

Zusammenfassende Erklärung

Zur Stärkung der Versorgungsfunktion und des Ausbaus der wohnortnahen/fußläufigen Versorgung, als auch zur Deckung der bestehenden Nachfrage nach Wohnraum im Großraum München fasste der Gemeinderat in seiner Sitzung am 16.05.2023 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Sondergebiet Nahversorgung Schornstraße“ auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1494 Gemarkung Inning. Der Erweiterung des Geltungsbereichs um das südlich angrenzende Grundstück Fl.-Nr. 1497 Gemarkung Inning stimmte der Gemeinderat in seiner Sitzung am 16.01.2024 zu. Nach dem Planstand Entwurf wurde ein weiterer Verfahrensschritt nach § 4a Abs. 3 BauGB im Jahr 2025 mit erneuter öffentlicher Auslegung durchgeführt, siehe auch Kapitel 3 ab Seite 4.

Die Gemeinde beabsichtigt, am südlichen Ortseingang des Hauptortes ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung und Wohnen“ nach § 11 BauNVO auszuweisen, um die Ansiedlung eines Lebensmittel Vollsortimenters, einer Drogerie sowie eines Bäckers mit Café zu ermöglichen. Oberhalb dieser gewerblichen Nutzungen werden im 1. Obergeschoss Wohnnutzungen sowie nicht störendes Gewerbe und die Nutzungen nach § 13 BauNVO zugelassen.

Im Planungsgebiet befinden sich derzeit ein Tennisclub mit Gebäuden, mehreren Tennisplätzen und ein Beach-Volleyballfeld. Zwei mit Gehölzen bewachsene Wälle liegen im Gebiet, am südlichen Rand Extensiv-Grünland. Die Geländeoberfläche ist von den Wällen abgesehen nahezu eben. Im Umfeld liegen Wohnnutzungen, der gemeindliche Sportpark, eine Schule sowie die St 2067 im Osten.

Die Erschließung des geplanten Sondergebietes Nahversorgung erfolgt über die Schornstraße im Norden, die im Osten in die Staatsstraße St 2067 – hier Herrschinger Straße – mündet.

Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans beträgt 9.688 m² * und umfasst die Flurnummern 1494 und 1497, Gemarkung und Gemeinde Inning a. Ammersee.

* Hinweis: Die Flächengröße des Planungsgebiets mit 9.688 m² entspricht der Flächenermittlung aus der digitalen Flurkarte. Im Grundbuch sind (Stand 2. Juli 2024) 9.726 m² eingetragen, was einer Differenz von 38 m² entspricht.

Der Geltungsbereich überlagert sich mit dem Bebauungs- und Grünordnungsplan Änderung des Bebauungsplanes Sportgebiet „An der Schornstraße“ Inning am Ammersee vom 14.12.2005 auf 8.119 m². Diese Änderungsbereiche werden durch die vorliegende Bauleitplanung aufgehoben und neu überplant. Der Änderungsbereich betrifft die komplette Flurnummer 1494.

Zeitgleich wird im Parallelverfahren deckungsgleich die Änderung des Flächennutzungsplans durch das Deckblatt Nr. 3 durchgeführt. Somit entwickelt sich der Bebauungs- und Grünordnungsplan aus dem Flächennutzungsplan.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Es erfolgt eine Einstufung in eine dreiwertige Skala hoch – mäßig – gering.

Die **wesentlichen Auswirkungen der Bauleitplanung** liegen beim Schutzgut **Boden** mit der Einstufung **mäßig**, auch unter Berücksichtigung von Ausgleichs- und Minderungsmöglichkeiten, insbesondere in Anbetracht des sehr hohen Versiegelungsgrades und dem Eingriff durch die Tiefgarage – trotz der im Vorfeld bestehenden Versiegelungen durch die Tennisplätze und das Vereinsheim.

Ebenso wird der Eingriff in das **Landschaftsbild** als **mäßig** eingestuft, da der Baukörper mit über 80 m Länge trotz umfangreicher Eingrünungen (Großbäume, Dach- und Fassadenbegrünung) auch bei einer landschaftschonenden Bebauung einer bereits bebauten Fläche hier eine deutliche Veränderung am Ortsrand bzw. Ortseingang bedeutet (hierzu an der Ost- und Südseite Festsetzung verbindlicher Baulinien). Auch werden – bis auf den Erhalt der 0,05 ha Baum-Strauch-Hecke am Ostrand – keine Minimierungsmaßnahmen, wie gliedernde Grünflächen oder eine Ortsrandeingrünung lagegenau vorgegeben.

Für das Schutzgut **Arten und Lebensräume** erfolgt trotz des Eingriffs in die Gehölzbestände und in eine bereits bestehende Ausgleichsfläche die Einstufung als **gering – mäßig**. Das Planungsgebiet selbst enthält kaum floristisch bedeutsame Landschaftselemente, lediglich die Gehölze auf den randlichen Terrassierungen der Tennisplätze und das extensive Grünland am Südrand. Das Planungsgebiet stellt einen sehr untergeordneten Teillebensraum / Wanderungskorridor für Tiere dar, da der Geltungsbereich durch Verkehrsanlagen im Norden und Osten, Sportanlagen und Siedlungsränder eingefasst ist. Die beiden Vermeidungsmaßnahmen in Kapitel 6 der Relevanzprüfung zur beiliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 11.07.2023 sind zu beachten.

Auch das Schutzgut **Mensch** wird als gering – mäßig eingestuft. Zum einen wird für die Bewohner Innings ein neues, zentral gelegenes Nahversorgungszentrum mit zusätzlichem Wohnraum geschaffen. Zum anderen entsteht eine Mehrung an Verkehr und Lärm für die Anwohner.

Tabelle Gesamtwirkungsbeurteilung

Schutzgut bzw. Wirkfaktor	Bestand bzw. Ausgangssituation	Umweltauswirkungen in der Bauphase	Umweltauswirkungen anlage- bzw. betriebsbedingt	Vermeidungsmaßnahmen (Festsetzungen)	Beurteilung
Arten und Lebensräume	Zwei raumwirksame flächige Gehölzbestände, Einzelbäume, bestehende Ausgleichsfläche, Extensiv-Grünland, Tennisanlage, FFH- und SPA-Gebiet in der Nähe	Störung durch Lärm und Staubeentwicklung, Verlust von Extensiv-Grünland, Rodung flächiger Gehölzbestände sowie von Einzelbäumen, Erschütterungen, Verlegung bestehende Ausgleichsfläche	v. a. Verlust arten- und strukturarmer Flächen (Sportflächen), Verlust hochwertiger Lebensraum (eingewachsene Hecke) geplante Eingrünung, Bauwerksbegrünung	Erhalt vielfältiger Gehölzstrukturen v.a. im Osten, Anlage von Extensiv-Grünland im Osten und Süden	gering – mäßig
Boden	südlich dauerhaft begrünt, großflächig bereits (teil-)versiegelt, künstliche Auffüllungen, Zustand Ausgleichsfläche entspricht nicht Zielzustand	Verdichtung durch Baufahrzeuge, Eingriff für geplante Tiefgarage, Abtrag Wall im Westen	Abgrabung und Aufschüttung, geringfügig zusätzliche Versiegelung, Verlust der Bodenfunktionen	Abgrabungen und Aufschüttungen begrenzt, geschlossene Grasnarbe auf ca. 0,17 ha, Tiefgarage unter Hauptbaukörper	mäßig
Fläche, Nachhaltigkeit	bestehende Versiegelung, Ausgleichsfläche, bestehende Erschließungsstraße	Abgrabungen und Versiegelung, Erhalt von Gehölzen im Osten	Abgrabungen und Versiegelung, Umnutzung versiegelter Fläche, bestehende Erschließung, Wohnen auf gewerblicher Nutzung, Tiefgarage unter Gebäude, Ausbau Nahversorgung im Hauptort von Inning, Dachbegrünung, Stellplätze für Lastenräder	Umnutzung versiegelter Flächen, Kombination Nahversorgung und Wohnen, Tiefgarage, Dachbegrünung und Photovoltaik auf einigen Dachflächen zwingend, Ladesäulen E-Mobilität, Erhalt Bestandsgehölze im Osten	gering
Wasser	6-7 m Grundwasserflurabstand, Ammersee 600 m entfernt, bestehende Versiegelung	Abgrabungen und Versiegelung	Versiegelung, geschlossene Grasnarbe bzw. Bodenbedeckung auf ca. 0,17 ha festgesetzt, Versickerung auf Fläche	Nutzung bereits versiegelter Flächen	gering
Klima und Luft, Folgen des Klimawandels	vorhandene Tennisanlage, kleinflächig Extensiv-Grünland am Südrand, zwei lineare Gehölzbestände	Staub- und Schadstoffeinträge durch Baufahrzeuge und Bautätigkeit, Versiegelung	Aufheizung durch Gebäude und Versiegelung der Außenanlagen (Wärmeinsel), Anlage von Grünflächen, Dach- und Fassadenbegrünung, Großbaumpflanzungen 34 Stück	ca. 0,17 ha begrünzte Flächen, vielfältige Dach- und Fassadenbegrünung (20 % Dachbegrünung), PV-Anlagen und E-Ladesäulen zwingend zu errichten	gering
Landschaft	ebenes Gelände, Tennisplatz, Lage in Tourismus-Region, an St 2067 und nahe Autobahn A 96, Ortsrand des Hauptortes Inning	Verlust raumwirksamer Gehölzbestände, Baustellenbetrieb / Lärm	großmaßstäblicher Baukörper am Ortseingang, Baulinie an Süd- und Ostfassade Abgrabungen und Aufschüttungen, Eingrünung, Großteils Erhalt Hecke im Osten	Erhalt Gehölze im Osten, vielfältige Dach- und Fassadenbegrünung, Staffelgeschoss, d. h. 1. OG zurückgesetzt, Baulinie, PKW der Bewohner in Tiefgarage, Werbepylone lagegenau beschränkt	mäßig

Schutzgut bzw. Wirkfaktor	Bestand bzw. Ausgangssituation	Umweltauswirkungen in der Bauphase	Umweltauswirkungen anlage- bzw. betriebsbedingt	Vermeidungsmaßnahmen (Festsetzungen)	Beurteilung
Kulturelles Erbe und Sachgüter	Staatsstraße St 2067 unmittelbar am Ostrand angrenzend	Erschütterungen	Umbau an der St 2067 angrenzend geplant durch Staatliches Bauamt, Umbau und Erweiterung angrenzender Sportplatz geplant durch Gemeinde	-.-	gering
Mensch, Wohnumfeld, Lärm, Verkehr	Tennisanlage des Vereins mit Gebäuden, Sportplatz angrenzend, Schule fußläufig	Staub- und Lärmemissionen, Erschütterungen, Tennisanlage muss an anderer Stelle ersetzt werden	Schaffung von Wohnraum im Hauptort, Verbesserung Nahversorgung, Arbeitsplätze, Synergie mit geplanter Erweiterung Sportplatz angrenzend, Nähe zu Schule, Schallschutzmaßnahmen, mäßige Erhöhung der Lärmemissionen durch Ziel- und Quellverkehr sowie Lieferverkehr	dreiseitig geschlossener Carport als Schallschutzmaßnahme im Norden an Schornstraße zulässig, Festsetzungen zum Schallschutz	gering – mäßig
Abfälle und Abwässer	-.-	temporäre Lagerung auf Baustelle	Anfallen von Abwasser (Kanalisation) und Hausmüll (geringfügig) sowie gewerblichen Abfällen (regelmäßige Entsorgung, Müllsammelstelle)	-.-	gering
Sicherheitsbeurteilung (schwere Unfälle u. Katastrophen)	Lage an der Staatsstraße St 2067, Nähe zur Schule und Sportplatz	Unfälle während Bauphase (z. B. mit Baufahrzeugen)	Gefahr von Einträgen ins Grundwasser, Liefer-, Kundenverkehr und Wohnen über einen Parkplatz erschlossen, Weg zum Sportplatz über Parkplatz (am Gebäude), ggf. Betriebsunfälle (Brand, etc.)	Trennung des ruhenden Verkehrs der Bewohner (in Tiefgarage) und der Kunden/ Mitarbeiter (oberirdisch), Erschließung von Norden über die wenig befahrene Schornstraße	gering
eingesetzte Techniken und Stoffe	landwirtschaftliche Geräte (z. B. Traktoren) im Süden, bestehender Hartplatz und Beach-Volleyballfeld	handelsübliche Bautechniken, Wärmedämmung u.v.m., Wohnungen über Gewerbeflächen	vielfältige Dach- und Fassadenbegrünung (20 % Dachbegrünung), PV-Anlagen und E-Ladesäulen zwingend zu errichten, Tiefgarage für Bewohner	vielfältige Dach- und Fassadenbegrünung (20 % Dachbegrünung), PV-Anlagen und E-Ladesäulen zwingend zu errichten	gering

Alle **sonstigen Schutzgüter** auch das Schutzgut Fläche / Nachhaltigkeit und das Schutzgut Wasser einschließlich der Belange des Trinkwasserschutzes sowie das Schutzgut Klima und Luft, für die faktische oder potenzielle Auswirkungen des Vorhabens nicht gänzlich auszuschließen sind, werden nur **gering bzw. sehr gering** von dem Vorhaben betroffen. Die betreffenden Auswirkungen des Vorhabens sind daher als unkritisch zu beurteilen.

Besondere **kumulative negative Wirkungen** des Standortes in Bezug auf die im Raum gegebenen Vorbelastungen durch die vorhandenen Verkehrs-Trassen (St 2067 und A 96), bestehende Sportflächen sowie deren geplanter Erweiterung durch die Gemeinde Inning, Schule sowie die Wohnbauflächen im Umfeld, v. a. durch Lärm, haben sich nicht ergeben. Durch die kleinflächige Überbauung der Flächen ist keine erhebliche Wechselwirkung auf die Pflanzen- und Tierwelt zu erwarten. Trotz der Stärkung durch randliche Grünstrukturen wird durch die nötigen Rodungen und die zu erwartende Nutzungsintensivierung eine gewisse Beeinträchtigung entstehen. Die großzügigen randlichen Grünflächen mit Anbindung an die öffentlichen Grünachsen sowie die umfangreichen Großbaumpflanzungen bilden weitere Trittsteine für die Vernetzung mit den Offenlandbereichen Richtung Südosten. **Auswirkungen auf die Biodiversität sind somit nicht zu erwarten.**

2. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die verschiedenen Planungsalternativen innerhalb des Geltungsbereichs lassen sich anhand von drei Grundmerkmalen unterscheiden. Zum einen die grundsätzliche Erschließung, zum anderen die Größe der Parzellen (Körnigkeit, Gebäude-Kubatur) und zuletzt die Grüngliederung. Die Erschließung ist durch Bestandsstraßen und den geplanten Umbau der Staatsstraße im Osten weitestgehend vorgegeben.

Für das Gelände wurden von insgesamt 21 Bewerber Konzepte vorgestellt. Im **Vergabeverfahren** entschied sich die Gemeinde Inning im November 2021 für einen der Bewerber. Auf dessen Grundzügen baut die vorliegende Bauleitplanung auf: Es entsteht ein großmaßstäblicher Baukörper mit zwei Geschossen, der zur Staatsstraße im Osten hin abschirmt. Das so genannte „Staffelgeschoss“ mit zurückgesetzten Fassaden im 1. OG sieht eine Wohnnutzung über der Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss vor. Ein detailliertes Nachhaltigkeitskonzept, beispielsweise mit Fassaden- und Dachbegrünung, war zudem Bestandteil des Entwurfs. Die Erschließung erfolgt von Norden, die Parkplatzflächen im Nordwesten und in einer Tiefgarage unter dem Gebäude. Die Grünflächen liegen vor allem im Süden und Osten.

Im Nachgang konnte seit Anfang 2024 das südlich angrenzende Flurstück Nr. 1497 noch mit einbezogen werden. Der Baukörper wurde entsprechend verlängert, die Stellplatzanzahl konnte so erhöht werden. Im Vorentwurf bzw. weiteren Bauleitplanverfahren wurde daher diese wirtschaftlichere Variante weiter verfolgt.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die **Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** wurden berücksichtigt und sind im Einzelnen auf der Gemeindeverwaltung einsehbar. Im Rahmen der **Öffentlichkeitsbeteiligungen** nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB sind Einwände von Bürgern eingegangen. Im Verfahren der erneuten Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB wurden ebenfalls Einwände von Bürgern vorgetragen.

Bürger 1

- Forderung, in der schalltechnischen Untersuchung weitere Lärmquellen zu berücksichtigen.
- Nachfrage zur genauen Lenkung des erwarteten Verkehrs.
- Hinweis auf die zusätzliche Belastung durch den geplanten Sportpark.
- Hinweis auf die bereits bestehenden Belastungen im Gebiet.
- Vorschlag, die LKW-Anlieferung und den Parkplatz um zu verlegen, in Richtung Osten.

Die Anregungen und Hinweise werden gewürdigt und sachgerecht abgewogen. Die in der Einwendung genannten Punkte sind in der schalltechnischen Untersuchung bereits alle berücksichtigt worden. Es werden übliche Vorgehensweisen für den Bürger erläutert. Auf die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV wird hingewiesen. Eine Verlegung von Anlieferung und Parkplatz ist daher nicht veranlasst.

Bürger 2

- Forderung, in der schalltechnischen Untersuchung weitere Lärmquellen zu berücksichtigen.
- Nachfrage zur genauen Lenkung des erwarteten Verkehrs.
- Hinweis auf die zusätzliche Belastung durch den geplanten Sportpark.
- Hinweis auf die bereits bestehenden Belastungen im Gebiet.
- Hinweis auf Umweltschutz und Feinstaubbelastung.
- Vorschlag, die LKW-Anlieferung und den Parkplatz um zu verlegen, in Richtung Osten.

Die Anregungen und Hinweise werden gewürdigt und sachgerecht abgewogen. Die in der Einwendung genannten Punkte sind in der schalltechnischen Untersuchung bereits alle berücksichtigt worden. Es werden übliche Vorgehensweisen für den Bürger erläutert. Auf die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV wird hingewiesen. Eine Verlegung von Anlieferung und Parkplatz ist daher nicht veranlasst.

Bürger 3

- Wunsch nach einer Einfriedung des Geländes, insbesondere wegen Fußgängern.
- Wunsch nach ausreichendem Sichtschutz zum eigenen Wohnhaus hin.
- Belüftungs- bzw. Klimaanlageventilatoren sollen wegen des Lärms weg vom Wohnhaus des Einwenders positioniert werden.
- Hinweis auf die bestehende Hühnerhaltung auf dem Nachbargrundstück.
- Wunsch nach einer offiziellen Aufnahme des Istzustandes des Gebäudes auf dem Nachbargrundstück.

Die Anregungen und Hinweise werden gewürdigt und sachgerecht abgewogen. Die Einfriedung ist zulässig, wird jedoch nicht als zwingend zu errichten festgesetzt. Durch eine Vielzahl an Festsetzungen im Bebauungsplan, z.B. Abstand des Bauraums zur Grundstücksgrenze, eine 3 m tiefe Dachbegründung oberhalb des Erdgeschosses und entlang der südlichen Gebäudekante, etc., wird das Entstehen derartiger Sichtbeziehungen auf ein zumutbares Maß reduziert. Maßgeblicher Immissionsort für die Anlagen im südwestlichen Bereich ist die geplante Wohnnutzung über der Tiefgaragenrampe des geplanten Gebäudes. Werden die Immissionsrichtwerte hier eingehalten, so werden diese auch an der südlich gelegenen Wohnbebauung sicher eingehalten. Nachweise sind

im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Der Hinweis zur bestehenden Hühnerhaltung wird zur Kenntnis genommen. Das gewünschte Beweissicherungsgutachten ist keine Frage des Bebauungsplanverfahrens.

Bürger 4

- Hinweis auf die als unsicher empfundenen entstehenden Wegeverbindungen.
- Wunsch nach Nutzung des Potentials der Fläche mit weniger Fokus auf die gewerbliche Nutzung, sondern einem Ort der Begegnung der Bürger.
- Verweis auf ein ähnliches Projekt in der in den Nachbargemeinden, welches ein Negativ-Beispiel darstellt.
- Angebot, eine Malschule zu integrieren.

Die Anregungen und Hinweise werden gewürdigt und sachgerecht abgewogen. Die Ausführung der Querung der Herrschinger Straße obliegt dem Staatlichen Bauamt. Die Gemeinde ist jedoch beteiligt und bringt den Belang ein. Bestehende Wegeverbindungen werden beibehalten. Die gewerblichen Nutzungen sind bereits stark beschränkt. Im OG sind neben Wohnungen auch nicht störende gewerbliche Nutzungen zulässig. Durch die Kombination der verschiedenen zulässigen und geplanten Nutzungen entsteht ein attraktiver Treffpunkt für die Einwohner. Der geplante Nahversorger ist hier gut zugänglich für alle Ortsteile, darum wird er hier vorgesehen. Das Orts-Zentrum soll aber nicht aktiv an den Ortsrand verlagert werden. Die Gemeinde Inning kümmert sich zusammen mit der Einwanderin um einen passenden Ort für die Malschule. Der angesprochene Sachverhalt ist aber nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.

Wesentliche Anregungen durch die Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange erfolgten in den Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB sowie im Verfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB.

Abfallwirtschaft Starnberg – AWISTA

- Die Bereitstellung aller Behälter muss im Holsystem am nächsten befahrbaren öffentlichen Verkehrsraum erfolgen.

Der Anregung wird nachgekommen. Es werden entsprechende Flächen im Plan im Nordwesten an der Schornstraße vorgesehen und das Planzeichen Müllsammelstelle ergänzt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim i. OB

- Der Verbrauch an landwirtschaftlichen Flächen ist auf ein Minimum zu reduzieren.
- Landwirtschaftliche Betriebe dürfen nicht beeinträchtigt werden.
- Der Bereich Forsten wird von der Planung nicht berührt.

Den Anregungen wird nachgekommen. Die Hinweise zur Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Betriebe werden berücksichtigt. Die Hinweise zum Thema Flächenverbrauch werden sachgerecht abgewogen.

Handwerkskammer für München und Oberbayern

- Hinweis zur Schwächung der Anziehungskraft der Ortsmitte zugunsten des vorliegenden Standorts im Süden des Ortes.

Der Hinweis wird sachgerecht abgewogen. Es wird auf das vorliegende Gutachten der CIMA verwiesen. Zum Planstand Entwurf wird ein zusätzliches Gutachten mit separater Stellungnahme ergänzt, dass sich mit dem Standort und möglichen Einzelhandelsagglomerationen auseinandersetzt. Diese kommt zum Ergebnis, dass die geplante Ansiedlung der Betriebe nach landesplanerischer Bewertung zulässig ist. Die Regierung von Oberbayern bestätigt diese Einschätzung im Nachgang zum Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Landesbund für Vogelschutz

- Anregung, den Zielbiotoptyp der externen Ausgleichsfläche zu ändern und Regelungen zur Pflege und Herstellung der Fläche zu ergänzen.

Den Anregungen wird nachgekommen. Der Zielbiotoptyp der externen Ausgleichsfläche wird zum Planstand Entwurf angepasst. Regelungen zur Pflege werden ergänzt.

Landratsamt Starnberg – Gesundheitsamt

- Bitte um Beachtung des § 13 Absatz 1-4 TrinkwV.

Der Anregung wird nachgekommen und die Hinweise zu Zisternen ergänzend in die Begründung aufgenommen.

Landratsamt Starnberg – untere Naturschutzbehörde

- Hinweis, dass die erwähnte Relevanzprüfung als Anlage zum Umweltbericht im Vorentwurf fehlt.
- Hinweis, dass im Umweltbericht in der Kopfzeile fälschlich der Flächennutzungsplan genannt wird.
- Formulierungen in der Begründung sollen angepasst werden.
- Die nicht hergestellte Ausgleichsfläche im Gebiet soll nicht als Vorbelastung beschrieben werden. Sie ist nach Abschluss des Verfahrens aus dem Ökoflächenkataster zu löschen.
- Anregung, den Zielbiotoptyp der externen Ausgleichsfläche zu ändern und Regelungen zur Pflege und Herstellung der Fläche zu ergänzen.
- Die Darstellungen im Ausgleichskonzept sind anzupassen, um diese besser nachvollziehen zu können.
- Ein Hinweis zum Vogelschutz ist zu ergänzen.

Den Anregungen wird großteils nachgekommen. Die Relevanzprüfung wurde der Behörde nachgereicht. Mit dieser besteht Einverständnis. Für das Flächennutzungsplan-Deckblatt Nr. 3 und den Bebauungs- und Grünordnungsplan liegt ein gemeinsamer Umweltbericht vor. Auf unterschiedliche Inhalte oder Bewertungen wird explizit hingewiesen. Änderungen sind daher nicht veranlasst. Die genannten Formulierungen werden angepasst. Die nicht hergestellte Ausgleichsfläche wird nicht mehr als Vorbelastung beschrieben und die Löschung der Fläche aus dem Ökoflächenkataster veranlasst. Der Zielbiotoyp der externen Ausgleichsfläche wird zum Planstand Entwurf angepasst. Regelungen zur Pflege werden ergänzt. Die Darstellungen werden angepasst und die Tabelle mit Berechnung der Wertpunkte zur besseren Übersicht nach Flurnummern untergliedert. Der Hinweis zum Vogelschutz wird ergänzt.

Landratsamt Starnberg – Kreisbauamt

- Forderung, verschiedene planliche und textliche Festsetzungen sowie Hinweise anzupassen bzw. aufgrund der gewünschten Vereinfachung des Planes zu streichen. Auch zum Teil zu unkonkrete textliche Festsetzungen sind anzupassen oder zu streichen.
- Zur besseren Lesbarkeit des Plans sind Planzeichen anzupassen.
- Die Verkürzung der Abstandsflächen sind in der Begründung des Bebauungsplans entsprechend zu begründen.

Den Anregungen des Landratsamtes wird in weiten Teilen nachgekommen. Zahlreiche Festsetzungen werden vereinfacht oder gestrichen. Andere sind aus Sicht der Gemeinde wesentlich für die Planungssicherheit und bleiben daher bestehen. Einige Regelungen werden stattdessen in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Die Lesbarkeit der Planzeichen wird überprüft und die Darstellungen, wenn möglich, entsprechend angepasst. Die Regelungen zu den Abstandsflächen werden in der Begründung erläutert.

Landratsamt Starnberg – Wasserrecht

- Hinweis, dass Versickerung des im Bauleitplangebiet anfallenden Niederschlagswassers möglich sein muss.
- Verweis auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes.
- Hinweise zum Umgang mit wild abfließendem Wasser.

Den Anregungen wird insofern nachgekommen, als dass Nachweise zu den Möglichkeiten der Versickerung offengelegt wurden. Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim wurde berücksichtigt. Der Umweltbericht wird in Bezug auf wild abfließendes Wasser ergänzt, ebenso die Begründung.

Landratsamt Starnberg – Fachbereich Bodenschutz und Abfallrecht

- Anregung, den Punkt zu den Altlasten in der Begründung zu ergänzen.

Der Anregung wird nachgekommen und die Begründung dementsprechend ergänzt.

Landratsamt Starnberg – untere Bauaufsichtsbehörde

- Der gemeindliche Wille, für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 0,4 H anzusetzen, sollte über die Herausnahme des Geltungsbereiches aus der gemeindlichen Abstandsflächensatzung erfolgen.
- Empfehlung, das Planzeichen 15.14 der PlanZV zur Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung (WH) zu verwenden.

Den Anregungen des Landratsamtes wird in Teilen nachgekommen, z. T. werden diese sachgerecht abgewogen. Eine Änderung der Festsetzung ist nicht angezeigt. Die angeregte Änderung der Abstandsflächensatzung ist ebenfalls nicht erforderlich. Der Empfehlung zur Verwendung des Planzeichens wird nachgekommen.

Landratsamt Starnberg – untere Immissionsschutzbehörde

- Die Festsetzung zum Carport als schallabschirmendes Element ist anzupassen.
- Ergänzungen zu den textlichen Festsetzungen zum Schallschutz werden angeregt.
- Die Immissionsorte an der Schornstraße sind um Immissionsorte im 2. OG zu aktualisieren.
- Hinweis, dass die Ausführung der Verkehrsflächen als Asphalt im Baugenehmigungsverfahren beauftragt werden kann.
- Hinweis, dass im Genehmigungsverfahren auf Basis der dann vorliegenden konkreten Planung die schalltechnische Untersuchung zu aktualisieren ist.
- Die Übernahme einer Regelung zum Schutz der Freiflächen vor Verkehrslärm wird empfohlen.

Den Anregungen wird in weiten Teilen nachgekommen. Die Festsetzung zum Carport als schallabschirmendes Element wird angepasst. Die textlichen Festsetzungen zum Schallschutz werden angepasst und ergänzt. Bezüglich der Immissionsorte an der Schornstraße wird den Verfahrensunterlagen eine schriftliche Stellungnahme des Schallgutachters beigelegt. Änderungen im Gutachten sind daher nicht veranlasst. Der Hinweis zu den asphaltierten Flächen und zur nötigen Aktualisierung der schalltechnischen Untersuchung wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung zum Schutz der Freiflächen vor Verkehrslärm wird sachgerecht abgewogen.

Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde

- Die Planung ist mit den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplan München in Übereinstimmung.
- Positive Erwähnung der Anwendung des städteplanerischen Ansatzes der „kurzen Wege“.

- Verweis auf mögliche Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen mit dem bestehenden Edeka im Nordosten außerhalb.
- Einschätzung, dass es sich bei dem geplanten und bestehenden Einzelhandelsstandort nur aufgrund der Lage der Herrschinger Straße dazwischen um keine eigenständigen Standorte ohne räumlich funktionalen Zusammenhang handelt.
- Hinweis auf das Urteil des VGH vom 07.02.2023, wonach Sitzbereiche und Außenverzehrfächen (Freiflächen) von Bäckereien/Cafés zur Verkaufsfläche zählen.

Die Hinweise werden gewürdigt und umgesetzt. Zum Planstand Entwurf wird ein zusätzliches Gutachten mit separater Stellungnahme ergänzt, dass sich mit dem Standort und möglichen Einzelhandelsagglomerationen auseinandersetzt. Diese kommt zum Ergebnis, dass die geplante Ansiedlung der Betriebe nach landesplanerischer Bewertung zulässig ist. Die Regierung von Oberbayern bestätigt diese Einschätzung im Nachgang zum Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB. Aussagen der Regierung von Oberbayern werden als Ergänzung in die Begründung aufgenommen. Der Punkt „Restaurant, Café, Verzehr- und Sitzbereich von Backshops“ wird bei der Aufzählung von Flächen, die nicht zur Verkaufsfläche gehören, ersatzlos entfernt.

Staatliches Bauamt Weilheim

- Hinweis auf den geplanten Ausbau der Ortsdurchfahrt Inning. Hierin sind Änderungen der Verkehrsströme zu erwarten durch die vorliegende Planung sowie die geplante Erweiterung des Sportplatzes durch die Gemeinde.
- Bedarfe hinsichtlich der Fußgänger und Fahrradfahrer sollen durch die Gemeinde festgestellt werden.
- Es sind gemeinsam mit dem beauftragten Ingenieurbüro und dem Staatlichen Bauamt Weilheim Lösungen im Zusammenhang mit der Bushaltestelle zu erarbeiten.
- Auf durch den Verkehr bedingte und auf das Baugrundstück möglicherweise einwirkenden Beeinträchtigungen wird hingewiesen.

Die Hinweise werden gewürdigt und umgesetzt sowie z. T. sachgerecht abgewogen. Die Gemeinde stimmt sich regelmäßig mit dem staatlichen Bauamt bezüglich des Umbaus der Ortsdurchfahrt ab. Ein Bedarfsermittlung wird zum aktuellen Zeitpunkt für nicht erforderlich gehalten.

Wasserwirtschaftsamt Weilheim

- Nachweis der Aufnahmefähigkeit des Untergrundes mit einen Sickertest.
- Verweis auf eine Arbeitshilfe zum Thema Hochwasserschutzes und der –vorsorge, empfohlen wir die Erstellung einer Risikobeurteilung.
- Hinweis auf die Gefahren durch Starkregen.
- Vorschläge für Festsetzungen und Hinweise zum Thema Grundwasser.
- Forderung, der Bauleitplanung eine Erschließungskonzeption zugrunde zu legen.

Die Hinweise werden gewürdigt und umgesetzt sowie z. T. sachgerecht abgewogen. Der Sickertest wird durchgeführt. Dieser bestätigt die Fähigkeit des Untergrunds zur Aufnahme von Niederschlagswasser. Eine Risikobeurteilung wird im vorliegenden Fall nicht für erforderlich gehalten. Ein textlicher Hinweis zum Thema Starkregen wird ergänzt. Ein textlicher Hinweis zum Grundwasser wird ergänzt. Eine Erschließungskonzeption liegt der Planung grundsätzlich zugrunde.

4. Zusammenfassung

Unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf alle Schutzgüter und der gegebenen Ausgleichsmöglichkeiten sind die Auswirkungen der Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan Sondergebiet Nahversorgung Schornstraße **insgesamt als gering** und die geplanten Maßnahmen als **umweltverträglich** einzustufen.

Die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Sondergebiet Nahversorgung Schornstraße wurde einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB gemäß der in § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien unterzogen. Die Festsetzungen im Bauleitplan wurden im Einzelnen bezüglich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt beurteilt. Die Ergebnisse sind im vorliegenden Umweltbericht enthalten. Es wurden insgesamt betrachtet, **keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen** festgestellt.

Insgesamt ist die Bauleitplanung am vorgesehenen Standort aufgrund des Untersuchungsrahmens des Umweltberichts als **umweltverträglich** zu beurteilen.

- Die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen.
- Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist möglichst landschaftsverträglich auszuführen.
- Die Gebäude sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen und straßenseitige Erschließungen sind so zu bauen und zu betreiben, dass vermeidbare Belastungen des Wohnumfeldes und der Umwelt unterbleiben.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch die Festsetzungen im **Bebauungs- und Grünordnungsplan** Sondergebiet Nahversorgung Schornstraße sind unter diesen Bedingungen **nicht gegeben**.

Inning, den 28.01.2026

Walter Bleimaier, Erster Bürgermeister