

# Gemeinde Andechs



## Bebauungsplan Nr. 18, 10. Änderung „Traubinger Straße 4-6, Machtlfing: Fl.Nr. 8/2, 8T & 8/1 T“

Entwurf

### Begründung

Fassungsdatum: 04.04.2024

Auftraggeber: Gemeinde Andechs  
Andechser Str. 16  
82346 Andechs

Andechs, den .....

.....  
G. Scheitz,  
1. Bürgermeister

Planfertiger:

**Terrabiota**  
Landschaftsarchitekten  
und Stadtplaner GmbH  
Kaiser-Wilhelm-Straße 13a  
82319 Starnberg  
Tel. 08151-97 999-30  
E-Mail: info@terrabiota.de

Starnberg, den 04.04.2024

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Christian Ufer, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner  
Dipl.-Ing. Ursula Reiser, Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung.....</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>Lage und Beschreibung des Planungsgebietes.....</b>	<b>2</b>
2.1	Lage des Planungsgebietes .....	2
2.2	Nutzungen und Gebäudebestand .....	3
2.3	Verkehrliche Anbindung .....	3
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen .....</b>	<b>4</b>
3.1	Regional- und Landesplanung .....	4
3.2	Rechtswirksamer Flächennutzungsplan und Bebauungsplan .....	4
3.3	Fachgesetze und berührte Fachplanungen .....	5
<b>4.</b>	<b>Städtebauliches Konzept .....</b>	<b>6</b>
<b>5.</b>	<b>Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise.....</b>	<b>6</b>
5.1	Bauliche Festsetzungen.....	6
5.2	Hinweise und nachrichtliche Übernahme.....	6
<b>6.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen.....</b>	<b>7</b>
<b>7.</b>	<b>Literaturverzeichnis.....</b>	<b>7</b>

### 1. Anlass und Ziel der Planung

Der Bauausschuss der Gemeinde Andechs hat in der Sitzung vom 21.11.2023 auf Anregung des Grundstückseigentümers die Aufstellung einer Bebauungsplan-Änderung mit dem Ziel der Verschiebung eines Baufensters nach Grundstücksteilung auf Fl.Nr. 2/8 bzw. 8 T, Gemarkung Machtlfing beschlossen. Hier soll ein 3-Familienhaus errichtet werden.

Da die Änderung gemäß § 13a im Innenbereich erfolgt, ist keine Umweltprüfung sowie baurechtlicher Ausgleich erforderlich.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der Planungsbereich bislang als gemischte Baufläche dargestellt.

### 2. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

#### 2.1 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt in der Gemeinde Andechs im Landkreis Starnberg, innerhalb der Ortschaft Machtlfing. Das Planungsgelände befindet sich direkt südlich der Staatsstraße (St) 2067 Richtung Traubing in leichter Kuppenlage auf ca. 712 m ü. NN. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 8/2 sowie zur Sicherung der Erschließung erforderliche Teile der angrenzenden Flurstücke 8 und 8/1, Gemarkung Machtlfing, mit einer Gesamtgröße von ca. 0,12 ha.



Abb. 1: Lage des Plangebietes (rot) (Hintergrund: Ausschnitt TK25)

## 2.2 Nutzungen und Gebäudebestand

Die Flächen im Geltungsbereich werden derzeit innerhalb der Bebauung als Hofflächen für Zufahrt, Lager- und Stellflächen genutzt. Die im Westen in

Abb. 2 erkennbaren Bäume und Gehölzstrukturen sind nicht mehr vorhanden, hier finden sich brach liegende Betonsilos mit randlich noch wenigen Stockausschlägen heimischer Sträucher. Im Süden der Fl.Nr. 8 stockt eine mehrstämmige Saalweide. Im Süden befindet sich angrenzender Baumbestand aus Gruppen von Berg-Ahornen sowie eine mächtige Eiche, die sich jedoch auf dem benachbarten Grundstück befindet. Die Fl.Nr. 8/2 zeigt deutliche Auffüllungen, das Gelände fällt nach Westen und Süden dann zur Grundstücksgrenze infolge von Befestigungen und Einbauten stark ab.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem Digitalen Orthofoto (© Bayerische Vermessungsverwaltung) mit Planungsumgriff (rot)

Das östliche Haus Nr. 6 ist bewohnt. Die Hausnr. 4 steht leer, die im Westen angebaute Scheune sowie die angrenzende Halle verfallen zusehends. Hier besteht artenschutzfachliches

Habitatpotential, z.B. für gebäudebewohnende Vogelarten. An der Grundstücksgrenze ist ein Unterstand angebaut.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Regional- und Landesplanung

Gemäß Regionalplan (gütig seit 01.04.2019) liegt das Gebiet im südlichen Teil der Planungsregion 14 München als ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume (vgl. Regionalplan Karte 1 „Raumstruktur“). Die Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans weist für den untersuchten Geltungsbereich Siedlungsfläche aus (vgl. Abb. 3), weitere Darstellungen sind nicht betroffen. Der Regionalplan legt in Karte 3 „Landschaft und Erholung“ für den Geltungsbereich kein Landschaftliches Vorbehaltsgebiet fest, der Geltungsbereich befindet sich mitten im Ort und somit auch nicht im Landschaftsschutzgebiet (vgl. Abb. 4).

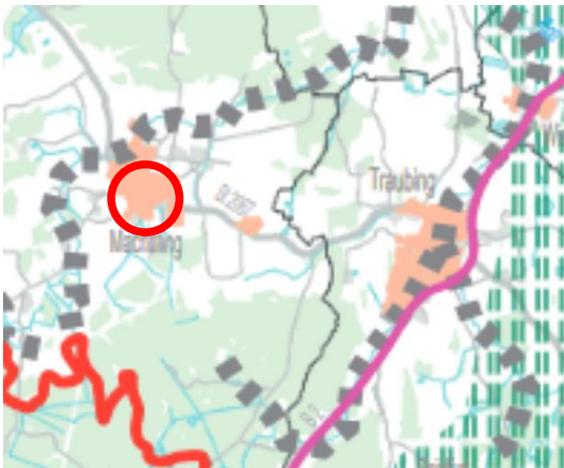


Abb. 3: RP München Karte 2: Siedlung und Versorgung (Stand 25.02.2019: Siedlungsbereich in orange, Biotopentwicklungsachsen in grau gestrichelt, Regionaler Grünzug in dunkelgrüner Strichschraffur, regional bedeutsame Straße einbahnig in violett, Grenze Planungsregion in rot, Verortung Geltungsbereich Bebauungsplan als roter Kreis)

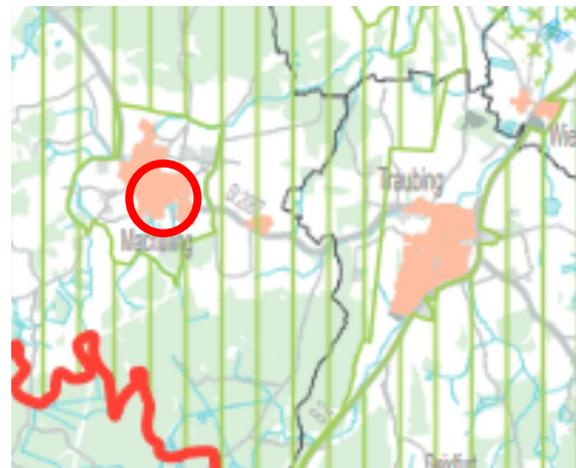


Abb. 4: RP München Karte 3: Landschaft und Erholung (Stand 25.02.2019: Siedlungsbereich in orange, LSG grün schraffiert, Grenze Planungsregion in rot, Verortung Geltungsbereich Bebauungsplan als roter Kreis)

Gemäß dem Regionalplan München – 14 (2019) soll die Siedlungsentwicklung flächensparend erfolgen (B II, G 1.2), es sollen kompakte, funktional und sozial ausgewogene Strukturen geschaffen werden (G 1.6). Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen (A I, Z 4.1). Es sollen nachhaltige, zukunftsfähige Strukturen der Daseinsvorsorge und der Erreichbarkeit entwickelt werden sowie Bedürfnisse älterer Menschen verstärkt berücksichtigt werden (G 2.3). Bestehende und zu schaffende Infrastrukturen sollen effektiv genutzt werden (G 1.4).

Auch das Landesentwicklungsprogramm (LEP 2020) nennt die vorrangige Nutzung vorhandener Potenziale der Innenentwicklung als Ziel.

#### 3.2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Derzeit ist der Flächennutzungsplan der Gemeinde Andechs in der Fassung vom 22.10.2019 rechtswirksam. Der Bereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung im Ortskern wird als gemischte Baufläche dargestellt (siehe Abb. 5).

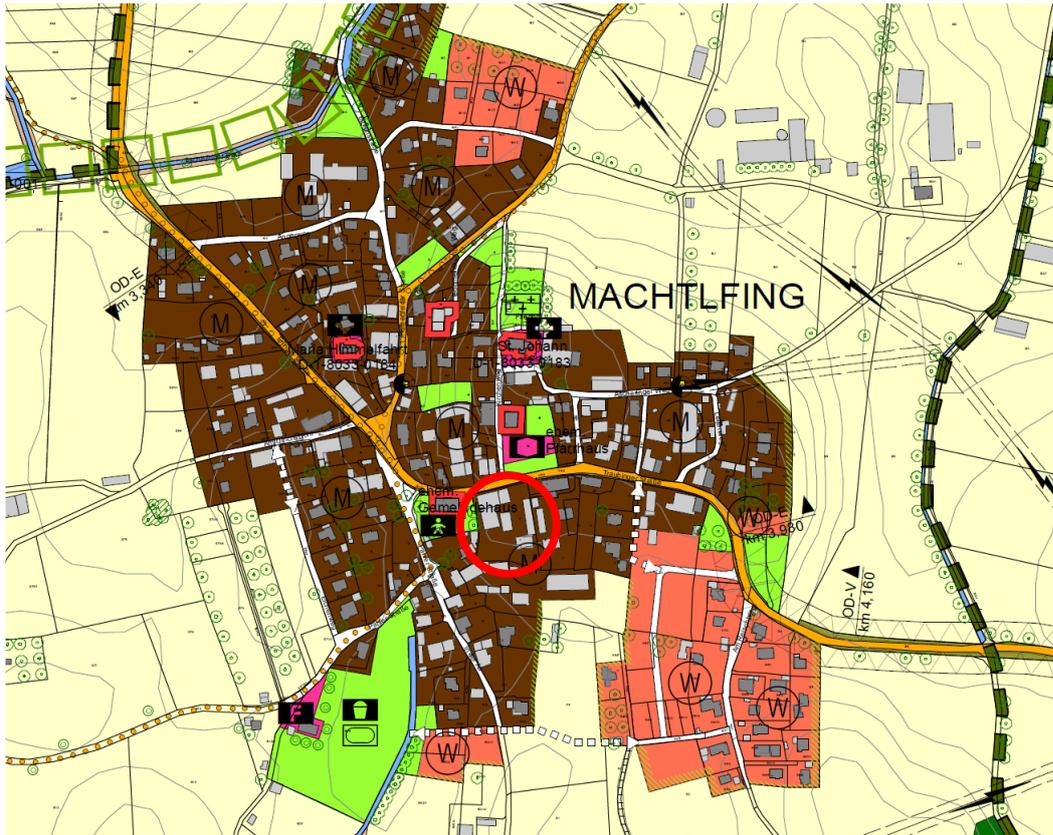


Abb. 5: Rechtskräftiger Stand des Flächennutzungsplans der Gemeinde vom 22.10.2019 mit Planungsumgriff (rot)

Für den Ortsteil Machtlfing liegt die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.07.2011 als Rahmenplan vor. Dieser regelt im Bereich des MDI als Dorfgebiet die Baufenster für die Hauptgebäude sowie Gebäudetyp und Zahl der Wohnungen. Für die Fl.Nr. 8, die damals noch die südlichen Teile umfasste, waren 3 Baufenster für Wohngebäude dargestellt. Das Haupthaus im Norden an der Traubinger Straße, das Wohnhaus im Südosten sowie ein weiteres Baufenster für ein weiteres Wohngebäude bei Abbruch der rückwärtigen Halle im westlichen Zentrum des Grundstücks. Zulässige Grundflächen werden nicht festgesetzt.

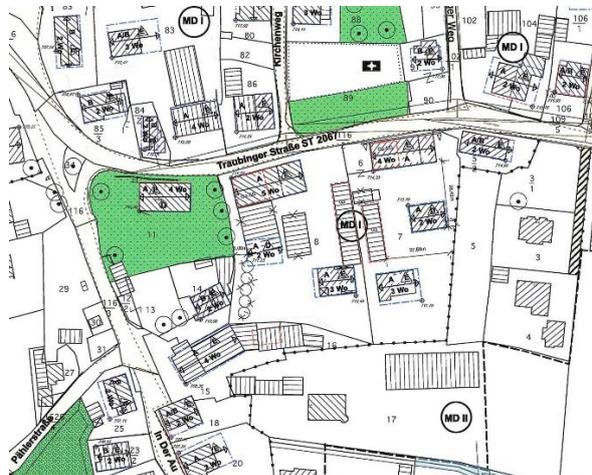


Abb. 6: Ausschnitt 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 18 vom 15.07.2011

### 3.3 Fachgesetze und berührte Fachplanungen

Infolge der innerörtlichen Lage sind keine Schutzgebiete, kartierten Biotope, wasserwirtschaftliche oder sonstige relevanten Belange betroffen.

Mit dem Gemeindehaus liegt ein Baudenkmal mit Nr. D-1-88-117-28 („Schulhaus und ehem. Gemeindehaus, zweigeschossiger Bau mit Halbgeschoss, im Stil der Maximilianszeit, von Karl Klumpp erbaut, um 1860.“) direkt benachbart im Nordwesten. Heute wird das Gebäude als Kindertagesstätte genutzt.

## 4. Städtebauliches Konzept

Infolge der Grundstücksteilung mit unterschiedlichen Eigentümern ist die Realisierung des im rechtskräftigen Bebauungsplan möglichen zusätzlichen Wohngebäudes nicht mehr möglich. Daher soll das Baufenster verschoben werden. Das südwestliche Grundstück Fl.Nr. 8/2 weist eine ausreichende Größe auf, um das Baurecht verwirklichen zu können. Das geplante Gebäude liegt somit in 2. Reihe auf Höhe der benachbart ebenfalls vorhandenen Wohngebäude.

Die Erschließung wird durch Eintragung von Geh- und Fahrrechten im Zusammenhang mit dem Nachbargrundstück gesichert. Sie erfolgt wie für die bestehenden Wohngebäude auch von der Traubinger Straße. Die Grunddienbarkeit sieht neben der bestehenden Zufahrt im Osten auch die Option für einen Ringschluss mit zusätzlicher Zufahrt/Umfahrt an der westlichen Grundstücksgrenze vor. Hierfür müsste der vorhandene Unterstand sowie ein Teil der Fahrsilos beseitigt werden.

Der Haustyp A und Gebäudetyp bleibt als Doppelhaus, allerdings werden 3 Wohnungen zugelassen, so dass eine Seite eine Einliegerwohnung bekommen darf. Dies erscheint vor dem landesplanerischen Ziel der Innenentwicklung und dem Wohnraumbedarf sinnvoll. Stellplätze können auf dem Grundstück ausreichend untergebracht werden. Im rechtskräftigen Rahmenplan wird jedoch deren Lage sowie eine GR für das Hauptgebäude nicht festgesetzt. Diese ergibt sich aus dem eng gefassten Baufenster (ca. 165 m<sup>2</sup>), so dass sich eine dem Ort angemessene GRZ von 0,21 ergibt. Die weiteren Bestimmungen des rechtskräftigen Bebauungsplans, z.B. Mindestgrundstücksfläche von 400 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte können mit einer Grundstücksgröße von 801 m<sup>2</sup> ebenfalls eingehalten werden.

## 5. Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise

### 5.1 Bauliche Festsetzungen

#### Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird die Lage des Baufensters, der Gebäudetyp als Doppelhaus sowie die zulässige Zahl an Wohnungen.

Zur Klarstellung wird eine maximal zulässige Grundfläche von 200 m<sup>2</sup> festgesetzt, wovon jedoch 35 m<sup>2</sup> ausschließlich für Terrassen zulässig sind.

Haustyp A wird beibehalten. Im MD I gilt für Haustyp A gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan hinsichtlich Maß der baulichen Nutzung und Gestaltung: max. 3 Vollgeschosse, Traufseitige Außenwandhöhe mind. 5,00m - max. 7,50m, Dachneigung 30 - 38°, Dachüberstand: Trauf- und giebelseitig min. 0,60 bis max. 1,20m.

#### Bauliche Gestaltung und sonstiges

Wie bisher wird auch die zeichnerische Festsetzung der Firstrichtung beibehalten. Alle anderen Maßgaben ergeben sich aus den Festsetzungen des Rahmenplans, die unverändert weiter gelten. Für die Errichtung von ggf. geplanten Garagen und Tiefgaragen sind diesbezüglich keine Änderungen erforderlich, diese sind auch außerhalb von dafür festgesetzten Flächen und Baugrenzen in der Ausführung gemäß Rahmenplan zulässig.

An der Grenze des Geltungsbereichs zur öffentlichen Verkehrsfläche der Traubinger Straße wird noch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Zudem werden die Geh- und Fahrrechte sowie Leitungsrechte über die Nachbargrundstücke festgesetzt, die die Erschließung sichern.

### 5.2 Hinweise und nachrichtliche Übernahme

Zeichnerische Hinweise im Plan umfassen die Flurkarte mit ihren Grenzen, Gebäuden und Beschriftungen. Die digitale Planzeichnung wurde im UTM-System erstellt.

Textlich wird auf gesetzliche Vorgaben u.a. des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu artenschutzrechtlichen Belangen hingewiesen, die im Rahmenplan nicht enthalten sind. Vor allem bei der Fällung von Gehölzen oder dem Abriss von Gebäuden sind diese zu beachten und ggf. von fachkundigen Personen zu untersuchen, ob hier spezielle Maßnahmen erforderlich sind und diese ggf. mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Dies kann nicht auf Ebene der Bauleitplanung geschehen, da der Zeitpunkt einer Verwirklichung und konkrete Betroffenheit durch Nebenanlagen etc. nicht absehbar ist.

## **6. Wesentliche Auswirkungen**

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans wird die Lage eines baurechtlich zulässigen Wohngebäudes verschoben und der Neubau eines Doppelhauses mit einer zusätzlichen Wohnung (insgesamt 3 Wohnungen) ermöglicht. Die Erschließung des Baugrundstücks in 2. Reihe wird über Dienstbarkeiten gesichert.

Da der Geltungsbereich in der Dorfmitte liegt, und keine wertgebende Vegetation mehr vorhanden ist, sind die Umweltauswirkungen gering. Zur Sicherheit wird auf die Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Gesetzesvorgaben bei Gehölzfällungen und Abriss von Bestandsgebäuden hingewiesen.

## **7. Literaturverzeichnis**

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden.

Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm Bayern i.d.F. vom 01.01.2020

Gemeinde Andechs: Gesamtfortschreibung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 22.10.2019.

Landkreis Starnberg 1972: Verordnung des Landkreises Starnberg über die Inschutznahme des westlichen Teils des Landkreises Starnberg (Landschaftsschutzverordnung „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“) vom 27.03.1972, veröffentlicht im Amtsblatt am 26.04.1972 i.d.F. der 29. Änderungsverordnung vom 25.05.2018.

Rahmenplanung Ortsteil Machtlfing durch 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 18 „Gemeindeteil Machtlfing vom 05.07.2011

Regionaler Planungsverband München (2019): Regionalplan München i.d.F. vom 01.04.2019.