Zweckverband interkommunaler Gewerbepark

Inning/Wörthsee

2. Änderung Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan – Abschnitt A

„Interkommunaler Gewerbepark Inning/Wörthsee, östlich der B471“

Änderung nach § 13a Baugesetzbuch

Teil E - Begründung

von Teil A - E

Fassung vom 24.07.2026

Erarbeitet von:

NRT
Bürogemeinschaft
Landschaftsarchitekten
Stadtplaner Ingenieure

Büro Dietmar Narr
Landschaftsarchitekten & Stadtplaner

Isarstraße 9 85417 Marzling
Telefon: 08161 – 98928- 0
Email: nrt@nrt-la.de
Internet: www.nrt-la.de

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Verbandsversammlung hat in ihrer Sitzung am 16.04.2026 die Durchführung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Interkommunaler Gewerbepark Inning/Wörthsee“ beschlossen.

Die 2. Änderung wird in Abschnitt A und Abschnitt B gegliedert.

Der gegenständliche Abschnitt A dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur bedarfsgerechten Weiterentwicklung eines bestehenden Gewerbebetriebs innerhalb des festgesetzten Gewerbegebiets.

Ziel von Abschnitt A ist es, durch die Zusammenlegung bisher getrennter Bauräume eine effizientere Nutzung der Grundstücksflächen zu ermöglichen, um dadurch betriebliche Abläufe zu optimieren. Der dazwischenliegende, bisher festgesetzte öffentliche Fuß- und Radweg wird in diesem Zusammenhang aufgehoben. Weiterhin besteht für diesen Betrieb der Bedarf einer überdeckten Laderampe am bestehenden Gebäudekomplex zur östlich liegenden Erschließungsstraße hin (weitere Erläuterungen sh. unten).

Mit beiden Maßnahmen wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der Innenentwicklung gemäß § 1a BauGB Rechnung getragen.

Es ist die Änderung der Planzeichnung und eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen erforderlich.

2. Ausgangslage

2.1 Lage im Raum und Änderungsbereich

Der Gewerbepark liegt nördlich der Gemeinde Inning a. Ammersee und nördlich der BAB A96 an der Autobahnanschlussstelle Inning a. Ammersee. Der Änderungsbereich von Abschnitt A befindet sich im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs des bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Von Abschnitt A sind folgende Flurstücke der Gemarkung Inning a. Ammersee betroffen: 871/21, 871/23, 871/24, 2354/17 und 2354/15.

2.2 Rechtliche Ausgangslage

Der Bebauungsplan „Interkommunaler Gewerbepark Inning/Wörthsee, östlich der B471“ einschließlich seiner 1. Änderung ist bereits rechtsverbindlich. Im Rahmen des vorliegenden Abschnitts A der 2. Änderung werden innerhalb des bestehenden Geltungsbereichs lediglich der Gesamtkonzeption untergeordnete Anpassungen vorgenommen. Der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans ist bereits größtenteils bebaut.

Bei dem gegenständlichen Abschnitt A der 2. Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine unselbständige Änderung. Die Planzeichnung dieser Änderung ersetzt innerhalb des räumlichen Änderungsbereichs die zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans vollständig. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Interkommunaler Gewerbepark Inning/Wörthsee, östlich der B471“ in der Fassung der 1. Änderung gelten innerhalb des räumlichen Änderungsbereichs von Abschnitt A der 2. Änderung fort.

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung innerhalb eines bestehenden Gewerbegebiets handelt und die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unter 20.000 m² liegt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der

planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis nach § 1a Abs. 3 BauGB entsteht somit nicht.

Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB zudem von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung) abgesehen werden.

3. Erläuterung der Änderungen des Bebauungsplans in Abschnitt A

3.1 Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen

Die bislang aufgrund des geplanten Fuß- und Radweges getrennt festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im nördlichen und südlichen Bereich des Abschnitts A werden miteinander verbunden.

Durch die Zusammenführung der Bauräume entsteht eine zusätzliche überbaubare Grundstücksfläche von rund 315 m². Die Änderung beschränkt sich damit auf eine geringfügige Anpassung innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets. Sie dient der zweckmäßigen Ausnutzung der bereits gewerblich geprägten Fläche.

Zusätzlich besteht für den bestehenden Gewerbebetrieb auf dem Grundstück Flur-Nr. 871/24 der Bedarf einer überdeckten Laderampe direkt am bestehenden Gebäudekomplex zur östlich liegenden Erschließungsstraße hin. Es wird festgesetzt, dass diese Laderampe im Bereich der bisher festgesetzten Fläche für Stellplätze vor der Baulinie als Ausnahme zugelassen werden kann. Die Grundfläche soll maximal 100 m^2 betragen, die Wandhöhe maximal 6,50 m über geplantem Gelände. Dieser Baukörper ordnet sich den bestehenden großvolumigen Gebäudestrukturen des Gewerbebetriebs unter. Deren Höhe beträgt ca. 14 Meter. Die städtebaulich wirksamen Raumkanten werden daher nicht wesentlich verändert.

Es wird weiterhin festgesetzt, dass die mit Planzeichen festgesetzten privaten Grünflächen mit Pflanzgebot hierbei nicht überbaut werden dürfen. Dadurch wird die bereits bestehende private Eingrünung auf dem Grundstück geschützt. Eine zusätzliche Grundstückszufahrt ist für die Laderampe nicht erforderlich, sie wird über die bestehenden Erschließungsflächen im privaten Grundstück angedient.

Die Abstandsflächenregelungen der BayBO in der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen Fassung sind einzuhalten. Dadurch ist sichergestellt, dass nachbarschützende Belange nicht berührt werden.

In textlicher Festsetzung 1.3 Überbaubare Grundstücksflächen wird daher ein entsprechender Absatz (4) ergänzt.

3.2 Wegfall der Festsetzung eines öffentlichen Fuß- und Radwegs

Der bislang im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Fuß- und Radweg auf den Fl.Nrn. 871/23, 2354/17 und 2354/15 wird aufgehoben (siehe Abbildung 1).

Der Weg wurde seit Inkrafttreten des Bebauungsplans nicht realisiert, da die Notwendigkeit einer Verbindung offensichtlich nicht gegeben war und daher keine tatsächliche Erschließungs- oder Verbindungsfunktion für den Fuß- und Radverkehr besitzt.

Die festgesetzte Trasse bindet innerhalb des Plangebiets an eine weitere festgesetzte Trasse an, die insbesondere als landwirtschaftlicher Weg sowie der Wartung eines Regenrückhaltebeckens dient. Eine durchgehende oder verkehrlich sinnvolle Anbindung an das bestehende Fuß- und Radwegenetz ist nicht gegeben. Eine eigenständige verkehrliche Bedeutung für den Fuß- und Radverkehr hat sich daher nicht entwickelt.

Die Festsetzung ist somit in Bezug auf ihre ursprüngliche Zweckbestimmung als Rad- und Fußweg faktisch funktionslos geworden. Die Funktion der anschließenden Trasse als

landwirtschaftlicher Weg sowie zur Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens bleibt von der Änderung unberührt.

Durch die Aufhebung dieser Trasse entstehen keine Einschränkungen für die Allgemeinheit, da keine bestehenden Wegeverbindungen für den Fuß- und Radverkehr unterbrochen werden und die Erschließung des Gebiets unverändert bleibt. Die Änderung trägt dem Gebot der planerischen Erforderlichkeit Rechnung, wonach nicht mehr benötigte Festsetzungen entfallen sollen.

Innerhalb des bislang festgesetzten öffentlichen Fuß- und Radweges verläuft eine bestehende Leitung. Aufgrund der bisherigen Lage innerhalb einer öffentlichen Verkehrsfläche war eine gesonderte Festsetzung eines Leitungsrechts in der Planzeichnung bislang nicht erforderlich.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung entfällt die Festsetzung des öffentlichen Fuß- und Radweges. Die Fläche wird künftig dem Baugrundstück zugeordnet und mit einer Baugrenze überlagert. Zur Sicherung der bestehenden Leitung wird daher ein Leitungsrecht festgesetzt und in der Planzeichnung entsprechend ergänzt.

Abbildung 1: Auszug aus der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Darstellung des bislang festgesetzten öffentlichen Fuß- und Radwegs (ohne Maßstab)

3.3 Änderung Maß der baulichen Nutzung

Die bisherige Festsetzung enthielt für die einzelnen Grundstücke beziehungsweise Teilflächen Höhenkorridore über Normal-Null für die Erdgeschoß-Fußböden sowie ergänzend eine Sonderregelung für den durch Planzeichen Nr. 6.9 (siehe 1. Änderung) umfassten Bereich, wonach die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in diesem Bereich maximal 50 cm über der Randeinfassungshöhe der jeweiligen Grundstückszufahrt liegen darf.

Für Abschnitt A der 2. Änderung entfällt dieses Planzeichen. Anstelle der bisherigen relativen Höhenfestsetzung in Bezug auf die Randeinfassungshöhe der Grundstückszufahrt werden nun für die betroffenen Grundstücke ebenfalls konkrete Höhenkorridore über Normal-Null in die Planzeichnung eingetragen und damit festgesetzt.

Zusätzlich werden für die bisherigen Wegeflurstücke Fl.Nr. 871/23, und 2354/17, die nun in Teilbereichen innerhalb des Bauraums liegen, zusätzlich Höhenkorridore üNN ergänzt.

Diese Änderung dient der Regelung einer einheitlichen Höhenlage innerhalb eines Bauraums.

3.4 Änderung Verkehrsflächen und Grünflächen

Der bislang im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Fuß- und Radweg auf den Fl.Nrn. 871/23, 2354/17 und 2354/15 Gemarkung Inning wird aufgehoben und überwiegend Teil eines Bauraums.

Die übrige freiwerdende Fläche wird entsprechend der angrenzenden Festsetzungen als Flächen für Stellplätze sowie als öffentliche und private Grünfläche festgesetzt. Das bisher nördlich und südlich des Fuß- und Radwegs endende Pflanzgebot wird über das Grundstück Fl.-Nr. 871/23 hinweg fortgeführt.

4. Umweltschutz

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Anhaltspunkte dafür, dass durch die Planung die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, bestehen nicht. Der Änderungsbereich liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten nach dem Bundesnaturschutzgesetz und nicht innerhalb oder im Nahbereich von Natura-2000-Gebieten. Amtlich kartierte Biotope sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Eingriffe, die aufgrund der Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Nach § 1a Abs. 5 BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel Rechnung zu tragen. Der Änderungsbereich umfasst eine kleinflächige Erweiterung des Bauraums in einen Bereich hinein, der im bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits als Fuß- und Radweg festgesetzt war. Damit war für diesen Bereich bereits eine mögliche Versiegelung vorgesehen. Eine besondere Bedeutung für die Kaltluftentstehung, den Luftaustausch oder das Lokalklima besteht nicht.

Aufgrund der geringen Flächengröße, der bestehenden Vorprägung und des Fehlens erkennbarer Habitatstrukturen bestehen keine Anhaltspunkte für das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG. Insgesamt sind durch die Bebauungsplanänderung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.