

Gemeinde **Inning am Ammersee**
Lkr. Starnberg

Bebauungsplan Buch Nr. 14
„Schwarzlwiese“

Planung **PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung Spe, Bri, PM QS: goe

Aktenzeichen INA 2-50

Plandatum [17.03.2026 \(Entwurf\)](#)
29.04.2025 (Vorentwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	3
2.1	Lage.....	3
2.2	Nutzungen.....	5
2.3	Erschließung	5
2.4	Flora/ Fauna.....	6
2.5	Boden.....	7
2.6	Denkmäler.....	8
2.7	Wasser.....	8
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	10
3.1	Landes- und Regionalplan.....	10
3.2	Flächennutzungsplan	12
3.3	Bebauungspläne und Satzungen.....	13
3.4	Bodenschutz	13
3.5	Städtebauliches Konzept.....	14
4.	Planinhalte	16
4.1	Art der baulichen Nutzung	16
4.2	Maß der baulichen Nutzung	16
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	17
4.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	17
4.5	Bauliche Gestaltung	18
4.6	Verkehr und Erschließung	18
4.7	Grünordnung	20
4.8	Naturschutzrechtlicher Eingriff/ Ausgleich	20
4.9	Artenschutz	23
4.10	Baumwurfgefahr	24
4.11	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	24
4.12	Flächenbilanz	24
5	Hinweise zur Umsetzung	24
6	Anlagen	25

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung ist der steigende Bedarf an Wohnraum in der Gemeinde Inning am Ammersee. Die Gemeinde Inning hat in der Sitzung des Gemeinderates am 22.11.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 14 „Schwarzlwiese“ gefasst. Das Aufstellungsverfahren sollte gemäß § 13 b BauGB erfolgen. Es handelt sich um planungsrechtliche Außenbereichsflächen.

Mittlerweile wurde die Anwendung des § 13 b BauGB Verfahrens durch das Urteil vom 18. Juli 2023 (BVerwG 4 CN 3.22) als mit Unionsrecht unvereinbar entschieden. Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereichs einer Gemeinde dürfen nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13 b Satz 1 BauGB ohne Umweltprüfung überplant werden.

Daher wird der Bebauungsplan aufgrund des Urteils in ein Regelverfahren übergeleitet. Hierzu fasste der Gemeinderat am 13.10.2023 den Beschluss.

Ziel ist es, durch die Schaffung von Wohnraum einen Teil des Bedarfs der Gemeinde Inning zu bedienen. Geplant ist eine Mischung aus Einfamilien- und Doppelhäusern.

Des Weiteren wird durch die gegenständliche Planung der Osten des Ortsteils Buch städtebaulich abgerundet. Der Ortsrand soll, wie im westlichen und nördlichen anschließenden Umfeld bereits verwirklicht, auch im Geltungsbereich entlang der Grenze zum Landschaftsschutzgebiet „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“ (LSG-00542.01), baulich geschlossen werden. Hierzu werden Baulandflächen bis zur LSG-Grenze mit entsprechender Eingrünung vorbereitet.

Die Gemeinde unterstützt die Möglichkeit, diese Bebauung am östlichen Ortsrand von Buch zu ergänzen.

2. Plangebiet

2.1 Lage

Der Ortsteil Buch liegt südlich des Hauptortes Inning und östlich des Ammersees.

Das Plangebiet ist im Norden, Westen und Süden von Wohnbebauung umgeben und wird im Süden durch die Straße „Seeblick“ erschlossen. Östlich grenzt es an eine Waldfläche und das o.g. Landschaftsschutzgebiet.

Es umfasst die Flurstücke Fl. Nr. 106/3 (teilweise), Fl. Nr. 106/4, Fl. Nr. 108/5, Fl. Nr. 108/6, Fl. Nr. 106/2, Fl. Nr. 106/8, Fl. Nr. 108/3 und Fl. Nr. 124/2 (teilweise), alle Gemarkung Buch a. Ammersee, mit einer Gesamtgröße von ca. 7.975 m².

Das leicht bewegte Gelände steigt von 555 m ü. NHN im Süden an der Straße „Seeblick“ auf 558 m ü. NHN im oberen Drittel an. Von dort auf fällt es bis an die nördliche Geltungsbereichsgrenze wieder um einen guten Meter auf ca. 566,7 m ü. NHN ab.

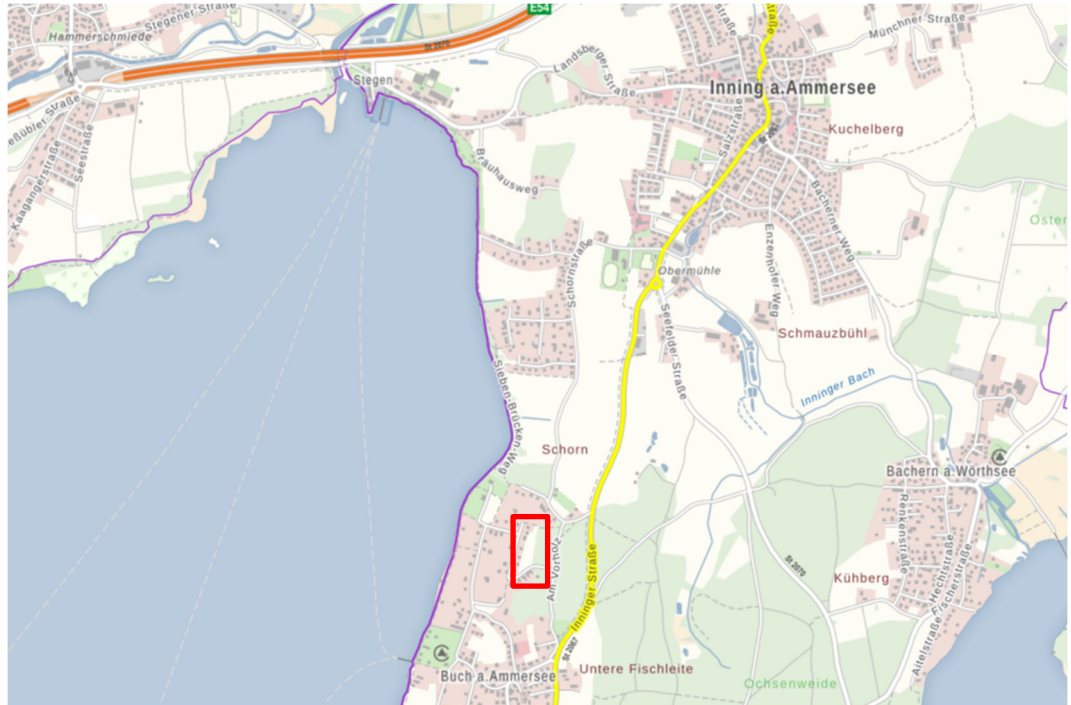


Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 29.01.2024



Abb. 2 Plangebiet, Luftbild und Parzellenkarte, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 29.01.2024

2.2 Nutzungen

Der Ortsteil Buch ist durch ein- bis zweigeschossige Einfamilien- und Doppelhäuser geprägt. Er grenzt im Westen an das Ufer des Ammersees. Vereinzelt sind Ferienwohnungen und Dienstleistungsbetriebe vorhanden. Am Seeufer befindet sich ein Campingplatz, ein Segelclub und ein Dampfersteganleger. An der Schlossstraße liegt ein Feuerwehrhaus und im Süden ca. 800 m vom Plangebiet entfernt, besteht eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Viehhaltung. Östlich grenzt das Plangebiet an eine Waldfläche an. Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich alle im Privateigentum.

2.3 Erschließung

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche kann über die angrenzende öffentliche Straße (Seeblick) verkehrlich und technisch erschlossen werden. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden. Von dort aus ist eine Stichstraße mit Wendehammer im Geltungsbereich geplant. Im Norden und nach Westen sind zwei Fußwege geplant.

Das Plangebiet ist über die Waldstraße (Fl.Nr. 347/89) und die Straßen Am Vorholz (Fl.Nrn. 350 und 134/3) und Seeblick (Fl.Nr. 124/2) an die übergeordnete Inninger Straße verkehrlich angebunden. Eigentümer dieser Flurstücke ist die Gemeinde Inning.

Das Baugebiet soll zudem über Fl.-Nr. 108/3 technisch erschlossen werden. Das Sichern von Dienstbarkeiten für Leitungen (Wasser/Abwasser) liegt in der Zuständigkeit der AWA Ammersee.

Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch die Buslinie 921 Richtung Herrsching (S-Bahn) bzw. Inning gegeben. Die Haltestellen Inning Waldstraße und Buch Gemeindehaus liegen jeweils in rd. 400 bis 600 m fußläufiger Entfernung.

~~Es liegt ein Verkehrskonzept der Gemeinde Inning für den Ortsteil Buch vor. Darin wurde eine mögliche Bebauung im gegenständlichen Geltungsbereich nicht betrachtet.~~

Für das gesamte Quartier im Bereich des Seeblicks und der Ammerseestraße, nördlich der Seestraße und südlich der Waldstraße wurde im Jahr 2010 eine Verkehrsprognose unter Berücksichtigung des Baugebiets Schwarzlwiese und einer Nachverdichtung - städtebaulichen Ordnung mittels Aufstellung von Bebauungsplänen - durchgeführt.

Entsprechend dem Ansatz mit einer Nachverdichtung und 2 PKW pro Wohneinheit und der damaligen Annahme, dass der gesamte Verkehr über Seeblick, Ammerseestraße, Seestraße und Hauptstraße bis zum Anschluss an die überörtliche Staatsstraße ST 2067 geleitet wird, war die Empfehlung des Verkehrsgutachters, eine weitere Anbindung des gesamten Gebiets über eine leistungsfähige öffentliche Straße in nordöstlicher Richtung zu realisieren, damit eine Entflechtung und Aufteilung des gebietsbezogenen Verkehrs erfolgen kann. Dies wurde umgesetzt, in dem man die Straße „Seeblick“ ab dem Grundstück Fl.Nr. 106/2 bis zur Kreuzung „Am Vorholz“ verlängerte.

Es muss davon ausgegangen werden, dass die bestehenden sowie die durch Nachverdichtung prognostizierten PKW-Einheiten im Bereich der Straße „Seeblick“ bis zur

Einmündung „Ammerseestraße“ zu 75% die Anbindung zum überörtlichen Verkehrsnetz über die Straßen „Am Vorholz“, „Waldstraße“ und „Hauptstraße“ nutzen. Die restlichen PKW-Einheiten nutzen die Anbindung über die „Seestraße“ und „Hauptstraße“ zur Staatsstraße ST 2067.

Die Gemeinde sieht die Erschließungskapazitäten und verkehrssicherheitsrelevanten Maßnahmen als ausreichend geprüft und gewährleistet an. Weitere Verkehrsmaßnahmen sind aus bauplanungsrechtlicher Sicht nicht erforderlich.

2.4 Flora/ Fauna

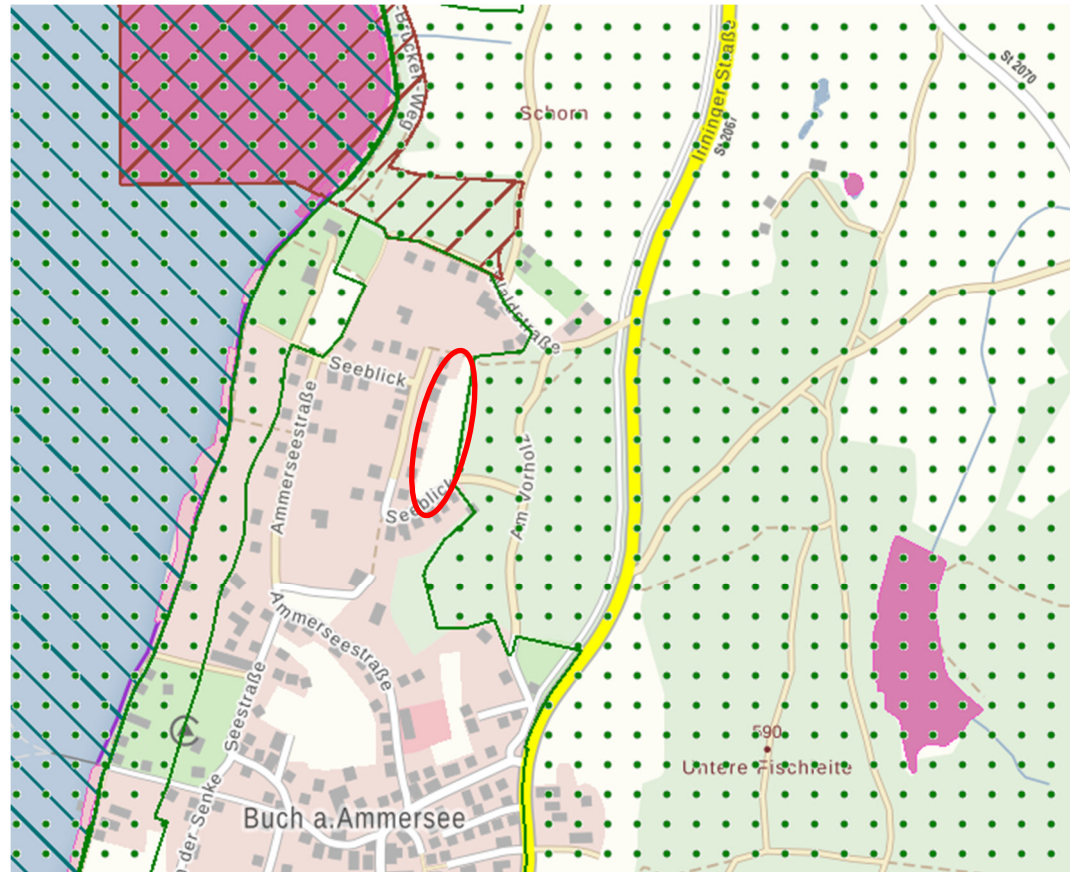


Abb. 3 LSG (grün gepunktet), Vogelschutzgebiet (grün schraffiert), Fauna-Flora-Habitat Gebiete (braun schraffiert), Biotopkartierung (beere) ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 01.02.2024

Der gesamte Ortsteil Buch ist vom Landschaftsschutzgebiet „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“ (LSG-00542.01) umgeben. Der gegenständliche Geltungsbereich grenzt im Osten direkt an das LSG.

Ein Vogelschutzgebiet liegt über der gesamten Seefläche samt Uferbereich, etwa 260 m vom Plangebiet entfernt und ist durch bereits vorhandene Bebauung getrennt.

Ca. 130 m nördlich des Geltungsbereichs liegt das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet „Ammerseeufer und Leitenwälder“, ebenfalls durch bereits vorhandene Bebauung vom Vorhabengebiet getrennt.

Eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete wird aufgrund der Entfernung und der Lage nicht erwartet.

2.4.1 *Waldflächen*

Es liegt das Gutachten "Fachliche und Rechtliche Aspekte bezüglich Waldrodungen auf den Flurstücken 106/2, 106/4, 108/5 und 108/6 des Dipl.-Biologe Martin Kleiner, vom 28.02.2024, vor (**Anlage 3**).

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde von Seiten des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Weilheim auf einschlägige walddrechtliche Aspekte hingewiesen. Das AELF bezieht sich dabei in zeitlich auseinanderliegenden, unabhängigen Stellungnahmen zum einen im Wesentlichen auf die Flurnummernfolge 347/81-84 und zum anderen im Wesentlichen auf die Flurnummern 106/2, 106/4, 108/5 und 108/6.

Das AELF weist darauf hin, dass zwischen 2006 und dem Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung der Wald auf den Flurstücken 106/2, 106/4, 108/5 und 108/6 von Westen her sukzessive zurückgedrängt und durch andere Nutzungsarten ersetzt wurde. Die Flurstücke hätten z.T. Waldeigenschaft im Sinne des Waldgesetzes. Die dauerhafte Umwandlung von Wald zugunsten einer anderen Bodennutzung erfülle den Tatbestand der Rodung. Diese bedürfe der Erlaubnis. Eine Rodungsgenehmigung für den Wald auf den genannten vier Flurnummern wäre zwischen 2006 und heute nicht beantragt worden. Die Flächen seien deshalb aus rechtlicher Sicht weiterhin Wald, es bestehe Wiederaufforstungspflicht bzw. es müsse eine Rodung dieser Flächen beantragt werden. Die Rodungsgenehmigung würde durch den Bebauungsplan ersetzt. Die Vorgaben des BayWaldG, insbesondere der Abs. 4 bis 7 des Art. 9 BayWaldG seien dabei sinngemäß zu beachten.

Aus Sicht des AELF ist ein flächengleicher walddrechtlicher Ausgleich im gleichen Naturraum oder näheren Umgebung erforderlich (Anpflanzung mit standortgemäßen Baumarten unter angemessener Beteiligung standortheimischer Baumarten, Anpflanzung von Waldrändern, Beteiligung des AELF bei der Auswahl der Ersatzfläche/n und der Aufforstungsplanung).

Die Flächen werden wieder aufgeforstet (Siehe Kapitel 4.7 Ausgleich).

2.5 **Boden**

Es liegt eine Baugrunduntersuchung „Versickerung von Niederschlagswasser“, BV Buch „Seeblick“ in 82266 Inning am Ammersee, Projekt Nr. 13060 der Balsy + Mader GmbH vom 07.02.2023 vor (Anlage 1). Zusätzlich liegt ein Bodengutachten von Blasy+Mader vom 17.05.2023 (Anlage 2) (Ermittlung der Sickerfähigkeit) vor.

Zudem liegt eine Baugrunduntersuchung für den Bebauungsplan Buch Nr. 7 „Östlich der Ammerseestraße“, Prof. Dr. Hansjörg Oeltzschner Geologie und Umweltsicherung vom 10.11.2005 vor mit ergänzender Bodenuntersuchung für den Bebauungsplan Buch Nr. 7 „Östlich der Ammerseestraße“, Prof. Dr. Hansjörg Oeltzschner Geologie und Umweltsicherung vom 01.09.2006 (Anlage 4).

2.5.1 *Geologie und Hydrogeologie*

„Das untersuchte Grundstück liegt in einem Bereich der würmzeitlichen Jungmoräne mit Endmoränenzügen. Dies umgreift weiträumig das Fünfseenland und wird auf der reliefierten Oberfläche in Senken lokal von schmalen Schneisen aus Vorstoßschottern der glazialen Schmelzwasserterrassen und Torfen in Auenbereichen durchzogen. Die würmzeitlichen Moränen bestehen aus schluffigem bis kiesigem Geschiebelehm. Das Material besteht aus bindigen, feinkornreichen Kies-Schluff-Gemischen und sandig-

kiesigen Schluffe mit geringen Tonanteilen.

In den Geschiebelehm können reine Schluff-, Sand- oder Kieslinsen eingeschaltet sein.

Die Moränenablagerungen sind unterschiedlich mächtig und weisen in der Regel geringe Wasserdurchlässigkeiten auf. Im Bereich der Moräne sind keine zusammenhängenden, oberflächennahen Grundwasservorkommen zu erwarten, jedoch kann lokal in Sand- und Kieslinsen Schichtwasser auftreten.“ (Blasy+ Mader 2023)

2.5.2 *Versickerungsfähigkeit*

Die Versickerungsfähigkeit wurde in 2 Gutachten durch das Grundbaubüro Blasy + Mader am 7.2.2023 mit Kleinrammbohrungen und am 17.05.2023 mit Sickerschürfen untersucht. In der ersten Untersuchung wurde für das gesamte Baugebiet schlechte Versickerungswerte k_f im Bereich $1,2 \times 10^{-7}$ bis 5×10^{-9} festgestellt, was keine Versickerungsmöglichkeit bedeutet. Im Zuge der zweiten Untersuchung mit Sickersversuchen, konnten im südöstlichen Bereich Versickerungswerte von k_f 5×10^{-4} bis $>5 \times 10^{-4}$ festgestellt werden, was eine ausreichende Versickerungsfähigkeit darstellt. In der Parzelle 1 wurde darüber hinaus noch ein Sickersversuch durchgeführt, der aber negativ ausgefallen ist. Das Baugrundgutachten von Blasy+Mader für den Bau der neuen Hauptwasserleitung für die AWA Nr. 14173 vom 09.10.2024 wurde ebenfalls noch zur Beurteilung herangezogen. Auf diesen Grundlagen wurde ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept für das Baugebiet Schwarzwiese, der Renner Consulting GmbH vom 04.04.2025 erstellt (siehe 4.6.3 der Begründung).

2.5.3 *Altlasten*

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen (siehe Baugrunduntersuchung, Anlage 1 und 2).

2.6 **Denkmäler**

2.6.1 *Bodendenkmäler/ Baudenkmäler*

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 BayDSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird unter Nr. 14 im [Teil D](#) der Satzung hingewiesen. In der näheren Umgebung sind keine Baudenkmäler vorhanden.

2.7 **Wasser**

2.7.1 *Grundwasser*

In keiner der Bohrungen (gemäß Bodengutachten siehe Anlage 1) wurde zum Untersuchungszeitpunkt bis zur Endteufe Grund- oder Schichtwasser angetroffen. Mit einem zusammenhängenden Grundwasservorkommen ist erst in größeren Tiefen zu

rechnen. Bei ungünstigen Witterungsbedingungen ist in den heterogenen Moränenablagerungen in allen Höhenlagen mit zeitweilig aufstauendem Stau bzw. Schichtenwasser zu rechnen.

2.7.2 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich weder in der Nähe oberirdischer Gewässer, wassersensiblen Bereichen, Hochwassergefahrenflächen/ Überschwemmungsgebieten noch in Wasserschutzgebieten. Das Ammerseeufer befindet sich ca. 300 m westlich des Plangebiets.



Abb. 4 Hochwassergefahren, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 01.02.2024



Abb. 5 Wassersensibler Bereich, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 01.02.2024

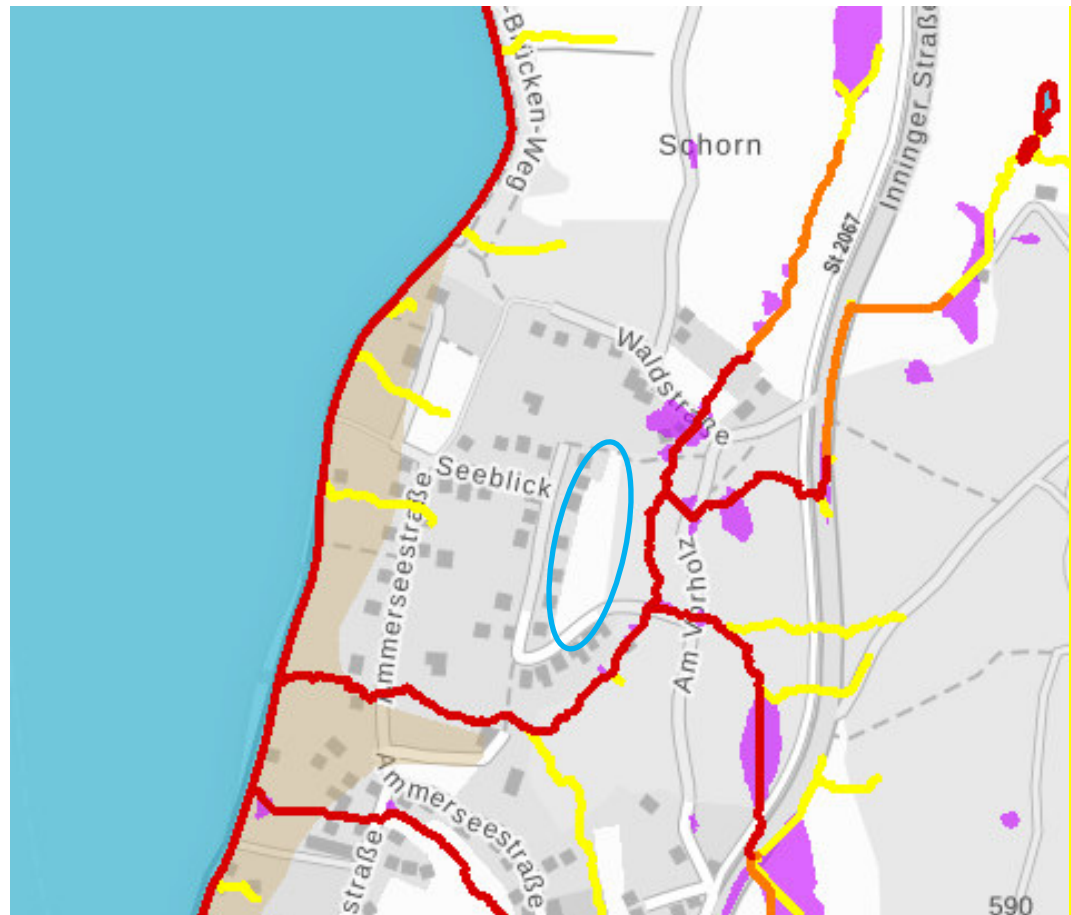


Abb. 6 Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut, Plangebiet blau markiert, ohne Maßstab, Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 18.04.2024

Die Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ zeigt östlich des Plangebietes einen starken Abfluss von Nord nach Süd. Er verläuft parallel zur geplanten neuen Erschließungsstraße des Baugebietes.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landes- und Regionalplan

Der bayerische Ministerrat hat in seiner Sitzung am 16.05.2023 die LEP-Teilfortschreibung zu den Themen gleichwertige Lebensverhältnisse und starke Kommunen, Klimawandel und gesunde Umwelt sowie nachhaltige Mobilität abschließend beschlossen. Die LEP-Teilfortschreibung ist nach Veröffentlichung im Bayerischen Gesetz- und Verordnungsblatt (GVBl.) am 01.06.2023 in Kraft getreten.

Die Gemeinde Inning am Ammersee liegt laut LEP 2023 im „Verdichtungsraum“

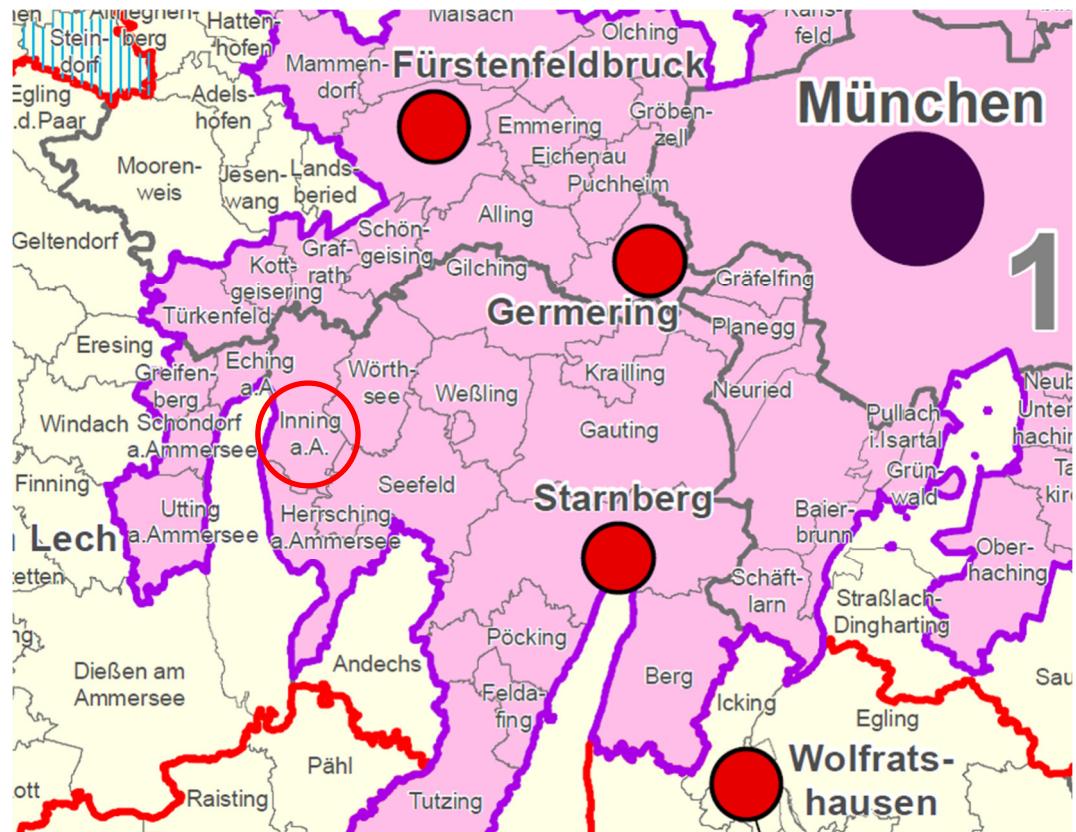


Abb. 7 Ausschnitt aus der Strukturkarte (Anhang 2), Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand Juni 2023, ohne Maßstab

Das Landesentwicklungsprogramm enthält folgende Ziele und Grundsätze, die durch die Planung vollumfänglich erfüllt werden.

Siedlungsstruktur

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

Flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (G 3.1).

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen, Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zu Verfügung stehen (Z 3.2).

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

Neue Siedlungsformen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (Z 3.3).

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Das Plangebiet ist bereits dreiseitig von bestehender Wohnbebauung umgeben. Durch die Lage am Ortsrand sind z.B. Hitzestaulagen nicht zu erwarten, da jederzeit für einen ausreichenden Luftaustausch gesorgt ist. Im Zuge der Neuausweisung wird die vorhandene Erschließung genutzt, ergänzt und ggf. ertüchtigt.

Regionalplan

Die Regierung von Oberbayern hat mit Bescheid vom 30.01.2019 die von der Verbandsversammlung des RPV München am 14.06.2018 beschlossene Gesamtfortschreibung des Regionalplans (Achte Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region München) für verbindlich erklärt. Der Regionalplan ist am 01.04.2019 in Kraft getreten.

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Siedlungsfläche. Das Vorhaben steht der Landes- und Regionalplanung nicht entgegen.

3.2 Flächennutzungsplan

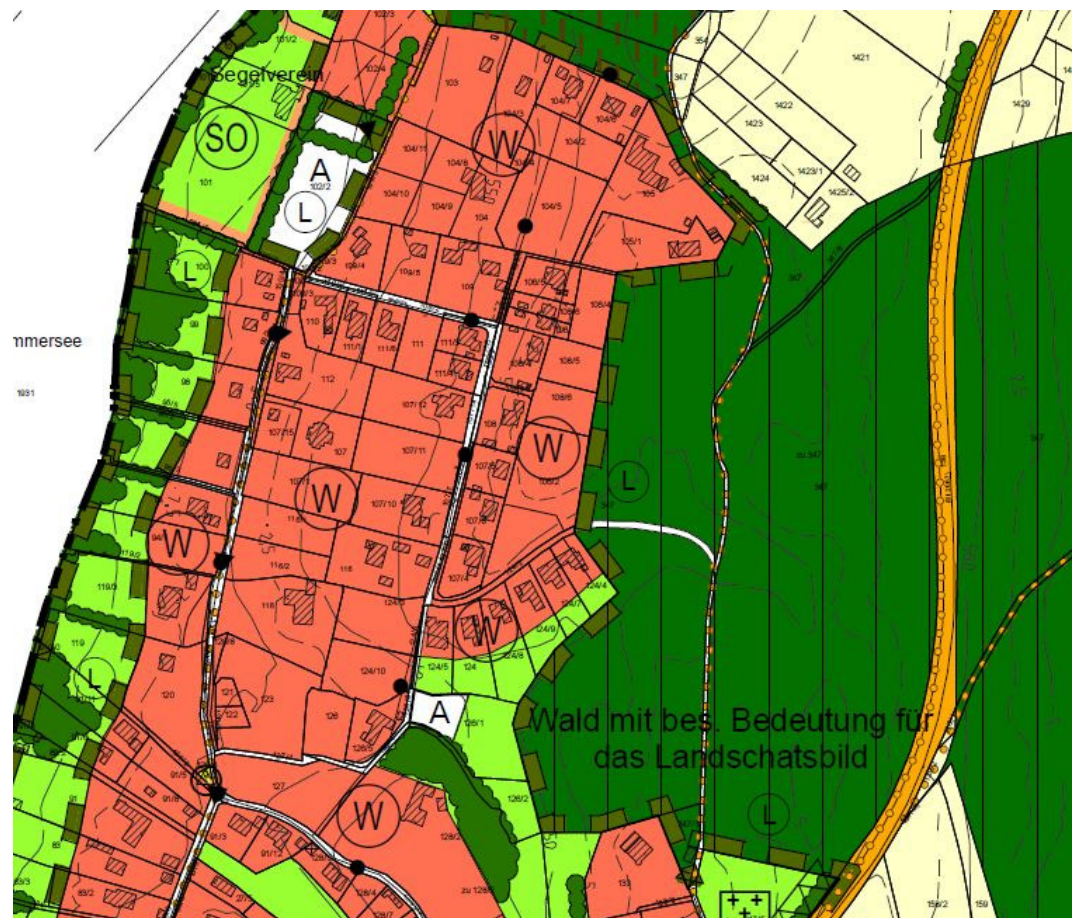


Abb. 8 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP von 2012, ohne Maßstab

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht notwendig. Die Planung entspricht dem Entwicklungsgebot.

3.3 Bebauungspläne und Satzungen

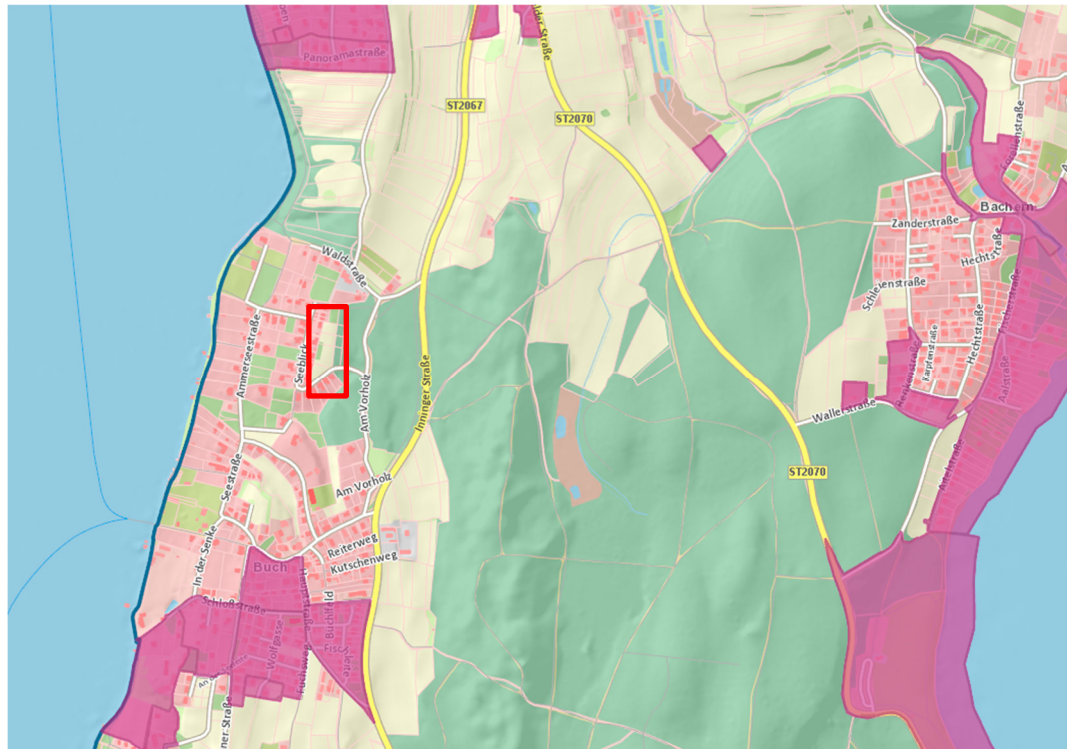


Abb. 9 Ausschnitt aus dem GeoLIS LRA Starnberg, Übersicht Bebauungspläne in der Umgebung (Markierung: beere), ohne Maßstab

In der Umgebung des Plangebietes sind keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne vorhanden.

Südlich des Plangebiets befindet sich der Bebauungsplan Buch Nr. 10 „Südlicher Teil der Ammerseestraße“ in Aufstellung. [Gegenwärtig ruht die Bauleitplanung.](#)

Auf die Beachtung folgender Satzungen und Verordnungen der Gemeinde in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:

- [Abstandsflächensatzung vom 18.01.2021](#)
- [Einfriedungssatzung vom 09.11.2023](#)
- [Garagen und Stellplatzsatzung vom 07.07.2025](#)
- [Garagen und Nebengebäudesatzung vom 07.07.2025](#)
- [Versiegelungssatzung vom 07.07.2025](#)

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes werden einzelne Vorgaben ersetzt.

3.4 Bodenschutz

Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen hat die Gemeinde geprüft, welche Möglichkeiten der Entwicklung im gesamten Gemeindegebiet also auch im Ortsteil Buch insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung bestehen.

Es liegt ein Flächenmanagement 2023/2024 -Bedarfsnachweis- für die Gemeinde Inning a. Ammersee, des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum von Januar 2024 vor.

Das Flächenmanagement dient als wichtiges Instrument in der Bauleitplanung und bildet eine Grundlage für die Steuerungsmöglichkeiten zur Reduzierung des Flächenverbrauchs.

Zur Umsetzung einer nachhaltigen Raumentwicklung werden mit dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Festlegungen zur Flächenschonung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke getroffen. Bei Planungen neuer Siedlungsflächen ist daher zu prüfen, ob ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt.

Nach den Bevölkerungsprognosen des Freistaats Bayern wächst die Einwohnerzahl der Region München bis 2041 weiter und stärker als im Landesdurchschnitt an (um knapp 225.000 Einwohner ggü. 2021).

Das Bayerische Landesamt für Statistik (Szenario 3) geht für die Gemeinde Inning am Ammersee bis zum Jahr 2031 von einem weiteren Bevölkerungswachstum aus (ca. 0,3 % p.a.). Auf das Jahr 2041 hochgerechnet ergibt sich daraus, für die Gemeinde Inning eine Zunahme von ca. 300 Personen. Der Zuwachs der Gemeinde, wenn er sich konsolidiert wie im prognostizierten Landkreisdurchschnitt (ca. 0,1 % p.a./ Szenario 4), beträgt ca. 140 Personen. Wächst die Gemeinde hingegen weiter so stark, wie in den vergangenen 10 Jahren (2011-2021), so ist bis 2041 von ca. 1.300 zusätzlichen Einwohnern (ca. 1,2% p.a.) auszugehen (Szenario 1).

Szenario 2 bildet die Zielvorstellung aus dem gemeindlichen Flächennutzungsplan von 2012 ab. Entsprechend ist mit einer Bevölkerungszunahme von ca. 1.700 Einwohnern bis 2041 zu rechnen (1,5 % p.a.).

Für den Ortsteil Buch wurden 60 Baulücken im Innenbereich ermittelt (6,4 ha). Nach Abfrage von 45 Eigentümern möchten allerdings nur 7 Eigentümer (16%) in den nächsten Jahren ihre Grundstücke entwickeln/ bebauen.

Das gegenständliche Plangebiet ist im Flächennutzungsplan (FNP) von 2012 bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen und zählt gemäß dem Flächenmanagement zu einer Entwicklungsfläche, in diesem Fall Wohnbaufläche, des Ortsteils Buch. Der Ortsteil Buch verfügt gemäß FNP über 5,95 ha Entwicklungsflächen für Wohnbau.

Die Gemeinde hält an dem Ziel fest, die Fläche zu entwickeln und die Eigentümer sind ebenfalls bereit die Fläche zu bebauen. Daher begrüßt es die Gemeinde, mit der Aufstellung des Bebauungsplans innerhalb einer Entwicklungsfläche Baurecht zu schaffen und die Flächeninanspruchnahme auf eine bereits bestehenden Wohnbaufläche gemäß Flächennutzungsplan, zu entwickeln.

3.5 Städtebauliches Konzept

Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) wurde von der Gemeinde damit beauftragt verschiedene städtebauliche Entwürfe für den Geltungsbereich zu erstellen.

Der gegenständliche Bebauungsplanentwurf ist auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs 3a entstanden (siehe Abb. 9).

Die Erschließung erfolgt über einen Straßenstich von Süden, angebunden an die

Straße „Seeblick“. Die Stichstraße endet im Norden in einem Wendehammer, der das Wenden von Müllfahrzeugen und Rettungsfahrzeugen sowie PKW ermöglicht.

Nach Norden und Westen hin wird ein Fußweg an die bestehenden Fußwege angebunden.

Zwischen der Erschließungsstraße und dem östlich angrenzenden Wald wird eine 2,5 m breite Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung als Übergang des Plangebiets zur Waldfläche geplant.

Im Entwurf 3a sind im Plangebiet neun Einfamilienhäuser und ein Doppelhaus vorgesehen. Die Grundstücke sind im Durchschnitt 500 m² groß.

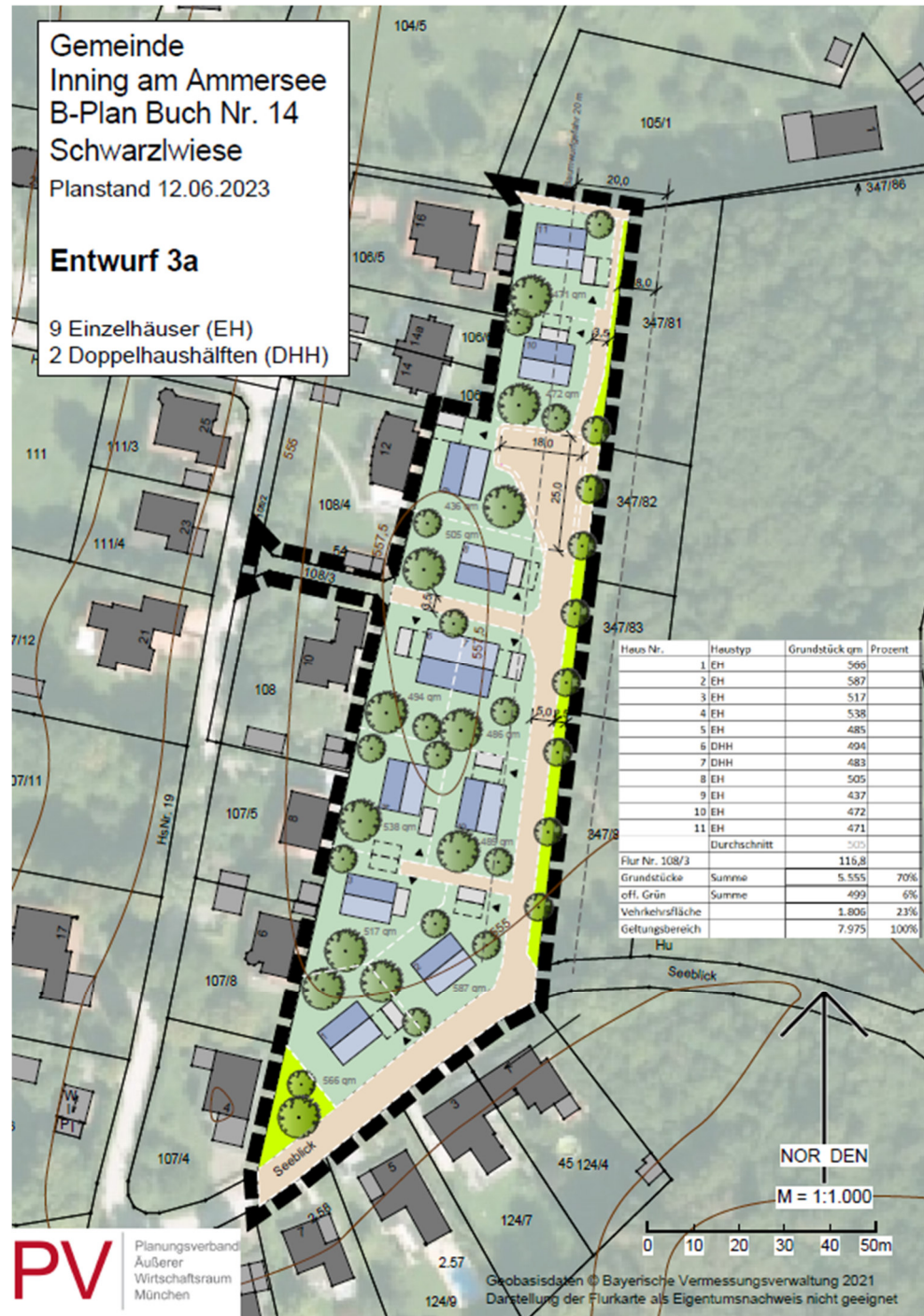


Abb. 10 Städtebaulicher Entwurf 3a 06/2023, Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

4. Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Um das Planungsziel der Schaffung dringend erforderlichen Wohnraums zu verwirklichen, werden Schank- und Speisewirtschaften für unzulässig erklärt. Diese Betriebe sind siedlungsstrukturell hier nicht vorstellbar. Es liegen geeignetere Standorte für derartige Nutzungen im Gemeindegebiet vor.

Mit dem Ziel, eine größere Anzahl an Wohnungen zur Verfügung zu stellen, werden zwei Wohneinheiten für jedes Einzelhaus und eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Schaffung von Wohnraum am östlichen Ortsrand von Buch ist eine moderate und zulässige Grundfläche von 90 bis 100 m² sowie eine maximale Wandhöhe von 6,0 m festgesetzt.

Haus Nr.	Grundstück m ²	GR Hauptgebäude, Terrassen und Balkone m ²	GRZ 1	Nebenanlagen/ sonstige Versiegelung m ²	GRZ 2
1	637	115	0,18	141	0,40
2	542	115	0,21	141	0,47
3	511	115	0,22	141	0,50
4	480	115	0,24	141	0,53
5	537	115	0,21	141	0,48
6	496	105	0,21	141	0,50
7	486	105	0,22	141	0,51
8	507	115	0,23	141	0,50
9	437	115	0,26	141	0,59
10	495	115	0,23	141	0,52
11	476	115	0,24	141	0,54

Tabelle 1: Nr.: Nummer, m²: Quadratmeter, GRZ: Grundflächenzahl, GR: Grundfläche

Die Tabelle veranschaulicht die Größe der geplanten Grundstücke und Gebäude sowie die sich daraus ergebende Grundflächenzahl. Die geplanten Grundstücke sind 437 bis 637 m² groß, im Durchschnitt 510 m². Für die geplanten Gebäude wird eine GR festgesetzt, die eine Größe der Gebäude von max. 90 bzw. 100 m² ermöglicht. Unter Berücksichtigung einer Terrassen- bzw. Balkonfläche von max. 15 m² ergibt sich eine Grundflächenzahl 1 (GRZ 1) von 0,18 bis 0,26 je Grundstück, im Durchschnitt 0,22.

Es wird die Zulässigkeit der Überschreitung bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl (GRZ 2) von 0,5 sowie für das Grundstück Nr. 9 von 0,6 festgesetzt, um ausreichend

überbaubare Grundstücksfläche für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie den Nebenanlagen (nach § 14 BauNVO) in Anspruch nehmen zu können.

Eine Überschreitung der Grundfläche von 15 m² ist für Außentreppen, Vordächer, Balkone, Terrassen und Wintergärten erlaubt, um eine Klarstellung der Grundflächenregelungen zu erreichen und den Bauherren bei der Nachverdichtung weitere Gestaltungsmöglichkeiten einzuräumen. Damit erfolgt eine klare Differenzierung von Hauptgebäude und von Flächen die dem Hauptgebäude (z.B. Terrassen, Balkone) zuzuordnen sind, aber städtebaulich weniger in Erscheinung treten.

Für die Bemessung der Wandhöhen wird ein Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhen-Null je Bauraum festgesetzt. Die Höhenbezugspunkte orientieren sich an der Straßenplanung sowie am natürlichen Gelände. Der Erdgeschoss-Rohfußboden darf max. ~~0,3~~ 0,5 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt liegen.

Geländemodellierungen (Abgrabungen oder Aufschüttungen) zur Gartengestaltung außerhalb der Gebäudeumgriffsfläche sind gegenüber dem bestehenden Gelände nur bis zu einer Höhe von max. ~~0,3 m~~ 0,5 m zulässig.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Das Wohngebiet soll einen weitergehend offenen Charakter entwickeln, der von Einzelhäusern und Doppelhäusern im Sinne einer offenen Bauweise geprägt wird. Mit der Festsetzung von mittelgroßen Einzelhäusern und Doppelhäusern wird die bestehende Siedlungsentwicklung moderat fortgeführt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen orientieren sich an den geplanten Gebäuden, erlauben aber noch ausreichend viel Spielraum für Anbauten wie z.B. Terrassen.

Die Abstandsflächen sind gem. der gemeindlichen Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in ihrer jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

4.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Anstelle von Garagen sind auch überdachte, allseitig offene Konstruktionen (Carports) zulässig.

Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser, Abstellflächen für Müllbehälter, Müllhäuschen, offene Fahrradabstellplätze, etc.) sind bis zu einer max. Grundfläche von 10 m² je Baugrundstück auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

Ziel des Bebauungsplanes ist eine möglichst geringe Flächenversiegelung (vgl. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB). So sind die Dächer von Garagen und Carports als Flachdächer nur mit extensiver Begrünung zulässig.

Zudem gibt es die Verpflichtung für wasserdurchlässige Beläge bei Terrassen, Zufahrten, Zugängen, Gartenwegen und offenen Stellplätzen. Auf diese Weise kann Niederschlagwasser zurückgehalten werden.

[Die Begrenzung der mittleren Wandhöhe von Garagen, Carports und Nebenanlagen](#)

auf maximal 3,0 m dient der Sicherstellung eines verträglichen Einfügens dieser baulichen Anlagen in das städtebauliche und landschaftliche Umfeld. Durch die Höhenbeschränkung wird gewährleistet, dass Nebenanlagen gegenüber den Hauptgebäuden optisch untergeordnet bleiben und das Orts- sowie Straßenbild nicht beeinträchtigen.

Die Festsetzung trägt zudem zur Wahrung nachbarlicher Belange bei, indem übermäßige Verschattungen und eine erdrückende Wirkung auf angrenzende Grundstücke vermieden werden. Gleichzeitig bleibt ein ausreichender funktionaler Spielraum für die Errichtung marktüblicher Garagen- und Carportkonstruktionen erhalten.

Die Bezugnahme auf das natürliche Gelände gemäß Punkt D 7 stellt sicher, dass keine Garagen entstehen können, die bauordnungsrechtlich unzulässig sind.

Die Definition des Messpunktes bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut schafft eine eindeutige Bemessungsgrundlage.

4.5 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sind Ausdruck des Gestaltungswillens der Gemeinde Inning und stellen die Einfügung des Baugebiets in das Siedlungsgefüge des Ortsteils Buch sicher. Gleichzeitig belassen sie den Bauherren ihren Wohnbedürfnissen entsprechende Gestaltungsspielräume.

Ziel der Festsetzungen zur baulichen Gestaltung ist es, prägende Gestaltmerkmale der Gebäude wie z.B. Dachform und -neigung sowie Firstrichtung festzulegen, damit das Baugebiet bei aller zu erwartender Heterogenität der Architektur der Einzelgebäude eine identitätsstiftende homogene Gestalt, ein „eigenes Gesicht“ erhält und die beabsichtigte städtebauliche Konzeption erkennbar bleibt.

Die Hauptgebäude sollen jeweils ein Satteldach mit einer Dachneigung von max. 32° erhalten. Um eine ruhige Dachlandschaft zu sichern, sind darüber hinaus Festsetzungen zur Zulässigkeit von Dachaufbauten sowie Solar- und Photovoltaikanlagen getroffen worden.

Zur Bewahrung und Sicherung eines einheitlichen Erscheinungsbilds von Doppelhäusern sind diese mit gleicher Dachdeckung auszubilden.

Weitere Gestaltungsfestsetzungen betreffen die bauliche Gestaltung von Garagen.

4.6 Verkehr und Erschließung

4.6.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die Straße „Seeblick“ im Süden erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über eine Anliegerstraße mit Wendehammer. Die Stichstraße hat eine Breite von 5,0 m.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind deutlich weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Besondere Festsetzungen für den Brandschutz sind nicht erforderlich.

4.6.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung, Löschwasser

Der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (Wasserleitung und [Mischwasserkanal](#) [Schmutzwasserkanal](#)), Leitungsführung und Dimensionierung (unter Berücksichtigung der Löschwasserversorgung) erfolgt durch die AWA-Ammersee Wasser- und Abwasser gKU.

Die AWA-Ammersee verlegt in der Straße Seeblick eine neue Hauptwasserleitung, die den Löschwasserbedarf für das Baugebiet abdeckt. An dieser Hauptleitung wird mit der Versorgungsleitung für das Baugebiet angebunden.

4.6.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Es liegt ein Erläuterungsbericht (24022) für den Straßenbau und die Niederschlagswasserentwässerung, für das Baugebiet Schwarzlwiese, der Renner Consulting GmbH vom 04.04.2025 ([Anlage 6](#)) vor. Für die Niederschlagswasserbeseitigung bestehen derzeit keine Anlagen, diese müssen neu erstellt werden.

Die Fahrbahn der Erschließungsstraße Süd-Nord entwässert auf der östlichen Seite in eine Mulde. Unter der Mulde kommt der neu zu erstellende Regenwasserkanal zum Liegen. Im südlichen Bereich der Mulde werden zwei Sickerrigolen mit Kunststoffboxen errichtet. Eine weitere Rigole wird in der Fläche für Versorgung westlich der Straße erstellt. Alle Rigolen werden miteinander verbunden.

Der Regenwasserkanal wird im Bereich der geplanten Bebauung auch in beide Stichstraßen verlegt. Die beiden Stichstraßen werden über Einlaufkästen an den Regenwasserkanal angebunden.

Für die Einzelparzellen ist gemeindlich und nach Vorgabe der AWA Ammersee gKU festgelegt, dass nur eine gedrosselte Einleitung mit 1,5 l/s in den Regenwasserkanal erfolgen darf. Die erforderliche Rückhaltung und Drosselung hat durch geeignete Maßnahmen auf Privatgrund durch den Grundstückseigentümer zu erfolgen. Alle Parzellen erhalten einen Regenwasser-Hausanschlussschacht.

Was den "wildem Oberflächenwasserabfluss" betrifft, so ist vorgesehen, dass dieser in den östlichen Grüngürtel in eine flache Senke abfließt. Im Süden der Straße Seeblick ist zusätzlich zum Schutz eine Betonmuldenrinne mit Kiesrigole vorgesehen.

Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebte Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten. Zwischenzeitlich wurde das DWA M 153 in Teilen durch das DWA A 102 ersetzt.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen.

Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

Das Konzept sieht eine vollständige Versickerung des Oberflächenwassers vor. Die versickerungsfähigen Schichten gehen mindestens bis 2,50 m unter die Straße Seeblick. Wahrscheinlich deutlich darunter. Mit Neigung nach Süd-Ost. Es wird daher von keiner Gefährdung der angrenzenden Bebauung ausgegangen.

Wasser- und Abwasserbetriebe gKU Ammersee (AWA) hat mittlerweile den überarbeiteten Wasserrechts-Unterlagen (Entwässerungskonzept entspricht den Kriterien der DWA-A 138-1) zugestimmt. Die wasserrechtliche Erlaubnis wurde mittlerweile durch das Wasserwirtschaftsamt erteilt. Mit den gewählten technischen Grundsätzen der Planung für die Einleitung des Niederschlagswassers in das Grundwasser besteht seitens des Wasserwirtschaftsamts Weilheim Einverständnis.

4.6.4 *Energieversorgung, Telekommunikation*

Der Anschluss an die leitungsgebundene Telekommunikations- und Energieversorgungsinfrastruktur ist vorhanden.

Im Bereich *der Versorgungsfläche in der Mitte des Baugebietes Grünfläche* ist eine Fläche für einen Trafo vorgesehen.

4.6.5 *Abfallbeseitigung*

Die Abfuhr von Restmüll und Wertstoffen ist gewährleistet.

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

Im Bereich der Versorgungsfläche ist eine Abstellfläche für Mülltonnen für die Abholung vorgesehen.

4.7 **Grünordnung**

Stein- oder Schottergärten sind nicht zugelassen. *Stattdessen sind unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen und zu bepflanzen sowie gärtnerisch zu gestalten.* Damit soll einerseits das Maß der Versiegelung beschränkt werden, andererseits wirken sich Stein- und Schottergärten negativ auf die Artenvielfalt und das Kleinklima aus. Steinflächen heizen sich im Sommer stark auf. Um zu verhindern, dass Unkraut durchkommt, sind Schottergärten nach unten oft abgedichtet. Das Niederschlagswasser versickert dadurch nicht so gut wie über die belebte Bodenzone. Aufgrund der fehlenden Bepflanzung finden Insekten, vor allem Windbienen keine Nahrung. Je vollendeter 300 m² Grundstücksfläche ist zusätzlich die Pflanzung eines Laubbaumes vorgesehen. *Dieser kann Vögeln und Insekten als zusätzlicher Lebensraum (Nahrungsquelle, Ruheplatz, Nistplatz) dienen. Zudem haben Laubbäume im Gegensatz zu Nadelgehölzen im Sommer eine kühlende Wirkung auf die Umgebung.* Ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen.

4.8 **Naturschutzrechtlicher Eingriff/ Ausgleich**

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regel-Verfahren.

Insgesamt ist ein Ausgleichsbedarf von **8.956 WP** erforderlich.

Beim Plangebiet handelt es sich um Grünflächen und ehemalige Waldflächen. Ein Teil der Fläche wird als Lagerplatz genutzt. Stellenweise sind Hinweise auf Aufforstung/Sukzession im Luftbild zu erkennen.

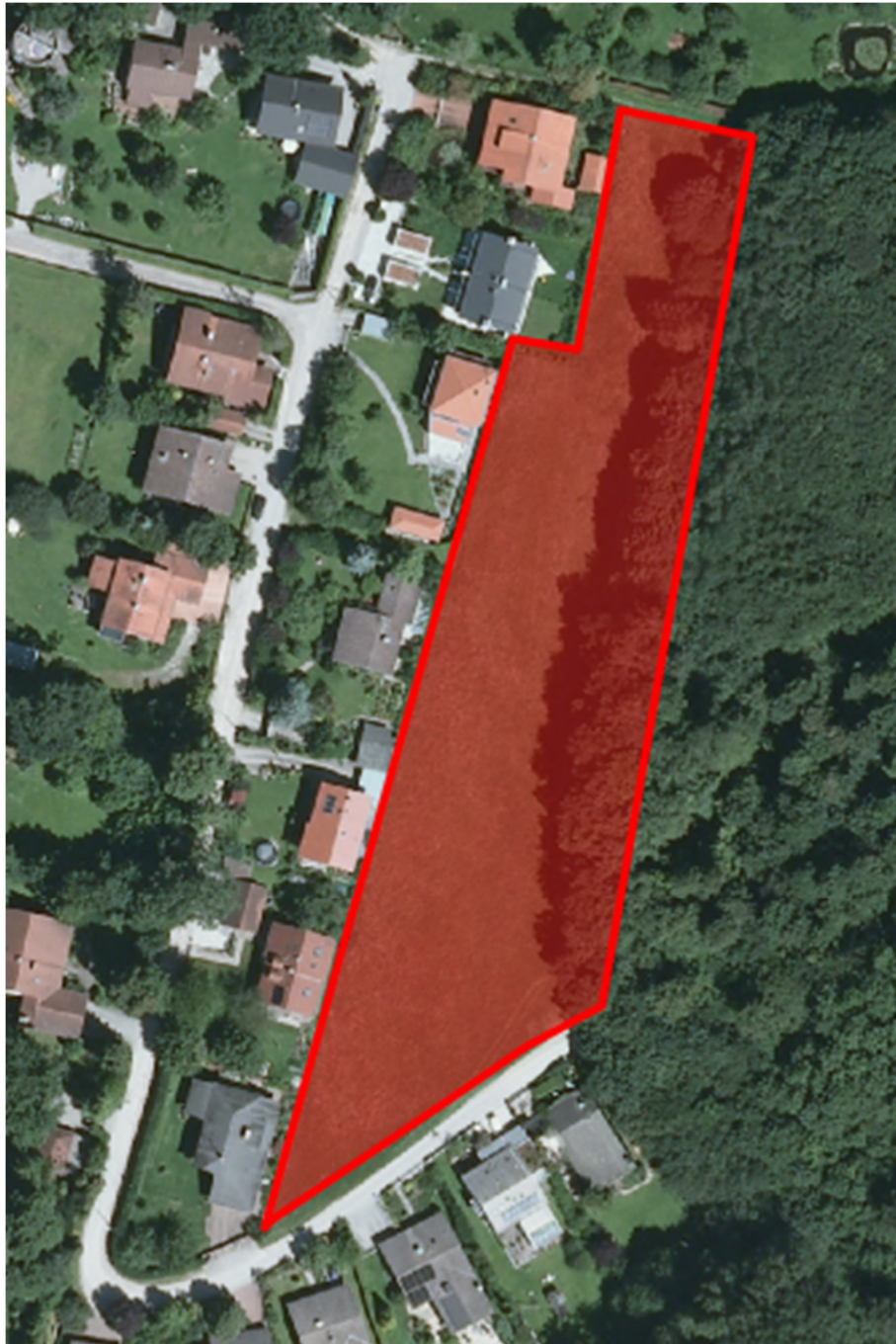


Abb. 11 Luftbild von 2009 mit Waldflächen im Geltungsbereich, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung

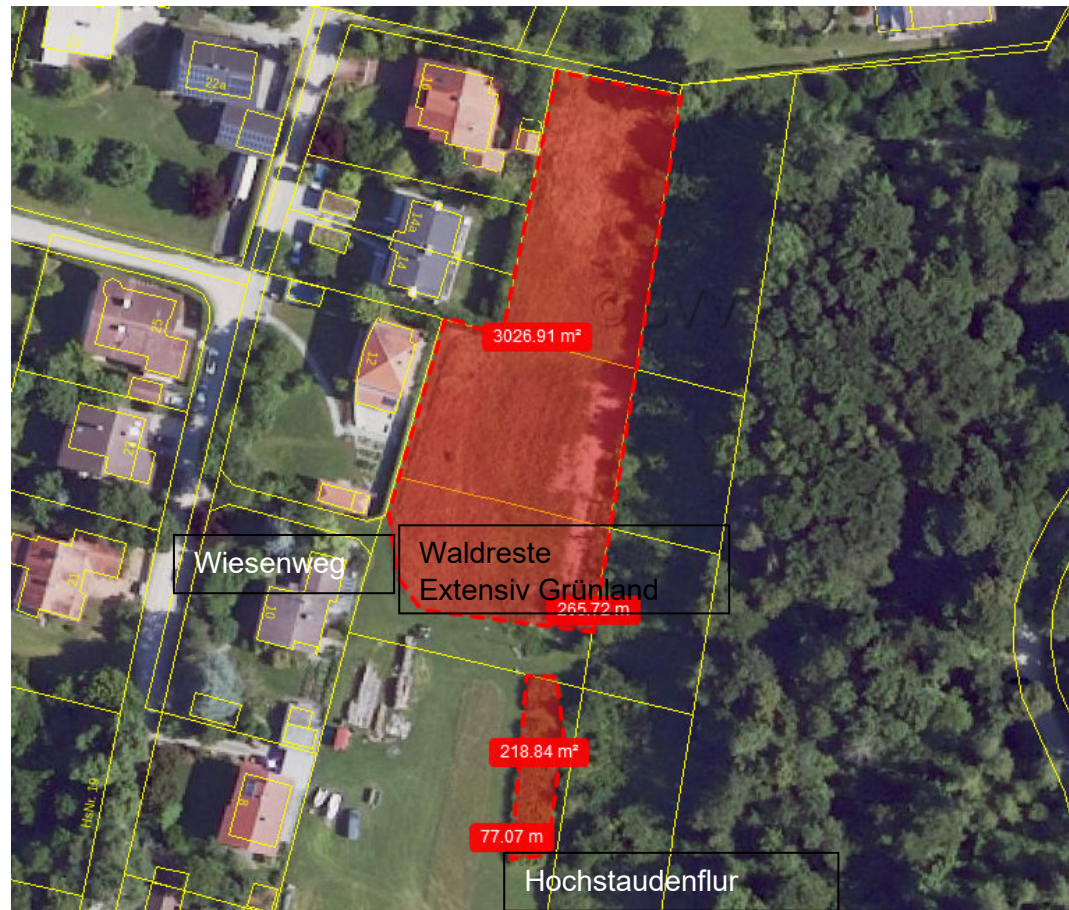


Abb.12 Plangebiet mit unterschiedlichen Bereichen, Luftbild und Parzellenkarte, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 29.01.2024

Es gab einen gemeinsamen Abstimmungstermin mit der Gemeinde, dem Planungsverband und dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) zum Thema ursprüngliche Waldflächen im Geltungsbereich und Waldausgleich. Auf alten Luftbildern sind Waldstrukturen im Geltungsbereich erkennbar, die gegenwärtig nicht mehr vorhanden sind. Daher wurde ein erforderlicher Waldausgleich von 1.500 m² bestimmt.

Der Waldausgleich ist auf der Fl.Nr. 1655/1TF, Gemarkung Inning am Ammersee vorgesehen. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

Die Größe der zu ersetzenden Waldfläche beträgt 1.500 m². Die Größe der geplanten Maßnahme beträgt 2.109 m². Der Ausgangszustand ist Grünland (3 WP), das Entwicklungsziel ist ein Waldmantel (W12; 9 WP) mit 1.800 m² und 600 m² Krautsaum (K132; 8 WP). Im Bereich der Ausgleichsfläche befindet sich die Zuwegung zum Trinkwasserbrunnen. Der Bereich wird aus der Fläche herausgerechnet. Die bestehenden Gehölze sind ebenfalls aus der Fläche herausgenommen.

Flächenbedarf:

Maßnahmen (WP) – Ausgangszustand (WP) x Fläche

Waldmantel

Entwicklungsziel 9 WP – Ausgangszustand 3 WP = 6 WP

~~1.645 m²~~ 1.503 m² * 6 WP = ~~9.870 WP~~ 9.019 m²

~~Krautsäume~~

~~8 WP - 3 WP = 5 WP~~

~~370 * 5 = 1.850 WP~~

Mit der Maßnahme können ~~11.720~~ 9.019 Wertpunkte ausgeglichen werden. Für den Eingriff sind nach derzeitigen Berechnungen 8.956 Wertpunkte als Ausgleich erforderlich. Damit ist der Eingriff ausgeglichen.

~~Ca. 300 m² an Krautsäumen können als gemeindliche Ökokontofläche angerechnet werden.~~

Die restliche Fläche wird ebenfalls als Waldmantel entwickelt und als Ökokonto verwendet. Die nördliche Teilfläche weist eine Größe von 203 m² (1.218 WP) auf. Die südliche Teilfläche von 484 m² (2.904 WP). Mit den beiden Flächen können insgesamt 4.122 WP als Ökokonto bevorratet werden.

4.9 Artenschutz

Es liegt eine Artenschutzrechtliche Prüfung BP „Schwarzwiese“ des Dipl.-Biologe. Martin Kleiner vom 27.01.2022 vor (Anlage 5).

Es ist grundsätzlich festzustellen, dass das Gelände (Abb. 1) in seinem augenblicklichen Zustand (Teil-)Lebensraum bzw. Trittsteinbiotop einer Auswahl von Arten ist bzw. sein kann. Die geplante Nutzungsänderung (Abb. 2) führt zu (Teil-)Lebensraumverlusten, die für die Individuen und Individuengruppen der einzelnen Arten von unterschiedlicher Relevanz sind.

Nach vorgenommener Relevanzprüfung ist zu Schlussfolgern, dass CEF-Maßnahmen (Maßnahmen zur kontinuierlichen Funktionalität der Fortpflanzungsstätten) im artenschutzrechtlichen Sinn nicht relevant erscheinen.

Im räumlichen Zusammenhang verbleibende bzw. durch Grünordnung ergänzende Strukturen können entsprechende Habitatverluste für die Arten durch das Vorhaben puffern.

Das Plangebiet stellt den endgültigen Abschluss der Bebauung im dortigen Siedlungsrand dar. Das Geltungsbereich wird im Osten von einer Waldfläche begrenzt o.g. Landschaftsschutzgebiet „Westlicher Teil des Landkreises (LSG-00542.01)“.

In Bezug auf Insekten und Fledermäuse sieht der Bebauungsplan die Beleuchtung von Freiflächen und Straßen vor, in denen nur der Lichtstrahl nach unten gerichtet werden soll (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtgehäuse, FCO). Die Leuchtgehäuse sollen gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt werden (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtgehäuse soll 60 °C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten.

Es gilt die Einfriedungssatzung der Gemeinde Inning am Ammersee in ihrer jeweils gültigen Fassung. Um eine Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, sind nur sockellose Einfriedungen zugelassen.

4.9.1 Vogelschlag

Zum Schutz der Vögel in der Umgebung, besonders in den angrenzenden Waldflächen, werden für die Fassaden auf der Ostseite keine großflächigen Glasflächen zugelassen. In den Glasflächen kann sich die Vegetation spiegeln; die Vögel können die Glasflächen nicht erkennen und mit Gehölzbereichen verwechseln. Die Kartierung der Waldflächen vom 2022 hat zudem auch einige gefährdete Vogelarten nachgewiesen, die besonders vor der Kollisionsgefahr geschützt werden sollen. In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben – Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas“ der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten verwiesen.

4.10 Baumwurfgefahr

Aufgrund der Nähe zu Großbäumen wird auf die Baumwurfgefahr hingewiesen. Dies ist bei der Statik der betreffenden Gebäude zu berücksichtigen. Entsprechende Maßnahmen sind bei der Bauausführung zu beachten.

Die entsprechenden Anforderungen müssen bei der Bauausführung erfüllt werden, wenn das Bauvorhaben die Baumwurfgefahr überschreitet. Das gilt für die Baugrundstücke Nr. 4, 10 und 11.

4.11 Klimaschutz, Klimaanpassung

Siehe Umweltbericht Kapitel 4.3

4.12 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in m ²	Fläche in %
Baugrundstücke	5.605	70,3
Verkehrsfläche öffentlich	1.723	21,6
Fußweg	214	2,7
Flächen für die Wasserwirtschaft	300	3,8
Flächen für Versorgung	132	1,7
Ausgleichsfläche extern	2.190	
Geltungsbereich (ohne Ausgleichsfläche)	7.974	100

5 Hinweise zur Umsetzung

Der nachfolgende Abschnitt verweist – nicht abschließend – auf Punkte, die in nachfolgenden Verfahrensschritten zu beachten sind und insofern **nicht im Rahmen des Bebauungsplanes regelungsbedürftig** sind. Sie sind daher gleichermaßen Begründung für fehlenden Regelungsbedarf im Bebauungsplan wie Hinweis auf **geltendes Recht bzw. Relevanz in nachfolgenden Planungsschritten/** -verfahren.

Außerhalb der Bauleitplanung zu beachten sind durch die Gemeinde und private Bauherren insbesondere nachfolgende Erfordernisse:

Vorhandene Infrastruktur:

- bestehende Telekommunikationsanlagen und Energieversorgungsleitungen (bei Bauarbeiten sind die entsprechenden Kabelschutzanweisungen zu beachten).
- Bei Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen sind die einschlägigen Sicherheitsvorschriften zu beachten;
- Bei der Bauausführung ist auf vorhandene Telekommunikationslinien zu beachten und der ungehinderte Zugang jederzeit zu ermöglichen.
- Auf das „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013, FGSV-Nr.939 (www.fgsv-verlag.de) bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 wird hingewiesen.
- Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen
- Merkblatt Abstände und zugehörige Bestimmungen für bauliche Anlagen und Bäume im Bereich von 20-kV-Freileitungen
- Merkblatt Gefahrenzone und Schutzabstände bei Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Teile

6 Anlagen

Anlage 1: Baugrunduntersuchung „Versickerung von Niederschlagswasser“, BV Buch „Seeblick“ in 82266 Inning am Ammersee, Projekt Nr. 13060 der Blasy + Mader GmbH vom 07.02.2023

Anlage 2: Baugrunduntersuchung „Ermittlung der Versickerungsfähigkeit Bebauungsplan „Schwarzwiese“ Fl.Nr. 106/2, 106/4, 106/8, 198/5 und 108/6 Gemarkung Buch in 82266 Inning am Ammersee, Projekt Nr. 13060 der Blasy + Mader GmbH vom 17.05.2023

Anlage 3: Gutachten „Fachliche und Rechtliche Aspekte bezüglich Waldrodungen auf den Flurstücken 106/2, 106/4, 108/5 und 108/6, Biotop-/Nutzungserfassung Waldstandorte nach BayKomV, des Dipl.-Biologe Martin Kleiner, vom 28.02.2024

Anlage 4: Baugrunduntersuchung für den Bebauungsplan Buch Nr. 7 „Östlich der Ammerseestraße“, Prof. Dr. Hansjörg Oeltzschner Geologie und Umweltsicherung vom 10.11.2005 mit Ergänzender Bodenuntersuchung für den Bebauungsplan Buch Nr. 7 „Östlich der Ammerseestraße“, Prof. Dr. Hansjörg Oeltzschner Geologie und Umweltsicherung vom 01.09.2006

Anlage 5 Artenschutzrechtliche Prüfung BP „Schwarzwiese“ des Dipl.-Biologe. Martin Kleiner vom 27.01.2022

Anlage 6 Erläuterungsbericht „Baugebiet Schwarzwiese“ (24022) der Renner Consulting GmbH vom 04.04.2025

UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht vom 17.03.2026 liegt als gesonderter Teil der Begründung als Anlage bei.

Gemeinde

Inning am Ammersee, den

.....
Zweite Bürgermeisterin Monika Schüßler-Kafka