

Gemeinde

Andechs

Lkr. Starnberg

Bebauungsplan

Nr. 56

Erling, Stadlerwiese

Planfertiger

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

Aktenzeichen

AND 2-67

Bearbeiter:

Dörr, Mergenthaler, Pawar

QS: chs

Plandatum

30.01.2024 (geänderter Entwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	4
	2.1 Lage und Nutzungen	4
	2.2 Erschließung	4
	2.3 Emissionen.....	5
	2.4 Flora/ Fauna.....	5
	2.5 Boden.....	6
	2.6 Wasser	7
	2.7 Denkmalschutz	9
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	10
	3.1 Landesentwicklungsprogramm.....	10
	3.2 Regionalplan	11
	3.3 Übergeordnete Fachplanungen.....	12
	3.4 Flächennutzungsplan.....	13
	3.5 Bedarfsermittlung und Bodenschutz	13
	3.6 Städtebaulicher Rahmenplan	14
4.	Städtebauliches Konzept	15
5.	Planinhalte	17
	5.1 Art der baulichen Nutzung	17
	5.2 Maß der baulichen Nutzung	17
	5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	18
	5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	19
	5.5 Bauliche Gestaltung.....	19
	5.6 Verkehr und Erschließung	20
	5.7 Immissionsschutz.....	22
	5.8 Grünordnung.....	25
	5.9 Artenschutz	26
	5.10 Klimaschutz, Klimaanpassung.....	27
	5.11 Flächenbilanz.....	28
6.	Alternativen	29
7.	Anlagen	29

Die geänderten Textpassagen der Begründung gegenüber dem Entwurf i.d.F. vom 27.06.2023 werden für die erneute öffentliche Beteiligung rot hervorgehoben. Die unveränderten Textpassagen werden in Normalschrift übernommen.

1. Anlass und Ziel der Planung

Schon seit geraumer Zeit verfolgt die Gemeinde Andechs eine bauliche Entwicklung der sogenannten Stadlerwiese, einer ca. 2 ha großen Innenentwicklungsfläche westlich des Ortskerns von Erling. Bereits seit den 1970er Jahren bestehen Überlegungen für eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich, anfangs als Mischgebiet, mittlerweile aufgrund des starken Wohnraumbedarf als Wohngebiet.

Der Gemeinderat hat daher in seiner Sitzung vom 09.10.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.56 „Stadlerwiese“ beschlossen und die Ausarbeitung der Planunterlagen dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) übertragen. Das städtebauliche Ziel der Gemeinde ist es, diese gut erschlossene innerörtliche Fläche für die Deckung des Wohnraumbedarfes zu nutzen und dort Angebote für unterschiedliche Wohnformen zu schaffen. Um auch bezahlbaren Wohnraum anzubieten, findet das Modell der Sozialgerechten Bodennutzung der Gemeinde Anwendung.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der eine innerörtliche, allseits von Bebauung umschlossene Freifläche städtebaulich ordnet. **Im Sinne des Leitbilds der Innenentwicklung wird durch Baurechtsschaffung auf einer zentral gelegenen Fläche die Inanspruchnahme von Flächen am Ortsrand vermieden. Auch auf der Grundlage der aktuellen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zur zulässigen Überplanung von überschaubaren Außenbereichsinseln im Innenbereich ergibt sich keine andere Wertung.**

Der Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt werden, da er die Voraussetzungen dafür erfüllt:

- Die zulässige Grundfläche beträgt deutlich weniger als 20.000 m².
- Es werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 des Gesetzes über Umweltverträglichkeitsprüfungen unterliegen.
- Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter noch dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Entsprechend den Vorschriften für das beschleunigte Verfahren wird daher von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Darüber hinaus gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, was die Gemeinde von der Pflicht zur Herstellung von Ausgleichsflächen entbindet.

2. Plangebiet

2.1 Lage und Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich westlich des Ortskerns von Erling, zwischen der Herrschinger Straße im Süden, der Von-der-Tann-Straße im Westen und dem Pfahlweg im Norden. Im Osten schließt es unmittelbar an den Kienbach an. Es hat eine Fläche von ca. 1,9 ha und umfasst die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 133/1, 138/8, 138/12, 138/13, 211/4, 207 Tf., 211 Tf., 289/8 Tf., 857/1, 859, 859/1 und 863/7. Das Gelände ist hängig und fällt Richtung Osten zum Kienbach ab.

Gegenwärtig ist der südliche Teil des Plangebiets bis auf ein Wohn- und Nebengebäude unbebaut, während der nördliche Teil mit Gewerbe- und Wohngebäuden bebaut ist. Die gewerbliche Nutzung soll allerdings langfristig verlagert werden und daher eine Nachnutzung geplant werden. Westlich schließt das Plangebiet unmittelbar an Wohnbebauung an, im Norden, Osten und Süden befinden sich gemischte Bauflächen, in der u.a. eine Schreinerei vorhanden ist.

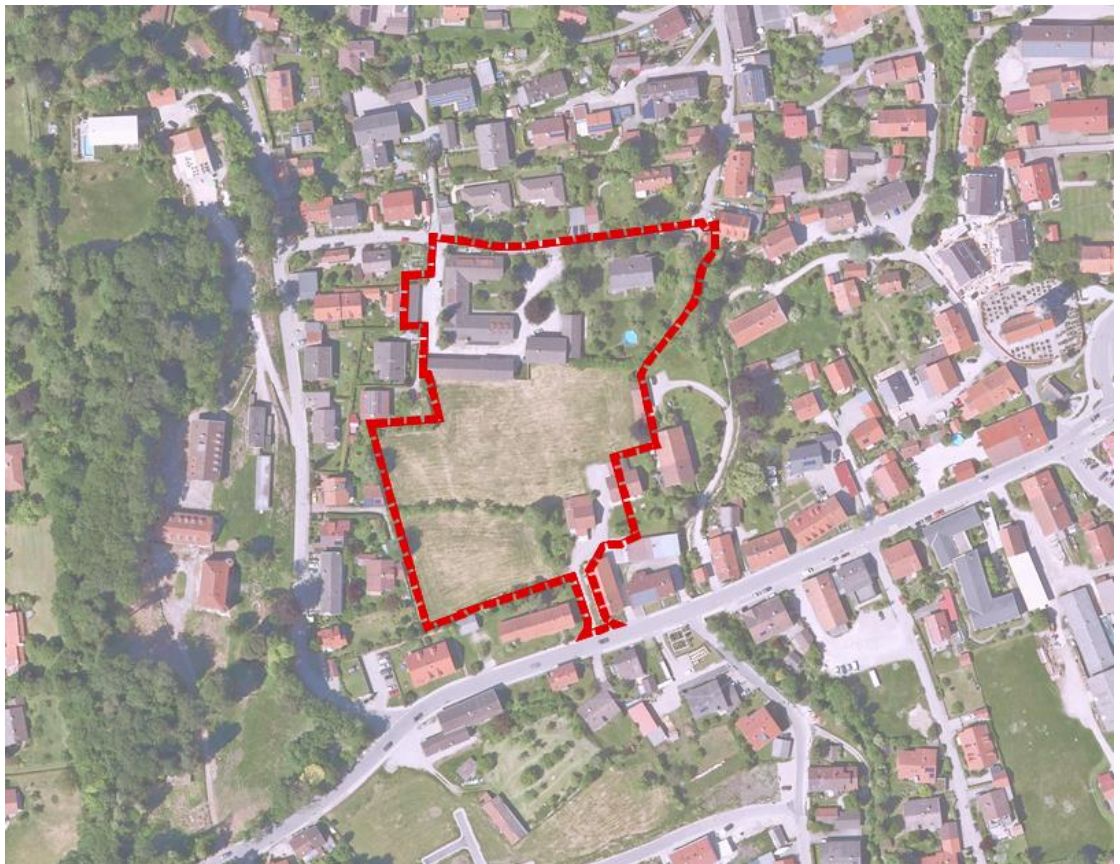


Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 2021

2.2 Erschließung

Die verkehrliche und technische Erschließung des Plangebietes ist für den nördlichen Bereich über den Pfahlweg, für den südlichen Bereich über die Herrschinger Straße (St 2067) gegeben. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie- und Telekommunikationslinien sind dort bereits vorhanden. Das anfallende Niederschlagswasser wird gegenwärtig ohne Drosselung in den Kienbach

eingeleitet. Für die ordnungsgemäße Erschließung des Plangebietes wurde ein Entwässerungs- und Erschließungskonzept durch das Ingenieurbüro WipflerPlan erstellt (siehe Kapitel 5.6).

Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die Buslinie 951, mit der Haltestelle Herrschinger Straße, in rd. 200 m fußläufiger Entfernung, gegeben. Zur Verbesserung des Fuß- und Radverkehrs ist eine Wegeverbindung zwischen Herrschinger Straße und Pfahlweg vorgesehen.

2.3 Emissionen

Innerhalb und angrenzend an das Plangebiet befinden sich gegenwärtig Gewerbebetriebe (Orgelbau, Metallbau, Schreinerei) von denen Lärm- und Geruchsemissionen ausgehen. Zudem treten Verkehrslärmemissionen durch die südlich verlaufende Staatsstraße St 2067 (Herrschinger Straße) auf. Daher wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung durch das Ingenieurbüro Greiner und eine geruchstechnische Untersuchung durch das Sachverständigenbüro Hook & Partner erstellt (siehe Kapitel 5.9).

2.4 Flora/ Fauna

Beim Plangebiet handelt es sich zum einen um eine etwa 1,0 ha große innerörtliche Freifläche, welche als Intensivgrünland und Schafweide genutzt wird und teilweise mit Obstbäumen bestanden ist, zum anderen um etwa 0,9 ha bebauten Grundstücke mit intensiv genutzten, gärtnerisch gestalteten Freiflächen.

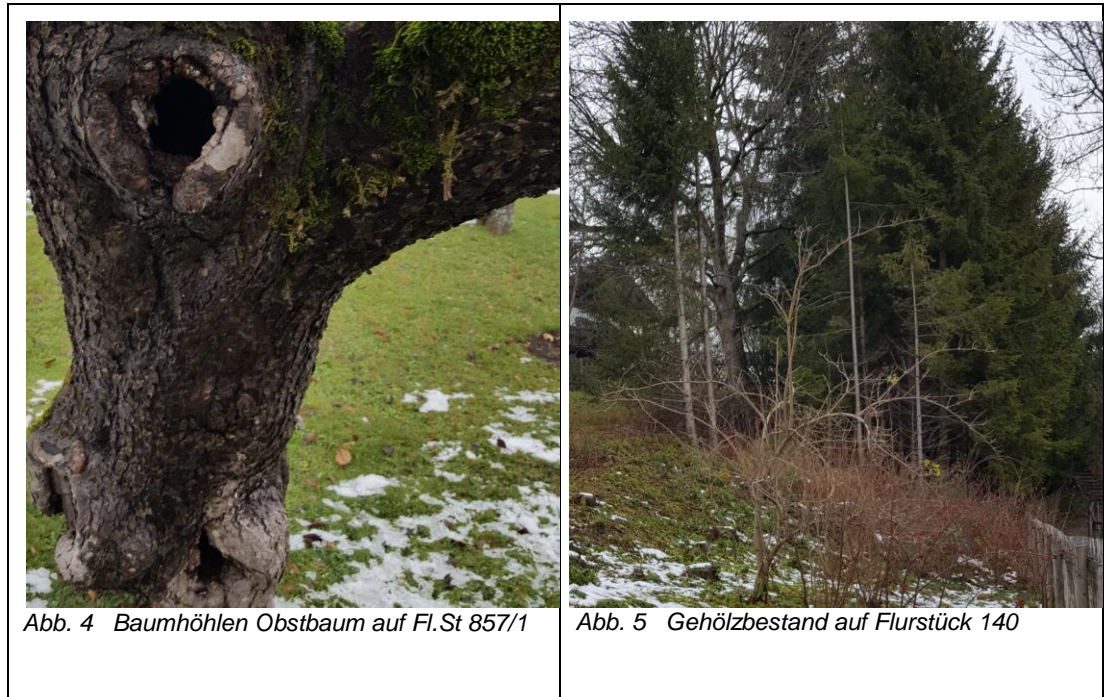
Bei einer Begehung des Plangebietes am 30.11.2018 wurden die Gehölzbestände auf Nester und Baumhöhlen hin untersucht. Lediglich in einem alten, brüchigen Obstbaum im Süden des Flurstückes 857/1 wurden mehrere Baumhöhlen aufgefunden, die sich als Quartier von Fledermäusen eignen (potenzielles Sommerquartier von Wasserfledermaus, Großem Mausohr, Großem Abendsegler, Rauhauffledermaus, Braunem Langohr und potenzielles Winterquartier von Großem Abendsegler, Rauhauffledermaus). Das Vorkommen von Nestern auf Nadelgehölzen kann aufgrund der teilweise schweren Einsehbarkeit der Kronen nicht ausgeschlossen werden, dies betrifft jedoch v.a. für den dichten Bestand an Fichten auf dem östlich angrenzenden Grundstück Fl. Nr.140 außerhalb des Geltungsbereichs.



Abb. 2 Brutkästen Nebengebäude Fl.St. 857/1



Abb. 3 Spalten in der Fassade Fl.St. 857/1



Das Vorkommen von Gebäudebrütern und Fledermäusen, die ihre Quartiere in und an Gebäuden suchen, wird aus folgenden Gründen ausgeschlossen: Die Gebäude sind intakt und werden regelmäßig ausgebessert, sodass sich lediglich wenige Spaltenquartiere finden lassen, die Gebäude werden intensiv genutzt, Verfärbungen durch Körperfett oder Kotpuren an Gebäudefassaden waren nicht zu sehen, unter den Dachüberständen befanden sich keine Nester.

An der Ostfassade des Nebengebäudes auf Flurstück 857/1 hängen zahlreiche Nistkästen, die ein geeignetes Bruthabitat für geschützte Vogelarten bieten. Um die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen, wurden artenschutzrechtliche Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe 5.9).

2.5 Boden

Zur Klärung der Bodenverhältnisse wurde eine Baugrunduntersuchung durch das Ingenieurbüro GHB Consult durchgeführt, die zu folgenden Ergebnissen kommt:

2.5.1 Bodenaufbau

- **Untergrundverhältnisse**
Unter dem ca. 0,4 – 1,0 m starken Oberboden folgt bis 0,9 m bzw. 1,5 m Tiefe Schluff mit organischen Beimengungen und Wurzelresten. Hierbei handelt es sich um einen Verwitterungslehm. Im Liegenden folgt jeweils bis zur Endtiefe von 5,0 m Geschiebelehm.
- **Schadstoffe**
Bei den untersuchten Proben wurden keine Grenzwertüberschreitungen festgestellt. Es handelt sich um unbelasteten Bodenaushub, der als Z 0-Material entsorgt werden kann.
- **Grund- und Schichtwasser**
Am 19.09.2022 wurde in rund 0,5 – 4,3 m Tiefe leicht gespanntes Schichtwasser aufgeschlossen. Die Untergeschosse sollten daher immer in druckwasserdichter Bauweise hergestellt werden oder entsprechend abgedichtet werden.

2.5.2 Versickerungsfähigkeit

Da die Versickerung von Oberflächenwasser in dem stark bindigen Geschiebelehm nicht möglich ist, ist ein Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung durch Retention, zeitverzögerte und gedrosselte Einleitung in den Kienbach erforderlich. Dabei sind die Anforderungen an die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser (TRENOG 2008) zu beachten und nach dem bayerischen Wassergesetz (BayWG) eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

2.5.3 Altlasten und Bodenschutz

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht. Auch im „Ingenieurgeologische Gutachten“ vom 08.10.2022 der GHB-Consult GmbH wurden keine erhöhten Schadstoffe festgestellt. Im Plangebiet sollen die natürlichen Bodenfunktionen möglichst erhalten werden. Daher sollen versickerungsfähige Beläge zum Einsatz kommen und Dachflächen begrünt ausgeführt werden.

2.6 Wasser

2.6.1 Kienbach

Östlich des Baugebietes verläuft der Kienbach. Dieser ist ein Gewässer III. Ordnung und somit in der Unterhaltungslast der Gemeinde. Der Kienbach reicht an einer Stelle direkt an das Baugebiet heran. Der Abstand zwischen einer Bebauung und dem Gewässer sollte mindestens 5 Meter betragen, um anfallende Unterhaltungsmaßnahmen mit entsprechenden Geräten ordnungsgemäß durchführen zu können.

Das Planungsgebiet tangiert im Osten ein Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1, WHG. Dies sind vereinfacht alle Flächen, die von Gefahrenkarten für HQextrem umfasst werden abzüglich der festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete.



Abb. 6 Hochwasserrisikogebiet HQ Extrem, ohne Maßstab, Quelle: Bayernatlas, Stand 2023

Anlagen im Abstand von weniger als 60 Meter zum Kienbach oder Anlagen, die die Gewässerunterhaltung oder den Gewässerausbau beeinträchtigen können, sind nach § 36 Wasserhaushaltsgesetz und Art. 20 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz genehmigungspflichtig. Ein entsprechender Antrag ist bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Ist eine Baugenehmigung, eine bauaufsichtliche Zustimmung oder eine Entscheidung nach § 78 Abs. 5 Satz 1 oder § 78a Abs. 2 Satz 1 WHG zu erteilen, entfällt diese Genehmigung bzw. wird diese durch die entsprechende Entscheidung ersetzt.

2.6.2 *Wasserversorgung*

Seit 1989 bezieht die Gemeinde Andechs das Trinkwasser für die Versorgung von Erling und Machtlfing aus dem Brunnen 4 auf dem Grundstück Fl. Nr. 1827/3 der Gemarkung Frieding. Der Brunnen wurde zwischenzeitlich in die Wasserversorgungsanlage der Wassergewinnung Vierseenland gKU eingegliedert und ist ein wichtiges Standbein in deren südlichem Versorgungsgebiet. Der Brunnen versorgt weiterhin hauptsächlich die Ortsteile Erling und Machtlfing der Gemeinde Andechs. Dadurch ist die Versorgung mit Trinkwasser durch die WG Vierseenland gKU gesichert.

2.6.3 *Abwasserbeseitigung*

Die Abwasserbeseitigung hat im Trennsystem zu erfolgen, sämtliches häusliches Schmutzwasser ist dem öffentlichen Kanal zuzuleiten. Wenn Niederschlagswasser aus stark oder außergewöhnlich belasteten Flächen über zur Kläranlage abgeleitet werden soll, ist die Leistungsfähigkeit von Kanal (inkl. Sonderbauwerke) und Kläranlage nachzuweisen.

2.6.4 *Niederschlagswasser*

Bei der Konzeption der Niederschlagswasserbeseitigung ist auf den Erhalt der natürlichen Wasserbilanz zum unbebauten Zustand zu achten. Es ist vorgesehen, das Niederschlagswasser zurückzuhalten und gedrosselt in den Kienbach abzuleiten. Der dazu notwendige Flächenbedarf ist im Bebauungsplan berücksichtigt und in der Planzeichnung dargestellt. Die Einleitungsstelle in den Kienbach ist entsprechend zu befestigen, um eine Ausspülung/Eintiefung der Bachsohle und eine Erosion des Ufers in diesem Bereich zu verhindern.

Um den zusätzlichen Trinkwasserbedarf zu reduzieren, wird der Einbau von Zisternen empfohlen. Dabei ist je Wohneinheit ein Zisternenvolumen von mindestens 3 m³ zur Brauchwassernutzung sinnvoll. So kann dieses Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung genutzt werden. Durch die geringe Wasserhärte von gesammeltem Niederschlagswasser sind in der Regel keine Kalkablagerungen zu erwarten.

2.7 Denkmalschutz

Am südlichen Rand des Plangebietes verläuft eine Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Gauting-Kempton), die als Bodendenkmal D-1-8033-0021 eingetragen ist. Zwar befindet sich das Bodendenkmal selbst nur in einem sehr kleinen Abschnitt des Planungsgebietes, es sind im gesamten Gebiet allerdings weitere Bodendenkmäler zu vermuten: In der Nähe von Römerstraßen finden sich regelhaft Materialentnahmegruben für den Bau der Straße und für die ständig notwendigen Ausbesserungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in römischer Zeit. Diese Materialentnahmegruben enthalten häufig umfangreiches Fundmaterial aus der Zeit der Nutzung während der Römischen Kaiserzeit. Entlang von Römerstraßen finden sich weiterhin Siedlungen (sog. vici), Gutshöfe (villae rusticae) oder Straßenstationen (sog. mansiones) aus der Römischen Kaiserzeit und der nachfolgenden Epoche, da diese Straßen oft bis ins frühe Mittelalter oder noch länger genutzt wurden.

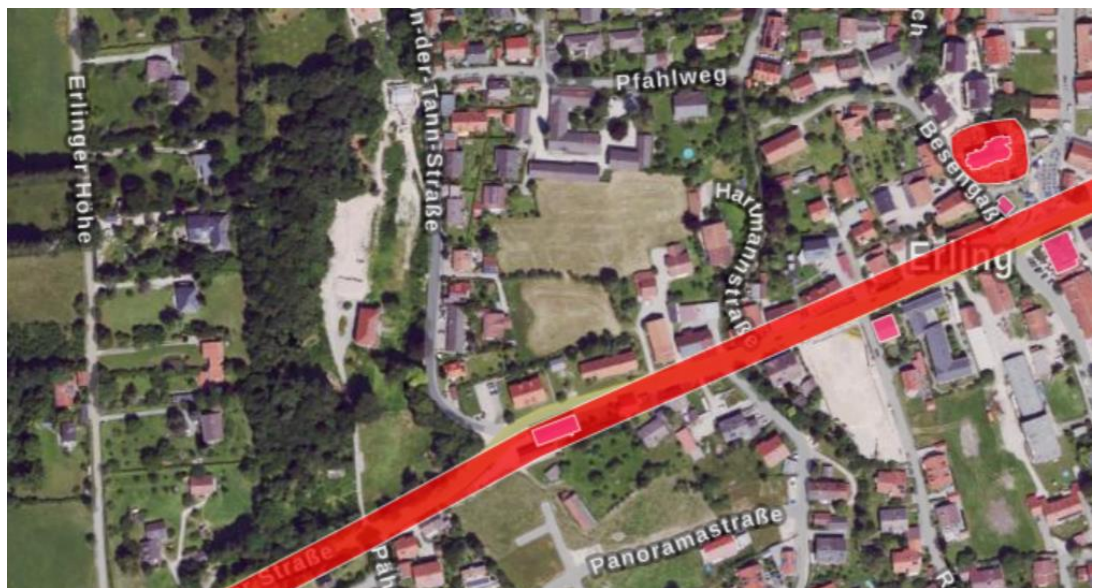


Abb. 7 Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayernatlas, Stand 2023

Das Bodendenkmal wird in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Auf die rechtlichen Vorgaben nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren und dabei auf den Umfang archäologischer Ausgrabungen, Dokumentationen und Sicherungen eingehen. Möglichkeiten zur Erhaltung bekannter Bodendenkmäler vor Ort („in situ“), z. B. durch eine sogenannte konservatorische Überdeckung werden in diesem Verfahren ebenfalls geprüft.

Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) wurde im Jahr 2013 beschlossen und seitdem mehrfach fortgeschrieben. Die aktuelle Fassung ist seit dem 01.06.2023 in Kraft. Darin wird die Gemeinde Andechs dem Allgemeinen Ländlichen Raum zugeordnet, im Norden und Osten grenzt sie jedoch unmittelbar an den Verdichtungsraum München. Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Stadt Weilheim im Süden, das nächstgelegene Mittelzentrum die Stadt Starnberg im Nordosten. Entsprechend dem LEP (2.2.5.G) soll der ländliche Raum so entwickelt 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 kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

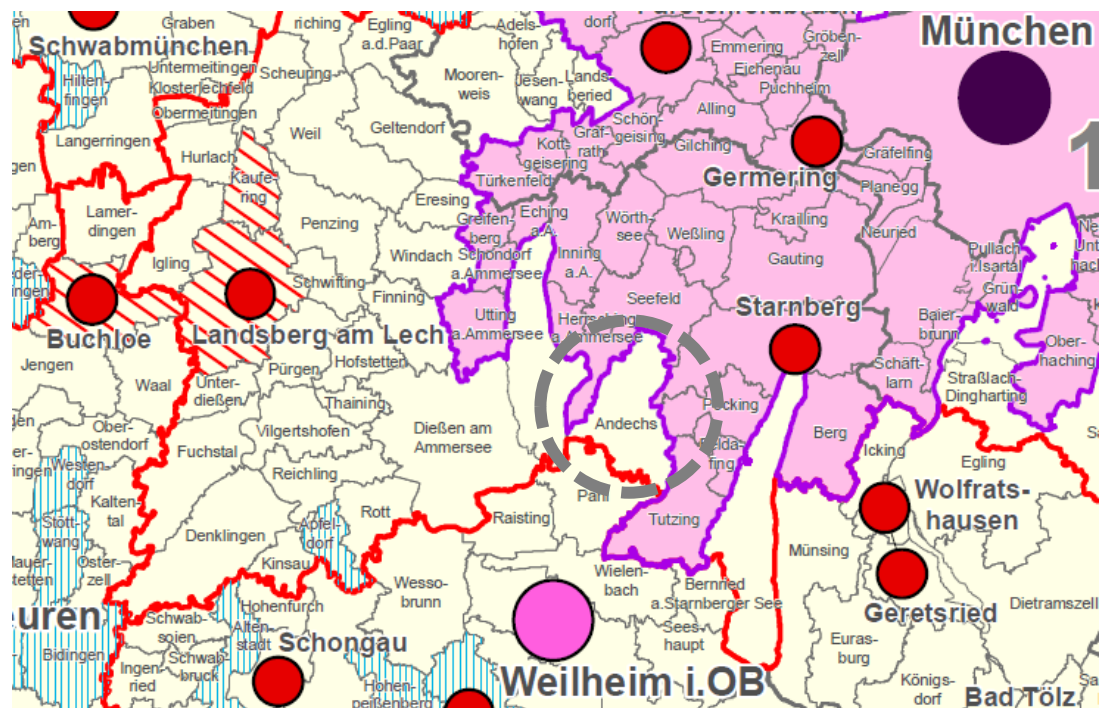


Abb. 8 LEP Bayern (2023) Anhang 2 – Strukturkarte Ausschnitt, ohne Maßstab

Weiter sind folgende Ziele und Grundsätze für das Planvorhaben von Bedeutung:

3	Siedlungsstruktur
3.1	Flächensparen
(G)	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)	Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
3.2	Innenentwicklung vor Außenentwicklung
(Z)	In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.
4	Verkehr
4.1.3	Verbesserung der Verkehrsverhältnisse und der Verkehrserschließung
(G)	Im ländlichen Raum soll die Verkehrserschließung weiterentwickelt und die Flächenbedienung durch den öffentlichen Personennahverkehr verbessert und durch ein bedarfsorientiertes, leistungsfähiges Mobilitätsangebot ergänzt werden.

Das Plangebiet umfasst eine allseitig von Bebauung umschlossene Fläche der Innenentwicklung und vermeidet damit eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich (Z.3.2). Durch eine kompakte Siedlungsentwicklung wird auch die Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs (G.4.1.3) gefördert. Durch das Angebot an unterschiedlichen Wohnformen wird auf den demographischen Wandel (kleinere Haushaltsgrößen, ältere Bewohner) reagiert (G.3.1).

3.2 Regionalplan

Der Regionalplan 14 für die Region München wurde in einer Gesamtfortschreibung überarbeitet und ist seit dem 01.04.2019 in Kraft. Er weist der Gemeinde Andechs selbst keine zentralörtliche Funktion zu und ordnet sie dem Nahbereich des Grundzentrums Herrsching am Ammersee zu.

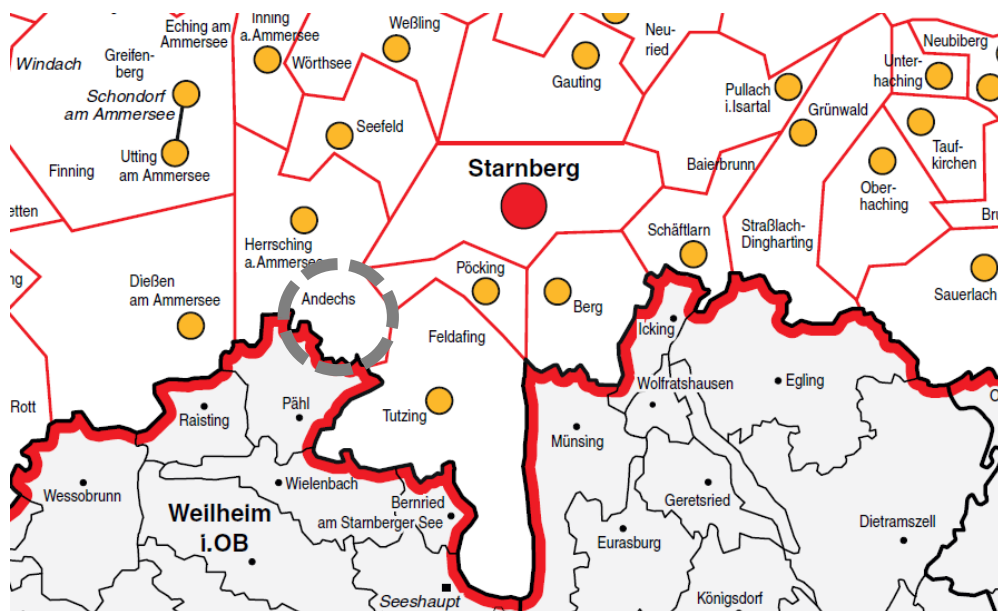


Abb. 9 Ausschnitt aus der Karte Zentrale Orte und Nahbereiche – Regionalplan Region 14 (Gesamtfortschreibung, Stand 13.03.2018), ohne Maßstab

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans sind für die vorliegende Planung von Bedeutung:

II	Siedlung und Freiraum
1	Leitbild
G 1.2	Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.
Z 1.7	Bei der Siedlungsentwicklung sind die infrastrukturellen Erforderlichkeiten und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im öffentlichen Personalverkehr (ÖPNV), zu beachten
2	Siedlungsentwicklung (allgemein)
Z 2.2	Eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung ist allgemeingültiges Planungsprinzip und in allen Gemeinden zulässig.
3	Siedlungsentwicklung und Mobilität
Z 3.1	Verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im ÖPNV, ist Grundvoraussetzung für die weitere Siedlungsentwicklung
4	Siedlungsentwicklung und Freiraum
Z 4.1	Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüber hinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann.

Durch eine reduzierte Erschließung und eine verdichtete Bauweise wird eine flächensparende Siedlungsentwicklung erreicht (G.1.2). Durch die gute Erreichbarkeit des Plangebiets auch für den ÖPNV wird eine nachhaltige Siedlungsentwicklung in der Region unterstützt (Z.1.7, Z.3.1). Als Maßnahme der Innenentwicklung stärkt die vorliegende Planung vorhandene Siedlungsstrukturen und nutzt Potentiale der Innenentwicklung (Z.4.1).

3.3 Übergeordnete Fachplanungen

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung befinden sich keine Schutzgebietsausweisungen (z.B. Wasserschutzgebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete) oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche (z.B. geschützte Biotope, Bau- und Bodendenkmäler), welche die Bebaubarkeit einschränken. Sollten im Rahmen von Bauvorhaben Bodendenkmäler aufgefunden werden, ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 BayDSchG).

Im Plangebiet befinden sich keine im Altlastenverdachtskataster verzeichneten Flächen. Sollten konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, so ist dies unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen (Art. 1 BayBodSchG).

3.4 Flächennutzungsplan

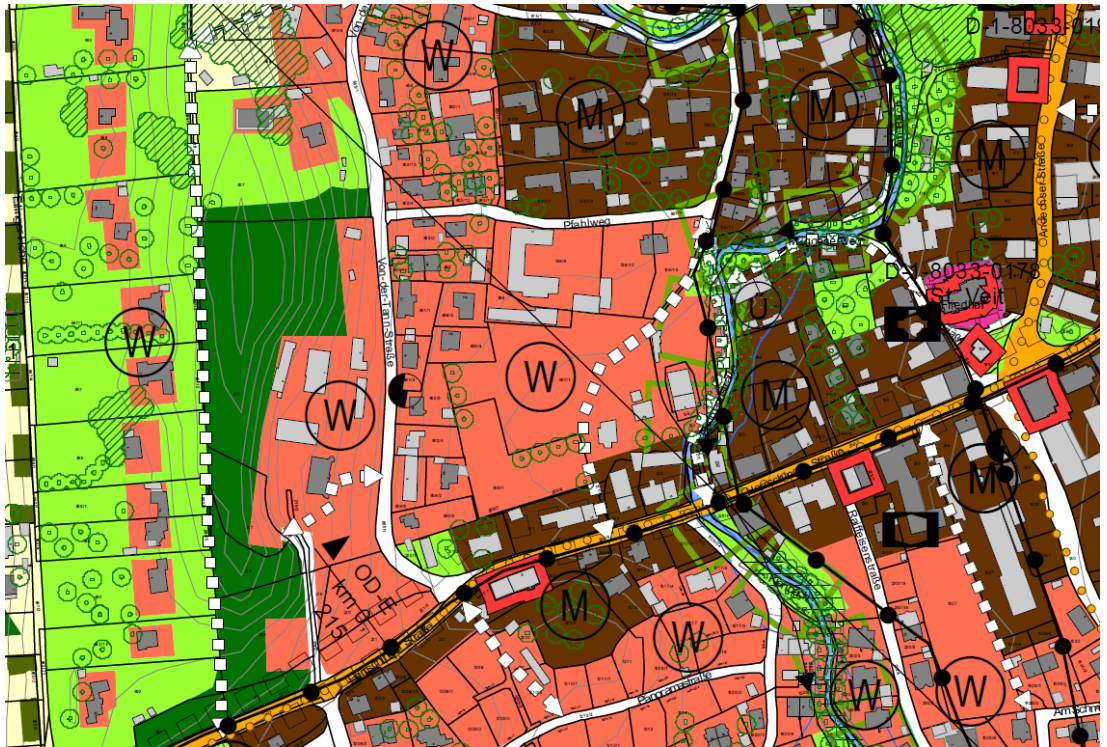


Abb. 10 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan i.d.F. vom 22.10.2019, o.M.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Andechs in der Fassung vom 22.10.2019 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Entlang der Herrschinger Straße, nördlich des Pfahlwegs sowie östlich des Kienbachs grenzen gemischte Bauflächen an. Zwischen der Herrschinger Straße im Süden und dem Pfahlweg im Norden und entlang des Kienbachs sind Wegeverbindungen dargestellt, die in einer Grünfläche zusammenlaufen. Innerhalb des Plangebietes sind einzelne zu erhaltende Bäume und Grünstrukturen dargestellt.

3.5 Bedarfsermittlung und Bodenschutz

Mit einem relativen Bevölkerungswachstum von 12,7% zwischen 2010 und 2020 steht Andechs an der Spitze im gesamten Landkreis Starnberg. Nachbargemeinden verzeichnen einen geringeren prozentualen Zuwachs oder sogar eine Abnahme der Bevölkerung. Die Bevölkerungsänderung liegt dabei sogar etwas über dem Durchschnitt der Region München. Die Gemeinde strebt entsprechend ihrer Zielsetzung aus dem Flächennutzungsplan weiterhin ein moderates und organisches Bevölkerungswachstum an. Hierfür hat die Gemeinde drei Szenarien angesetzt, die von einem Bevölkerungswachstum von 0,9% p.a., 1,2% p.a. und 1,6% p.a. ausgehen. Die Bevölkerungsprognosen aus der 2020 durchgeführten Untersuchung ergaben bis zum Jahr 2030 450 bis 840 zusätzliche Einwohner.

Seit der Neuaufstellung des FNP führt die Gemeinde ein Flächenkataster, um sich mit den vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen und Entwicklungsflächen aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan auseinandersetzen zu können. Dieses dient der Gemeinde als wichtige Grundlage für die Steuerungsmöglichkeiten zur Reduzierung des Flächenverbrauchs. Die 2020 durchgeführte Potenzialflächenenerhebung ergab für die Gemeinde Andechs Flächenpotenziale im Umfang von ca. 32 ha.

Mit etwa 11,3 ha entfallen ca. ein Drittel aller Flächen auf den Ortsteil Erling. Diese teilen sich wiederum zu zwei Drittel auf Innenentwicklungspotenziale und etwa ein Drittel auf Entwicklungsflächen aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan auf.



Die vorhandenen Potentialflächen für alle Ortsteile wurden bewertet und entsprechend städtebaulicher Gesichtspunkte priorisiert. Die geeignetsten und aussichtsreichsten Standorte im jeweiligen Ortsteil, für die eine Bauleitplanung prioritär aufgenommen werden sollte wurden dabei der Priorität 1 (grün) zugeordnet. Der Standort E09 Stadlerwiese fällt aufgrund seiner innerörtlichen Lage und seiner guten Erreichbarkeit in diese Kategorie. Da die Fläche eine ausreichende Größe aufweist, ist sie für eine sozialgerechte Bodennutzung mit Geschosswohnungsbau geeignet. Vor dem Einleiten der verbindlichen Bauleitplanung ist das städtebauliche Konzept abzustimmen und ggf. anzupassen. Eine geeignete Durchwegung sollte hierbei geschaffen werden.

Abb. 11 Priorisierung der Entwicklungsflächen im Ortsteil Erling i.d.F. vom 13.04.2021, o.M.

Die Untersuchung zeigt, dass ein ausreichender Bedarf an zusätzlichen Wohnraum vorhanden ist und der vorgesehene Innenentwicklungsstandard unter dem Aspekt des Bodenschutzes für eine bauliche Entwicklung besonders geeignet ist.

3.6 Städtebaulicher Rahmenplan

Um langfristig trotz des hohen Siedlungsdrucks die städtebauliche Eigenart, Überschaubarkeit und Lebensqualität in Erling zu sichern, hat die Gemeinde Andechs im Jahr 2004 für den Ortsteil Erling einen Rahmenplan beschlossen. Darin wurde der Ortsteil in Altort- und Parzellierungsbereich gegliedert und städtebauliche Ziele in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung, das Maß der baulichen Nutzung, die Anzahl der Wohnungen und die bauliche Gestaltung formuliert.



Abb. 12 Rahmenplan Erling 18.05.2004, Quelle Architekturbüro Winzinger, ohne Maßstab

Das Plangebiet wurde dem Parzellierungsbereich zugeordnet, für den schwerpunktmäßig eine Wohnnutzung ergänzt durch nicht störende Gewerbe vorgesehen ist. Im städtebaulichen Entwurf und im Bebauungsplan sollen die städtebaulichen Ziele des Rahmenplans weiterentwickelt und umgesetzt werden.

4. Städtebauliches Konzept

Als Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan wurden auf Basis der Eigentümergegenwartungen und der Gemeindevorstellungen städtebauliche Konzepte erarbeitet, die mit dem Gemeinderat rückgekoppelt wurden. Nachfolgende Variante 28K 28L dient schließlich als Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplans.

Ziel der Gemeinde ist es innerhalb des Plangebiets, unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung und der zeitlichen Umsetzbarkeit, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und dabei unterschiedliche Wohnformen sowie bezahlbaren Wohnraum zu ermöglichen. Da im nördlichen Bereich derzeit noch der Orgelbau- und ein Metallbaubetrieb vorhanden ist, besteht zudem ein zeitlicher Versatz zwischen der Bebaubarkeit des südlicheren und des nördlichen Teilbereichs.

Im Plangebiet sind überwiegend Mehrfamilienhäuser mit Tiefgaragen zu Wohnzwecken vorgesehen. Zusätzlich ist im Süden und Norden auch eine kleinteilige Bebauung durch Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Damit können unterschiedliche Bewohnergruppen angesprochen und eine Durchmischung des Quartiers erreicht werden. Im Sinne des Flächensparens wird in diesem zentral gelegenen Quartier eine verdichtete Bauweise ermöglicht. Im Sinne einer doppelten Innenentwicklung sollen ausreichend Freiräume und Grünbereiche gesichert werden.

Durch die Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen wird die Bodenversiegelung reduziert und das Ortsbild weniger durch oberirdische Stellplätze geprägt. Lediglich die nachzuweisenden Besucherstellplätze werden oberirdisch im Straßenraum untergebracht. Die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt für den südlichen und östlichen Teilbereich über eine neue Stichstraße von der Herrschinger

Straße. Der nördliche Teilbereich soll auch zukünftig direkt über den Pflhweg erschlossen werden. Um eine bessere Durchwegung durch das neue Baugebiet zu erreichen, sind zudem Fuß- und Radwege vorgesehen.



Abb. 13 Städtebaulicher Entwurf, Variante 28-L, PV München 10.12.2021, ohne Maßstab

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dadurch entspricht der Bebauungsplan den Zielvorstellungen der Gemeinde, indem dieser aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird. Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen insbesondere Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO) ausgeschlossen werden. Dadurch soll sichergestellt werden, dass der dringende Bedarf an Wohnraum in der Gemeinde Andechs gedeckt wird. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind aufgrund der Lage des Gebietes nicht mit dem städtebaulichen Ziel der Gemeinde für das Plangebiet vereinbar. Für diese Nutzungen stehen im Gemeindegebiet geeignetere Flächen zur Verfügung. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind im Plangebiet dagegen grundsätzlich vorstellbar, werden jedoch auf den Bereich WA 2 beschränkt, in dem gegenwärtig bereits eine gewerbliche Nutzung vorhanden ist.

Da sich gegenwärtig im nördlichen Geltungsbereich (WA 2) noch genehmigte und ausgeübte gewerbliche Nutzungen durch einen Orgelbau- und einen Metallbaubetrieb befinden, wird entsprechend § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass die dort festgesetzten Nutzungen erst nach Aufgabe der dort genehmigten und ausgeübten gewerblichen Nutzungen zulässig sind. Bis zu diesem Zeitpunkt trifft der Bebauungsplan keine Regelungen, es bleibt insoweit bei der bestehenden planungsrechtlichen Situation des § 34 BauGB. Auf dieser Grundlage können die bestehenden Betriebe im Rahmen des ohnehin zu beachtenden Rücksichtnahmegebots erweitert und in ihrer Nutzung geändert werden. Aufgrund der bestehenden und genehmigten Situation sieht die Gemeinde keinen städtebaulichen Regelungsbedarf bis zur Aufgabe dieser Nutzung. Der Immissionskonflikt ist durch Festsetzungen im WA 1 bewertet und bewältigt, so dass insoweit auch ein Verzicht auf eine Festsetzung zur Regelung der bestehenden Nutzung z.B. durch eine Fremdkörperfestsetzung entbehrlich ist.

Aus städtebaulichen Gründen wird auch die max. zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Dazu wurde im städtebaulichen Entwurf geprüft für welche Wohnungszahl die erforderlichen Stellplätze noch ortsbildverträglich auf dem Grundstück untergebracht werden können. Daneben dient die Festsetzung auch zur Sicherung stabiler Bewohnerstrukturen. Die festgesetzte bzw. mögliche Anzahl von Wohnungen im Plangebiet erscheint der Gemeinde im Hinblick auf den Wohnungsbedarf und den Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen sowie der Innenentwicklung Vorrang einzuräumen, städtebaulich sachgerecht.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine höchstzulässige Grundfläche sowie eine höchstzulässige Wand- und Firsthöhe festgesetzt. Dadurch wird die Gebäudekubatur eindeutig bestimmt. Da für die baulichen Anlagen unterschiedliche Wandhöhen zulässig sind, wird auch die Grundfläche unterschiedlich festgesetzt (§ 16 Abs. 5 BauNVO) und jeweils den überbaubaren Grundstücksflächen zugewiesen. Baugrenzen werden nicht außerhalb ihrer Zweckbestimmung verwendet, wenn sie zugleich für die Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung benutzt werden (vgl. Ernst/

Zinkhahn/ Bielenberg/ Krautzberger Kommentar zum Baugesetzbuch, §16 BauNVO Rn. 43). Eine zusätzliche Abgrenzung durch eine Perlschnurlinie ist daher nicht erforderlich.

Die Grundfläche darf durch die Grundfläche von Terrassen, Balkonen und Vordächern um 20 % überschritten werden. Dadurch werden die notwendigen Flächen für Außenwohnräume geschaffen.

Für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Nr. 1-2 BauNVO) wird eine Überschreitung der Grundflächen zugelassen. Die dafür städtebaulich verträgliche Gesamt-Grundflächenzahl wird dem städtebaulichen Entwurf entsprechend für Teile des **Baugebiets (WA 1.1, WA 1.2, WA 1.3, WA 1.4 und WA 2) unterschiedlich festgesetzt, die durch eine Perlschnur eindeutig abgetrennt werden. Durch eine festgesetzte Gesamtgrundflächenzahl zwischen 0,35 und 0,45** bleiben alle Grundstücke zu mehr als der Hälfte der Fläche gärtnerisch zu gestalten. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (§ 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO) sind einheitlich bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,75 zulässig, da diese das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigen. So wird die Unterbringung von erforderlichen Stellplätzen in Tiefgaragen wesentlich erleichtert.

Entsprechend dem Rahmenplan Erling wird für die Randbereiche des Plangebiets der Haustyp A vorgesehen. Er verfügt über zwei Geschosse und ein ausbaubares Dachgeschoss und weist eine maximale Wandhöhe von 6,5 m sowie eine maximale Firsthöhe von 8,5 m bei einer Dachneigung von max. 35° auf. Im Inneren des Plangebietes wird eine flächen- und kostensparende dreigeschossige Bauweise zugelassen, die sich am Haus Erling südlich der Herrschinger Straße orientiert. Dort wird eine Wandhöhe von 9,0 m und eine flache Dachneigung von max. 20° zugelassen. Das Haus Herrschinger Straße 16a wird entsprechend dem Bestand festgesetzt.

Um einen eindeutigen Messpunkt zur Bestimmung der Wand- und Firsthöhe zu erhalten, wird **als unterer Bezugspunkt** eine Höhenkote in Metern über Normalhöhen-Null für die Bemessung der max. zulässigen Wand- und Firsthöhe **bauraumbezogen** festgesetzt.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt und je Bauraum Einzelhäuser, teilweise auch Doppelhäuser zugelassen. Reihenhäuser werden entsprechend dem Rahmenplan Erling ausgeschlossen, um der Teilung von Grundstücken in städtebaulich zu kleinteilige Einheiten vorzubeugen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden dem städtebaulichen Entwurf entsprechend durch baukörperähnliche Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen dürfen ausnahmsweise durch Außentreppen, Vordächer und Balkone um bis zu 1,5 m, durch Terrassen um bis 3 m überschritten werden. Die Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen betreffen bauliche Anlagen, die städtebaulich wenig wirksam sind, wie z.B. Außentreppen, Vordächer, Terrassen und Balkone. Der Umfang der Ausnahme wird dahingehend konkretisiert, dass dies nur auf ein Drittel der Gebäudelänge zulässig ist und es sich damit auch um untergeordnete Bauteile handelt.

Die festgesetzten Baugrenzen sind so gefasst, dass sie in Verbindung mit den zulässigen Wandhöhen eine ausreichende Belichtung und Belüftung, sowie die erforderlichen Flächen für Nebenanlagen sicherstellen. Dadurch können Abstandsflächen mit

einer abweichenden Tiefe als durch Art. 6 BayBO oder die gemeindliche Abstandsflächensatzung entstehen. Dies wird ausdrücklich zugelassen. **Die sich aus vorstehenden Festsetzungen ergebenden Maße gelten als die zulässige Abstandsflächentiefe.**

5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Andechs. Darüber hinaus dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (z. B. Gartenhäuser, etc.) bis zu einer Größe von insgesamt 10 m² je Baugrundstück auf dem gesamten Baugrundstück errichtet werden. Die freie Platzierung der Nebenanlagen soll einer besseren Nutzung der Gartenflächen dienen. Allerdings ist auch hier die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl zu beachten.

Die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe für Garagen/Carports und Nebenanlagen auf 3,0 m dient ferner dazu, um diese auch zukünftig als untergeordnete Anlagen wahrzunehmen. Ebenso werden gestalterische Festsetzungen aus Gründen des Ortsbildes getroffen.

5.5 Bauliche Gestaltung

Zur Sicherung des Ortsbildes werden gestalterische Festsetzungen entsprechend Art. 81 BayBO getroffen. Damit sich die neuen Bebauungsvorhaben in die umliegende Bebauung integrieren, werden gestalterische Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung getroffen. In Anlehnung an den Rahmenplan Erling sind lediglich Satteldächer zulässig. Lediglich für untergeordnete Bauteile sind auch begrünte Flachdächer zulässig. Diese Festsetzung gewährleistet auch zukünftig eine ruhige und dorftypische Dachlandschaft. Für diese sind, in Abhängigkeit vom festgesetzten Haustyp, Dachneigungen von max. 38 ° festgesetzt. Zur Vermeidung von untypischen großen Giebeln, verläuft die Firstrichtung der Gebäude parallel zu Längsseite des Gebäudes.

Dachaufbauten in Form von Gauben oder Quergiebeln sowie Dachflächenfenster sind zulässig. Giebelgauben sind ab einer Dachneigung von 32 ° zulässig, SchlepPGAuben erst ab einer Neigung von 35 ° und werden auf ein Drittel der Gebäudelänge beschränkt. Entsprechend der Vorgaben des Rahmenplans Erling werden weitere Festsetzungen zur Breite der Gauben und ihre Abstände zu anderen Bauteilen geregelt. Quergiebel als weitere Dachaufbauten sind entsprechend dem Rahmenplan Erling erst ab einer Dachneigung von 25° zulässig und dürfen eine maximale Breite von einem Drittel der Gebäudelängen nicht überschreiten. Des Weiteren ist nur ein Quergiebel je Gebäudeseite zulässig. Dacheinschnitte sind grundsätzlich ausgeschlossen. Dadurch wird zum einen eine ruhige Dachlandschaft sichergestellt und zum anderen eine Nutzbarkeit des Dachgeschosses ermöglicht.

Ferner werden Festsetzungen zu den Dachdeckungsmaterialien getroffen, da diese stark ortsbildprägend sind. Dementsprechend sind die Dachflächen mit Dachsteinen oder Ziegeln in den Farbton rot bis rot-braun auszuführen.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie werden auf den Dächern zugelassen und dienen dem Klimaschutz. Damit das Ortsbild nicht negativ beeinträchtigt wird, sind diese im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige rechteckige Flächen zu errichten.

5.6 Verkehr und Erschließung

Das Ingenieurbüro WipflerPlan wurde von der Gemeinde Andechs mit der Erschließungsplanung beauftragt. Das Erschließungskonzept umfasst die Verkehrswege des Baugebietes, die Schmutz- und Regenwasserkanalisation sowie die Wasserversorgung.

5.6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des nördlichen Teilbereichs erfolgt über den Pfahlweg. Der südliche und östliche Bereich wird durch eine neue Erschließungsstraße, mit Anschluss an die Herrschinger Straße, an das bestehende örtliche Verkehrsnetz angebunden. Diese soll in Form einer Stichstraße mit anschließendem Wendehammer angelegt werden. Durch eine Schleppkurvenuntersuchung wurde der Wendehammer für ein dreiachsiges Müllfahrzeug nachgewiesen. Da die überbaubaren Grundstücksflächen sind weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Besondere Festsetzungen für den Brandschutz sind daher nicht erforderlich.

Nach Absiedelung der gewerblichen Nutzung im Norden soll eine Durchfahrtsmöglichkeit für Müll- und Rettungsfahrzeuge (durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) an der westlichen Grenze des Geltungsbereichs sichergestellt werden. Diese folgt der bereits privatrechtlich gesicherten Erschließung der Grundstücke Pfahlweg 11a und 11b. Diese Erschließung soll auch künftig beibehalten werden und dafür eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche festgesetzt. Das Geh- und Fahrrecht wurde seinerzeit bestellt, um die beiden Grundstücke in ihrer Erschließung rechtlich zu sichern.

Eine in den 1970er Jahren geplante durchgehende öffentliche Straßenverbindung vom Pfahlweg zur Herrschinger Straße strebt die Gemeinde nicht mehr an. Diese wurde aufgegeben um zusätzlichen KFZ-Verkehr zu vermeiden. Durch den bestehenden Höhenunterschied zwischen dem südlich Bereich der Stadlerwiese und den bereits bebauten Grundstücke Pfahlweg 11a und 11b ist in diesem Bereich eine Grünfläche als Böschung erforderlich. Eine alternativ vorgeschlagene Erschließung der beiden Grundstücke nur über die etwa 140 m entfernte Herrschinger Straße ist aus städtebaulicher Sicht problematisch, da in diesem Fall zusätzliche Wendeflächen für Rettungs- und Müllfahrzeuge erforderlich wären. Daher würde sich die versiegelten Erschließungsflächen unverhältnismäßig erhöhen, was einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden widerspricht.

Die weitere interne Erschließung wird durch private Verkehrsflächen und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sichergestellt, die von der neuen öffentlichen Verkehrsfläche ausgehen. Ergänzend zur verkehrlichen Erschließung des motorisierten Individualverkehrs wird eine weitere Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt. Diese öffentliche Verkehrsfläche ermöglicht eine neue Durchwegung von der Herrschinger Straße zum Pfahlweg und schafft damit kurze Wege innerhalb der Gemeinde, die zusätzlichen Verkehr vermeiden und die Umwelt schonen.

Im WA 1.4 ist die Erschließung über den Pfahlweg gesichert, auch der hintere Bau- raum Nr. 11 weist einen Abstand von unter 50 m von dieser Ortsstraße auf. Eine Teilung in Einzelgrundstücke ist möglich, wenn die Erschließung privatrechtlich über die Vorderliegergrundstücke gesichert wird. Auf eine konkrete Verortung der Erschließungsflächen wird jedoch verzichtet, um es dem Grundstückseigentümer zu überlassen, wo die Zufahrt verlaufen soll. Eine Erschließung über den östlichen Fuß- und

Radweg scheidet jedoch aus, da dieser eine Breite von unter 3 m aufweist.

Auf der Parzelle 10 wird eine zusätzliche private Fußwegeverbindung vorgeschlagen, die an den Erschließungsseiten der geplanten Wohngebäude entlangführt und für die künftigen Bewohner eine Alternative zum Pfahlweg darstellt.

5.6.2 Entwässerungskonzept

Da eine Versickerung nach den vorliegenden Baugrunderkenntnissen nicht möglich ist, soll das Niederschlagswasser gedrosselt in den Vorfluter eingeleitet werden. Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist ein Regenwasserkanal in DN 300 und DN 400 SB für die Ableitung sowie ein Stauraumkanal in DN 1800 SB für die Rückhaltung geplant. Der erforderliche Flächenbedarf für das Drosselbauwerk wird im Bebauungsplan festgesetzt. Anschließend wird das Regenwasser über Drosselbauwerk in den Kienbach gedrosselt (35 l/s) eingeleitet.

Die Entwässerung der privaten Grundstücke erfolgt über Zisternen mit einem Rückhalteraum von mind. 4 m³ (oder 2 m³ pro 100 m²) und gedrosselte Einleitung von 1 l/s (oder 1 l/s pro 200 m²).

Die Regenwasserkanalleitungen kommend von den Grundstücken 138/8, 859, 860/5 gemäß der Bestandslagepläne der AWA-Ammersee werden an den neuen Regenwasserkanal angeschlossen, da sie bis jetzt über den bestehenden Regenwasserkanal der Stadlerwiese (Flst. Nr. 857/1 und 859/1) Richtung Kienbach entwässern. Das Grundstück 860/2 ist nach den Bestandsunterlagen der AWA-Ammersee nicht an den bestehenden Regenwasserkanal angeschlossen. Sollten sich trotzdem während der Kanalarbeiten zusätzliche Anschlüsse zeigen, die im Spartenplan nicht vorhanden sind, können diese an das neue Kanalsystem angeschlossen werden. Das Entwässerungskonzept wurde im Detail mit der AWA-Ammersee abgestimmt.

Sofern später eine zusätzliche Bebauung (Flst. Nr 836/7, 859, 138/8, 138/12, 138/13) nördlich des aktuellen Baugebietes erfolgt, die eine stärkere Versiegelung nach sich zieht, werden die einzelnen Grundstücke mit Auflagen zur dezentralen Rückhaltung (Niederschlagswasserbeseitigung über Zisternen und gedrosselte Einleitung) beaufschlagt. Somit ist auch in Zukunft keine Überlastung des Systems zu erwarten.

Gemäß Arbeitsblatt DWA-A-118 kann die Bemessung eines neuen Regenwasserkanals für einen 3-jährlichen Regen erfolgen. Der Regenwasserkanal sowie der Stauraumkanal des neuen Baugebiets wurden für ein 5-jährliches Regenereignis dimensioniert, um die Leistungsfähigkeit des Systems zu erhöhen und entsprechenden Reserven im Kanalsystem sicherzustellen. Darüber hinaus sind Überläufe sowohl im geplanten Stauraumkanal als auch in den Zisternen vorgesehen, um eine Überlastung des Systems zu vermeiden.

Für die Beseitigung des häuslichen Abwassers ist ein Schmutzwasserkanal in DN 250 Stz mit Anschluss an die öffentliche Kanalisation in der Herrschinger Straße geplant. Die Grundstücke werden jeweils mit einem Hausanschlusschacht erschlossen. Die Schmutzwasseranschlussleitungen werden als Steinzeugrohr (STZ) DN 150 ausgeführt.

5.7 Immissionsschutz

Für das Plangebiet wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung durch das Ingenieurbüro Greiner durchgeführt (Bericht Nr. 218158 / 4 vom 13.06.2023, siehe Anhang). Diese kommt zu folgenden Ergebnissen:

5.7.1 Verkehrsgeräusche

Die Beurteilungspegel erreichen an der geplanten Bebauung Werte von bis zu 56 dB(A) tags und 48 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete (55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) werden tags nur punktuell an der straßenzugewandten Fassade um 2 dB(A) und während der Nachtzeit um bis zu 3 dB(A) überschritten. An allen anderen Fassaden werden die Orientierungswerte eingehalten bzw. deutlich unterschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden an allen Gebäuden unterschritten.

Die aus dem Anliegerverkehr zu erwartende Verkehrsgeräuschbelastung führt zu keinen Immissionskonflikten. Die schalltechnische Situation aufgrund der Verkehrsgeräusche stellt sich somit insgesamt als unproblematisch dar.

5.7.2 Gewerbegeräusche

Unter Berücksichtigung der angrenzenden Gewerbebetriebe ergeben sich an den schallzugewandten Fassaden der geplanten Gebäude in unmittelbarer Nachbarschaft der Gewerbebetriebe Beurteilungspegel von bis zu 62 dB(A) im Norden und von bis zu 53 dB(A) im Süden des Plangebietes.

An den schallabgewandten Fassaden und den bezüglich der Gewerbebetriebe in zweiter Reihe liegenden Plangebäuden erreichen die Pegel Werte von bis zu 47 dB(A).

Der Vergleich der Berechnungsergebnisse mit dem Immissionsrichtwert der TA Lärm für WA-Gebiete in Höhe von tags 55 dB(A) zeigt somit Überschreitungen von bis zu 7 dB(A) des Richtwertes an den schallzugewandten Fassaden der nördlichen Gebäude. Im südlichen Bereich und an den schallabgewandten Fassaden und den Gebäuden der zweiten Reihe wird der Richtwert im Wesentlichen deutlich unterschritten.

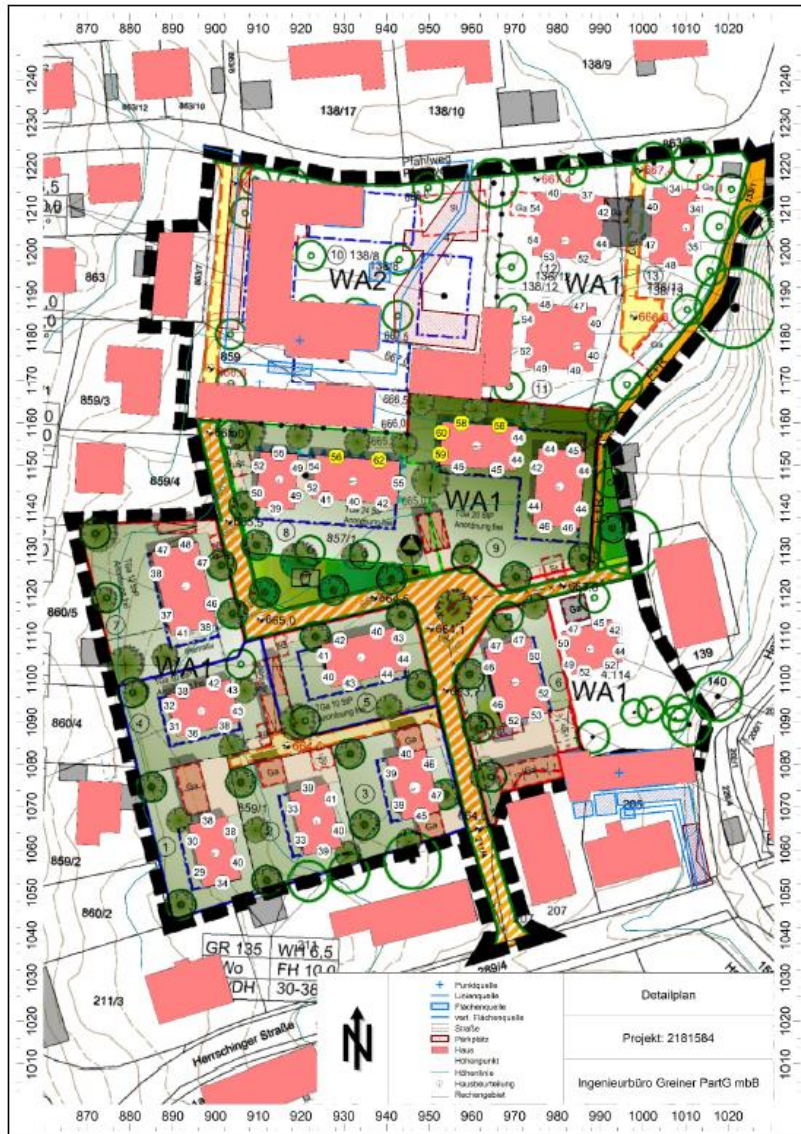


Abb. 14 Gebäudelärmkarte: Gewerbegeräusche Tageszeit höchster Beurteilungspegel je Aufpunkt, Quelle: Ingenieurbüro Greiner 13.06.2023

Um mögliche Immissionskonflikte aufgrund der gewerblichen Geräuschsituation dauerhaft zu vermeiden, werden im Bebauungsplan die betroffenen Fassaden gekennzeichnet und dort Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

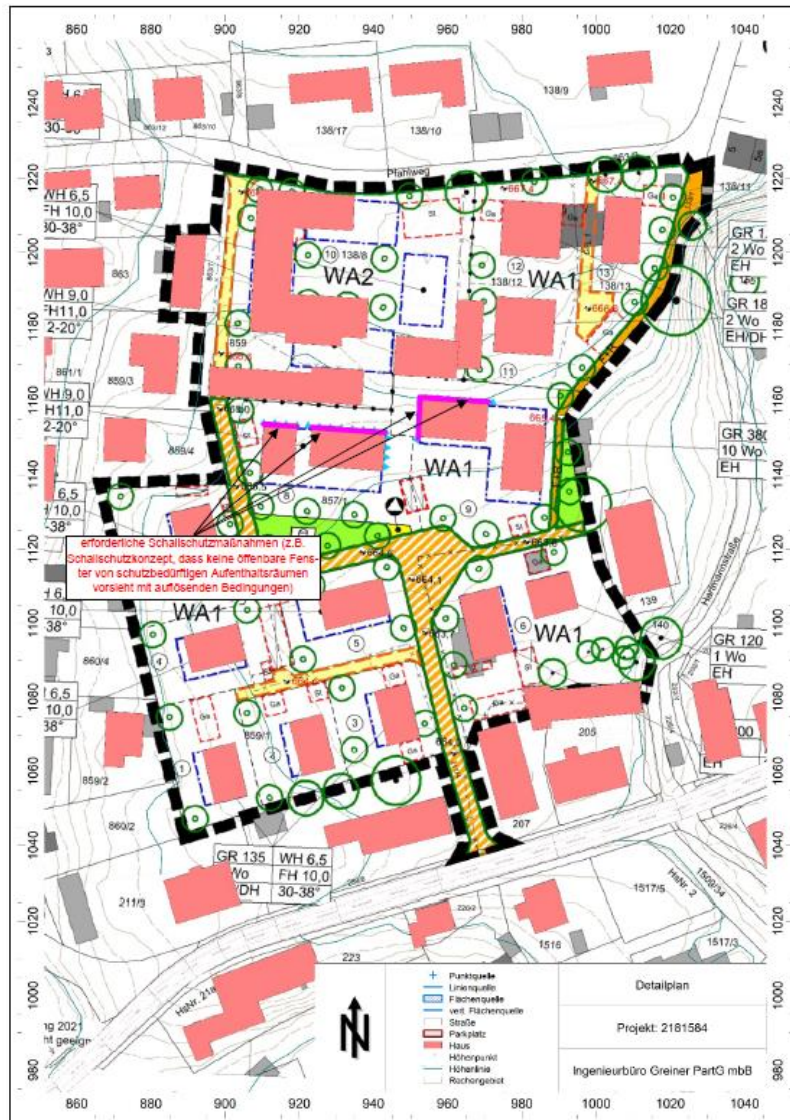


Abb. 15 Erforderliche Schallschutzmaßnahmen gegen Gewerbegeräusche an der geplanten Bebauung Anhang A, Ingenieurbüro Greiner 13.06.2023

Trotz der Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den meisten Fassaden der geplanten Bebauung können in einzelnen Bereichen in Teilzeiten die Geräuschimmissionen aus den angrenzenden Handwerksbetrieben gut wahrgenommen werden.

5.7.3 Luftreinhaltung und Geruchsemissionen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch die Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB, Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut mit Datum vom 28.03.2024 ein immissionsschutztechnisches Gutachten erstellt. Im Rahmen des Gutachtens wurde überprüft, ob die immissionsschutzfachliche Verträglichkeit der geplanten schutzbedürftigen Nutzungen mit dem im WA2 des Plangebiet auf dem Grundstück Fl.Nr. 138/8 der Gemarkung Erling-Andechs ansässigen Orgelbauer res-

pektive dessen Lackieranlage gegeben ist. Darüber hinaus wurde der Einfluss bestehender oder zukünftiger benachbarter Feststofffeuerungsanlagen auf die schutzbedürftigen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans überprüft.

Der Begutachtung wurden die von der Gemeinde Andechs sowie von dem Orgelbaubetrieb zur Verfügung gestellten Informationen zur Betriebscharakteristik zugrunde gelegt. Konkrete Erweiterungsabsichten, die grundsätzlich im Rahmen von Bauleitplanungen berücksichtigt werden, lagen zum Zeitpunkt der Begutachtung nicht vor; vielmehr soll der Betrieb des Orgelbauers langfristig verlagert werden.

Im Orgelbaubetrieb wurde mittlerweile eine neue Lackieranlage mit Betrieb im geschlossenen System installiert. In Kombination mit einer Aktivkohlefilterung wird kein Abgas mehr an die Umgebung abgegeben. Daher liegt keine relevante Emissionsquelle mehr vor und folglich sind keine Maßnahmen hinsichtlich dem Schutz vor Immissionen an Luftschadstoffen des Orgelbauers notwendig. Hinsichtlich Geruch wurde festgestellt, dass durch die Lackieranlage ggf. zeitweise Geruchseinwirkungen auftreten könnten, aber keine schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. v. § 3 Abs. 1 BImSchG in Form von erheblichen Geruchsbelästigungen zu erwarten sind. Darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Darüber hinaus wurde geprüft, ob die Abstände nach der 1. BImSchV von Austrittsöffnungen bestehender oder zukünftiger benachbarter Feststofffeuerungsanlagen zu den schutzbedürftigen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausreichen. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass der erforderliche Abstand von 15 m zwischen dem bestehenden Wohnhaus "Herrschinger Straße 16a" und der Baugrenze des westlichen Gebäudes der Parzelle 6 im Geltungsbereich nicht eingehalten wird. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wurde deshalb festgesetzt, die zum dauerhaften Aufenthalt von Personen vorgesehenen Räume des westlichen Gebäudes der Parzelle 6, deren Luftaustausch ausschließlich über Außenwandöffnungen (Fenster, Türen) erfolgt, welche näher als 15 m zur Mündungsöffnung eines Schornsteins einer Feststofffeuerung des Gebäudes "Herrschinger Straße 16a" liegen, mit Belüftungsanlagen auszustatten.

5.8 Grünordnung

Die Wahl des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB entbindet die Gemeinde nicht von der Bewertung und Abwägung von Umweltbelangen entbindet. Lediglich der förmliche Umweltbericht ist nicht erforderlich. Nach §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a) sind im Bebauungsplan "Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt" zu berücksichtigen; diesem Belang wird nachgekommen durch die Festsetzung von Grünflächen, Baumpflanzungen und die Begrenzung der Versiegelung. Dies schließt jedoch nicht die Anwendung des beschleunigten Verfahrens aus, was nur bei einer Beeinträchtigung der "Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG" nach Buchstabe b) ausgeschlossen wäre. Eingriffe gelten daher nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 als zulässig. Der Leitfaden findet keine Anwendung.

Minimierungsmaßnahmen zur Reduzierung des Eingriffs werden jedoch in den grünordnerischen Festsetzungen aufgenommen. Diese sind:

- Im Zentrum des Plangebiets wird eine öffentliche Grünfläche in Form eines Angers in einer Größe von ca. 400 m² festgesetzt, der als Kinderspielplatz angelegt wird. Um den dörflichen Charakter zu unterstreichen soll er als Naturerlebnisraum gestaltet werden und mit hochstämmigen Obstbäumen bepflanzt werden. Im Nordosten wird im Übergang zu dem stark bewachsenen Fl.St. ebenfalls eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.
- Als Straßenbäume werden heimische Linden, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm festgesetzt, die der Straße den Charakter einer Allee verleihen und Schatten spenden.
- Um eine ausreichende Begrünung der privaten Freiflächen sicherzustellen werden Pflanzgebote erlassen und durch eine Ersatzpflicht bei Ausfall ergänzt. Dadurch wird ein zukünftig mindestens gleichbleibendes Grünvolumen erreicht und damit dem Gebot zur Eingriffsminimierung Rechnung getragen.
- Die Pflanzgebote werden durch eine Artenliste konkretisiert, um den ökologischen Wert der Pflanzungen sicherzustellen.
- Zusätzlich ist zur Sicherstellung der Austauschbeziehungen für Kleinsäuger, z.B. Igel, die Durchlässigkeit durch Bodenfreiheit von Einfriedungen festgesetzt.
- Der Gefährdung von Vögeln durch große Glasflächen ist Beachtung zu schenken. Insbesondere an Wintergärten sollen daher Maßnahmen gegen Vogelschlag getroffen werden.
- Die Festsetzungen berücksichtigen – insbesondere durch geringe Grundfläche, Begrenzung der Bodenversiegelung und Festsetzungen zur Grünordnung – Minimierungspotenziale für die zu erwartenden Eingriffe. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB bezeichneten Bestandteilen sind nicht zu erwarten. Durch die Festsetzungen zur Grünordnung ist insgesamt sogar eine Verbesserung der ökologischen Wertigkeit zu erwarten.

5.9 Artenschutz

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und auf national gleichgestellte Arten zu untersuchen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass das Vorhaben nicht zu unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernissen führt. **Da die Daten aus der Artenschutzkartierung aus dem Jahr 1990 sehr alt sind, fanden im Vorfeld der Planung ab 2018 Begehungen auch im Sommer statt, bei denen keine Hinweise auf geschützte Arten auftraten.**

5.9.1 Mögliche Konflikte mit dem Artenschutz:

- Rodung von Gehölzen als potenzielle Neststandorte während der Brutzeit
- Rodung des Obstbaumes mit Baumhöhlen während der Nutzung als Ruhe- und Winterquartier von Fledermäusen
- Entfernen der Brutkästen während der Brutzeit

5.9.2 Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte:

- Vor Rodung des Obstbaumes mit Baumhöhlen **an der Grenze zwischen Flurstück 857/1 und 8590/1** auf Fledermäuse überprüfen
- Vor der Rodung Anbringen von fünf Fledermausrundkästen in störungsarmen Bereichen des Plangebietes
- Rodung von Gehölzen nicht vom 1. März bis 30. September (Vogelbrutzeit)
- Erhalt des Gehölzbestandes im Norden des Flurstückes 140 mit einem dichten Bestand aus Fichten, einer alten Walnuss und einer relativ jungen Esche
- Umhängen der Brutkästen außerhalb der Brutzeit und Erhalt als Bruthabitat

Für den Abriss der bestehenden Gebäude muss eine ökologische Baubegleitung zur Verfügung gestellt werden, um nicht gegen § 44 BNatSchG zu verstoßen. Innerhalb des Gemeindeteils Erling sind mehrere Fledermausvorkommen bestätigt. Daher kann eine Nutzung dieser Gebäude nicht ausgeschlossen werden. Abrissarbeiten an Gebäuden sind zwischen Anfang Februar bis Ende März bzw. Anfang September bis Mitte November außerhalb von empfindlichen Zeiträumen (z.B. Wochenstubezeit und der sommerlichen Quartiersnutzung) vorzunehmen. Ist ein Beginn des Abrisses der Gebäude außerhalb des determinierten Zeitraumes (also zwischen April und September) notwendig, ist im Vorfeld eine Ausflugkontrolle durch eine Fachperson durchzuführen, um einen Besatz der Gebäude auszuschließen. Wird während laufender Abriss- oder Sanierungsarbeiten die Anwesenheit geschützter Tiere oder deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten festgestellt sind die Arbeiten umgehend einzustellen. Arbeiten am betroffenen Gebäude dürfen nur in Absprache mit der Unteren Natur-schutzbehörde fortgesetzt werden.

5.9.3 Vermeidung von Vogelschlag

Aufgrund der Lage und Beschaffenheit des Vorhabens besteht das Risiko einer signifikanten Erhöhung des Tötungs- und Verletzungsrisikos für Vögel durch Kollisionen mit Glasflächen (Fassaden mit Glaselementen und Entfernung von weniger als 100 m zu Habitatstrukturen). Daher wurden entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Unter folgendem Link können weitere Hinweise entnommen werden, um Kollisionen von Vögeln an Glasflächen vermeiden:

<https://www.lbv.de/ratgeber/lebensraum-haus/gefahren-durch-glas/vogeltod-am-glas-vermeiden/>

5.10 Klimaschutz, Klimaanpassung

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
<p>Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)</p>	<p>Reduzierung der versiegelten Fläche durch die Festsetzung einer höchstzulässigen Grundfläche. Der Erhalt von vorhandenen Gehölzen und zusätzliche Ersatzbaumpflanzungen, verringert die Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit. Reduzierung der versiegelten Fläche und der damit verbundenen kleinklimatischen Erwärmung durch die Möglichkeit Tiefgaragen zu errichten.</p>
<p>Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<p>Begrenzung der höchstzulässigen Grundfläche. Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet</p>
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
<p>Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)</p>	<p>Kompakte Bauweise, dadurch Reduzierung des Flächenverbrauchs. Nachverdichtung im Nahbereich einer Bushaltestelle und Ausbau des bestehenden Fuß- und Radwegenetzes, dadurch Möglichkeit zur Nutzung von Alternativen zum CO₂-emittierenden Individualverkehr. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind allgemein zulässig und erwünscht.</p>
<p>Vermeidung von CO₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO₂ neutrale Materialien)</p>	<p>Förderung der CO₂-Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen. Geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme. Fußläufige Erreichbarkeit von ÖPNV-Haltestellen ist gegeben.</p>

5.11 Flächenbilanz

Fläche	Größe in m²	Anteil
Geltungsbereich	19.185	100 %
öffentlich Verkehrsfläche	1.576	8 %
Versorgungsfläche	16	0 %
öffentliche Grünfläche	462	2 %
Private Verkehrsfläche	702	4 %
Allgemeines Wohngebiet	16.429	86 %

6. Alternativen

Im Rahmen der Flächennutzungsplan-Fortschreibung wurden verschiedenen Standorte für Wohnbauflächen untersucht und aus ortplanerischer Sicht bewertet. Die gut erschlossene innerörtliche Freifläche Stadlerwiese wurde dabei für den Wohnungsbau als gut geeignet bewertet.

7. Anlagen

- Ingenieurbüro GHB Consult, Ingenieurgeologisches Gutachten vom 08.10.2022
- Ingenieurbüro Greiner, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Bericht Nr. 218158 / 4 vom 13.06.2023
- **Hook & Partner Sachverständige PartG mbB, Immissionsschutzrechtliches Gutachten - Luftreinhaltung, Projekt Nr. AND-6746-01 vom 28.03.2024**

Gemeinde Andechs, den

.....
Georg Scheitz, Erster Bürgermeister