Gemeinde Inning a. Ammersee

1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet östlich der B 471 und südlich des Verkehrskreisels“ - Teilbereich B

ÄNDERUNG IM VEREINFACHTEN VERFAHREN nach § 13 Baugesetzbuch

Teil A - Präambel
Teil B - Satzung
Teil C - Begründung
Teil D - Verfahrensvermerke

Fassung vom 01.09.2026

Entwurf

Erarbeitet von:

NRT
Bürogemeinschaft
Landschaftsarchitekten
Stadtplaner Ingenieure

Büro Dietmar Narr
Landschaftsarchitekten & Stadtplaner

Isarstraße 9 85417 Marzling
Telefon: 08161 - 9 89 28- 0
Email: nrt@nrt-la.de
Internet: www.nrt-la.de

Teil A - Präambel

Die Gemeinde Inning a. Ammersee erlässt aufgrund
- §§ 2, 9, 10 und 13 Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet östlich der B 471 und südlich des Verkehrskreisels“ - Teilbereich B als Satzung.

Teil B - Satzung

(1) **Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet östlich der B 471 und südlich des Verkehrskreisels“ – Teilbereich B, rechtsverbindlich seit dem 08.05.2020.

(2) **Gegenstand der Änderung**

- Die textliche Festsetzung Nr. 3.3 (2) wird ersatzlos aufgehoben.

  Sie lautete bisher:

  „Auf den privaten Grundstücksflächen ist je Grundstück entlang der Grundstücksgrenzen zu den Nachbargrundstücken ein mindestens 3 m breiter Grünstreifen vorzusehen, der mit Ansaaten und Strauchpflanzungen zu begrünen ist. Geeignete Arten können den Pflanzlisten unter C. Hinweise durch Text Nr. 4 entnommen werden.“
- In der textlichen Festsetzung Nr. 3.3 (1) wird die Angabe „C. Hinweise durch Text Nr. 4“ durch die Angabe „C. Hinweise durch Text Nr. 5“ ersetzt. Im Übrigen bleibt die textliche Festsetzung Nr. 3.3 (1) unverändert.

(3) **Fortgeltung des Bebauungsplans**

Alle übrigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet östlich der B 471 und südlich des Verkehrskreisels“ – Teilbereich B in der seit dem 08.05.2020 rechtsverbindlichen Fassung gelten unverändert fort. Die Planzeichnung wird durch die 1. Änderung nicht geändert. Die Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen bleiben unberührt.

(4) **Inkrafttreten**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Teil C - Begründung

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 14.04.2026 die Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet östlich der B 471 und südlich des Verkehrskreisels“ – Teilbereich B beschlossen.

Anlass für die Einleitung des Änderungsverfahrens ist die eingeschränkte betriebliche bzw. funktionale Nutzbarkeit von Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Im Zuge konkreter Anfragen hat sich gezeigt, dass die angestrebte dauerhafte und gebietsweite Flexibilisierung der Grundstücksnutzung nicht sachgerecht im Wege von Einzelabweichungen oder -befreiungen umgesetzt werden kann. Ein Änderungsbedarf besteht daher insbesondere hinsichtlich der festgesetzten 3,0 m breiten Grünstreifen entlang der Grundstücksgrenzen. Die Gemeinde nimmt daher eine Änderung des Bebauungsplans vor.

Zudem stellt die Gemeinde fest, dass die derzeitigen Festsetzungen die wirtschaftliche und funktionale Nutzung der Grundstücke, insbesondere für kleinere Handwerks- und Gewerbetriebe, erheblich einschränken. Die zunehmende kleinteilige Parzellierung verstärkt diese Problematik zusätzlich, da die festgesetzten Grünstreifen einen verhältnismäßig großen Anteil der nutzbaren Grundstücksflächen einnehmen und die erforderliche Unterbringung von Stellplätzen erschweren.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wird daher das Ziel verfolgt, die grünordnerischen Festsetzungen anzupassen und flexibler zu gestalten, ohne die grundsätzlichen städtebaulichen und ökologischen Zielsetzungen zu beeinträchtigen.

2. Ausgangslage und Art des Verfahrens

Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 1 BauGB liegen vor. Die Ausschlussgründe des § 13 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB wurden geprüft (siehe auch Pkt. 5).

Durch die ersatzlose Aufhebung der textlichen Festsetzung Nr. 3.3 (2) werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie das sonstige städtebauliche Ordnungskonzept des Ursprungsbebauungsplans bleiben unverändert. Die aufzuhebende Festsetzung besitzt keine tragende Bedeutung für das planerische Gesamtkonzept. Auch die Berichtigung des Verweises in der textlichen Festsetzung Nr. 3.3 (1) ist ausschließlich redaktioneller Art.

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 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. Ebenso ist kein Umweltbericht erforderlich.

3. Erläuterung der Änderungen des Bebauungsplans

Mit der Aufhebung der Verpflichtung zur Anlage eines mindestens 3 m breiten Grünstreifens entlang der Nachbargrundstücksgrenzen wird das grünordnerische Gesamtkonzept des Bebauungsplans nicht aufgegeben.

Mehrere weitere grünordnerische Festsetzungen sichern unverändert die Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebiets. Von besonderer Bedeutung für die Einbindung in die freie Landschaft ist die Ortsrandeingrünung. Hierzu sind in der Planzeichnung insbesondere im

Süden und Osten des Geltungsbereichs private Grünflächen mit Pflanzgeboten festgesetzt. Diese zeichnerischen Festsetzungen bleiben von der Änderung unberührt.

Ebenso gilt die textliche Festsetzung 3.1 (1) unverändert fort. Danach sind innerhalb des Geltungsbereichs sämtliche unbebauten und nicht für Zufahrten, Wege und Eingänge befestigten Flächen zu bepflanzen und durch Ansaat zu begrünen. Die begrünten Flächen sind im Wuchs zu fördern, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Darüber hinaus bleibt die Festsetzung 3.3 (1) bestehen, nach der je angefangene 200 m² privater Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen ist. Hierdurch wird auch weiterhin ein von der jeweiligen Grundstücksgröße abhängiger Mindestbestand an Bäumen verbindlich gesichert.

Auch die festgesetzte Grundflächenzahl, die Baugrenzen und die weiteren grünordnerischen Festsetzungen bleiben unverändert. Eine Erhöhung des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung ist mit der Änderung nicht verbunden.

Die allgemeine flächenbezogene Begrünungspflicht sowie die quantitative Mindestvorgabe für Baumpflanzungen bestehen somit fort. Das grundlegende Ziel einer angemessenen Durchgrünung des Plangebiets bleibt gewahrt. Aufgegeben wird lediglich die zusätzliche Vorgabe, einen Teil der erforderlichen Begrünung zwingend in Form eines mindestens 3 m breiten, mit Ansaaten und Sträuchern begrünten Streifens entlang der jeweiligen Nachbargrundstücksgrenzen anzuordnen.

Die Änderung führt damit zu einer Flexibilisierung der räumlichen Anordnung und Ausgestaltung der privaten Grundstücksbegrünung.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung wird zudem ein redaktioneller Verweisfehler in der textlichen Festsetzung Nr. 3.3 (1) berichtigt. Der dort enthaltene Verweis auf „C. Hinweise durch Text Nr. 4“ bezieht sich erkennbar auf die Pflanzliste, die im Ursprungsbebauungsplan tatsächlich unter „C. Hinweise durch Text Nr. 5“ geführt wird. Mit der Berichtigung ist keine inhaltliche Änderung der Festsetzung verbunden.

4. Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Dabei ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Maßgeblich für die Beurteilung der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist daher insbesondere, in welchem Umfang gegenüber dem bestehenden Planungsrecht zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht werden.

Durch die Änderung werden weder die festgesetzte Grundflächenzahl noch die Baugrenzen oder sonstige Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung verändert. Zusätzliche überbaubare Grundstücksflächen werden nicht geschaffen. Der durch den Bebauungsplan grundsätzlich zulässige Umfang der baulichen Nutzung wird somit nicht erhöht. Auch die wesentlichen grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben unverändert bestehen. Die mit dem Wegfall des 3 m breiten Grünstreifens verbundenen Veränderungen beschränken sich im Wesentlichen auf die räumliche Verteilung und die konkrete Ausgestaltung der privaten Grundstücksbegrünung. Hieraus ergeben sich keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes, die einen zusätzlichen Ausgleich erforderlich machen. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichsflächen bleiben von der 1. Änderung unberührt. Der im Umweltbericht zum

Ursprungsbebauungsplan ermittelte Ausgleichsbedarf und dessen Sicherung werden durch die vorliegende Änderung nicht verändert.

5. Natur- und Umweltschutz

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Anhaltspunkte dafür, dass durch die Planung die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegen, bestehen nicht. Der Änderungsbereich liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten nach dem Bundesnaturschutzgesetz und nicht innerhalb eines Natura-2000-Gebiets. 700 m westlich des Geltungsbereichs befinden sich das FFH-Gebiet DE 7832-371 „Ampermoos“ und das SPA-Gebiet 7932-471 „Ammerseegebiet“. Durch die vorliegende Änderung werden weder Art und Maß der baulichen Nutzung noch die Regelungen zur Erschließung, Entwässerung oder Beleuchtung verändert. Anhaltspunkte für zusätzliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks dieser Natura-2000-Gebiete bestehen daher nicht. Ebenso sind im Änderungsbereich keine amtlich kartierten Biotope vorhanden.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen. Ungeachtet dessen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Ursprungsbebauungsplan wurde im Hinblick auf die vorliegende Änderung einer Plausibilitätsprüfung unterzogen. Danach zeigt sich, dass der westliche Bereich des Geltungsbereichs mittlerweile bebaut ist. Streuobstbestände und Hecken sind mittlerweile entfernt oder zumindest zurückgenommen. Teilbereiche im östlichen Bereich werden derzeit als temporäre Parkplatzfläche genutzt. Aus faunistischer Sicht ist daher mit keinen zusätzlichen Artvorkommen gegenüber der Unterlage zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Ursprungsbebauungsplan zu rechnen. Die von der Änderung betroffenen Grünstreifen sind bislang nicht umgesetzt, so dass sich hieraus ebenfalls keine neue artenschutzrechtliche Betroffenheit ergibt. Danach können unter Berücksichtigung der Vermeidung von Lockwirkungen auf die Zauneidechse (Vermeidungsmaßnahme 1V) artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen schwerer Unfälle nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind, bestehen nicht.

Unter Berücksichtigung der fortgeltenden Festsetzungen sind durch die Änderung keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes zu erwarten.

Teil D - Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.04.2026 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.04.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde die betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 und 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gebeten.

3. Der Gemeinderat der Gemeinde Inning a. Ammersee hat mit Beschluss vom ..... die 1. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom …… als Satzung beschlossen.
   Gemeinde Inning a. Ammersee, den _____

   .....
   (Hubert Vögele, Erster Bürgermeister) Siegel

4. Ausgefertigt
   Gemeinde Inning a. Ammersee, den _____

   .....
   (Hubert Vögele, Erster Bürgermeister) Siegel

5. Der Satzungsbeschluss zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Inning a. Ammersee zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S.1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
   Gemeinde Inning a. Ammersee, den _____

   .....
   (Hubert Vögele, Erster Bürgermeister) Siegel