Gemeinde	**Inning am Ammersee** Lkr. Starnberg
Bauleitplan	**Flächennutzungsplan** **4. Änderung** **OT Buch** **Östlich des Fuchswegs“**
Planung	**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Ritz QS: Kulosa
Aktenzeichen	INA 1-17
Datum	16.09.2025 (Feststellung) 03.12.2024 (Entwurf)

Zusammenfassende Erklärung

1. Vorbemerkung

Ziel der gegenständlichen Bauleitplanung ist es, durch die Schaffung von Wohnraum einen Teil des Bedarfs der Gemeinde Inning zu bedienen.

Außerdem soll durch die gegenständliche Planung der Südosten des Ortsteils Buch abgerundet werden. Der Ortsrand soll sich, auch hinsichtlich der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung und wie im Südwesten bereits verwirklicht, hin zur Grenze des Landschaftsschutzgebiets „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg" entwickeln. Um den aktuellen Wohnungsbedarf zu decken, reicht vorerst die Vorbereitung von Wohnbauflächen auf einem Teil des Grundstücks mit der Fl. Nr. 181 Gemarkung Buch a. Ammersee.

Der Geltungsbereich bläuft sich auf etwa 6.425 qm und befindet sich östlich des Fuchswegs und südlich der Hauptstraße. Er umfasst den nödlichen Teil des bisher unbebauten Grundstücks.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Gemeinde hat im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Umweltprüfung, eine Einschätzung der Geruchsimmissionsbelastung (Geruchsgutachten), eine artenschutzrechtliche Prüfung und einen geotechnischen Bericht mit schadstofftechnischer Voruntersuchung durchführen lassen. Die Ergebnisse wurden in der Planung berücksichtigt und in Begründung und Umweltbericht dokumentiert.

Der Planung liegt die „Einschätzung der Geruchsimmissionsbelastung (...)" (Stellungnahme Nr. 236142/01/S) des Ingenieurbüros Accon GmbH in Nördlingen vom 04.07.2023 zugrunde. Es wird dabei Stellung bezogen hinsichtlich der Thematik, wie sich das Heranrücken der Wohnbebauung an den östlich bestehenden Landwirtschaftsbetrieb (mit Viehhaltung) auswirkt. Die Stellungnahme bezieht sich dabei vorwiegend auf ein Gutachten, dass bereits bei der 2. Änderung des nördlich liegenden Bebauungsplans Nr. 9 erstellt wurde. Zusammengefasst zeigt sich, dass auf dem gesamten Plangrundstück sowohl in der bodennahen Schicht von 0 - 3 m (Erdgeschoss) als auch in der Schicht von 3 - 6 m (1. Obergeschoss) der Immissionswert für ein Wohn- und Mischgebiet von 10% Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr sicher eingehalten wird. Damit ist der Schutz der zukünftigen Bewohner vor unzulässigen Geruchsimmissionen durch den benachbarten Betrieb gewährleistet und andererseits wird der landwirtschaftliche Betrieb durch die heranrückende Wohnbebauung nicht eingeschränkt.

Des Weiteren liegt der Planung das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung des Dipl.-Biologen Martin Kleiner vom 17.05.2023 vor. Hierin wurde untersucht, ob mit einem Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten im Plangebiet zu rechnen ist. Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass sich durch das Vorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der relevanten Arten-Populationen ergeben. Daher werden voraussichtlich keine Verbotstatbestände durch die Planung ausgelöst.

In dem geotechnischen Bericht der Blasy und Mader GmbH, Eching vom 31.07.2023 wurde die Beschaffenheit des Baugrunds und die Versickerungsfähigkeit untersucht. Zusammengefasst sagt das Gutachten aus, dass keine wassersensiblen Bereiche oder Hochwassergefahrenflächen für die Hochwasserereignisse HQ100 und HQ extrem im Geltungsbereich liegen. Unterhalb der Oberböden wurde Terrassenschotter

4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde hat im Rahmen des Flächenmanagements prüfen lassen, welche Flächen sich im Ortsteil Buch für Wohnbauflächen eignen und inwiefern diese verfügbar sind. Für den Ortsteil wurden 60 Baulücken im Innenbereich ermittelt (6,4 ha). Nach Abfrage von 45 Eigentümern möchten allerdings nur 7 Eigentümer (16%) in den nächsten Jahren ihre Grundstücke entwickeln/ bebauen. Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich und wird im Flächennutzungsplan nicht als Entwicklungsfläche angegeben. Maßgeblich für eine Planung in diesem Bereich ist die fehlende Bereitschaft vieler Eigentümer im Ortsteil Buch, ihre (insbesondere größeren oder zusammenhängenden) Grundstücke zu entwickeln. Die verbleibenden Flächen, erfüllen nicht die Ansprüche an Größe oder liegen nicht im räumlichen Zusammenhang, um eine bedarfsgerechte Wohnbebauung wie bei der gegenständlichen Planung zu realisieren. Die Gemeinde sieht sich nicht in der Lage, derart viele einzelne Bauleitplanverfahren zu eröffnen, um dem Bedarf gerecht zu werden, da dies höchst aufwändig und unwirtschaftlich wäre. Dementsprechend wurde die Entscheidung getroffen, das verfügbare Grundstück der Flurnummer 181 Gemarkung Buch a. Ammersee zu entwickeln und den Flächennutzungsplan zu ändern.

Gemeinde Inning am Ammersee, den 01.12.2025

.....

Walter Bleimaier Erster Bürgermeister