die nach Westen zur Breitbrunner Straße führt und eine Stichstraße die ca. 40 m nach Süden führt. Die Stichstraße ist ca. 6 m breit und dient der Erschließung der südlichsten Grundstücke auf der Ostseite der Straße.

Im Bereich des Straßenstichs fährt derzeit das Müllfahrzeug zur Leerung der am Straßenrand bereitgestellten Abfallbehälter nach Süden und stößt nach dem Leerungsvorgang bis zum Abzweig des Fuchswegs zur Breitbrunner Straße zurück.

Nachdem der südlichste Wohnweg des neuen Baugebiets direkt gegenüber der letzten Grundstückszufahrt des bestehenden Siedlungsgebiets auf der Westseite liegt, entstehen keine zusätzlichen oder anderen Rückwärtsfahrten als bisher.

§ 7 der DGUV Vorschrift 44 in der aktuellen Ausgabe lässt derartige Rückwärtsfahrten zu, wenn die damit verbundenen Auflagen (Einweisungsperson usw.) beachtet werden.

8) Planungsdaten

Fläche des Geltungsbereichs 5.478 m²

davon

öffentliches Grün 28 m²

öffentlicher Gehweg 87 m²

Ausgleichsfläche 605 m²

Nettobauland 4.758 m²

verteilt auf

Grundstücksgröße Bauraum 1 962 m²

Grundstücksgröße Bauraum 2 918 m²

Grundstücksgröße Bauraum 3 933 m²

Grundstücksgröße Bauraum 4 1.195 m²

Grundstücksgröße Bauraum 5 750 m²

Festgesetzte Grundflächen je Bauraum

Bauraum 1 250 m²

entspricht bei 962 m² Nettobauland GRZ 0,26

Bauraum 2 250 m²

entspricht bei 918 m² Nettobauland GRZ 0,27

Bauraum 3 250 m²

entspricht bei 933 m² Nettobauland GRZ 0,27

Bauraum 4 350 m²

entspricht bei 1.195 m² Nettobauland GRZ 0,29

Bauraum 5 211 m²

entspricht bei 750 m² Nettobauland GRZ 0,28

Festgesetzte Grundflächen gesamt nach § 19 Abs. 2 BauNVO:

$250 \text{ m}^2 \times 3 + 350 \text{ m}^2 + 211 \text{ m}^2 = 1.311 \text{ m}^2$

entspricht bei 4.758 m² Nettobauland GRZ 0,275 ≤ **GRZ 0,3**