

Bebauungs- und Grünordnungsplan Sondergebiet Nahversorgung Schornstraße Gemeinde Inning a. Ammersee

Begründung

Gemeinde Inning a. Ammersee

vertreten durch
Walter Bleimaier, 1. Bürgermeister

Pfarrgasse 13
82266 Inning a. Ammersee
Telefon 08143 921-40
Telefax 08143 921-640
gemeinde@inning.de

Planung

MARION LINKE
KLAUS KERLING
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA

PAPIERERSTRASSE 16 84034 LANDSHUT
Tel. 0871/273936
e-mail: kerling-linke@t-online.de



Bearbeitung

Dipl. Ing. Marion Linke, Stadtplanerin, Landschaftsarchitektin
B. Eng. Theresa Heß
B. Eng. Sarah Plank

Landshut, den 14. Oktober 2025

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage und Größe des Planungsgebiets.....	3
2.	Übergeordnete Planungen	4
2.1	Vorgaben der Landesplanung.....	4
2.2	Vorgaben der Regionalplanung	5
2.3	wirksamer Flächennutzungsplan Inning a. Ammersee	6
2.4	weitere übergeordnete Planungsvorgaben	6
3.	Grundzüge der Planung und Zielsetzung	7
3.1	Städtebauliche Gründe und Bedarfsermittlung	7
3.2	Städtebauliches Konzept	9
3.3.	Grünordnung	15
3.4.	Umweltbericht nach § 2a und ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB	19
4.	Öffentliche Belange unter Berücksichtigung der Planungsziele	21
4.1	Verkehr und Erschließungsmaßnahmen.....	22
4.2	Hydrogeologie und Wasserwirtschaft.....	23
4.3	Ver- und Entsorgung	24
4.4	Immissionsschutz.....	24
4.5	Altlasten und Bodenschutz.....	26
4.6	Denkmalpflege	27
5.	Nachrichtliche Übernahmen.....	28
6.	Flächenbilanz	29
■	Rechtsgrundlagen	30

ANLAGEN

■	zu textliche Festsetzung Punkt 0.2.3.1 Bebauungs- und Grünordnungsplan Artenliste für Gehölzpflanzungen	31-32
■	Planzeichnung Bebauungs- und Grünordnungsplan, Auszug (DIN A3)	M 1 : 500
■	Stellungnahme zur Ansiedlung eines Nahversorgungsstandortes mit Drogeriemarkt, Supermarkt und Bäckereicafé in Inning am Ammersee, München, BBE Handelsberatung GmbH, Briener Straße 45, 80333 München, Tel +49 173 20 36 70 2, E-Mail wotruba@bbe.de/ hauke@bbe.de, Markus Wotruba (Gesamtleitung) Eva Hauke (Consultant), vom 24. Juli 2025	(14 Seiten)
■	Schalltechnische Untersuchung Gemeinde Inning am Ammersee: Sondergebiet Nahversorgung Schornstraße, Prognose und Beurteilung der von den Nutzungen im Planungsgebiet verursachten Geräuschimmissionen im Umfeld sowie Bestimmung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz, Bericht Nr.: 6408/B4/Plu, Ingenieurbüro Steger & Partner GmbH Lärmschutzberatung, M.Sc. Tobias Plutka, Dr.-Johann-Heitzer-Str. 2, 85757 Karlsfeld, vom 06.05.2025	(74 Seiten)
■	Bebauungsplan Sondergebiet Nahversorgung Schornstraße, Ergänzende Berechnungen , Bericht Nr.: 6408/L1/Plu, Ingenieurbüro Steger & Partner GmbH Lärmschutzberatung, M.Sc. Tobias Plutka, Dr.-Johann-Heitzer-Str. 2, 85757 Karlsfeld, vom 08.07.2025.....	(10 Seiten)
■	BV "SO Nahversorgung Schornstraße"; Versickerung von Tagwasser , Projekt Nr.: 114384, BLASY + MADER GmbH, Moosstraße 3, 82279 Eching a. A., vom 18.12.2024.....	(21 Seiten)
■	Umweltbericht nach § 2a BauGB zur Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 3 und zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Sondergebiet Nahversorgung Schornstraße	(34 Seiten)
	mit	
	▪ Skizze Bestandssituation	M 1 : 1.000
	▪ Ausgleichsflächenkonzept, Fl.Nr. 1473 und 1472/3, Gemarkung Inning a.A.	M 1 : 1.000
■	Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – SO Nahversorgung Schornstraße Inning am Ammersee, Terrabiota Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH, Kaiser-Wilhelm-Straße 13a, 82319 Starnberg, 11.07.2023.....	(10 Seiten)

1. Lage und Größe des Planungsgebietes

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.

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. Zur besseren Lesbarkeit liegt der Begründung als Anlage eine Vergrößerung des Bebauungs- und Grünordnungsplans als Planauszug im Maßstab M 1:500 bei.

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.

Auf der Ebene Bebauungs- und Grünordnungsplan wurden zum Planstand **Entwurf im Verfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB** vom 29.07.2025 im Wesentlichen nachfolgende Inhalte geändert:

- Änderung Formulierung Festsetzung 1: jetzt 300 m² VK (= Verkaufsfläche) Bäckerei inkl. Gastronomiefläche innen und außen,
- Lage der Dachbegrünung verändert (aufgrund Anpassung der Dachterrassen an den Schallschutz),
- die Festsetzung 0.1.5.1 wird wie folgt ergänzt: „Zu Werbeanlagen im o.g. Sinne zählen nicht Firmennennungen, die über den jeweiligen Eingängen der Läden angebracht werden“.
- unterirdische Nebenanlagen am Parkplatz v. a. für Zisternen für Wasser zum Gießen festgesetzt,
- Konkretisierungen und Ergänzungen zum Herstellungszeitpunkt von Pflanzungen und Ansaaten,
- privaten Grünflächen am Westrand, geringfügig (21 m²) an Vorgaben der Objektplanung angepasst.
- Anpassungen und Konkretisierungen im externen Ausgleichskonzept.

Weiterhin wurden mehrere **ergänzende Verfahrensunterlagen** der Begründung vom 29.07.2025 als Anlage beigefügt:

- Stellungnahme zur Ansiedlung eines Nahversorgungsstandortes mit Drogeriemarkt, Supermarkt und Bäckereicafé in Inning am Ammersee, München, BBE Handelsberatung GmbH, Briener Straße 45, 80333 München, vom 24. Juli 2025, 14 Seiten
- Schallschutz, Ergänzende Berechnungen, Bericht Nr.: 6408/L1/Plu, Ingenieurbüro Steger & Partner GmbH Lärmschutzberatung, M.Sc. Tobias Plutka, Dr.-Johann-Heitzer-Str. 2, 85757 Karlsfeld, vom 08.07.2025, 10 Seiten.

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.

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. Dieser wird wie folgt umgrenzt:

im Norden: Wohngebiet von Inning a. Ammersee und Schule, Edeka im Nordosten,

im Westen: Sportplatz mit Haus der Vereine und mehreren Sportanlagen im Freien, Parkplatz im Nordwesten,

im Süden: einzelne Wohngebäude,

im Osten: Staatsstraße St 2067 mit Kreisverkehr im Südosten, dahinter landwirtschaftliche Flächen und Obermühle.

* 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 Ammersee weiter westlich ist gemeindefreies Gebiet.

Der Ammersee weiter westlich ist gemeindefreies Gebiet.



Auszug Bebauungsplan „An der Schornstraße“, o. M.

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

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**, siehe Abbildung links.

Diese Änderungsbereiche werden durch die vorliegende Bauleitplanung aufgehoben und neu überplant. Der Änderungsbereich betrifft die komplette Flurnummer 1494.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Vorgaben der Landesplanung

Das **Landesentwicklungsprogramm (LEP 2023)** zählt die Gemeinde Inning a. Ammersee zum **Verdichtungsraum** der Metropole München (vgl. Strukturkarte).

Die Nachbargemeinden Türkenfeld, Kottgeisering, Grafrath, Wörthsee, Seefeld und Herrsching Ammersee im Norden, Westen und Osten zählen ebenfalls zum Verdichtungsraum.

Im LEP 2020 zählte Inning noch zum allgemeinen ländlichen Raum. Inning a. Ammersee befindet sich zwischen den Mittelzentren Landsberg am Lech, Fürstenfeldbruck, Germering und Starnberg. Das Oberzentrum Weilheim i. OB liegt ebenfalls noch in der Reichweite der Bewohner.

Gemäß Anlage 1 Status-quo-Prognose Bevölkerungsentwicklung des LEP wird für die Region München (14) ein Bevölkerungszuwachs von 10,3 % von 2010 bis 2030 prognostiziert. Hierbei handelt es sich bei allen Regionen Bayerns um den höchsten Wert. Den zweithöchsten Wert bringt die Region Ingolstadt (10) mit 3,6 % hervor.

Allgemein heißt es im LEP unter Punkt **2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums**

„(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

(G) Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Telekommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.“

Laut dem der Begründung zum Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 3 beiliegendem Gutachten der CIMA kann das vorliegende Vorhaben mit den Vorgaben der Regionalplanung in Einklang gebracht werden, siehe hierzu insbesondere Kapitel 6 und 7 des Gutachtens.

Quelle: CIMA-Gutachten „Städtebauliche und landesplanerische Prüfung eines geplanten Nahversorgungsstandortes in Inning a. Ammersee“. – CIMA Beratung + Management GmbH, Briener Straße 45, 80333 München, 37 Seiten, vom 19.12.2023

Ergänzend erfolgte zum Planstand 29.07.2025 eine Stellungnahme zur Ansiedlung eines Nahversorgungsstandortes mit Drogeriemarkt, Supermarkt und Bäckereicafé in Inning am Ammersee, München, BBE Handelsberatung GmbH, Briener Straße 45, 80333 München, vom 24. Juli 2025, 14 Seiten. Diese kommt im Fazit auf Seite 12 zu folgendem Ergebnis: „In der Gemeinde Inning am Ammersee ist die Ansiedlung eines Nahversorgungsstandortes, bestehend aus einem Lebensmittelvollsortimenter, einem

Drogeriemarkt sowie einem Bäckerei-Café geplant. Am Standort könnte aufgrund der Kombination aus Lebensmitteldiscounter, Vollsortimenter und Drogeriemarkt eine Agglomeration vermutet werden. Eine Agglomeration im Sinne der Landesplanung liegt vor, wenn mindestens drei Einzelhandelsbetriebe eine räumlich-funktionale Einheit bilden und (zumindest in Summe) erheblich raumbedeutsam sind.

Im Rahmen der vorliegenden Vorprüfung konnte nachgewiesen werden, dass bei der geplanten Ansiedlung die Betriebe am Standort den ganz überwiegenden Teil ihres Umsatzes aus dem Gemeindegebiet von Inning am Ammersee und somit aus dem landesplanerischen Nahbereich der Gemeinde generieren werden. Dies ist sowohl bei der Betrachtung ohne als auch mit einer Nachnutzung des Edeka-Bestandsstandortes der Fall. Damit ist belegt, dass das Planvorhaben keine „erhebliche überörtliche Raumbedeutsamkeit“ aufweist und es sich bei dem Standortbereich nicht um eine Agglomeration im Sinne der Landesplanung handelt.

Die geplante Ansiedlung der Betriebe ist nach landesplanerischer Bewertung zulässig.

Das Urteil des VGH München vom 07.02.2023 kann in Bezug auf das geplante Vorhaben in Inning am Ammersee nicht angewendet werden und hat somit keinerlei Auswirkungen.

Die Regierung von Oberbayern hat mit Stellungnahme vom 20.08.2025 zum Planstand Entwurf vom 24.07.2025 in der erneuten Auslegung im Verfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB folgendermaßen Stellung genommen:

„Die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde bereits mehrfach, zuletzt mit Schreiben vom 04.06.2025 zur o.g. Bauleitplanung Stellung genommen. In diesem waren wir zu dem Ergebnis gelangt, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung unter Beachtung gegebener Hinweise nicht entgegensteht.

Diese bezogen sich zum einen auf die Zusammensetzung der Verkaufsflächen unter Berücksichtigung der Sitzbereiche und Außenverzehrflächen (Freiflächen) von Bäckereien/Cafés und zum anderen auf den vorsorglichen Hinweis, dass bei der eventuell künftig anstehenden Entwicklung des ehemaligen EKEDA-Standorts, in unmittelbarer Nähe der vorliegenden Planung, im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist.

- *Zu erstgenanntem Hinweis beinhalten die aktuell vorliegenden Planunterlagen zwei Fachgutachten, die zum Schluss kommen, dass die Flächen des Cafés nicht den Verkaufsflächen des Markts zuzuschlagen sind, da es sich nicht um einen dem Einzelhandelsmarkt angeschlossenes Café handelt, sondern einen eigenständigen Gastronomiebetrieb, der auch ohne den Funktionszusammenhang des Markts am Standort realisiert werden kann und unabhängig von diesem agiert.*
- *Zum zweiten Hinweis möchten wir nochmals klarstellen, dass aus unserer Sicht am geplanten Standort nach derzeitigem Kenntnisstand keine Agglomeration vorliegt. Der Hinweis erfolgte vorsorglich mit Blick auf die Nachnutzung des ehemaligen EDEKA-Standortes. Hierzu kann und wird allerdings erst eine Prüfung im Rahmen einer konkret vorliegenden Planung erfolgen.*

Ergebnis:

Die vorliegende Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung auch weiterhin nicht entgegen.“

2.2 Vorgaben der Regionalplanung

Das Planungsgebiet liegt in der Region 14 München. Der Regionale Grünzug „Nr. 03 Ampertal“ beginnt etwa 500 m nördlich und erstreckt sich weiter nach Norden ins Ampermoos (vgl. Karte 2 Siedlung und Versorgung, 25.02.2019). Zwischen Inning a. Ammersee und Buch a. Ammersee wird das Trenngrün Nr. 50 dargestellt.

Im Regionalplan der Region München (in der Fassung der Gesamtfortschreibung vom 01. April 2019, 8. Verordnung zur Änderung des Regionalplans München) werden im Kapitel 3 Einzelhandel und Versorgung folgende Punkte genannt:

„Z 3.1 Bei der Einzelhandelsplanung ist auf raumverträgliche Versorgungsstrukturen zu achten.

Z 3.2 Eine integrierte, wohnortnahe Versorgung, vor allem mit Gütern des täglichen Bedarfs ist in allen Gemeinden anzustreben.

G 3.3 In unterversorgten Teilräumen sollen flexible Versorgungskonzepte die Grundversorgung gewährleisten.“

Etwa 135 m entfernt beginnt im Süden das **Landschaftsschutzgebiet** „westlicher Teil des Landkreises Starnberg“ (vgl. Karte 3, Landschaft und Erholung, 25.02.2019). Die Abgrenzung dieses Landschaftsschutzgebietes wurde 2024 im Bereich des Sportplatzes im Westen angepasst.

2.3 wirksamer Flächennutzungsplan Inning a. Ammersee

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** Inning a. Ammersee (Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, vom 26.11.2012) stellt sich der Geltungsbereich derzeit als **eine Grünfläche dar mit einem Symbol für „sportliche Einrichtung“**. Darin liegt am östlichen Rand der Fläche sowie etwa zentral ein „schützenswertes Gehölz“.

Eine „überörtliche Hauptverkehrsstraße“, hier die Staatsstraße St 2067 bzw. Herrschinger Straße grenzt unmittelbar am Ostrand an den Geltungsbereich an. Deren „Bauverbotszone“ rangt im Osten ins Gebiet. Nördlich davon befindet sich ein Bestandsgebäude. Eine „Begrenzung der Ortsdurchfahrt OD-E / OD-V“ ragt hier im Nordwesten ins Gebiet.

Eine „Richtfunkstrecke mit Schutzstreifen“ zieht sich über das Gebiet in die östlichen zwei Drittel. Den Südrand bildet eine „Fläche für die Landwirtschaft“.

Nutzungen im Umfeld – städtebaulicher Kontext

Die „Fläche für die Landwirtschaft“ setzt sich nach Süden fort. Darin stehen zwei Bestandsgebäude. Die Flächen im Südwesten außerhalb sind als „Grünfläche“ eingestuft, hier ebenfalls mit einem Symbol für „Sportliche Einrichtung“. Hier liegt der bestehende Sportplatz der Gemeinde Inning a. Ammersee samt Erweiterungsflächen. Diese ziehen sich weiter nach Westen bis in den Nordwesten des Planungsgebietes. Das am 24.09.2025 bekannt gemachte Deckblatt Nr. 2 des Flächennutzungsplans zur Neuordnung und Neuplanung des Sportparks der Gemeinde grenzt im Westen an. Hier ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sportpark dargestellt. Vor allem im Westen und Süden werden Flächen für den Sportpark, die bisher im Flächennutzungsplan noch nicht enthalten waren, mit aufgenommen. Im Nordwesten liegt darin eine Fläche für ruhenden Verkehr nördlich der Schornstraße.

Eine „wichtige örtliche Straße“ hier die Schornstraße, verläuft im Norden vorbei. Darauf verläuft eine „wichtige Fuß- und Radwegeverbindung“, sowie eine Hauptwasserleitung. Nördlich davon liegen „Wohnbauflächen“. Weiter nördlich liegt eine weitere „Baufläche für den Gemeinbedarf“, hier die Grundschule. Östlich der Herrschinger Straße, hier „überörtliche Hauptverkehrsstraße“, liegt ein Sondergebiet. Eine noch ausführlichere Beschreibung der Darstellungen der Flächennutzungsplanebene (vor Ort ein EDEKA) und ein Mischgebiet enthält die Begründung zum Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 3 in Kapitel 3.3.

Die Inhalte des Landschaftsplans sind im Flächennutzungsplan enthalten. Ein Auszug aus der Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB (Fortschreibung des Flächennutzungsplans für die Gesamtgemeinde, Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, 09.10.2012): *„Weiterhin dient die Fortschreibung der Aktualisierung und Integration des Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan. Der Landschaftsplan, 1982 von dem Landschaftsarchitekturbüro Klein-Berning erstellt, existierte bislang als gesondertes Planwerk und hat nie die Rechtsgültigkeit erlangt.“*

Quellen: Flächennutzungsplan Inning a. A. – Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, Uhlandstraße 5, 80336 München, 26.11.2012.

Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 2 Inning a. A. – Linke + Kerling Landschaftsarchitekten BDLA, Papiererstraße 16, 83404 Landshut, Bekanntmachung 24.09.2025

1. Änderung des Flächennutzungsplans, Teil B, Änderungsbereich 4 – Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, Uhlandstraße 5, 80336 München, 17.03.2020

Landschaftsplan Inning a. A. –Monika Treiber, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekturbüro, Freiraum und Landschaftsplanung, Rieder Str. 70, 82211 Herrsching, 26.11.2012.

2.4 weitere übergeordnete Planungsvorgaben

Westlich des Planungsgebietes befindet sich in ca. 500 m Abstand das „**Ammerseeufer und Leitenwälder**“, welches als Fauna-Flora-Habitat-Gebiet ausgewiesen ist (**NATURA 2000** Gebiete). Großflächiger als das FFH-Gebiet beginnt gut 600 m ein, ebenfalls durch die EU geschütztes, Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet, *Special Protection Areas*) „**Ammerseegebiet**“.

Das **Ramsar**-Schutzgebiet „Ammersee“ beginnt ebenfalls an der Kante des Ammersees, etwa 600 m entfernt im Westen.

Im Bereich des Ampermooses besteht das **Naturschutzgebiet** „Ampermoos“ etwa 1,1 km nördlich, nördlich der Autobahn.

Waldfunktionen gemäß Waldfunktionsplan sind erst im Umfeld gegeben. Die Waldflächen im Nordwesten, ca. 300 m entfernt, sind als Erholungswald im Flächennutzungsplan verzeichnet.

Laut dem UmweltAtlas Bayern, Naturgefahren, liegt der Geltungsbereich komplett außerhalb von wassersensiblen Bereichen. Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet „Inninger Bach“ vom 21.07.2021 beginnt knapp 100 m östlich des Geltungsbereiches.

3. Grundzüge der Planung und Zielsetzung

3.1 Planungserfordernis – Städtebauliche Gründe und Bedarfsermittlung

Die allgemeinen Anforderungen an Bauleitpläne sind in Form von Planungsleitsätzen für die Bauleitplanung im Baugesetzbuch vorgegeben. Im § 1 Abs. 5 BauGB werden Leitsätze für die Planung beschrieben: Bauleitpläne sollen

- eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und
- eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten,
- dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und
- die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln.

Für die Gemeinde Inning a. Ammersee wurde im Jahr 2021 das Gutachten „Qualifikation der Nahversorgung – städtebauliche Neuordnung südl. Ortseingang“ – Untersuchungsbericht, CIMA Beratung + Management GmbH, Brienner Straße 45, 80333 München, 16.11.2021 erstellt. Der Bearbeitungszeitraum der CIMA reichte hier vom 27.04.2021 bis 30.09.2021. Durch die CIMA wurden im Mai 2021 auch Vor-Ort-Erhebungen in Inning am Ammersee durchgeführt. Anlass bzw. Aufgabenstellung des CIMA-Gutachtens sind:

- „- Die Gemeinde Inning a. Ammersee möchte das Nahversorgungsangebot für ihre Bevölkerung stabilisieren und ggf. ausbauen. Der am südlichen Ortseingang gelegene Edeka-Markt ist in seiner Gestaltung und Dimension in die Jahre gekommen; die vorhandene Immobilie entspricht nicht mehr den marktgängigen Voraussetzungen an ein Vollsortiments-Konzept. Der Wunsch der Gemeinde ist es neben einem attraktiven Wohnraumangebot auch eine fußläufige Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für die Inninger Bevölkerung vorzuhalten.
- Insgesamt sind in der Gemeinde erhebliche Kaufkraftabflüsse in das Umland festzuhalten, dies gilt v.a. für das Lebensmitteldiscount- sowie Drogeriewarenssegment. Wesentliche Versorgungsstandorte sind die Kommunen in der näheren Umgebung (z.B. Eching a. Ammersee, Herrsching a. Ammersee, Schondorf a. Ammersee). Durch die Versorgungsfahrten ins Umland wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen (nicht notwendige Verkehre) erzeugt.
- Aktuell gibt es nun Überlegungen den Standort des Edeka-Marktes auf die gegenüberliegende Straßenseite auf das Gelände des Tennisclubs zu verlegen und gleichzeitig eine Erweiterung/Ergänzung (ggf. Lebensmitteldiscount, Drogerie Fachmarkt) zu prüfen. Dies birgt die Chance einer städtebaulichen Aufwertung des südlichen Ortseingangs, indem das Grundstück auf der westlichen Seite baulich neu geordnet wird und der Lebensmittelmarkt um weitere Nutzungen in den Obergeschossen (z.B. Haus der Vereine, Wohnnutzung etc.) ergänzt wird. Gleichzeitig müssen Überlegungen zur Nachnutzung des heutigen Standorts angestellt werden.
- Neben der Ermittlung tragfähiger Handelskonzepte (Nutzungskonzept Nahversorgung und Prüfung der Verträglichkeit nach §11 Abs. 3 BauNVO sowie LEP Bayern 2020) wird durch die CIMA ein Nutzungskonzept für den neuen Standort erarbeitet, das eine städtebauliche Neuordnung des südlichen Ortseingangs erlaubt.
- Hierbei fließen neben den nutzungsstrukturellen auch die baulichen und gestalterischen Anforderungen an den Standort mit ein. Das Ganze wird begleitet durch eine Interaktion mit den politischen Vertretern und den sonstigen relevanten Stakeholdern (z.B. Grundstückseigentümer). Das Ergebnis bildet die Basis für die Veräußerung des Grundstücks an einen geeigneten Projektentwickler.“

Zwei Planszenarien wurden in 2021 im CIMA-Gutachten in Kapitel 3.5 vorgeschlagen:

Planszenario 1:	Planszenario 2:
Potenzialfläche - Supermarkt, ca. 1.200 m ² VK (wahrscheinlich Verlagerung EDEKA)	Potenzialfläche - Supermarkt, ca. 1.200 m ² VK (wahrscheinlich Verlagerung EDEKA)

Planszenario 1:	Planszenario 2:
<ul style="list-style-type: none"> - Bäckereicafé, ca. 50 m² VK, zzgl. Cafébereich - Lebensmitteldiscounter, ca. 1.000 m² VK Soft-Discounter (Penny, Norma oder Netto) oder Hard-Discounter (Lidl, Aldi) 	<ul style="list-style-type: none"> - Bäckereicafé, ca. 50 m² VK, zzgl. Cafébereich - Drogeriefachmarkt, ca. 650 m² VK (mögliche Betreiber: Rossmann oder Müller Drogerie)
aktuelle EDEKA-Fläche - Drogeriefachmarkt, ca. 650 m² VK (mögliche Betreiber: Rossmann oder Müller Drogerie)	aktuelle EDEKA-Fläche - Getränkemarkt, ca. 650 m² VK

Umsatzprognosen und Kaufkraftpotentiale der Nutzungen wurden überprüfen. Folgendes Zwischenfazit ergibt sich (S. 68): *„Beide Nutzungskonzepte sind hinsichtlich der vorhandenen Kaufkraftpotentiale als realistisch darstellbar einzustufen. Die erforderliche Umsatzerwartung der o.g. Betriebe kann aus dem abgegrenzten Marktgebiet erwirtschaftet werden. In einem nächsten Schritt gilt es nun zu prüfen, ob die entsprechende Handelsflächen städtebaulich verträglich sind. Im Rahmen einer Auswirkungsanalyse soll ermittelt werden, inwiefern sich die Einzelhandelsbetriebe in den Planszenarien auf die umliegenden Handelsstrukturen in Inning a. Ammersee oder dem Umland auswirken (Ermittlung von Umsatzumverteilungseffekten).“*

Seite 82 des Gutachtens **zieht Planszenario 2 dem Planszenario 1 vor**. Die Gemeinde Inning a. Ammersee **folgt mit der vorliegenden Planung dieser Empfehlung**.

Kapitel 3.7 des CIMA-Gutachtens werden folgende weitere Nutzungen als für den Standort denkbar aufgeführt (S. 86): *„Zum möglichen Spektrum für den Vorhabenstandort lassen sich folgende Nutzungen zusammenfassen:*

- Umzug der Bücherei
- Flächenvergrößerung für moderne Präsentation und Sitzflächen
- Barrierefreiheit
- Umzug der Bäckerei Kasprovicz
- modernere und großzügigere Räumlichkeiten (größere Theke, Cafébereich)
- Mittagsbetreuung/Hort für Schulkinder (aktuell in beengten Räumen sowie im Schulgebäude untergebracht)
- Räumlichkeiten für Spielgruppe oder Schulungen
- Ggf. Senioren-Tagespflege
- Haus der Vereine, Flächen für die Theatergruppen“

In der Gemeinde Inning a. Ammersee leben Stand 31. Dezember 2022 4.850 Einwohner. Die Bevölkerungszahlen steigen stetig an. Knapp 10 Jahre zuvor – im Jahr 2011 – lebten hier noch 4.293 Personen. Dies entspricht einem Zuwachs von etwa 13 % in 10 Jahren. Seit den 70er Jahren hat sich die Bevölkerungszahl mehr als verdoppelt (Einwohner 1970: 2.252). Zu- und Fortzug sind seit einigen Jahren zahlenmäßig in etwa gleich. Die Geburtenrate ist dagegen höher als die Sterberate. Der Bevölkerungszuwachs der letzten Jahre entspringt daher den Geburten.

Quelle: Statistik kommunal 2022, Gemeinde Inning a. Ammersee 09 188 126, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2023
 Statistik kommunal 2023, Gemeinde Inning a. Ammersee 09 188 126, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2024.

Auch das CIMA-Gutachten vom 16.11.2021 setzt sich mit der Bevölkerungsentwicklung auseinander. Die Bevölkerungsentwicklung ist deutlich steigend: von 2015 bis 2020 ist die Bevölkerung um 7,4 % auf 4.849 Personen angewachsen. Für die Zeitspanne von 2020-2031 ist ein weiterer Zuwachs um 3,3 % zu erwarten. Knapp 70 % der Bewohner leben im Hauptort Inning. Der nächstgrößere Ort der Gemeinde ist Buch a. Ammersee mit lediglich 16 %. Die Gemeinde wird als Grundzentrum eingestuft.

Quelle: CIMA-Gutachten „Qualifikation der Nahversorgung – städtebauliche Neuordnung südl. Ortseingang“ – Untersuchungsbericht“. – CIMA Beratung + Management GmbH, Briener Straße 45, 80333 München, 121 Seiten, vom 16.11.2021

Da die meisten Bewohner im Hauptort Inning a. Ammersee selbst leben, ist der Ort für eine Entwicklung von Einzelhandel kombiniert mit einer Wohnnutzung besonders gut geeignet. Im Planungsgebiet sollen daher auch dringend benötigte Wohnungen im Verdichtungsraum der Metropolregion München entstehen. Zweitwohnungen werden im Zuge der Kaufverträge ausgeschlossen.

Verhandlungen mit den zukünftigen Betreibern der gewerblichen Nutzungen laufen derzeit bereits und sind in die vorliegende Planung – insbesondere auch in Hinblick auf die Betriebsbeschreibungen für den Schallschutz – mit eingeflossen.

Im Jahr 2023 wurde ein zusätzliches Gutachten „Städtebauliche und landesplanerische Prüfung eines geplanten Nahversorgungsstandortes in Inning a. Ammersee“ – CIMA Beratung + Management GmbH, Brienner Straße 45, 80333 München, 37 Seiten, vom 19.12.2023 erstellt. Hierin ist folgende abschließende Bewertung in Kapitel 7 enthalten:

„[...] Insgesamt sind durch das Planvorhaben in Inning demnach keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten, die zu einer Verschlechterung der (Nah-) Versorgungssituation in Inning oder dem Umland führen. Vielmehr trägt das Vorhaben dazu bei, die Versorgungslage in der Gemeinde zu verbessern und damit derzeit an Wettbewerbsstandorte im Umland abfließende Kaufkraft künftig vor Ort zu binden.

Aufgrund der Großflächigkeit des Planvorhabens wurde darüber hinaus eine landesplanerische Überprüfung des Vorhabens durchgeführt. Die entsprechenden Vorgaben und Ziele gemäß LEP Bayern 2023 werden durch das Planvorhaben erfüllt.

*In der **Gesamtschau** ist der geplante Nahversorgungsstandort als **städttebaulich verträglich** zu bewerten.*

Insgesamt trägt das Vorhaben zu einer Verbesserung der Nahversorgungsstrukturen in der Gemeinde Inning bei und schließt die derzeit noch vorhandene Versorgungslücke im Drogeriesegment. Gleichzeitig kann eine Schädigung anderer, für die wohnortnahe Versorgung wichtiger, Handelsstandorte im Umland Innings ausgeschlossen werden.“

Zum Ausschluss der Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen enthält das sog. CIMA-Gutachten (städtebauliche und landesplanerische Prüfung eines geplanten Nahversorgungsstandortes in Inning a. Ammersee, CIMA Beratung + Management GmbH, Brienner Straße 45, 80333 München, vom 19.12.2023, siehe Anlage zur Begründung auf Flächennutzungsplanebene) eine klare Aussage unter Punkt 6 auf Seite 32: *„Auch im Hinblick auf den unweit nordöstlich des Vorhabenstandorts ansässigen Edeka inkl. Bäcker kann ein Agglomerationstatbestand i. S. des LEP ausgeschlossen werden. Der Herrschinger Hauptstraße, welche die beiden Standorte voneinander separiert, kommt als Hauptverkehrsachse mit entsprechendem Verkehrsaufkommen eine deutlich trennende Wirkung zu. Mit unterschiedlichen Zufahrten und Parkplatzanlagen sowie der Lage nordöstlich versetzt an der gegenüberliegenden Straßenseite, stellt der bestehende Edeka-Markt inkl. Bäckerei einen eigenständigen Standort dar, der keinen räumlich funktionalen Zusammenhang mit dem Planvorhaben aufweist.“*

Das Gutachten der CIMA vom 19.12.2023 liegt der Begründung zum Flächennutzungsplan-Deckblatt Nr. 3 als Anlage bei. Es enthält zudem weiterführende Informationen in Bezug auf mögliche Einzelhandelsagglomerationen

Weiterhin werden darüber hinaus folgende Gesichtspunkte in der vorliegenden Planung berücksichtigt:

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Festsetzung von mind. 17 % Grünflächenanteil in den privaten Grundstücksflächen),
- Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung,
- Orts- und Landschaftsbild (Umnutzung bereits bebautes Gelände, gliedernde Grünflächen als Rahmen zur Staatsstraße im Osten hin),
- fußläufige Erreichbarkeit zu Siedlungsschwerpunkten, allgemeinen Wohngebieten (WA) und Sportpark am Schorn mit Mehrzweckhalle, Haus der Vereine und vielfältigen institutionellen Grünflächen unmittelbar angrenzend,
- verkehrsgünstige Lage im Hauptort (an St 2067, Bushaltestelle, Nähe zur A 96).

Zusammenfassend stellt das Baugebiet nach städtebaulichen Gesichtspunkten eine sinnvolle Ortsentwicklung in angebundener Lage dar und ermöglicht durch die Schaffung von Arbeitsplätzen, Einkaufsmöglichkeiten, Bäckerei-Café und Wohnungen eine nicht unbedeutende Stärkung der Gemeinde in wirtschaftlicher und touristischer Hinsicht und als attraktiver Wohnstandort.

3.2 Städtebauliches Konzept

Ziel der Gemeinde Inning am Ammersee ist ein nachhaltiges, zukunftsfähiges Konzept mit Multicodierung und klimaangepasstem Bauen. Die Gemeinde beabsichtigt daher in einem zusammenhängenden Baukörper die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters in Kombination mit einer Drogerie sowie

einem Bäcker mit Café. Diese Nutzungen sind jedoch voneinander unabhängig. Oberhalb dieser gewerblichen Nutzungen werden im 1. Obergeschoss voraussichtlich vor allem Wohnungen entstehen. Unter dem Gebäude wird eine Tiefgarage für die Bewohner des Obergeschosses bereitgestellt.

Für die geplante Einzelhandelsnutzung wird das bestehende Gelände des Tennisclubs genutzt. Die Tennisplätze werden integriert in die im unmittelbaren Anschluss im Westen geplante Erweiterung des Sportparks am Schorn, siehe Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 2, Bekanntmachung 24.09.2025 und Bebauungsplan Nr. 2 mit integriertem Grünordnungsplan. Das Herausnahmeverfahren aus dem Landschaftsschutzgebiet ist hingegen bereits abgeschlossen.



Im Gemeindeblatt wird das Projekt Anfang 2023 folgendermaßen beschrieben: „entstehen werden ein moderner Supermarkt als Vollsortimenter (kein Discounter), ein Drogeriemarkt und eine Bäckereifiliale.

Parkplätze sind sowohl oberirdisch wie auch in einer Tiefgarage angeordnet, im Obergeschoss sind 19 Wohnungen vorgesehen. [...]“

Quelle: Inninger Gemeindeblatt, 51. Jahrgang, Ausgabe Februar Nr. 02/2023

■ Art der baulichen Nutzung

Geplant ist ein **Sondergebiet** mit der Zweckbestimmung Nahversorgung und Wohnen nach § 11 BauNVO (siehe Planzeichen 1.1). Das Sondergebiet dient vorrangig der Unterbringung von Nahversorgungsbetrieben und Wohnen. Eine Gliederung in Quartiere erfolgt hier nicht.

Zulässige Nutzungen im Erdgeschoss sind ein Lebensmittel Vollsortimenter mit Backshop bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m² und eine Drogerie bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 799 m². Die brachenüblichen Randsortimente sind ebenfalls zulässig. Zudem sind noch „der Nahversorgung dienende Bäckereien mit Café und/ oder Gastronomie mit insgesamt maximal 300 m² Verkaufsfläche einschließlich Gastronomiefläche innen und außen“ möglich. Hierbei wird von einer Thekenfläche von max. 85 m² ausgegangen. Der Bäcker mit Café soll im Nordosten des Gebäudes untergebracht werden, im hier auskragenden, nur eingeschossigen Gebäude gemäß Baugrenze (siehe Planzeichen 3.1). Die Terrasse mit Bestuhlung ist im Nordosten des Planungsgebiets vorgesehen. Das Obergeschoss ist zurückgesetzt. Die einzelnen Nutzungen sind unabhängig voneinander betreibbar.

Die in der Festsetzung 1.1 festgelegten Verkaufsflächen wurden im beiliegenden Gutachten in Kapitel 5 der CIMA aus dem Jahr 2023 überprüft (hier noch mit abweichenden Formulierungen bei der Bäckerei mit Café und/ oder Gastronomie).

Quelle: CIMA-Gutachten „Städtebauliche und landesplanerische Prüfung eines geplanten Nahversorgungsstandortes in Inning a. Ammersee“. – CIMA Beratung + Management GmbH, Briener Straße 45, 80333 München, 37 Seiten, vom 19.12.2023

Sofern ein entsprechender Bedarf entsteht, sollte im Bereich des Sondergebiets über einen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (u.a. Baugrenzen und Art der baulichen Nutzung) perspektivisch ein erdgeschossiges SB-Terminal mit Geldautomat für eine Bank ermöglicht werden.

Derzeit ist dieser Bedarf jedoch nicht sicher absehbar, weswegen auf Festsetzungen verzichtet wird.

Im Obergeschoss zulässig sind „Wohnen, das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe und Nutzungen nach § 13 BauNVO“. In erster Linie sind hier derzeit **Wohnungen** angedacht. Die Anzahl zulässiger Wohneinheiten wird in der vorliegenden Planung nicht beschränkt. Zum einen ist diese im bereits bestehenden städtebaulichen Vertrag geregelt. Zum anderen ist die Anzahl möglicher Wohnungen beschränkt durch die Stellplätze, die für die Wohnungen in der Tiefgarage zur Verfügung gestellt werden können. So genannte „Mikro-Apartments“ sind daher nicht umsetzbar. Derzeit sind etwa 20 Wohnungen geplant.

Ausnahmsweise können auch oberhalb der Tiefgaragenabfahrt einzelne Wohnräume unterhalb des Obergeschosses zugelassen werden. Derzeit ist hier angedacht, eine einzelne, kleine Maisonette-Wohnung zu verwirklichen.

Nicht störende Gewerbebetriebe, wie z.B. Friseur, die auch in Allgemeinen Wohngebieten zulässig sind, sind auch hier im Obergeschoss zugelassen. Ebenso sind die Nutzungen nach § 13 BauNVO zulässig, wie beispielsweise Architekturbüros oder Zahnärzte.

■ Erläuterung der Verkaufsfläche im Einzelhandel

Zur Verkaufsfläche zählen danach alle Flächen eines Einzelhandelsbetriebes, die für die Kundin / den Kunden zugänglich und geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern. Somit gehören zur Verkaufsfläche: Eingangsbereich mit der entsprechenden Lauffläche für Kundinnen / Kunden. Nicht zur Verkaufsfläche gehören die Flächen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche oder sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt, sowie die reinen Lagerflächen. Ebenfalls nicht zur Verkaufsfläche zählen die Abstellflächen für Einkaufswagen auf den Parkplätzen.

Somit gehören zur Verkaufsfläche:

- Eingangsbereich mit der entsprechenden Lauffläche für Kundinnen / Kunden
- Auslage- und Ausstellungsfläche (soweit sie der Kundin / dem Kunden zugänglich ist)
- Flächen von Bedientheken und dahinterliegenden Warenträgern (ohne die dazwischenliegende Lauffläche der Verkäuferinnen / Verkäufer)
- Standflächen für Einrichtungsgegenstände (Verkaufstruhen etc.)
- Backshop (ohne Verzehr- und Sitzbereich)
- Umkleidekabinen
- für Kundinnen / Kunden zugängliche Gänge
- Kassenzone
- Entsorgungsbereich (z. B. Pfandvorraum)
- Einpackzone
- im Gebäude eines Einkaufszentrums / einer Shopping-Mall befindliche vom Kunden / von der Kundin zugängliche Flächen, die dauerhaft zur Warenpräsentation genutzt werden
- temporäre Verkaufszelte (z. B. für Saisonware) auf Parkplätzen
- Freiverkaufsflächen, die dem Kunden / der Kundin zugänglich sind und nicht nur vorübergehend genutzt werden

Nicht zur Verkaufsfläche gehören:

- Lagerflächen, wenn für Kunden und Kundinnen unzugänglich
- Bereiche zur Vorbereitung von Waren (z. B. Käse-, Fleischportionierung)
- überdachte Fläche zum Abstellen von Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes
- [...]
- Büroräume
- Sozial-, Umkleide- und sonstige Aufenthaltsräume für das Personal
- Personal- und Kunden-WC
- Fluchtwegtreppe
- Bereiche mit bewegliche Warenpräsentation (Kisten, mobile Kleiderständer und Regale etc.) auf Bürgersteigen als straßenrechtliche Sondernutzung

Quelle: Industrie und Handelskammer Hannover, Abfrage vom 24.06.2024 unter <https://www.ihk.de/hannover/hauptnavigation/standort/planen-bauen/raumordnung/landesplanung/landesentwicklung/>

In Rücksprache mit der Regierung von Oberbayern und zwei unabhängigen Einzelhandelsgutachtern wird die Festsetzung 1. zum Planstand 29.07.2025 wie folgt konkretisiert: "Der Nahversorgung dienende Bäckereien mit Café und/ oder Gastronomie mit insgesamt maximal 300 m² Verkaufsfläche einschließlich Gastronomiefläche innen und außen."

Somit wird dem Urteil des VGH vom 07.02.2023 Rechnung getragen, wonach Sitzbereiche und Außenverzehrflächen (Freiflächen) von Bäckereien/Cafés zur Verkaufsfläche zählen, vgl. VGH München 1. Senat, Urteil vom 07.02.2023 – 1 N 21.22.

■ Maß der baulichen Nutzung – Baugrenze, Baulinie und Grundflächenzahl –

Um eine landschaftliche Einbindung sicherzustellen, werden die baulichen Anlagen im Sondergebiet **mittels Baugrenzen** und -linien (vgl. Ziff. 3.1 und 3.2 der Planzeichen) **und Wandhöhen** (vgl. Ziff. 2.5 der Planzeichen) definiert. An der Süd- und Ostfassade des Hauptbaukörpers wird zum Planstand Entwurf eine Baulinie definiert, um der Lage am Ortseingang und der nachbarschaftlichen Belange Rechnung zu tragen.

Überschreitungen der Baugrenzen sind durch durchgängige Vordächer bis maximal 2,0 m Tiefe an den nach Norden, Osten und Westen ausgerichteten Fassaden zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Treppenabgänge, Rettungswege, Abluftrohre etc. sind bis zu einem bestimmten Maß zulässig, siehe textliche Festsetzung 0.1.2.1. Die Überschreitungen werden u.a. für die Befestigung der Rankhilfen der Fassadenbegrünung benötigt.

Es wird nach Anregung des Landratsamtes Starnberg vom 19.08.2025 redaktionell ein Planzeichen 15.14 gemäß PlanZV unter Punkt 15.7 der planlichen Festsetzungen mit der Erläuterung „Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen und Geschossigkeiten“ eingeführt. Hierbei wird die bisherige Baugrenze im Bereich der TG-Abfahrt konkretisiert.

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird im Sondergebiet mit max. **0,6** festgesetzt. Die in Planzeichen 2.2. der planlichen Festsetzungen festgesetzte Grundfläche darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 S. 1

BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt maximal 0,83 überschritten werden, siehe textliche Festsetzung 0.1.1.1. So kann die gewünschte hohe Dichte durch Mehrfachnutzung auf der Fläche erreicht werden.

Da GRZ sowie die zulässigen Geschosse jeweils definiert sind, wird auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) verzichtet.-Es ist hier eine abweichende Bauweise zulässig, da alle Nutzungen in einem Baukörper untergebracht werden sollen. Die zulässige Länge beträgt in Nord-Süd-Ausdehnung gut 80 m.

■ Gestaltung der Gebäude – Wandhöhen und Staffelgeschoss –

Die **Wandhöhen** (WH) werden mit maximal 6,7 m im Erdgeschoss und maximal 9,9 m im 1. Obergeschoss (OG) festgesetzt. Die zulässigen Wandhöhen sind in der Planzeichnung in die Zeichnung geschrieben. Es sind zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das **1. OG zurückgesetzt** ist. Es entsteht ein so genanntes „**Staffelgeschoss**“. Für einen Betrachter direkt vor dem Gebäude stehend ist das 1. OG nicht wahrnehmbar. Auf den Dachflächen des Erdgeschosses werden im Süden und Osten Terrassen für die Bewohner entstehen, im Norden vor allem Zuwegungen. So wird auch die Höhenwirkung des Gebäudes auf die Umgebung reduziert (benachbarte Wohngebäude, Situierung am Ortseingang).

Als Wandhöhe gilt das Maß von der geltenden Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut (siehe textliche Festsetzung 0.1.2.1).

Die Zuordnung der **Bezugshöhe** für die Wand- und Firsthöhen, hier 554,83 m ü.NHN (siehe textliche Festsetzung 0.1.6.1) erfolgt auf Grundlage des derzeit bestehenden Geländes mit geplanten geringfügigen Geländebewegungen unter Berücksichtigung der aufgrund technischer Notwendigkeit / Kanalplanung gegebenen Zwangspunkte. Planzeichen 15.5 definiert den Bereich des ehemaligen Tennisplatzes sowie die Gebäudekante im Südosten, in denen eine Auffüllung bis zu 1,0 m zulässig sind (siehe textliche Festsetzung 0.1.6.2). Diese Erdbewegungen sind zur Anpassung an die Anschlusshöhen in der Nachbarschaft erforderlich, ebenso im Norden an der Schornstraße.

Soweit eine Geländemodellierung in Form einer Auffüllung bis 1,0 m vorgesehen ist, siehe planliche Festsetzung Nr. 15.5 und Textliche Festsetzung Nr. 0.1.6.2, sind hierfür die Anforderungen der §§ 6 – 8 BBodSchV i.d.F.v. 01.08.2023 zu beachten

Die festgesetzte Wandhöhe (vgl. Ziff. 2.3. der Planzeichen) berechnet sich wie folgt: Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand. Unterer Bezugspunkt ist die in Ziff. 0.1.6.1 festgesetzte Geländehöhe von 554,83 m ü. NHN. Die zulässige Wandhöhe darf durch Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung (z.B. Kamine, Blitzschutzanlagen, Verflüssiger, Lüftung, Antennen) und eine Aufzugsüberfahrt/Schachtkopf um maximal 1,80 m überschritten werden. Oberhalb der eingeschossigen (vgl. Planzeichen 2.1) Gebäudeteile dürfen Terrassengeländer (Glas- oder Stabkonstruktion) und sonstige Absturzsicherungen die maximal zulässige Wandhöhe bis zu einer Höhe von 1,20 m überschreiten, sofern sie von der jeweiligen Gebäudeaußenkante um mindestens das Maß ihrer Höhe zurückgesetzt sind. Abweichend hiervon müssen solche Terrassengeländer/ Absturzsicherungen entlang der nach Süden ausgerichteten Fassaden mindestens 3,0 m von der jeweiligen Gebäudeaußenkante zurückgesetzt sein. Dies gilt nicht für Fassaden im Osten. Unmittelbar an die Gebäudeaußenkanten anschließende Dachterrassenüberdachungen (z.B. Pergola) dürfen die maximal zulässige Wandhöhe bis zu einer Höhe von max. 2,70 m überschreiten, sofern sie nicht tiefer als max. 3,75 m sind, siehe textliche Festsetzung 0.1.2.1.

■ Dächer

Als **Dachformen** für den Hauptbaukörper ist nur ein Flachdach bis maximal 5° Dachneigung zulässig.

Eine **Dachbegrünung** auf ist auf mindestens **20 % der Flächen der Hauptbaukörper** zwingend vorgegeben, ebenso weitere **mind. 20 % der Dachflächen über dem 1. OG für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie** (siehe textliche Festsetzung 0.1.3.3).

Weiterhin wird auf insgesamt 469 m² im Nordosten und Süden eine **Dachbegrünung** bereits **lagegenau** festgesetzt, vgl. Planzeichen 13.6. Hier erfolgt zum Planstand 29.07.2025 aufgrund von schalltechnischen Optimierungen eine geringfügige Verschiebung der Flächen unter Wahrung der Gesamtfläche.

Mindestens 20 % der Dachflächen über dem 1. OG müssen zur Nutzung von Solarenergie verwendet werden. Auf Dachflächen über dem Erdgeschoss und auf den Dachterrassen ist eine Nutzung für Solarenergie nicht zulässig. Zugleich sind mindestens 20 % aller Dachflächen als Dachbegrünung (extensiv oder intensiv) herzustellen, ausgenommen hiervon sind Dachflächen der Nebenanlagen nach Ziffer 15.1. der Planzeichen. Für die Nutzung von Solarenergie sind Vorkehrungen zu treffen.

Als **Dacheindeckung** sind Metaldächer aus unbeschichtetem Kupfer-, Zink- oder Bleimaterial unzulässig. Metalleindeckungen sind nur in nicht reflektierender Oberfläche zulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind auf den Dachflächen zulässig. Solaranlagen auf den Dachflächen sind erlaubt (siehe textliche Festsetzung 0.1.3.2).

Bei geneigten Dächern muss deren **Firstrichtung** parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen (siehe textliche Festsetzung 0.1.4.1).

■ **Werbeanlagen und Beleuchtung**

Es sind insgesamt zwei freistehende Werbeanlagen lagegenau festgesetzt: ein Werbepylon und eine freistehende Werbeanlage. An der Ostgrenze zur St 2067 und dem Kreisverkehr hin ist ein Werbepylon mit einer max. Grundfläche von 4 m², einer max. Höhe von 8 m, beschriftet, 4-seitig, beleuchtet festgesetzt (siehe Planzeichen 3.2).

An der östlichen Ein- und Ausfahrt ist ein „Portal / Sammelschild“ zulässig, ein weiteres im Nordosten des Gebiets am geplanten Café (siehe Planzeichen 3.3 und textliche Festsetzung 0.1.5.2).

Um für Pylon und Portal/Sammelschild eine gewisse Flexibilität zu gewährleisten, ist zum Planstand Entwurf mit Planzeichen 3.6 für zwei der drei Werbeanlagen ein zulässiger Bereich für Standort der Werbeanlagen definiert. In der Planzeichnung ist jeweils ein rot gestrichelter Kreis dargestellt. So kann in gewissem Umfang auf Sichtachsen in Bezug auf Baumerhalt und gewünschte Pflanzungen reagiert werden.

An den Gebäuden sind bis zu einer maximalen Fläche von 25 m² und einer maximalen Höhe von 3 m Werbeanlagen zulässig. Diese sind beleuchtet, nur einseitig wirkend zulässig. Pro Fassadenseite sind maximal drei Werbeanlagen erlaubt. Beleuchtungen sind zulässig. Eine Werbeanlage pro Betrieb (derzeit drei geplant).

Werbeanlagen auf dem Dach und der Südfassade – zum Nachbarn hin – sind unzulässig (siehe textliche Festsetzung 0.1.5.1). Hierzu erfolgt eine ergänzende Klarstellung durch Anfügen eines weiteren Satzes: „Zu Werbeanlagen im o.g. Sinne zählen nicht Firmenlogos, die über den jeweiligen Eingängen der Läden angebracht werden“.

Werbeanlagen mit blendenden Materialien sowie wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig (siehe textliche Festsetzung 0.1.5.3).

Beleuchtungen sind so zu installieren, dass eine Blendwirkung für die Staatsstraße St 2067 ausgeschlossen ist. Die Werbeanlagen dürfen nicht reflektieren (0.1.5.5). Sie sind so zu gestalten, dass sie in Form, Farbe und Beschriftung nicht mit amtlichen Verkehrszeichen verwechselt werden können. Die Werbeanlagen müssen hinsichtlich Standfestigkeit und Konstruktion den statischen Beanspruchungen, insbesondere den Windlasten, nach den einschlägigen Vorschriften genügen.

Vorgaben zur Außenbeleuchtung – hier ausschließlich Lichtquellen mit warmweißen LED (Farbtemperatur < 2.700 K), streuarmer und staubdichte Leuchten – sind der textlichen Festsetzung 0.1.5.6 zu entnehmen. Hier wird auch eine Nachtabschaltung für Werbeanlagen von 22.00 bis 6.00 Uhr definiert.

■ **Carport, Stellplätze, Nebenanlagen und Tiefgarage**

Die **Stellplätze für die künftigen Einzelhandelskunden** liegen oberirdisch nord- bzw. westseitig des geplanten Gebäudes. Insgesamt werden hier **bis zu 105 Stellplätze für PKW** als Stellplätze oder Carports nachgewiesen. 29 dieser Stellplätze können alternativ als Nebenanlage (Na) ausgebildet werden. Hier können z.B. Boxen für Einkaufswagen stehen (maximal drei auf dem gesamten Stellplatzbereich).

Eine weitere Nebenanlage ist am Südwestrand des Geltungsbereichs grenzständig geplant, voraussichtlich für die Unterbringung von Abfallbehältern. Eine kleinflächige Nebenanlage im Südosten ist für einen Trafo nötig.

Carports, Stellplätze und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen, siehe Planzeichen 3.1 zulässig sowie darüber hinaus innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, siehe Planzeichen 15.1. Unbeschadet hiervon und von der Festsetzung Planzeichen 13.4 ist am Westrand des Geltungsbereichs eine Grenzbebauung zulässig. Insoweit wird ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen im Sinne des Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO zugelassen, siehe textliche Festsetzung 0.1.8.3. Für Carports und Nebenanlagen ist die maximale Wandhöhe laut Planzeichen 15.1 auf 3,0 m begrenzt. Als Dachformen sind Flachdächer bis maximal 5° Dachneigung zulässig, ebenso ein Pultdach bis 10° Dachneigung. Die Sichtdreiecke, Sichtflächen gemäß RAL 2012, sind mit Planlichem Hinweis 16.7 an den Einfahrten im Norden dargestellt. Die Sichtflächen werden entsprechend freigehalten.

Auch werden unterirdische Zisternen unter den Nebenanlagen und privaten Erschließungsflächen für das Sammeln von Regenwasser zum Gießen ermöglicht.

Abstandsflächen dienen dem Nachbarschutz. Zudem fällt die Abstandsfläche der Carports im Westen auf öffentliche Fläche, hier zum Haus der Vereine gehörig. An der Westseite des Geltungsbereichs ist eine Verkürzung der Abstandsflächen vertretbar, da hier der Sportpark und ein öffentlicher Weg angrenzen. Der Schutzzweck der Abstandsflächenregelung wird hier nicht berührt.

Die Anzahl der nötigen Stellplätze ist in der textlichen Festsetzung 0.1.8.1 für die jeweiligen definiert. Hierbei bezieht sich die **Anzahl nötiger Stellplätze** auf eine ältere Version aus dem Jahr der Stellplatzsatzung der Gemeinde Inning a.A. Diese galt zum Zeitpunkt der städtebaulichen Vergabe, auf dessen Grundlage die vorliegende Planung aufbaut. Daher werden die damaligen Werte hier als zu erbringen festgesetzt. Der Bedarf für einen Supermarkt wurde in der alten Satzung aus 2008 jedoch nicht definiert und daher aus der Garagen- und Stellplatzverordnung Bayern hergeleitet.

Zum Planstand Entwurf erfolgen Anpassungen im Hinblick auf das im Dezember 2024 beschlossene Modernisierungsgesetz zur BayBO. Dementsprechend werden die Angaben zu den nötigen Stellplätzen für Wohnungen über 200 m² gestrichen. Es erfolgt lediglich die Unterteilung von Wohnungen bis und über 50 m². Zusätzlich entfallen geforderte Stellplätze für Besucher. Die Werte für die übrigen Nutzungen werden zum Planstand Entwurf angepasst.

Einige Stellplätze mit **Ladepunkten für E-Mobilität** werden zur Verfügung gestellt, vgl. textliche Festsetzung 0.1.8.4. Zumindest ein Teil des Stroms soll vor Ort durch Photovoltaikanlagen erzeugt werden. Hier bieten sich auch die Carports an. Die 11 Stellplätze im Norden sind zwingend als nach Norden geschlossener Carport (CA1) hier „offene Garage“ auszubilden. Dies dient auch dem Schallschutz, vgl. Kapitel 4.4 auf den Seiten 22-25. Die Stellplätze südlich dieser Reihe sowie jene im Westen können wahlweise als Carports oder Stellplätze ausgebildet werden. Nahe am Gebäude sind ausschließlich Stellplätze zulässig, keine Carports.

Die Stellplätze sind in der Objektplanung mit voraussichtlich 70 cm Überhang in die begrünten Flächen, siehe Planzeichen 13.4, geplant. In der Planzeichnung des Bebauungs- und Grünordnungsplan sind die Stellplätze daher nur mit 4,5 m Länge dargestellt.

Um die gewünschte Dichte zu erreichen, kann der nötige Raum für den ruhenden Verkehr nur mit Hilfe einer **Tiefgarage** untergebracht werden. In der Tiefgarage sind mehrere barrierefreie Parkplätze vorgesehen. Die Tiefgarage liegt unterhalb des Hauptbaukörpers, siehe Planzeichen 15.2. Es werden daher keine zusätzlichen Flächen versiegelt bzw. unterbaut.

Von den insgesamt bis zu 105 oberirdischen Stellplätzen für PKW werden alle den gewerblichen Nutzungen zugeordnet.

Die Parkplätze für die Bewohner liegen in der Tiefgarage (2.298 m², Planzeichen 15.2). Hier werden die ruhenden Verkehre von Handel und Wohnen bewusst getrennt, um Konflikten vorzubeugen. Keller und Tiefgarage werden somit nicht durch den Besucherverkehr genutzt.

Die Abfahrt zur Tiefgarage liegt westlich angegliedert an den Baukörper. Die Abfahrt ist max. 4,3 m breit, ein Geschoss ist hier zulässig. Ein zusätzlicher Parkdruck auf die umliegenden Quartiere ist dringend zu vermeiden.

Insbesondere diese teilweise Verlegung des ruhenden Verkehrs weg aus den Freiräumen in die Tiefgarage stellt ein wesentliches Kriterium für die Schaffung einer hohen Aufenthaltsqualität dar. Somit können v. a. im Osten Grünstrukturen erhalten bzw. neu geschaffen werden.

Vorgaben zu **Fahrrad-Stellplätzen** sind in der Satzung aus 2008 jedoch noch nicht enthalten. In der derzeit gültigen Fassung der Stellplatzsatzung aus dem Jahr 2023 sind Vorgaben zu Fahrrad-Stellplätzen vorhanden. Diese wurden bei den meisten Nutzungen als Grundlage herangezogen und sind nun ebenfalls unter 0.1.8.1 festgesetzt. Hier handelt es sich um **Mindestanforderungen**. In Hinblick auf die Funktion als Tourismusregion empfiehlt es sich darüber hinaus **ausreichende Fahrradstellplätze** nachzuweisen. Die Gemeinde Inning a. Ammersee legt in Bezug auf ein zukunftsweisendes Erschließungskonzept besonderen Wert auf die Erschließung für den nicht-motorisierten Verkehr. Insgesamt können nach aktuellem, vorläufigem Stand der Objektplanung oberirdisch voraussichtlich 28 Stellplätze für Fahrräder untergebracht werden, davon 10 Stück speziell für Lastenfahrräder.

Diese sollen unmittelbar im Nordosten des Baukörpers platziert werden, siehe Planzeichen 15.1. Es werden zudem Möglichkeiten zur Aufladung von Elektro-Fahrrädern geschaffen. Weiterhin werden weitere 50 Stellplätze im UG für die Bewohner zur Verfügung gestellt. Insgesamt werden also nach aktuellem Stand 88 Fahrradstellplätze realisiert werden.

■ Nachbarschaftsrechtliche Belange

Auf die nachbarschaftsrechtlichen Belange wurde im vorliegenden Fall in Bezug auf den im Süden angrenzenden Nachbarn, Wohnhaus Nr. 68, auf Fl.Nr. 1498, trotz der bereits erheblich vorbelasteten Lage dieses Anwesens (bislang wohl bauplanungsrechtlicher Außenbereich, Sportzentrum im Osten, Tennisplätze im Norden und Kreisverkehr im Südosten) und der daraus resultierenden geringeren Schutzwürdigkeit besonderes Augenmerk gelegt. Insbesondere folgende Punkte wurden hier in der Planung umgesetzt, um unzumutbaren Auswirkungen der Planung zu verhindern:

- die im Bebauungsplangebiet zugelassene maximale Anzahl an Vollgeschossen und die maximal zulässigen Wandhöhen berücksichtigen, dass die Höhenentwicklung des sich südlich befindlichen Wohngebäudes (E+D),
- der im Bebauungsplangebiet zugelassene Baukörper ist so situiert, dass - in Verbindung mit den Festsetzungen zur Gebäudehöhe - sichergestellt ist, dass eine Abstandsflächen von mindestens 1 H und damit ein Abstand von mindestens 6,70 m der Südfassade zur südlichen Grundstücksgrenze eingehalten wird. Damit werden die sich aus Art. 6 BayBO ergebenden bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen (0,4 H) deutlich übertroffen,
- Ausbildung eines „Staffelgeschosses, d. h. 1. OG hier deutlich zurückgesetzt (Planzeichen 3.1),
- Verzicht auf Werbepylone und Werbung an der Fassade im Süden,
- Fassadenbegrünung und Großbaumpflanzungen an der Südfassade,
- verpflichtende Dachbegrünung auf einem 3,0 m breiten Streifen am Südrand, um unter anderem die Einsicht von den Terrassen im 1. OG ins Nachbargrundstück zu unterbinden (Planzeichen 13.6; Terrassengelände sind von der südlichen gebäudekante mindestens 3,0 m zurückzusetzen,
- vollständige Orientierung der zugelassenen Baukörper nach Norden,
- kein Kundenverkehr im Süden, hier keine Wegeführung, keine Anlieferung, keine Stellplätze etc..

Um die gestaffelte Bebauung zusätzlich abzusichern, werden die Einwände zum Planstand Entwurf allerdings zum Anlass genommen, statt der der bisherigen Baugrenze im Süden auch hier eine Baulinie, wie am Ostrand, festzusetzen.

■ Flächenverbrauch und Nachhaltigkeit

Bei der Auslobung des Wettbewerbsgewinners für das Konzept am Standort war das Thema Nachhaltigkeit ein wesentlicher Gesichtspunkt. Insbesondere folgende Maßnahmen setzten dies um:

- Kombination von Einzelhandel und Wohnen in einem Gebäude übereinander mit zwei Vollgeschossen mit geringer zusätzlicher Versiegelung (ca. 1.000 m²), da eine bestehende weitgehend versiegelte Fläche umgenutzt wird (Tennisclub),
- nur kleinflächig am Südrand (Fl.Nr. 1497) Bebauung auf der „grünen Wiese“,
- Tiefgarage unterhalb des Baukörpers (Flächensparen, Minimierung der Versiegelung für den ruhenden Verkehr),
- Verpflichtung zur Dachbegrünung auf mind. 20 % der Dachflächen der Hauptbaukörper, mindestens 20 % Anlagen für Solarenergie auf den Dachflächen des 1. Obergeschosses,
- großteils Erhalt der raumwirksamen Baum-Strauch-Hecke am Ostrand,
- umfangreiche Eingrünung (Großbaumpflanzungen) und Fassadenbegrünung,
- Schaffen wohnungsnaher Arbeitsplätze,
- gute Erreichbarkeit zu Fuß und mit dem Fahrrad, hier auch Lastenräder,
- fußläufige Lage zu Schule und Sportplatz (Synergie-Effekte und kurze Wege).

Zusammenfassend stellt das Baugebiet nach städtebaulichen Gesichtspunkten eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung in der Gemeinde Inning am Ammersee dar.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB sind die Belange des Umweltschutzes und damit auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu berücksichtigen. Insbesondere sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen. Durch die hier praktizierte Mehrfachnutzung (Bebauung auf bereits versiegeltem Standort, Wohnnutzung und Einzelhandel) wird durch diese Mehrfachnutzung bzw. Multicodierung der Flächenverbrauch reduziert. Der belebte Oberboden und ggf. der kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder einer ortsnahen Nutzung zu-zuführen.

3.3. Grünordnung

Nachstehend wird die städtebauliche Begründung der grünordnerischen Festsetzungen in Anlehnung an die Planungsleitsätze gemäß § 1 Abs. 5 BauGB im Folgenden vorab zusammengefasst. Die textlichen Festsetzungen 0.1.6. Gestaltung des Geländes, 0.2.1.1 Begründung sowie 0.2.3.1 Artenliste für Gehölzpflanzungen sind umweltschützenden Anforderungen, vorrangig der Biodiversität geschuldet und werden auch bei der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Ansatz gebracht, siehe Kapitel 6.3 des Umweltberichtes.

Die Pflanzung von 34 Großbäumen auf privaten Grund (13.1 und 0.2.2.2) und die ergänzende Vorgabe des Erhalts von Gehölzen (13.2 und 0.2.2.4) trägt den Zielen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB, v. a. der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Rechnung – gerade auch in Hinblick auf den Klimawandel. Daher ist eine vorausschauende gezielte Pflanzung von Großbäumen mit den Funktionen der Evapotranspiration, Kühlung und Beschattung v. a. in der Zukunft ein wesentlicher Faktor für die menschliche Gesundheit und das Wohlbefinden im Freiraum. Zugleich wird durch die optischen Einengungen der Baumkronen die Fahrtgeschwindigkeit auf den Erschließungsflächen verringert und die Verkehrssicherheit somit erhöht. Auch wird hierdurch gewährleistet darüber hinaus auch entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, indem einer übermäßig starken Aufheizung der befestigten Freiflächen entgegengewirkt wird.

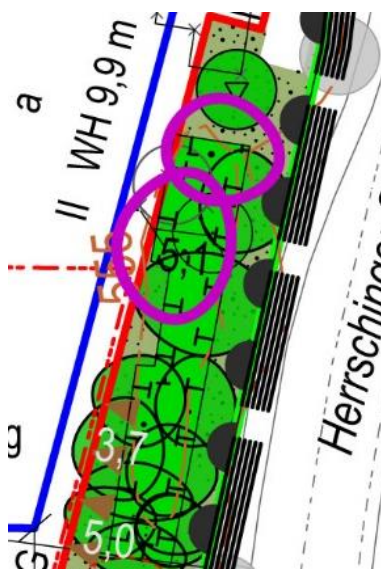
Ergänzend wird die Sicherung einer ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen nach § 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB planerisch mit nachstehenden Festsetzungen gewährleistet:

- Umnutzung eines bereits großflächig versiegelten und bebauten Grundstücks (bisher Tennisplatz),
- Vorgaben zur Dachbegrünung auf mind. 20 % der Dachflächen und einer Fassadenbegrünung auf mind. 25 % der Ost- und Südfassade (siehe Textliche Festsetzungen 0.1.3.3 und 0.2.2.5),
- Dächer von Carports verpflichtend mit Gründach und / oder Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie (siehe Textliche Festsetzung 0.1.8.3),
- Beschränkung der Aufschüttungen und Abgrabungen bis jeweils maximal 0,5 m, mit abweichenden Regelungen für Einzelbereiche (siehe Planzeichen 15.5 und Textliche Festsetzung 0.1.6.2),
- Festsetzung von Magerwiesen, autochthone Ansaat bzw. Heumulch im Osten (siehe Planzeichen 13.5),
- Festsetzung lagegenau zu Dachbegrünung im Nordosten und Süden des Baukörpers (siehe Planzeichen 13.6),
- Erhalt des Großteils der Hecke im Osten am Ortseingang (siehe Planzeichen 13.3),
- Festsetzungen zum Erhalt von Einzelbäumen - insgesamt 11 Stück (siehe Planzeichen 13.2),
- Großbaum-Neupflanzungen, H m. B. 4xv StU 20-25 (siehe Planzeichen 13.1 und Textliche Festsetzung 0.2.2.2), Nachpflanzgebot (siehe Textliche Festsetzung 0.2.2.4),
- Neupflanzungen und Nachpflanzungen sind ausschließlich mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen nach Artenliste (siehe Textliche Festsetzungen 0.2.2.2 und 0.2.3.1) durchzuführen.

■ Erhalt und Rodung von Gehölzen

Ziel der Gemeinde Inning am Ammersee ist es, möglichst viele wertvolle Gehölze im Gebiet zu erhalten. Im Gebiet sind **zwei lineare Gehölzbestände vorhanden**, östlich und westlich der derzeit noch bestehenden Tennisplätze – im Folgenden als westlicher und östlicher Bestand bezeichnet. Die Zielsetzung der Grünordnungsplanung beruht auf einer bei dieser Gebäudehöhe und -masse zumindest langfristige raumwirksamen Einbindung des Gebäudes in ihr Umfeld, und, soweit möglich, zumindest teilweise Erhalt des eingewachsenen Bestandes. Daher konzentrieren sich die weiteren zeichnerischen Festsetzungen zur Grünordnung auf die Herstellung einer leistungsfähigen Randeingrünung vor allem am Ost- und Südrand.

Der **westliche flächige Bestand** mit 641 m² steht mitten im Planungsgebiet auf einer Terrassierung bzw. einem „Wall“, vgl. auch Bestandsbeschreibung in Kapitel 3.1 im Umweltbericht. Der **gesamte Bestand wird gerodet**. Da der **Wall abgetragen** werden muss, können auch einzelne Bäume daraus nicht erhalten werden (siehe Planzeichen 13.7). Im Süden in diesem Bestand handelt es sich v.a. um einen Weidenbestand bis 13 m Höhe. Auch der kleinflächige, sehr niedrige Bestand mit nur einem Meter Höhe im Übergang zu den Tennisplätzen mit 21 m² (in den oben genannten 641 m² enthalten) ist als zu roden festgesetzt. Innerhalb dieser Bestände im Westen stehen insgesamt 14 Einzelbäume, die als zu roden gekennzeichnet sind. Der Einzelbaum südlich des Beach-Volleyballfeldes ist ebenfalls zu roden.



Skizze Gehölze Ost, o. M.

Der **östliche Bestand** liegt am Rand des Planungsgebiets im Übergang zur Staatsstraße St 2067 und ist möglichst vollständig zu erhalten. Da diese Bäume nahe an der geplanten Bebauung stehen, wurden diese bezüglich Lage und Krone im März 2024 exakt vermessen, vgl. auch Skizze Bestandssituation und Planausschnitt links. Innerhalb dieses linearen Bestandes mit 222 m² stehen insgesamt 14 la-gegenau vermessene Einzelbäume. Alle stehen innerhalb des mit Planzeichen 13.3 gekennzeichneten Gehölzbestandes. Ein Baum, eine Fichte, muss gerodet werden. Bei zwei Bäumen kann noch nicht abschließend beurteilt werden, ob diese erhalten werden können (siehe zwei pinke Kreise links), da diese stark zurückgeschnitten werden müssen. Es wird während des Baus versucht, diese zu erhalten. Sie werden aber **nicht als zu erhalten** festgesetzt.

Weiterhin werden zwei kleinere Bäume gerodet, die nördlich des derzeit bestehenden Vereinsheims wachsen. Diese stehen innerhalb der Baugrenze des Hauptbaukörpers.

Rodungen sind nur **außerhalb der Vogelbrutzeiten** von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig, siehe textlicher Hinweis 0.3.8.

Zusammengefasst müssen insgesamt 670 m² flächige Gehölzbestände verschiedener Wertigkeit (sowie darin stehenden 14 Einzelbäumen, die in der Skizze Bestandssituation gesondert dargestellt sind) gerodet werden. Zudem müssen drei Einzelbäumen, die nicht innerhalb dieser Bestände stehen, siehe Planzeichen 13.7, gerodet werden. Es können insgesamt 222 m² flächige Gehölzbestände im Osten erhalten werden, vgl. Planzeichen 13.3. Darin stehen 11 z.T. vermessene Einzelbäume, die mit Planzeichen 13.2 als zu erhalten festgesetzt sind.

Im Gegenzug werden insgesamt **34 Großbäume als zu pflanzen** festgesetzt. Diese begrünen zum einen den Parkplatz im Norden. Zum anderen wird das Gebiet im Osten, Westen und Süden eingegrünt.

■ Pflanzungen in Sichtdreiecken, Grenzabstände und Artenauswahl

Bäume müssen auf 2,80 m über OK Fahrbahn ausgeastet werden. Sträucher dürfen nicht höher als 80 cm über OK Fahrbahn gehalten werden, siehe textliche Festsetzung 0.2.2.3. Dies betrifft die Ein- und Ausfahrten zum Parkplatz im Norden. Es sind grundsätzlich standortgerechte heimische Laubgehölze entsprechend der auf den Seiten 29-31 anhängenden Artenliste für Gehölzpflanzungen (siehe textliche Festsetzungen 0.2.2.2. und 0.2.3.1.) zu verwenden. Dies wird besonders die Eingrünung im Süden und Osten, somit die Wirkung nach außen zur freien Landschaft hin, für wesentlich erachtet.

Bei angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind in einem Abstand von 2 m zur landwirtschaftlichen Nutzfläche Sträucher und in einem Abstand von 4 m Bäume zu pflanzen. Die zu pflanzenden Großbäume halten 4 m Abstand zum im Süden angrenzenden Grundstück ein.

Im Bereich der Stellplätze sowie der Begrünung an der geplanten Terrasse des Cafés werden zudem nicht-heimische Arten zugelassen. Hierbei werden besonders klimaverträgliche Arten ausgewählt. Bei der Fassadenbegrünung wird grundsätzlich auf die Vorgabe heimischer Arten verzichtet. Der dauerhafte Erhalt der Gehölze ist in der textlichen Festsetzung 0.2.2.4 geregelt.

■ grünordnerische Konzeption – private Flächen, Einfriedung und Fassadenbegrünung –

Im Osten und Südosten ist eine private Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen – hier magere Grasfluren – Herstellen von **Magerwiesen**, autochthone Ansaat bzw. Heumulch als zusammenhängende Fläche festgesetzt, vgl. Planzeichen 13.5. Die mageren Grasfluren sind als Schotterrasenflächen oder magere Grasfluren auszubilden. Diese sind in Abschnitten jährlich mindestens einmal zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Sofern Neophyten aufkommen, ist eine regelmäßige Mahd mit Abfuhr des Mähguts durchzuführen, siehe textliche Festsetzung 0.2.1.1. Im Osten und Südosten des Gebäudes werden keine Zuwegungen benötigt, die diese Fläche unterbrechen würden. Jedoch werden hier in geringem Umfang Treppenabgänge, Lüftungsschächte und Belüftungsröhre zugelassen, siehe textliche Festsetzung 0.2.1.2. Diese werden bewusst nicht lagegenau festgesetzt, um zum einen eine Flexibilität zu erhalten und zum anderen die konkrete Objektplanung noch nicht vorliegt. Für eine technisch notwendige Trafostation als Nebenanlage wird kleinflächige eine Fläche ausgespart. Die Magerwiese im Osten (13.5) wird zum Planstand Entwurf etwas verkleinert, um die morgendliche Anlieferung für die Bäckerei direkt von der Herrschinger Straße aus zu ermöglichen.

Ergänzt werden die Magerwiesen durch mehrere kleine private Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen - hier **Straßenbegleitgrün, magere Grasfluren, Schotterrasen und Straßengräben** gemäß Planzeichen 13.4. Diese liegen zwischen den Stellflächen sowie in den Randbereichen.

Ein optimaler Durchgrünungsgrad soll durch die textliche Festsetzung interner Flächen zum Anpflanzen mit einem **Anteil von mind. 17 % der privaten Grundstücksflächen** und zusätzlicher Flächenindizes für die Pflanzung von Großbäumen (siehe textliche Festsetzung 0.2.2.1) erreicht werden. Zum Planstand 29.07.2025 erfolgen minimale Konkretisierungen in Abstimmung mit der voranschreitenden Objektplanung. Hier werden die am Westrand mit Planzeichen 13.4 gekennzeichneten „privaten Flächen zum Anpflanzen ...“ geringfügig (21 m²) angepasst, d. h. um einen ca. 0,3 m breiten Streifen verringert.

Im Erdgeschoss ist ein Anteil von mindestens **25 % der Ansichtsfläche der Fassade Süd und Ost**, die nicht das Glas oder transparenten Bauelementen bestehen (Pfosten-Riegel-Fassaden, Fenster) **be-grünt** auszuführen. Zur Berechnung werden die Rohbauöffnungen herangezogen. Die Fassadenbegrünung kann auch am auskragenden Vordach abgespannt werden (siehe textliche Festsetzung 0.2.2.5). So sind die aus der Entfernung gut sichtbaren Fassaden sowie jene, die nah an das Nachbarhaus heranrückt, dauerhaft eingegrünt.

■ Einfriedungen

Auf Festsetzungen zu **Einfriedungen** wird hier bewusst verzichtet, da die Gemeinde über eine Einfriedungssatzung, derzeit Stand 2023, verfügt. Diese ist auch hier einzuhalten. Zudem sind Einfriedungen aktuell nicht geplant.

■ Aussagen zu einem Spielplatz

Die Gemeinde Inning verfügt über eine „Satzung über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung, Unterhaltung und Ablöse von Kinderspielplätzen“ vom 09.11.2023. Im vorliegenden Fall wird eine Unterbringung des für die Wohnnutzung nötigen Kinderspielplatzes auf dem Grundstück als nicht sinnvoll erachtet, da der Parkplatz mit Kunden- und Lieferverkehr ein gewisses Gefahrenpotential birgt.

Derzeit plant die Gemeinde die Umgestaltung und Erweiterung des im Westen angrenzenden Sportparks am Schorn. Hier wird auch ein großzügiger Spielplatz im Nahbereich neu geschaffen. Dieser ist



Abb.: sichere fußläufige Wegeverbindung (orange Pfeile) zum nahegelegenen Spielplatz im geplanten Sportpark am Schorn

fußläufig erreichbar, siehe Skizze. Daher wird der Spielplatz für Kleinkinder in 200 m Entfernung außerhalb im angrenzenden Gebiet von Seiten der Gemeinde Inning am Ammersee als ausreichend erachtet.

■ Artenschutz

Es liegt eine Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 11.07.2023 vor (10 Seiten). Diese liegt dem Umweltbericht als Anlage bei. Es werden die im Umweltbericht auf Seite 5-6 beschriebenen Gehölze im Geltungsbereich gerodet. Weiterhin werden das Tennis-Vereinsheim sowie mehrere kleinen Nebengebäude abgebrochen.

In Kapitel 6 der Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 11.07.2023 werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen **V1 und V2** vorgegeben, die es zwingend zu beachten gilt, wobei beide Maßnahmen durch den textlichen Hinweis 0.3.8 auf dem Plan abgedeckt sind: „Rodungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeiten von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.“

„**V1:** Die Beeinträchtigung bzw. Tötung von Vögeln wird vermieden, wenn die Fällung von Bäumen und Gebüsch außerhalb der Vogelbrutzeit (und auch der Wochenstubenzeit von Fledermäusen) erfolgt.“

Dieser Zeitraum für Baumfällungen beschränkt sich somit auf die Zeit zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar.

V2: *Das Amselnest auf dem Holzbalken am Tennisheim ist bis zum Ende der Vogelbrutzeit 2023 zu erhalten, da es sich dabei um eine geschützte Fortpflanzungsstätte gemäß § 44 BNatSchG handelt. Da Amseln jedoch jährlich neue Nester anlegen, kann das Nest nach Abschluss der Vogelbrutzeit (vgl. V1) entfernt werden.“*

Quelle: Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – SO Nahversorgung Schornstraße Inning am Ammersee, Terrabiota Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH, Kaiser-Wilhelm-Straße 13a, 82319 Starnberg, 11.07.2023.

3.4. Umweltbericht nach § 2a und ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB

Der als Anlage beigefügte Umweltbericht nach § 2a BauGB ist Bestandteil dieser Begründung. Er enthält detaillierte Aussagen zu den übergeordneten Planungsvorgaben, der Bestandssituation und deren Bewertung sowie die Auseinandersetzung mit ernsthaft in Betracht kommenden Planungsmöglichkeiten im Geltungsbereich. Für den Bebauungs- und Grünordnungsplan maßgeblich sind hierbei v. a. die Kapitel 3, 4, 5, 6.2, 8, 9 und 10.

Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird gemäß Grundsatzbeschluss der Gemeinde Inning am Ammersee vom 12. September 2023 nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden“ Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, München, 12/2021, entsprechend nachstehende vier Arbeitsschritte abgearbeitet:

- **Bestandserfassung und -bewertung** in Wertpunkten (vgl. BayKompV) für das Schutzgut Arten- und Lebensräume sowie verbal-argumentativ für die vier weiteren Schutzgüter
- Ermittlung der **Eingriffsschwere**, Abgrenzen der Baugrundstücke / Versiegelung / Straßen
- Ermittlung des erforderlichen **Ausgleichsbedarfs** (ggf. Abzug des Planungsfaktors 0 – 20 %)
- Auswahl geeigneter **Ausgleichsmaßnahmen/Maßnahmenkonzept** und Bestimmung des **Umfangs und Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen**

Der Flächenansatz für die Eingriffsfläche berechnet sich ausgehend vom Geltungsbereich **abzüglich** der 1.038 m² im Osten bzw. Südosten, in denen kein Eingriff stattfindet. Der Eingriff erfolgt in folgende Bestände:

- | | |
|---|--|
| ▪ bestehende Gebäude, drei Stück (0 WP), | ▪ Schnitthecke Thuja (5 WP), |
| ▪ Pflasterfläche (0 WP), | ▪ Schnitthecke Laub (5 WP), |
| ▪ Asphaltfläche (0 WP), | ▪ Baum-Strauch-Hecke, v.a. Weiden (10 WP), |
| ▪ Kiesfläche (1 WP), | ▪ Baum-Strauch-Hecke (12 WP), |
| ▪ Tennisplatz (0 WP), | ▪ zwei Bäume unter 10 m (5 WP, Flächenansatz 12 m ² je Baum), |
| ▪ Beach-Volleyballfeld (2 WP), | ▪ ein Baum unter 10 m (12 WP, Flächenansatz 38 m ² je Baum). |
| ▪ Extensiv-Grünland (8 WP), | |
| ▪ Hausgartenbereiche (5 WP), | |
| ▪ Grünland und Straßenbegleitgrün (3 WP), | |

Im Bebauungs- und Grünordnungsplan wird eine **GRZ von 0,6** festgelegt. Der Beeinträchtigungsfaktor wird daher ebenfalls i. d. R. bei 0,6 angesetzt, siehe Tabelle 11. Die Eingriffsfläche beträgt insgesamt 8.650 m². Es ergibt sich insgesamt im vorliegenden Fall **kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf** nach § 5 Abs. 3 Ziffer 1 BayKompV und der nicht flächenbezogenen Merkmale zum **Schutzgut Arten und Lebensräume** (= so genannte Regel-Vermutung, siehe nachstehendes Zitat).

„Im **Regelfall** ist davon auszugehen, dass die Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensräume auch den Ausgleichsbedarf für die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogenen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft abdecken. Wenn in Abweichung vom Regelfall die Beeinträchtigung eines biotischen oder abiotischen Schutzguts nicht im erforderlichen Maß durch den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Arten und Lebensräume abgedeckt ist, wird der verbleibende zusätzliche Ausgleichsbedarf für das jeweils konkret davon betroffene Schutzgut verbal-argumentativ ermittelt.“

Quelle: BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR: Leitfaden ‚Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft‘ zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, München 12/2021, Seite 23

Als nächster Schritt ist der Planungsfaktor abzuziehen, der hier mit dem Mittelwert von 10 % für die zukunftsfähige und flächensparende Planung (zuzüglich der u. g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen) angesetzt wird

Somit ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von		18.190 WP
abzüglich Planungsfaktor	- 10 %	- 1.819 WP
Ausgleichsbedarf		16.371 WP

Somit ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von **16.371 WP**.

Der flächengleiche Ersatz 1 : 1 für die bestehende Ausgleichsfläche mit 235 m² ist zusätzlich zu erbringen.

Im Zuge des Bebauungs- und Grünordnungsplans sind vielfältige **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen** vorzusehen, die den oben angesetzten Planungsfaktor – hier Mittelwert von 10 % – rechtfertigen, siehe Umweltbericht Seite 24-25. Dies erfolgt, obwohl der **zulässige Versiegelungsgrad** im Sondergebiet mit Überschreitung bis zu max. 83 % der Fläche **vergleichsweise sehr hoch** ist.

Zur Deckung des Ausgleichsbedarfs von insgesamt 16.371 WP werden **externe Ausgleichsflächen** im Gemeindegebiet von Inning am Ammersee erbracht. Auf Fl.Nr. 1473 und 1472/3 werden auf 2.494 m² insgesamt 20.602 WP nachgewiesen. Die Aufwertung beträgt 8 WP bzw. 10 WP* je m².

Zudem wird auf Fl.Nr. 1472/3 im Norden auch der gleichartige und gleichwertige flächengleiche Ersatz der bestehenden Ausgleichsfläche (Ökokatasterfläche) von 235 m² nachgewiesen. Es verbleiben somit 2.259 m² mit einer Aufwertung von 18.252 WP. Hiervon kann der nötige Ausgleich für das vorliegende Vorhaben bestritten werden. Es werden 16.371 WP benötigt. Bei einer Aufwertung von 8 bzw. 10 WP je m² ergibt sich eine Zuordnung von 2.024 m² bzw. 16.372 WP.

Aufwertung Fl.Nr 1473 und 1472/3 gesamt: 2.494 m ²	20.602 WP
abzüglich flächengleicher Ersatz Ökokatasterfläche: 235 m ²	- 2.350 WP
verbleibende Aufwertung Fl.Nr 1473 und 1472/3: 2.259 m ²	18.252 WP
abzüglich Ausgleich vorliegendes Vorhaben: 2.024 m ²	- 16.372 WP
verbleibende Aufwertung für ein späteres Vorhaben: 235 m ²	1.880 WP

Das Ausgleichsflächenkonzept M 1 : 1.000 für die Fl.Nrn. 1473 und 1472/3, Gemarkung Inning am Ammersee, liegt dem Umweltbericht als Anlage bei. Die Aufteilung der einzelnen Wertpunkte je Flurstück ist dem beiliegenden externen Ausgleichsflächenkonzept Fl.Nr. 1473 und 1472/3, Gemarkung Inning a.A. im Maßstab M 1 : 1.000 zu entnehmen. **Vor Ort besteht** derzeit auf den Fl.Nrn. 1473 und 1472/3 **Acker**. Insgesamt entsteht somit ein Komplex von Ausgleichsflächen am südlichen Ortseingang von Inning. Zudem liegen die Flächen im Landschaftsschutzgebiet „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“.

Das **Entwicklungsziel** ist auf der schmalen östlichen **Fl.Nr. 1472/3** im Norden eine Baum-Strauch-Hecke (Code B 213). Dies ergänzt das im Osten angrenzende Grünland (bestehende Ausgleichsfläche), das mit Gehölzen locker durchzogen ist. Im Westen grenzt an das Gelände des Bebauungsplans Inning Nr. 2 Sportpark am Schorn mit integriertem Grünordnungsplan. Hier werden die gemeindlichen Sportflächen verändert und erweitert. Durch die Ausgleichsflächenplanung entsteht eine attraktive Eingrünung. Zudem ist die schmale Fläche mit flächigen Gehölzen gut zu pflegen.

Auf der **Fl.Nr. 1473 sowie dem Südtteil der Fl.Nr. 1472/3** ist das Entwicklungsziel Streuobstbestand, genauer Streuobstbestand im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland (B 432). Die Herstellung erfolgt durch eine Ansaat mit autochthonem Saatgut.

Das Saatgut muss obenauf gesät und darf nicht eingearbeitet werden. Wird maschinell gesät (Rasenbau- / Drillmaschine), müssen Striegel und Säschare hochgestellt werden. Das unbedingt notwendige Anwalzen sorgt für den benötigten Bodenschluss der Ansaat und eine gleichmäßige Keimung des Saatguts. Geeignet sind Güttler- und Cambridge-Walzen oder – für kleinere Flächen – eine Rasenwalze. „Die Herstellung erfolgt durch eine Ansaat mit autochthonem Saatgut.“ Regionales Saatgut aus dem Ursprungsgebiet U17.Z.B. Mischung 01 Blumenwiese (Rieger-Hofmann 2024) mit Blumen (50%) / Gräser (50%). Ansaatstärke 3 g/m². Darauf sind insgesamt 11 Obstbaum-Hochstämmchen im Raster 10x10 m zu pflanzen. Zulässige Sorten sind dem beiliegenden Ausgleichsflächenkonzept zu entnehmen. Der Entwicklungs- und Unterhaltungszeitraum beträgt jeweils 25 Jahre. Die Flächen sind ein- bis zweimal jährlich ab dem 15. Juni zu mähen. Weitere Details zu Herstellung und Pflege sind dem Umweltbericht beiliegenden Ausgleichsflächenkonzept zu entnehmen. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen muss ein Jahr nach Satzungsbeschluss begonnen werden.

Zum Planstand 29.07.2025 erfolgen Konkretisierungen und Ergänzungen zum Herstellungszeitpunkt von Pflanzungen und Ansaaten im Geltungsbereich sowie Anpassungen und Konkretisierungen im externen Ausgleichsflächenkonzept, z. B. die Zuordnung der Aufwertung in Wertpunkten je Flurstück.

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 landschaftsschonenden 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 aufgrund 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. Das Planungsgebiet stellt einen sehr untergeordneten Teillebensraum / Wanderungskorridor für Tiere dar, da das Gebiet durch Verkehrsstrukturen, Sportanlagen und Siedlungsråder eingefasst ist.

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

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**.

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.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „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 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“ der Gemeinde Inning am Ammersee sind unter diesen Bedingungen **nicht gegeben**.

4. Öffentliche Belange unter Berücksichtigung der Planungsziele

4.1 Verkehr und Erschließungsmaßnahmen

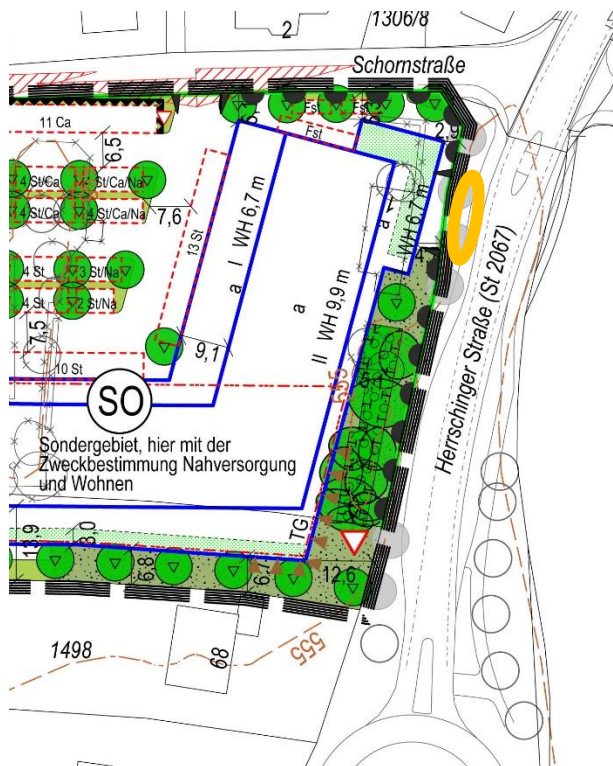


Abb.: mögliche Anlieferzone (orange) für Bäckerei von Osten hier Planstand Entwurf vom 06.05.2025

Inning a. A. befindet sich unmittelbar südlich der Bundesautobahn A 96 München – Lindau an der Ausfahrt Nr. 30 Inning. München Laim ist so beispielsweise mit dem Auto in unter 30 Minuten – je nach Verkehr – erreichbar. Die Staatsstraße St 2067 verläuft östlich des Gebiets und führt nach Norden zur A 96. Dort quert sie die A 96 und wird nördlich davon zur B 471. Diese führt über Grafrath nach Fürstenfeldbruck. Nach Süden führt sie über Buch a. A. und Breitbrunn a. A. nach Herrsching a. A. und dann weiter Richtung Starnberger See.

Die Erschließung des Gebiets für den motorisierten Verkehr erfolgt von Norden her, siehe Planzeichen 6.2. Die beiden Anschlüsse an die Schornstraße im Norden werden für PKW jeweils als Zu- und Abfahrt genutzt. LKW fahren für die Anlieferung in der östlichen Einfahrt ein und in der westlichen aus. Zufahrtmöglichkeiten von Osten her von der Staatsstraße sind nicht gewünscht. Dies wird durch Planzeichen 6.3 verdeutlicht, mit dem Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten definiert werden. Einzig eine Möglichkeit der Bäckereianlieferung soll gewährleistet sein. Hierzu wurden u.a. am 24.06.2024 Abstimmungen mit dem planenden Ingenieurbüro geführt. Eine 15 m lange Zone wäre ggf. machbar. Zugunsten der Anlieferung wurde die geplante Magerwiese im Norden zum

Planstand Entwurf ein Stück zurückgenommen. Auch stehen hier vier Straßenbäume außerhalb. Diese können erhalten werden. Die Anlieferung erfolgt getrennt vom öffentlichen Verkehr der Busbucht.

Die am Ostrand verlaufende Herrschinger Straße (= Staatsstraße St 2067) wird derzeit im Zuge der Planung der Ortsdurchfahrt ebenfalls mit überplant. Die Planungen des Staatlichen Bauamtes laufen derzeit. Ein vorläufiger Stand ist in der Planzeichnung des Bebauungs- und Grünordnungsplans mit dünnen grauen Linien dargestellt. Hier ist eine Mittelinsel als Querungshilfe für Fußgänger dargestellt. Derzeit wird aber auch die Möglichkeit einer voll signalisierten Kreuzung diskutiert. Im Plan ist derzeit bezüglich der St 2067 nur der Bestand dargestellt, da sich die Planung noch in Aufstellung befindet. Hier erfolgen Abstimmungen mit dem Staatlichen Bauamt.

Sichtdreiecke sind im Bebauungs- und Grünordnungsplan für die Geschwindigkeit bei 30 km/h als Hinweis 16.7 dargestellt. Die offene Garage (siehe Planzeichen 15.2) im Norden ist so positioniert, dass diese nicht innerhalb der Sichtdreiecke liegt.

Laut BAYSIS Verkehrsdaten (Stand 2021) zeigen die Zahlen für die Zählerstelle 79329500, die in direkter Nähe zum Geltungsbereich liegt, an der St 2067 einen durchschnittlichen täglichen **Verkehr DTW von 11.467 KFZ**, wobei der Schwerlastverkehr SV bei rund 346 liegt.

Das **Verkehrsaufkommen** und v. a. auch der Schwerlastanteil der Ortsdurchfahrt von Inning liegen damit deutlich – beinahe doppelt so hoch – **über dem Durchschnitt des Landkreises Starnberg** für Staatsstraßen mit **6.021 Kfz** pro Tag, davon 203 Kfz-Schwerlastverkehr.

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Rand des Ortseingangs des Hauptortes Inning. Die Gemeinde geht hier davon aus, dass auch einige der Bewohner mit dem Rad oder Lastenrad einkaufen werden. Daher werden speziell hierfür Stellplätze für Lastenräder und normale Räder vorgesehen. Diese liegen im Nordosten des Planungsgebiets. Im Westen grenzt ein bestehender Fußweg an den Geltungsbereich. Auch hierüber ist das Gebiet später gefahrlos erreichbar.

4.2 Hydrogeologie und Wasserwirtschaft

Es liegen **keinerlei Fließ- oder Stillgewässer** innerhalb des Geltungsbereichs. Das Planungsgebiet befindet sich in Nahbereich des Ammersees, der im Westen gut 600 m entfernt liegt (Wasserspiegel ca. 533 m ü. NHN). Aus ihm entspringt die Amper. Der Inninger Bach fließt im Osten in etwa 115 m Entfernung.

Laut dem UmweltAtlas Bayern, Naturgefahren, liegt der Geltungsbereich komplett außerhalb von wassersensiblen Bereichen. Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet „Inninger Bach“, 21.07.2021, beginnt knapp 100 m östlich des Geltungsbereiches.

Das Gelände liegt gemäß digitaler Höhenlinien nahezu eben bei etwa 554 bis 555 m ü. NHN. Die beiden flächigen Gehölze wachsen auf Wällen, die etwas darüber liegen (bis etwa 2 m). Die Grundwasserhöhengleichen liegen etwa bei 548 m ü. NHN (gemäß UmweltAtlas Bayern, Geologie). Der **Grundwasserflurabstand** liegt somit rechnerisch bei **etwa 6 bis 7 m**.

Gemäß Gutachten, **Baugrunduntersuchungen**, Bauvorhaben Neubau von Einzelhandelsflächen Schornstraße, Inning am Ammersee vom 04.08.2022 der Firma BLASY + MADER GmbH, Moosstraße 3, 82279 Eching a. A., liegt das Planungsgebiet im Mittel bei 554,6 m. NN. Es wurden „bis zur jeweiligen Endteufe weder Schichten- noch Grundwasser angetroffen.“ Im genannten Gutachten wurde das Flurstück Nr. 1497 nicht mit betrachtet. Auf diesem wurden weitere Untersuchungen zur Sickerfähigkeit des Untergrundes durchgeführt. Folgende Aussagen sind dem Kapitel 6.5 des Gutachtens zu entnehmen:

„Auf dem Baugrundstück stehen überwiegend mäßig wasserdurchlässige, feinkornreiche Moränenkiese an. Bereichsweise wurden auch besser wasserdurchlässige kiesige Linsen der Bodengruppen GU und GU angetroffen, in denen eine Versickerung prinzipiell möglich ist. Die versickerungsfähigen Schichten sind jedoch nicht gleichmäßig auf dem Grundstück vorhanden.“*

*Sollte eine Versickerung von Niederschlagswasser am Grundstück geplant sein, muss mit **einer eingeschränkten Versickerungsfähigkeit** gerechnet werden. Für die Dimensionierung der Versickerungsanlagen kann ein k_f -Wert mit $5 \cdot 10^{-6}$ m/s abgeschätzt werden. Zudem sollte ein geregelter Überlauf vorgesehen werden. Im Bereich des Sickerkegels sind bindige und eventuell verunreinigte Böden (Auffüllungen mit Fremtteilen) vollständig auszuräumen. Wir empfehlen die anzunehmenden k_f -Werte über Sickerversuche in Schürftuben an den konkreten Stellen zu ermitteln.“*

Im oben genannten Gutachten wurde das Flurstück Nr. 1497 allerdings nicht mit betrachtet.

Es liegt ein **Gutachten zur Sickerfähigkeit** des Bodens vom 18.12.2024 (2 Seiten, fünf Anlagen) vor. Dieses liegt der Begründung als Anlage bei. Es wurden drei Sickertests mit drei Baggerschürfen im Gebiet durchgeführt. Dies kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die erkundeten Wasserdurchlässigkeiten k_f können den Dimensionierungen der geplanten Sickeranlagen im Bereich der Schürfe S/ST1 und S/ST3 ohne Abzüge zu Grund gelegt werden.“

Sofern im Zuge von Aushubarbeiten Auffüllungen oder Verlehmungen festgestellt werden sind diese im hydraulischen Einwirkungsbereich von Sickeranlagen vollständig gegen ausreichend sickerfähiges und schadstofftechnisch unbedenkliches Material auszutauschen.“

Im Bereich S/ST2 war keine Absenkung, sondern ein Ansteigen des Wassers festzustellen. Nach Ansicht des Geologen war dies auf vorhandenes Schichtwasser und den Nachfall der instabilen Schurfwände zurückzuführen. Die anstehenden Böden waren durchgehend feinkorndominiert und damit ohnehin nicht zur Aufnahme von Tagwasser geeignet. Eine gezielte Versickerung von Tagwasser im Bereich S/ST2 ist daher nach unserer Einschätzung nicht möglich.“

Der k_f -Wert lag im Bereich ST 1 (neben dem Clubgebäude) bei $1 \cdot 10^{-4}$ m/s. Im Bereich ST 3 (Fl.Nr. 1497) lag er bei $5 \cdot 10^{-4}$ m/s. Der Bereich St 2, für den kein k_f -Wert vorliegt, wurde nördlich des Beach-Volleyball-Feldes gemessen. Es wurde – im Gegensatz zur Baugrunduntersuchung aus dem Jahr 2022 - Schichtwasser angetroffen.

Quelle: BV „SO Nahversorgung Schornstraße“; Versickerung von Tagwasser – Projekt-Nr. 14384, Blasy + Mader GmbH, Moosstraße 3, 82279 Eching a.A., 18.12.2024.

Die Möglichkeit zur schadlosen Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers durch Nachweis der Aufnahmefähigkeit des Untergrundes mit einem Sickertest ist bestätigt.

Das Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück **zu versickern**, siehe textliche Hinweise unter 0.3.3.

Eine konkrete flächenscharfe Festsetzung zu den Flächen, die für die Versickerung, Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser erforderlich sind, soll aber nicht erfolgen. Dies wäre eine Konkretisierung, die weit über einen Angebotsbebauungsplan hinausgeht.

Der Umgang mit **wassergefährdenden Stoffen** ist umfassend in den einschlägigen Vorschriften und technischen Regelwerken geregelt. Standflächen und Lagerflächen für wassergefährdende Stoffe sind der Lagerverordnung entsprechend zu gestalten und zu entwässern (siehe textliche Hinweise 0.3.3.1 und 0.3.3.5). Zudem sind Hinweise zur Versickerung des Niederschlagswassers (siehe textliche Hinweise 0.3.3.2, 0.3.3.3 und 0.3.3.6), zur Bauweise von Kellern (siehe textlicher Hinweis 0.3.3.8) und zu möglichem Starkregen (siehe textlicher Hinweis 0.3.3.7) enthalten.

4.3 Ver- und Entsorgung

■ Elektrizität

Die Stadtwerke Fürstenfeldbruck versorgen das Gebiet mit Strom. Für die Straßenbeleuchtung ist ein Anschluss an der Schornstraße bereits vorhanden. Hier stehen bereits mehrere Straßenlaternen. Weiterhin bestehen Leitungen im Nahbereich und auch bereits im Geltungsbereich.

■ Trink- und Brauchwasserversorgung

Die Gemeinde Inning versorgt ihr Gemeindegebiet mit Trinkwasser über die AWA Ammersee Wasser- und Abwasserbetriebe. Leitungen sind im Geltungsbereich bereits vorhanden. Zahlreiche Leitungen verlaufen in den Herrschinger Straße angrenzend.

■ Löschwasser

Die als Grundschutz erforderliche Löschwassermenge ist zu ermitteln und zu gewährleisten. Es ist ein Hydrantenplan zu erstellen, siehe Textlicher Hinweis 0.3.11.

■ Abfallbeseitigung

Die Müllabfuhr ist auf Landkreisebene zentral geregelt. Eine Müllsammelstelle ist mit Planzeichen 15.6 im Bebauungs- und Grünordnungsplan dargestellt. Die hier mögliche private Fläche umfasst maximal 16 m².

Im Süden des Gebiets ist eine Nebenanlage von etwa 33 m² geplant. Hier wird der Abfall gesammelt und für die Abholung dann entsprechend zur Müllsammelstelle transportiert.

Um eine ordnungsgemäße und dauerhafte Abfallentsorgung durch dreiachsige Abfallsammelfahrzeuge zu gewährleisten, muss die Bereitstellung aller Behälter im Holsystem am nächsten befahrbaren öffentlichen Verkehrsraum erfolgen (vgl. § 15 Abs. 5 Abfallwirtschaftssatzung).

4.4 Immissionsschutz

Tierhaltungen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. In der unmittelbaren Umgebung im Süden laufen einige Hühner frei herum.

Die **Kläranlage** der Gemeinde Inning a. Ammersee, Landkreis Landsberg am Lech, liegt etwa 1,4 km nordwestlich.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Sondergebiet Nahversorgung Schornstraße“ der Gemeinde Inning a. Ammersee wurde **bezüglich der Geräuschemissionen und -immissionen ein Gutachten der Steger & Partner GmbH**, Bericht Nr. 6408/B4/plu vom 06.05.2025 sowie die ergänzende Stellungnahme 6408/L1/Plu vom 08.07.2025 erstellt, die dieser Begründung als Anlage beiliegen.

Seit dem Planstand Entwurf vom 29.07.2025 liegt ein **ergänzendes Dokument 6408/L1/Plu vom 08.07.2025 zur Schalltechnischen Untersuchung** vom 06.05.2025 vor: Bebauungsplan Sondergebiet Nahversorgung Schornstraße, Ergänzende Berechnungen, Bericht Nr.: 6408/L1/Plu, Ingenieurbüro Steger & Partner GmbH Lärmschutzberatung, M.Sc. Tobias Plutka, Dr.-Johann-Heitzer-Str. 2, 85757 Karlsfeld. Dieses liegt der Begründung als Anlage bei. Es wurde aufgrund der eingegangenen Stellungnahme des Landratsamtes Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde, vom 11.06.2025, erstellt.

Hierin wurden ergänzende Berechnungen für ein zweites Obergeschoss an den entsprechenden Immissionsorten des nördlich liegenden Bebauungsplans „Westlich der Herrschinger Straße – 8. Änderung Abschnitt A“, aktuell in Aufstellung i. d. F. vom 20.08.24 durchgeführt. Zudem wird in der Ergänzenden Berechnung Stellung zum Schutzanspruch der vorliegenden Freiflächen genommen und entsprechende Berechnungsergebnisse aufgeführt.

Das Gutachten vom 06.05.2025 mit den zusätzlichen Berechnungen vom 08.07.2025 kommt zu folgenden Ergebnissen (vor allem Kapitel 7.4 und Zusammenfassung Kapitel 9):

„Gewerbegeräusche

Da auf der Ebene des Bauleitplanverfahrens in der Regel keine detaillierte Betriebsbeschreibung vorliegt, wurden die zukünftig vom Bauvorhaben ausgehenden Geräuschimmissionen auf Basis einer typisierenden Betrachtung prognostiziert. Die berechneten Beurteilungspegel, die nach TA Lärm (6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz) zu beurteilen sind, unterschreiten an allen umliegenden maßgeblichen Immissionsorten die jeweils aufgrund der vorhandenen Schutzbedürftigkeit anzusetzenden Immissionsrichtwerte.

An den Immissionsorten unmittelbar nördlich des Parkplatzes erreichen die Beurteilungspegel bis zu 55 dB(A) tags. Eine Betrachtung der Geräuschvorbelastung ergab, dass an diesen Immissionsorten keine anderen Anlagen nach TA Lärm relevant einwirken.

Nachts werden die zulässigen Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten unmittelbar nördlich des Parkplatzes um mindestens 6 dB(A) unterschritten.

Es ist deshalb davon auszugehen, dass daher auch an diesen Immissionsorten in der Summe aller einwirkenden Geräuschimmissionen nach TA Lärm der jeweilige Immissionsrichtwert (Tag bzw. Nacht) eingehalten wird.

Die maßgeblichen Geräuschquellen des Bauvorhabens sind der Parkverkehr durch Kunden und der Lieferverkehr durch Lkw. Zur Abschirmung der durch den Parkverkehr verursachten Geräuschimmissionen wurde am nördlichen Rand des Parkplatzes die Errichtung einer offenen Garage ermöglicht.“ (siehe hierzu auch Planzeichen 15.2)

„An den Immissionsorten weiter östlich wird der jeweilige Immissionsrichtwert tagsüber und nachts um 6 dB(A) oder mehr unterschritten.

An allen maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Planungsgebietes wird darüber hinaus sowohl während der Tageszeit als auch während der Nachtzeit das Spitzenpegelkriterium nach TA Lärm eingehalten.

An der geplanten Wohnbebauung im Sondergebiet betragen die Beurteilungspegel tags bis zu ca. 58 dB(A). Auch hier kann davon ausgegangen werden, dass keine anderen Anlagen nach TA Lärm relevant einwirken und der Immissionsrichtwert auch im Zusammenwirken mit anderen Anlagen eingehalten wird. Nachts wird der Immissionsrichtwert an nahezu allen Immissionsorten um mindestens 6 dB(A) unterschritten.

Lediglich an dem geplanten Immissionsort im Zwischengeschoß an der Westfassade wird der Immissionsrichtwert nachts um ca. 7 dB(A) überschritten. Ursächlich für die Überschreitung ist ausschließlich der geplante Rückkühler südwestlich des Marktgebäudes. Durch eine Nachtabsenkung der betreffenden Aggregate oder einen Rückkühler mit einem Schalleistungspegel von maximal 81 dB(A) wird der Immissionsrichtwert eingehalten.

Eine detaillierte Betrachtung der Geräuschimmissionen des Marktbetriebes erfolgt im Genehmigungsverfahren auf Basis der dann ggf. vorliegenden aktualisierten und konkretisierten Planung.“ (siehe hierzu auch Textlicher Hinweis 0.3.5.5)

„Geräusche durch Sportanlagen

Unmittelbar westlich des Planungsgebietes befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sportpark am Schorn“. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan „Sportpark am Schorn“ wurden die von der Nutzung der Sportanlagen verursachten Geräuschimmissionen im Planungsgebiet berechnet und die zukünftig geplante Nutzung als Sondergebiet Nahversorgung bereits berücksichtigt.

Die Berechnungen in der schalltechnischen Untersuchung 6408/B1/plu vom 12.12.2023 zum Bebauungsplan „Sportpark am Schorn“ ergaben, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte nach 18. BImSchV an der geplanten Wohnnutzung sowohl tags als auch nachts eingehalten werden.

Durch die vorliegende Planung sind deshalb keine einschränkenden Rückwirkungen auf die Sportanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sportpark am Schorn“ zu erwarten.

Baulicher Schallschutz

An den Ostfassaden der geplanten Gebäude werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete weitgehend überschritten. Die Grenze zur Gesundheitsgefährdung in Höhe von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts wird weiterhin unterschritten.

An den Süd- West- und Nordfassaden werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV und sogar weitestgehend die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete eingehalten.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen entlang der Herrschinger Straße sind nicht möglich und in städtebaulich vertretbarer Höhe nicht ausreichend wirksam. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird deshalb auf den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm abgestellt.

Um einerseits den allgemein zulässigen gewerblichen Geräuschimmissionen und andererseits der Verkehrsgeräuschbelastung des Geltungsbereiches durch die Herrschinger Straße Rechnung zu tragen, wurden daher Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt, die für Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

In Bezug auf die einwirkenden Beurteilungspegel der Straßenverkehrsgeräuschimmissionen in Verbindung mit den einwirkenden Geräuschen aus Anlagen nach TA Lärm ergeben sich Anforderungen an den baulichen Schallschutz in Höhe von erf. $R'_{w,ges} \geq 32 - 42$ dB.

Aufgrund von Beurteilungspegeln über 45 dB(A) während der Nachtzeit, ab denen auch nur bei gekippt geöffnetem Fenster in der Regel ungestörter Schlaf nicht mehr möglich ist, wurde bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von Einrichtungen zur Raumbelüftung festgesetzt, die auch bei geschlossenen Fenstern ausreichenden Luftwechsel sicherstellen.“

Hinweis zur „Nachtzeit“: Die Nachtzeit beginnt um 22:00 Uhr und endet um 06:00 Uhr.

Die in den textlichen Festsetzungen unter 0.1.7. zitierte DIN 4109-1:2018-01 i.d.F. von Januar 2018 kann im Bauamt der Gemeinde Inning am Ammersee zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Die Festsetzung für die **offene Garage im Norden**, siehe Planzeichen 15.2, ist so gestaltet, dass die Errichtung eines dreiseitig geschlossenen Carports baurechtlich ermöglicht wird. Die Entscheidung, wie viele Seiten tatsächlich dann geschlossen werden müssen, ist im nachgelagerten Genehmigungsverfahren zu klären. Somit soll – sofern die konkreten Lärmwerte im Bauantrag dies zulassen – ermöglicht werden, ggf. nur die nördliche lange Seite vollständig zu schließen, um einen optisch ansprechenderen Eindruck zu erhalten. Hierzu nochmals ein erläuternder Auszug von Seite 38 Gutachtens:

„[...] Die zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm werden an den umliegenden maßgeblichen Immissionsorten eingehalten. Zur Abschirmung der Geräuschemissionen des Parkplatzes wird im Bebauungsplan das Baurecht für eine offene Garage geschaffen, der die Geräuschimmissionen des Parkplatzes von der nördlichen Wohnnachbarschaft abschirmt. [...]“

4.5 Altlasten und Bodenschutz

■ Altlasten

Als Basis für das Gutachten, **Baugrunduntersuchungen**, Bauvorhaben Neubau von Einzelhandelsflächen Schornstraße, Inning am Ammersee vom 04.08.2022 der Firma BLASY + MADER GmbH, Moosstraße 3, 82279 Eching a. A., wurden am 30.06.2022 im Gebiet insgesamt (ohne Flurstück Nr. 1497) vier Kleinrammbohrungen und vier schwere Rammsondierungen durchgeführt.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Kapitel 5.1.2 des o. g. Gutachtens trifft folgende Aussagen zu **Auffüllungen**: „Unter den Oberböden (KRB2 und KRB3) bzw. ab Geländeoberkante am Parkplatzbereich (KRB1) wurden künstliche Auffüllungen erschlossen. Die künstlichen Auffüllungen setzen sich überwiegend aus Kies-Schluff-Gemischen der Bodengruppen [GU] und [GU*] zusammen. Es waren darin Fremdanteile mit vereinzelt Ziegelbruch anzutreffen. Dem Geruch nach wurden die Bodenproben als organoleptisch unauffällig angesprochen. Die Auffüllungen reichten bis in eine Tiefe zwischen 0,8 m und 1,3 m unter GOK. Die Auffüllungen sind nach DIN18300alt leicht bis mittelschwer lösbar (Bodenklasse 3 bis 4) und nach ZTVE StB 17 gering bis stark frostempfindlich (Frostempfindlichkeitsklasse F2 bis F3). Die Auffüllungen waren locker gelagert bis dicht gelagert.

Der Aufbau der Tennisplätze wurde nicht untersucht, auch hier können unter den Sandplatzbelägen noch künstliche Auffüllungen vorkommen, ebenso ist im Bereich von Hinterfüllungen (Vereinsheim) und Leitungsräben mit künstlichen Auffüllungen zu rechnen. [...]“

Gemäß Kapitel 6.7 in diesem Gutachten wurden die anstehenden Böden als „organoleptisch unauffällig angesprochen und es liegt kein Schadstoffverdacht vor.“

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind gemäß Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim vom 16.07.2024 keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Aushubarbeiten (der Auffüllungen) sind unter fachtechnischer Begleitung eines einschlägigen Ing.-Büros durchzuführen. Die anfallenden Aushubmassen sind als Haufwerke zu je max. 250 m³ zwischenzulagern und nach den üblichen Verfahren zu beproben und ggf. je Belastungsgrad zu entsorgen. Die einschlägigen Anforderungen des Abfallrechts (Aushubüberwachung, Separation der Böden nach organoleptischen Kriterien, Beprobung, Deklarationsanalytik, Verwertung bzw. Entsorgung gemäß der Deklaration in einer entsprechend zugelassenen Verwertungsanlage bzw. Deponie) sind zu beachten. Die Ergebnisse sind in einem Bericht zu dokumentieren und dem Landratsamt Starnberg, Fachbereich Umweltschutz, spätestens 12 Wochen nach Abschluss der Aushubarbeiten als PDF-Dokument unter immissionsschutz@lra-starnberg.de vorzulegen.

4.6 Denkmalpflege

Im Planungsgebiet bestehen **keine Bau- oder Bodendenkmäler**. Das nächste Bodendenkmal D-1-7932-0076 „Grabhügel mit Bestattungen der Bronzezeit und der Hallstattzeit.“ (Benehmen hergestellt, nachqualifiziert), liegt nahezu ca. 300 m westlich vom Geltungsbereich in der Waldfläche. Im Geltungsbereich sowie im näheren Umkreis von 300 m sind keine Baudenkmäler vorhanden.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Kulturgüter (= Bau- oder Bodendenkmäler) gemäß dem Bayerischen Denkmal-Atlas bekannt.

Sofern bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage kommen, unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.

Art. 8 DSchG Auffinden von Bodendenkmälern

(1) 1 Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 2 Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. 3 Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. 4 Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

5. Nachrichtliche Übernahmen

▪ Anbauverbotszone

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist an der Staatsstraße im Osten eine Bauverbotszone verzeichnet. Diese wird weiterhin dargestellt, siehe Begründung auf Flächennutzungsplanebene. Der Bebauungsplan Sondergebiet „An der Schornstraße“ aus dem Jahr 1981 zeigt diese Bauverbotszone ebenfalls. Er wurde jedoch innerhalb des Geltungsbereichs bereits überplant.

Innerhalb des derzeit bestehenden und rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplans Änderung des Bebauungsplanes Sportgebiet „An der Schornstraße“ vom 14.12.2005 ist keine Bauverbotszone mehr dargestellt. Daher wird diese auch in der vorliegenden Bauleitplanung nicht dargestellt.

▪ Zisternen

Da im Bebauungsplan Zisternen unter den Nebenanlagen und privaten Erschließungsflächen für das Sammeln von Regenwasser zum Gießen ermöglicht werden, sind die Bestimmung der § 13 Absatz 1-4 TrinkwV zu beachten. Dort wird folgendes ausgeführt:

- (1) Wasserversorgungsanlagen sind so zu planen und zu errichten, dass sie mindestens den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Sie sind mindestens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu betreiben.
- (2) Der Betreiber einer Wasserversorgungsanlage hat sicherzustellen, dass bei ihrer Errichtung und Instandhaltung nur Werkstoffe und Materialien verwendet werden, die
 1. den allgemeinen Anforderungen nach § 14 entsprechen und
 2. den Bewertungsgrundlagen nach § 15, sofern vorhanden, entsprechen.
- (3) Wasserversorgungsanlagen dürfen nur dann mit einer Nichttrinkwasseranlage verbunden werden, wenn die Wasserversorgungsanlagen mit einer Sicherungseinrichtung ausgestattet sind, die den allgemein anerkannten Regeln der Technik entspricht.
- (4) Ist neben einer Wasserversorgungsanlage eine Nichttrinkwasseranlage vorhanden, hat der Betreiber der Wasserversorgungsanlage sicherzustellen, dass
 1. die Leitungen der Wasserversorgungsanlage und die Leitungen der Nichttrinkwasseranlage dauerhaft und unverwechselbar gekennzeichnet sind,
 2. die Stellen zur Entnahme von Wasser aus der Nichttrinkwasseranlage dauerhaft dahingehend gekennzeichnet sind, dass es sich nicht um Trinkwasser handelt, und
 3. die Stellen zur Entnahme von Wasser aus der Nichttrinkwasseranlage gegen einen versehentlichen Gebrauch des Wassers für in § 2 Nummer 1 genannte Zwecke gesichert sind.

Insofern wird gebeten, sofern erforderlich, die unterschiedlichen Trink- und Brauchwasserleitungen zu kennzeichnen.

Ferner sind Entnahmestellen von Wasser, die nicht für den menschlichen Gebrauch bestimmt sind (z.B. Gartenwasser), als solche zu kennzeichnen (z.B. mit dem Schild „Kein Trinkwasser“).

Darüberhinaus wird empfohlen, solche Entnahmestellen durch abnehmbare Drehgriffe (z.B. Wasserhahn mit Steckschlüssel) gegen missbräuchliche oder versehentliche Benutzung zu sichern („Kindersicherung“).

6. Flächenbilanz

■ Flächenbilanz nach zeichnerischen Festsetzungen

Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan	gesamt	in %
bebaubare Fläche Hauptbaukörper (= Umgriff der Baugrenze) hier inkl. Tiefgarage 2.298 m ² unter dem Hauptbaukörper und lagegenauer Vorgabe einer Dachbegrünung auf 469 m ²	4.199 m ²	43,3
Baugrenzen Abfahrt Tiefgarage	18 m ²	0,2
Stellplätze für PKW, Carports und Nebenanlagen	1.408 m ²	14,5
Stellplätze für Fahrräder	81 m ²	0,8
private Erschließungsfläche, inkl. Nebenanlagen unterirdisch	2.277 m ²	23,5
private Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen – Gehölze zu erhalten	218 m ²	2,3
private Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen – hier Straßenbegleitgrün, magere Grasfluren, Schotterrasen und Straßengraben	667 m ²	6,9
private Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen – hier magere Grasfluren - Herstellen von Magerwiesen, autochthone Ansaat bzw. Heumulch **	820 m ²	8,5
Geltungsbereich	9.688 m² *	100,0

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

** Hinweis: Die hierbei zulässigen Ausnahmen für Lichtschächte, Fluchttreppen und andere Überschreitungen der Baugrenze sind bei den angegebenen Flächenwerten nicht berücksichtigt.

■ Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
 - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
 - Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist
 - Bekanntmachung des Landratsamtes Starnberg, 33. Verordnung zur Änderung der Verordnung des Landkreises Starnberg über die Inschutznahme des westlichen Teils des Landkreises Starnberg (Landschaftsschutzverordnung „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“) vom 08. August 2024, bekannt gemacht im Amtsblatt für den Landkreis Starnberg, 28. Ausgabe vom 21. August 2024.
 - Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist.
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) – vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
 - Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist
 - Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
 - Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG), in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 13 Abs. 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist.
 - BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR: Leitfaden ‚Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft‘ zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, München 12/2021.
-

■ Anhang zu textliche Festsetzungen Punkt 0.2.3.1

0.2.3.1 Artenliste für Gehölzpflanzungen und Fassadenbegrünung

■ **Planzeichen 13.1 zu pflanzende Großbäume H 4xv STU 20-25 in privaten Grünflächen**

Großbäume	Parkplatzbegrünung, Begrünung von privaten Stellplätzen, 19 Stück, Pflanzqualität: Hochstamm, 4x verpflanzt, StU 20-25 cm
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Paulownia tomentosa	Blauglockenbaum (klimaangepasst, nicht-standortheimisch)
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus calleryana	Chinesische Wildbirne (klimaangepasst, nicht-standortheimisch)
„Chanticleer“ Tilia cordata	Winter-Linde

Großbäume	Begrünung Bereich Außengastronomie, nordöstlich im Planungsgebiet, 5 Stück, Pflanzqualität: Hochstamm, 4x verpflanzt, StU 20-25 cm
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche (auch als Säulenform)
Crataegus prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn (klimaangepasst, nicht-standortheimisch)
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus spec.	Zier-Kirsche in Sorten (klimaangepasst, nicht-standortheimisch)
Pyrus calleryana „Chanticleer“	Chinesische Wildbirne (klimaangepasst, nicht-standortheimisch)

Großbäume	Randeingrünung Nahversorgung, am Süd- und Ostrand des Planungsgebietes, Pflanzqualität: Hochstamm, 4x verpflanzt, StU 20-25 cm
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Tilia cordata	Winter-Linde

■	Fassadenbegrünung	Kletterpflanzen für Spanndrähte Fassade Süd und Ost im Erdgeschoss siehe textliche Festsetzung 0.2.2.5
	Actinidia arguta	Scharfzähniger Strahlengriffel / Kiwibeere (klimaangepasst, nicht-standortheimisch)
	Actinidia kolomikta	Buntblättriger Strahlengriffel (klimaangepasst, nicht-standortheimisch)
	Aristolochia spec.	Pfeifenwinde in Arten (klimaangepasst, nicht-standort-heimisch)
	Clematis alpina	Alpen-Waldrebe
	Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
	Fallopia baldschuanica	Schlingknöterich (klimaangepasst, nicht-standortheimisch)
	Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt *
	Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt * (klimaangepasst, nicht-standortheimisch)
	Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein / Selbstkletternde Jungfernebe *
	Wisteria sinensis	Blauregen * (klimaangepasst, nicht-standortheimisch)

In Teilen giftige Pflanzen sind mit * gekennzeichnet

Ammengehölze zur Beschattung der Fassadenbegrünung

Pflanzqualität: verpflanzte Heister, 200-250 cm

Alnus incana	Grau-Erle
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide

■ mögliche freiwillige Pflanzungen in den privaten Grundstücksflächen

Auswahl an Gehölzen zum Anpflanzen von Hecken und Gebüsch

Heister

Pflanzqualität:
verpflanzter Heister, 200-250 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus pyraster	Holz-Birne

Sträucher

Pflanzqualität:
verpflanzter Strauch, mind.3-5 Grundtriebe, 60-100 cm

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthaticus	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball