



**GEMEINDE INNING
AM AMMERSEE**

**Bebauungsplan Nr. 15
mit integrierter Grünordnung**

**„Östlich des Fuchswegs“
im Ortsteil Buch**

**ZUSAMMENFASSENDE
ERKLÄRUNG (§ 10a Abs. 1 BauGB)**

Architekten/Stadtplaner

Datum: 31.10.2025

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



1. Allgemeines

Gemäß § 10a BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 15 „Östlich des Fuchswegs“ im Ortsteil Buch eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

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.

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.

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.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Vor der Überplanung des Geltungsbereichs wurden verschiedene Untersuchungen angestellt, um potentielle Probleme, die einer Planung entgegenstehen, ausschließen zu können. Dies sind im Einzelnen die artenschutzrechtliche Untersuchung (Dipl.-Biologe Martin Kleiner) v. 17.05.23, ein Geruchsimmissionsgutachten (Accon GmbH) der benachbarten Hofstelle vom 04.02.2019 mit ergänzender Stellungnahme vom 04.07.2023 sowie ein geotechnischer Bericht (Blasy + Mader GmbH) mit schadstofftechnischen Untersuchungen v. 31.07.23.

Die Berücksichtigung der Umweltbelange kann im Detail dem Umweltbericht der Landschaftsarchitektin Dipl. Ing. M. Waubke vom Büro für Landschafts- und Ortsplanung Tietz und Partner GmbH vom 21.10.2025 entnommen werden, welcher Bestandteil der Begründung ist.

Die untersuchten Schutzgüter wurden unter A) wie folgt beurteilt und unter B) mit den bau- und anlagebedingten Auswirkungen beschrieben:

Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume, Biototypen / Vegetation

Mais-Acker, intensive Nutzung

A) geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz

B) Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen; Überbauung von unversiegelten Flächen durch Gebäude und Zufahrten.

Geologie

Quartär / Pleistozän, Geologische Einheit: Geschiebemergel, Gesteinsbeschreibung: Schluff, wechselnd kiesig bis blockig, tonig bis sandig, Bodentyp 18a: Fast ausschließlich (Acker) Pararendzina aus Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)

A) Grundwasserferne Böden mit mittlerer Bedeutung, da die Böden natürliche Ertragsfunktion haben.

B) Beseitigung von anstehendem Mutter- und Oberboden; hohe Versiegelungsrate, da GRZ über 0,35 (0,55).

Wasser / Grundwasser

Es ist kein Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet, kein Fließgewässer betroffen. Lage außerhalb wassersensibler Bereiche.

A) Bedeutung für Wasserrückhaltung und Grundwasserneubildung; keine Bedeutung für Trinkwasserneubildung

B) Beeinträchtigung der Regenwasserversickerung; Verwendung wasserdurchlässiger Materialien auf Stellplätzen und Zufahrten.

Klima und Lufthygiene

Gebiet mit lokaler Klimaausgleichsfunktion, Lage am Rand des Ortes Buch, umgeben von Bebauung.

A) lokalklimatische Bedeutung

B) Belastung durch Staubbildung beim Bau; der mittlere Versiegelungsgrad hat Einfluss auf das Lokalklima.

Landschaftsbild und Erholungseignung

Lage am Ortsrand, landwirtschaftliche Wege führen für Erholungssuchende in die freie Landschaft nach Süden.

A) Mittlere Bedeutung für das Ortsbild. und für die Erholungseignung.

B) Nur lokal beschränkte Bedeutung für die direkte Nachbarschaft.

Schutz Menschen / Gesundheit, Immissionsschutz, Geruch

Örtliches Verkehrsaufkommen, Geruchsmissionen von der Hofstelle auf Fl.Nr.177/1 und 177/2

Ein Immissionsschutzgutachten ist nicht veranlasst.

B) Geruchsmissionsgutachten (Accon GmbH) der benachbarten Hofstelle vom 04.02.2019 mit ergänzender Stellungnahme vom 04.07.2023:33 der Schutz der zukünftigen Bewohner ist gewährleistet.

Kultur-/ Sachgüter; Bodendenkmäler

Keine vorhanden

A) keine

B) keine Auswirkungen

Wirkungsgefüge untereinander

A) geringe Bedeutung

B) geringe Auswirkungen angenommen

Eingriffsregelung

Das Bauvorhaben stellt einen Eingriff nach § 14 Eingriffe in Natur und Landschaft BnatSchG dar.

Der Bedarf für die Ausgleichsfläche wurde in Anlehnung an den 2. Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" aus 12/2021 ermittelt.

Der Bedarf an Ausgleichflächen beläuft sich auf insgesamt gerundet 605 m². Die Ausgleichsflächen werden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes im südlichen Anschluss an die Wohnbebauung zur Verfügung gestellt.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.09.2024 hat in der Zeit vom 10.10.2024 mit 13.11.2024 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.09.2024 hat in der Zeit vom 10.10.2024 mit 13.11.2024 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.03.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.06.2025 bis 08.07.2025 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.03.2025 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.06.2025 bis einschließlich 08.07.2025 öffentlich ausgelegt.

4.1 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Aus der Öffentlichkeit wurden im § 3 (1) -Verfahren gem. BauGB lediglich von einem dem Geltungsbereich benachbarten Bürger Bedenken angemeldet, die sich auf die Themen, Ortsbild, Verkehrsbelastung und evtl. Behinderungen durch parkende Fahrzeuge bezogen. Die Bedenken wurden seitens der Gemeinde entkräftet und im § 3 (2) -Verfahren gem. BauGB auch nicht wiederholt.

4.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB wurden die wesentlichen Hinweise und Anregungen aus den Stellungnahmen des Landratsamts Starnberg (Baurechtliche Belange, Immissionsschutz, Bodenschutz und Abfallrecht, Brandschutzdienststelle), der Regierung von Oberbayern, dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim, dem Landesamt für Denkmalpflege und der Bayernwerk AG, berücksichtigt

5. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Wie in Ziff. 1 bereits erläutert, wurde mit dem Flächenmanagement 2023/2024 festgestellt, dass das durch Bebauungsplanänderungen in bestehenden Wohngebieten vorhandene ein Potential zur Bildung zusätzlichen Wohnraums nicht ausreicht, um die zahlreichen Anfragen nach Wohnbaugrundstücken befriedigen zu können. Insofern stand nur die überplante Fläche für die Errichtung neuen Wohnraums zur Verfügung.