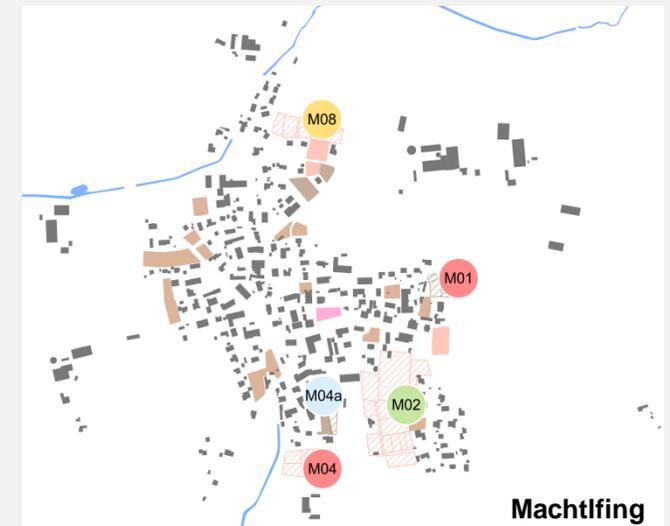
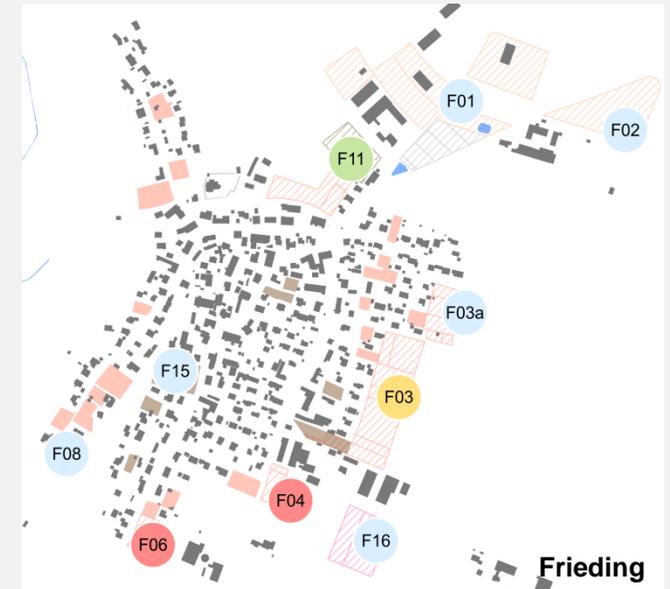
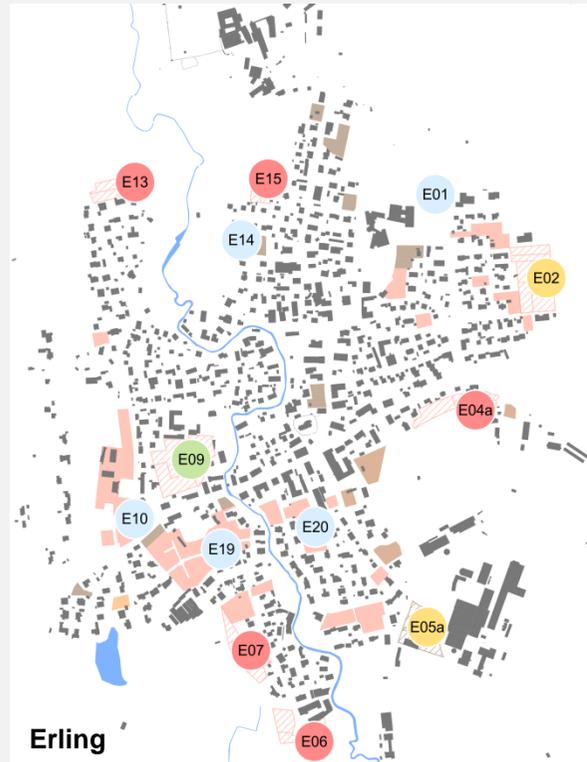




Gemeinde Andechs Flächennutzungsplan Priorisierung der Entwicklungsflächen



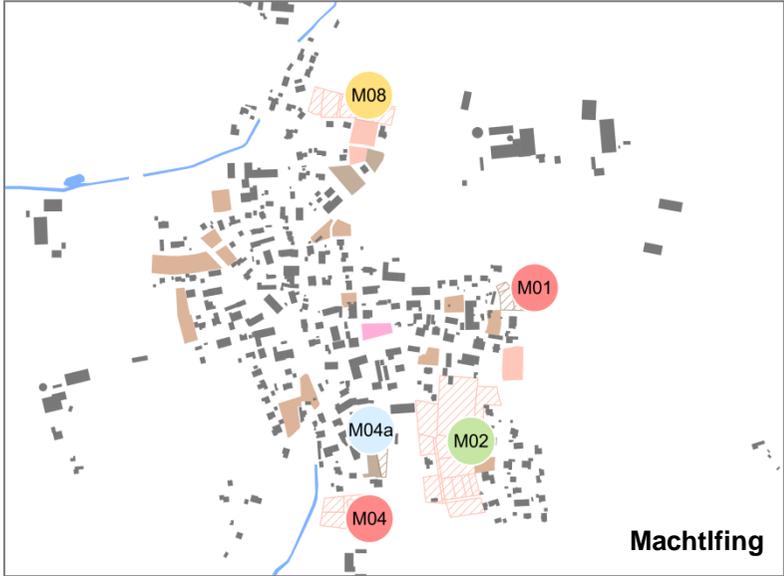
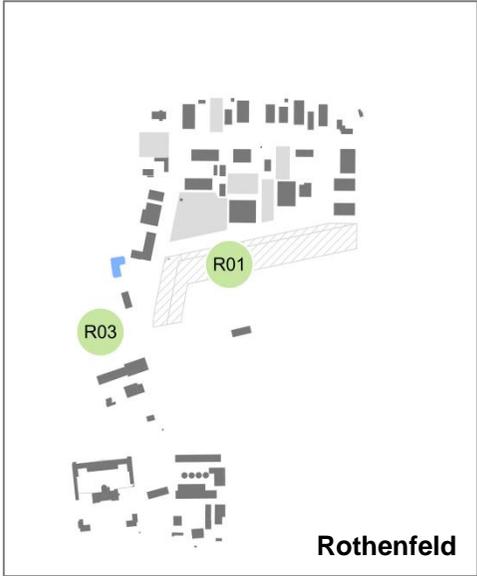
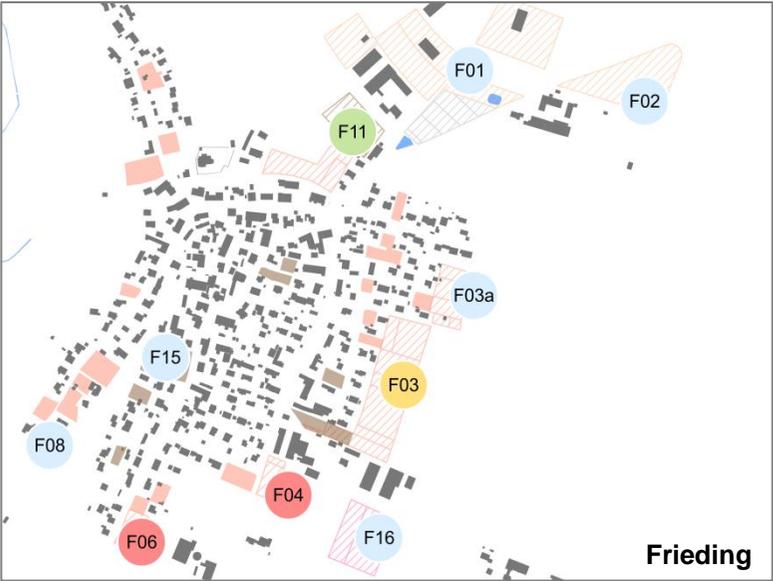
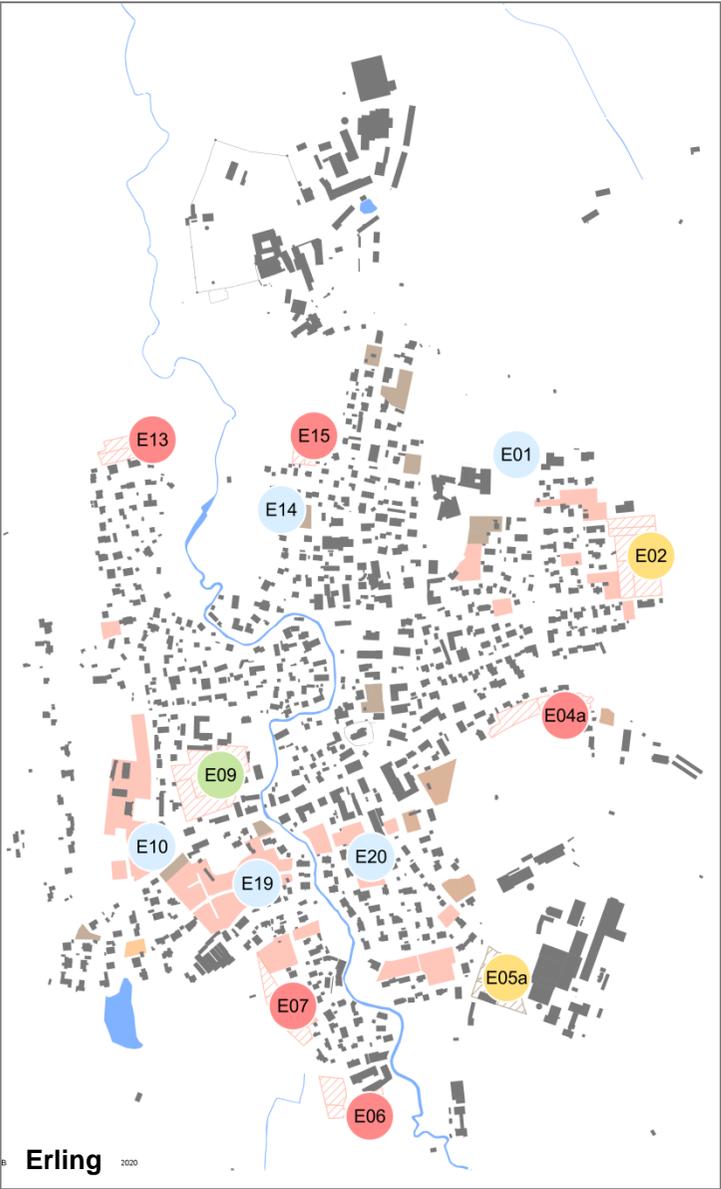
Gemeinderatsbeschluss und Städtebauliche Untersuchung

Andechs, 13.04.2021

Inhalt

Zusammenfassung	4
A. Gemeinderatsbeschluss	7
B. Städtebauliche Untersuchung	11
1. Ortsteil Erling	15
1.1 Baurecht	16
1.2 Einwohnerentwicklung / Bautätigkeit	17
1.3 Standortbewertung	18
2. Ortsteil Frieding	33
2.1 Baurecht	34
2.2 Einwohnerentwicklung / Bautätigkeit	35
2.3 Standortbewertung	36
3. Ortsteil Machtlfing	49
3.1 Baurecht	50
3.2 Einwohnerentwicklung / Bautätigkeit	51
3.3 Standortbewertung	52
4. Ortsteil Rothenfeld	61
4.1 Baurecht	62
4.2 Einwohnerentwicklung / Bautätigkeit	63
4.3 Standortbewertung	64

Zusammenfassung



Zusammenfassung

Im Zuge der Neufassung des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Andechs (22.10.2019) wurden neue Bauflächen in den Ortsteilen Erling, Frieding, Machtlfing und Rothenfeld ausgewiesen. Diese Entwicklungsflächen beinhalten jedoch noch kein Baurecht, sondern müssen zuerst mit einem Bebauungsplan überplant werden.

Da der Flächennutzungsplan die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde für die nächsten 15 bis 20 Jahre darstellt, können naturgemäß nicht alle Entwicklungsflächen kurzfristig und gleichzeitig umgesetzt werden.

Daher wurde der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) beauftragt, die Entwicklungsflächen städtebaulich zu untersuchen und einen Vorschlag für eine Priorisierung zu erarbeiten, die im Einzelfall jedoch flexibel gehandhabt werden kann.

In der städtebaulichen Untersuchung wurden die Entwicklungsflächen entsprechend städtebaulicher Belange bewertet und in vier Prioritätsstufen eingeteilt.

Der Gemeinderat hat die städtebauliche Untersuchung in mehreren Sitzungen ausführlich diskutiert und am 13.04.2021 beschlossen, sie bei zukünftigen Anträgen für neu ausgewiesene Bauflächen des FNPs und der weiteren städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde zu Grunde zu legen.

	Priorität 0	Priorität 1	Priorität 2	Priorität 3
Erling	E01 St. Elisabeth Weg	E09 Stadlerwiese	E05a Kerschbacher Weg N	E13 Hörndlweg
	E10 Max-Planck		E02 Münchner Feld	E 15 Klosterberg Süd
	E20 Südl. Haus Erling			E06 Gartenstraße Süd
	E19 Pähler Hart			E07 Innere Hölle
	E14 Soagberg			E04a Eierl Nord
Frieding	F08 Hurtenstraße Süd	F11a Pfarrk. Bolzplatz	F11b Pfarrk. Pankrazweg	F03 Riedweg Süd
	F01 Steyrer Weg West		F04 Hartstraße Ost	
	F02 Steyrer Weg Ost		F06 Hennenbühel	
	F03a Finkenweg			
	F16 Scheuertalstraße			
	F15 Herrschinger Str. W			
Machtlfing	M04a In der Au Ost	M02 Reischberg West	M08 Brunnweg Süd	M04 In der Au West
	M11 Waldkindergarten			M01 Ascheringer Weg
Rothenfeld		R01 Rothenfeld Süd		
		R03 Wertstoffhof		

Gemeinderatsbeschluss

Gemeinderatsbeschluss

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 13.04.2021 folgenden Beschluss gefasst:

Die Priorisierung FNP Entwicklungsflächen - Städtebauliche Untersuchung - (Stand 22.02.2021) des PV Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München, wird zur Kenntnis genommen und soll für zukünftige Anträge der neu ausgewiesenen Bauflächen des genehmigten Flächennutzungsplanes i. d. F. vom 22.10.2019 und zur weiteren Entwicklung zu Grunde gelegt werden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Andechs beschließt folgende Priorisierung der Entwicklungsflächen:

Flächen, Priorität 0:

*Die Entwicklung und Bauleitplanung soll weitergeführt werden.
Entwicklungszeitraum: 2021-2030.*

Flächen, Priorität 1:

Der Entwicklungszeitraum befindet sich zwischen 2026 und 2030. Grundbesitzer können einen Antrag auf Bauaufstellung bei der Gemeinde einreichen, dies sollte allerdings erst ab 2025 erfolgen bzw. insofern die Bauleitverfahren der Priorität 0 weitestgehend abgeschlossen sind. Für zusammenhängende Bauflächen ist es maßgeblich, dass durch alle betroffenen Grundstücksbesitzer ein Antrag eingereicht wird. Einzelne Anträge/Bauflächen können hierbei nicht berücksichtigt werden. Ebenso ist es erforderlich, dass durch die Grundeigentümer/Antragsteller eine städtebauliche Vereinbarung mit der Gemeinde Andechs abgeschlossen wird.

Flächen, Priorität 2:

Der Entwicklungszeitraum befindet sich zwischen 2031-2035. Einzelfallbetrachtung ist notwendig. Falls Flächen aus Priorität 1 vorerst nicht verfügbar sind, können die Grundbesitzer hier einen Antrag für ein Bauleitverfahren bei der Gemeinde stellen. Hier muss im Einzelfall entschieden werden,

inwiefern ein Verfahren anstatt einer in Priorität 1 befindlichen Fläche eingeleitet werden kann. Des Weiteren müssen etwaige Bedenken und Hindernisse durch die Antragsteller ausgeräumt werden, die einer Bebauung entgegenstehen könnten (evtl. Städtebauliche Untersuchung). Für zusammenhängende Bauflächen ist es maßgeblich, dass durch alle betroffenen Grundstücksbesitzer ein Antrag eingereicht wird. Einzelne Anträge/Bauflächen können hierbei nicht berücksichtigt werden. Ebenso ist es erforderlich, dass durch die Grundeigentümer/Antragsteller eine städtebauliche Vereinbarung mit der Gemeinde Andechs abgeschlossen wird.

Durch ein begründetes öffentliches Interesse kann sich die Reihenfolge der Priorität verändern.

Flächen, Priorität 3:

Einzelfallbetrachtung ist notwendig. Hier müssen zuerst Bedenken und Hindernisse durch die Antragsteller ausgeräumt werden, die einer Bebauung derzeit noch entgegenstehen. Voraussetzung ist, dass vor Einstieg in ein Bauleitverfahren ein städtebauliches Gesamtkonzept durch ein qualifiziertes Planungsbüro erstellt wird. Hierbei sollen Auswirkungen der Planung aller Grundstücke für die in der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes neu ausgewiesenen Flächen untersucht und die Folgen hieraus aufgezeigt werden. Ebenso sollen Erschließungsmöglichkeiten, Stellplätze, bauliche Gestaltung etc. ermittelt werden.

Für zusammenhängende Bauflächen ist es maßgeblich, dass durch alle betroffenen Grundstücksbesitzer ein Antrag eingereicht wird. Einzelne Anträge/Bauflächen können hierbei nicht berücksichtigt werden. Ebenso ist es erforderlich, dass durch die Grundeigentümer/Antragsteller eine städtebauliche Vereinbarung mit der Gemeinde Andechs abgeschlossen wird.

Durch ein begründetes öffentliches Interesse kann sich die Reihenfolge der Priorität verändern.

Gemeinderatsbeschluss

Beschlussbuchauszug



Sitzung des Gemeinderates am 13.04.2021

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

3. Flächennutzungsplan i. d. F. vom 22.10.2019 Priorisierung der Entwicklungsflächen

15. Beschluss:

Die Priorisierung FNP Entwicklungsflächen – Städtebauliche Untersuchung – (Stand 22.02.2021) des PV Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München, wird zur Kenntnis genommen und soll für zukünftige Anträge der neu ausgewiesenen Bauflächen des genehmigten Flächennutzungsplanes i. d. F. vom 22.10.2019 und zur weiteren Entwicklung zu Grunde gelegt werden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Andechs beschließt folgende Priorisierung der Entwicklungsflächen:

Flächen, Priorität 0: Die Entwicklung und Bauleitplanung soll weitergeführt werden. Entwicklungszeitraum: 2021-2030.

Flächen, Priorität 1: Der Entwicklungszeitraum befindet sich zwischen 2026 und 2030. Grundbesitzer können einen Antrag auf Bebauungsplanaufstellung bei der Gemeinde einreichen, dies sollte allerdings erst ab 2025 erfolgen bzw. insofern die Bauleitverfahren der Priorität 0 weitestgehend abgeschlossen sind.
Für zusammenhängende Bauflächen ist es maßgeblich, dass durch alle betroffenen Grundstücksbesitzer ein Antrag eingereicht wird. Einzelne Anträge/Bauflächen können hierbei nicht berücksichtigt werden.
Ebenso ist es erforderlich, dass durch die Grundeigentümer/Antragsteller eine städtebauliche Vereinbarung mit der Gemeinde Andechs abgeschlossen wird.

Flächen, Priorität 2: Der Entwicklungszeitraum befindet sich zwischen 2031-2035. Einzelfallbetrachtung ist notwendig
Falls Flächen aus Priorität 1 vorerst nicht verfügbar sind, können die Grundbesitzer hier einen Antrag für ein Bauleitverfahren bei der Gemeinde stellen. Hier muss im Einzelfall entschieden werden, inwiefern ein Verfahren anstatt einer in Priorität 1 befindlichen Fläche eingeleitet werden kann. Des Weiteren müssen etwaige Bedenken und Hindernisse durch die Antragsteller ausgeräumt werden, die einer Bebauung entgegenstehen könnten (Evtl. Städtebauliche Untersuchung).
Für zusammenhängende Bauflächen ist es maßgeblich, dass durch alle betroffenen Grundstücksbesitzer ein Antrag eingereicht wird. Einzelne Anträge/Bauflächen können hierbei nicht berücksichtigt werden.
Ebenso ist es erforderlich, dass durch die Grundeigentümer/Antragsteller eine städtebauliche Vereinbarung mit der Gemeinde Andechs abgeschlossen wird.

Durch ein begründetes öffentliches Interesse kann sich die Reihenfolge der Priorität verändern.

Flächen, Priorität 3: Einzelfallbetrachtung ist notwendig
Hier müssen zuerst Bedenken und Hindernisse durch die Antragsteller ausgeräumt werden, die einer Bebauung derzeit noch entgegenstehen. Voraussetzung ist, dass vor Einstieg in ein Bauleitverfahren ein städtebauliches Gesamtkonzept durch ein qualifiziertes Planungsbüro erstellt wird. Hierbei sollen Auswirkungen der Planung aller Grundstücke für die in der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes neu ausgewiesenen Flächen untersucht und die Folgen hieraus aufgezeigt werden. Ebenso sollen Erschließungsmöglichkeiten, Stellplätze, bauliche Gestaltung etc. ermittelt werden.
Für zusammenhängende Bauflächen ist es maßgeblich, dass durch alle betroffenen Grundstücksbesitzer ein Antrag eingereicht wird. Einzelne Anträge/Bauflächen können hierbei nicht berücksichtigt werden.
Ebenso ist es erforderlich, dass durch die Grundeigentümer/Antragsteller eine städtebauliche Vereinbarung mit der Gemeinde Andechs abgeschlossen wird.
Durch ein begründetes öffentliches Interesse kann sich die Reihenfolge der Priorität verändern.

Einstimmig beschlossen Ja 16 Nein 0 Anwesend 16 Persönlich beteiligt 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Andechs, 14.04.2021

Michael Kuch

Städtebauliche Untersuchung

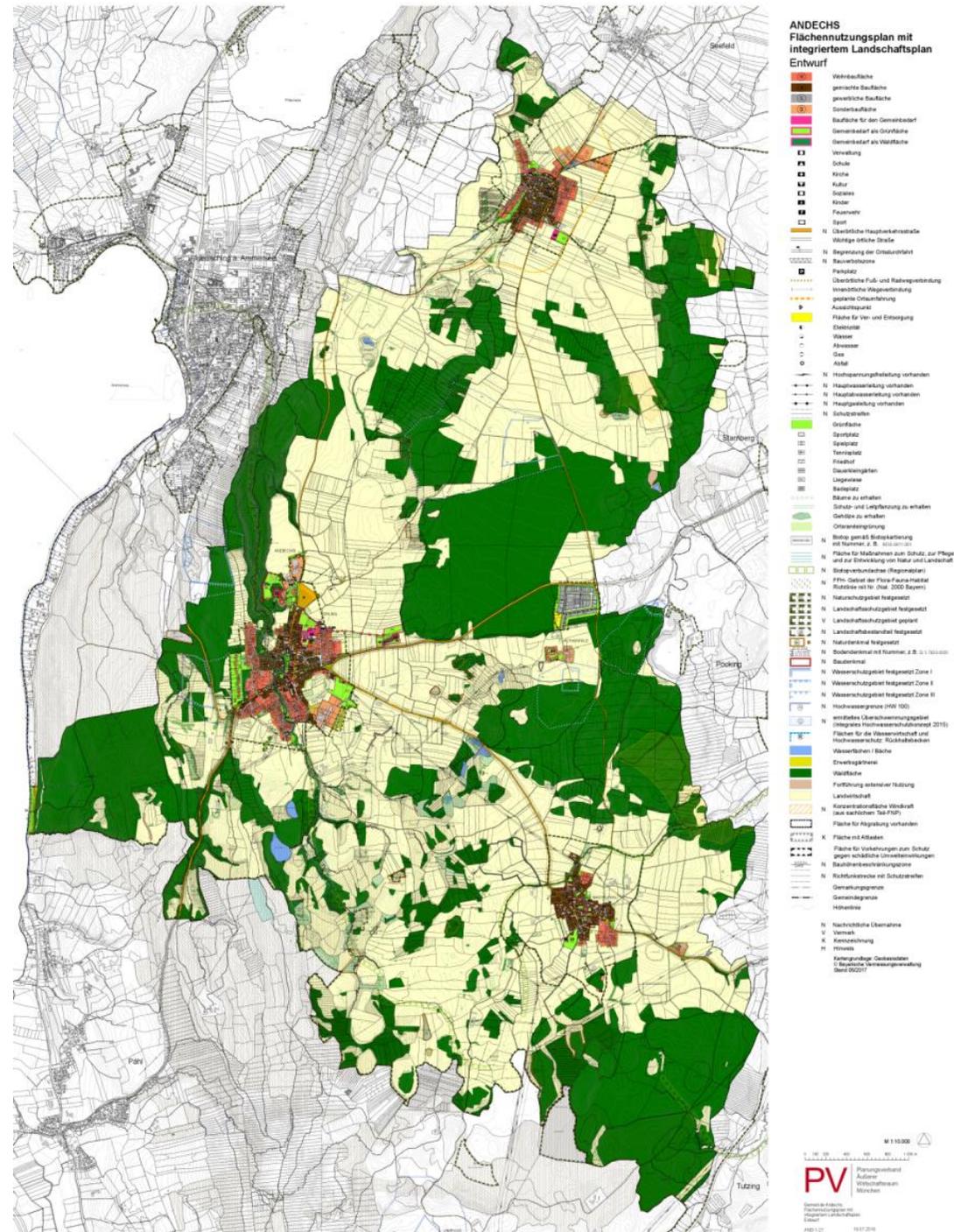
Städtebauliche Untersuchung Zielsetzung

Für die Aufstellung des neuen Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Andechs wurden 64 Entwicklungsflächen durch Bürgeranfragen, Diskussionen in der Gemeinderatsklausur, eine Bürgerversammlung und drei Ortsteilveranstaltungen identifiziert und diskutiert.

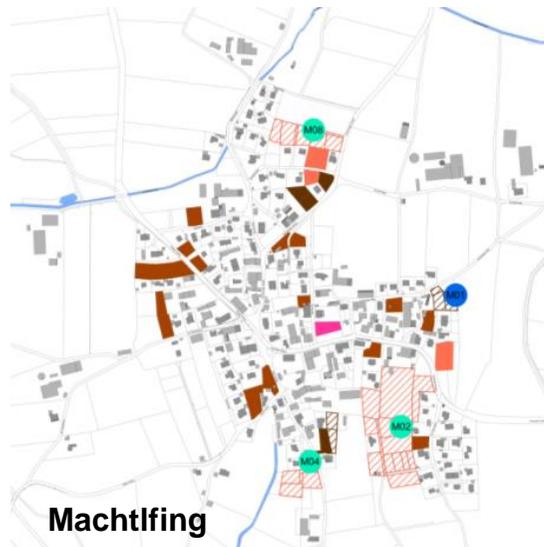
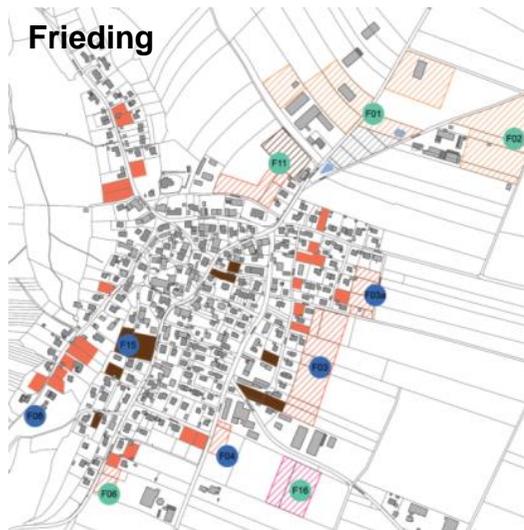
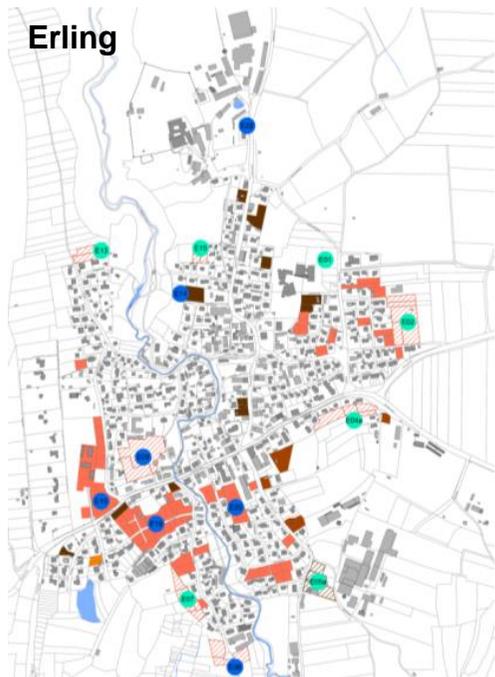
Alle Entwicklungsflächen wurden aus städtebaulicher Sicht auf ihre Eignung für eine bauliche Entwicklung geprüft, vom Gemeinderat im Rahmen von drei Ortsrundgängen besichtigt und bewertet. Daraufhin wurden von den vorgeschlagenen 64 Standorten 35 Entwicklungsflächen (durch Übernahmen, Anpassungen, Neuausweisungen) in den neuen FNP aufgenommen.

Der neue FNP wurde vom Landratsamt Starnberg am 11.03.2020 ohne Auflagen genehmigt und trat am 20.03.2020 in Kraft.

Da der FNP die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Gemeinde für die nächsten 15 bis 20 Jahre darstellt, können natürlich nicht alle Entwicklungsflächen kurzfristig umgesetzt werden. Daher möchte der Gemeinderat Andechs die Entwicklungsflächen priorisieren und hat den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München mit einer Untersuchung beauftragt.



Vorgehensweise



Da die Gemeinde Andechs das städtebauliche Ziel verfolgt, die einzelnen Ortsteile gleichmäßig zu entwickeln, werden Erling, Frieding und Machtlfing sowie das Gewerbegebiet Rothenfeld einzeln untersucht. Zuerst wird die Siedlungs- und Einwohnerentwicklung des Ortsteils in den letzten 15 Jahren kurz dargestellt. Anschließend werden alle im FNP dargestellten Entwicklungsflächen des Ortsteils einzeln nach folgenden Kriterien beschrieben:

Standortbeschreibung

Die Lage des Standorts innerhalb des Ortsteils sowie Potentialflächen in der Umgebung (z.B. Baulücken), die vorrangig entwickelt werden sollten

Eignung

Qualitäten des Standorts sowie Hindernisse die ggf. vor einer Bauleitplanung auszuräumen sind, Informationen über die gegenwärtige Verfügbarkeit

Städtebauliche Ziele

Kommunale Ziele, die für die Entwicklung des Standorts sprechen und im Rahmen einer Bauleitplanung verfolgt werden sollten.

Potential

Flächen- und Einwohnerpotential bei Entwicklung

Priorität 0

Entwicklung fortführen

Zur Vorbereitung einer Entscheidung durch den Gemeinderat Andechs werden die Standorte nach städtebaulichen Belangen und gemeindlichen Zielvorstellungen in **4 Prioritätsstufen** eingeteilt:

Priorität 0 - Entwicklung fortführen

Eine bereits erfolgsversprechend auf den Weg gebrachte Bauleitplanung sollte fortgesetzt werden.

Priorität 1

Vorrangig entwickeln

Priorität 1 - Vorrangig entwickeln

Es handelt sich um die geeignetsten und aussichtsreichsten Standorte im jeweiligen Ortsteil, für die eine Bauleitplanung prioritär aufgenommen werden sollte.

Priorität 2

Alternativen zu Priorität 1

Priorität 2 - Alternativen zu Priorität 1

Der Standort ist grundsätzlich geeignet, sollte aber erst nach, oder bei Scheitern von Priorität 1 entwickelt werden.

Priorität 3

**Hindernisse ausräumen
städtebauliche Ziele klären**

Priorität 3 - Hindernisse ausräumen

Am Standort sind Hindernisse bekannt, die vor Beginn einer Bauleitplanung ausgeräumt werden sollten. Ebenso sollten die städtebaulichen Ziele der Bauleitplanung einvernehmlich vereinbart werden.

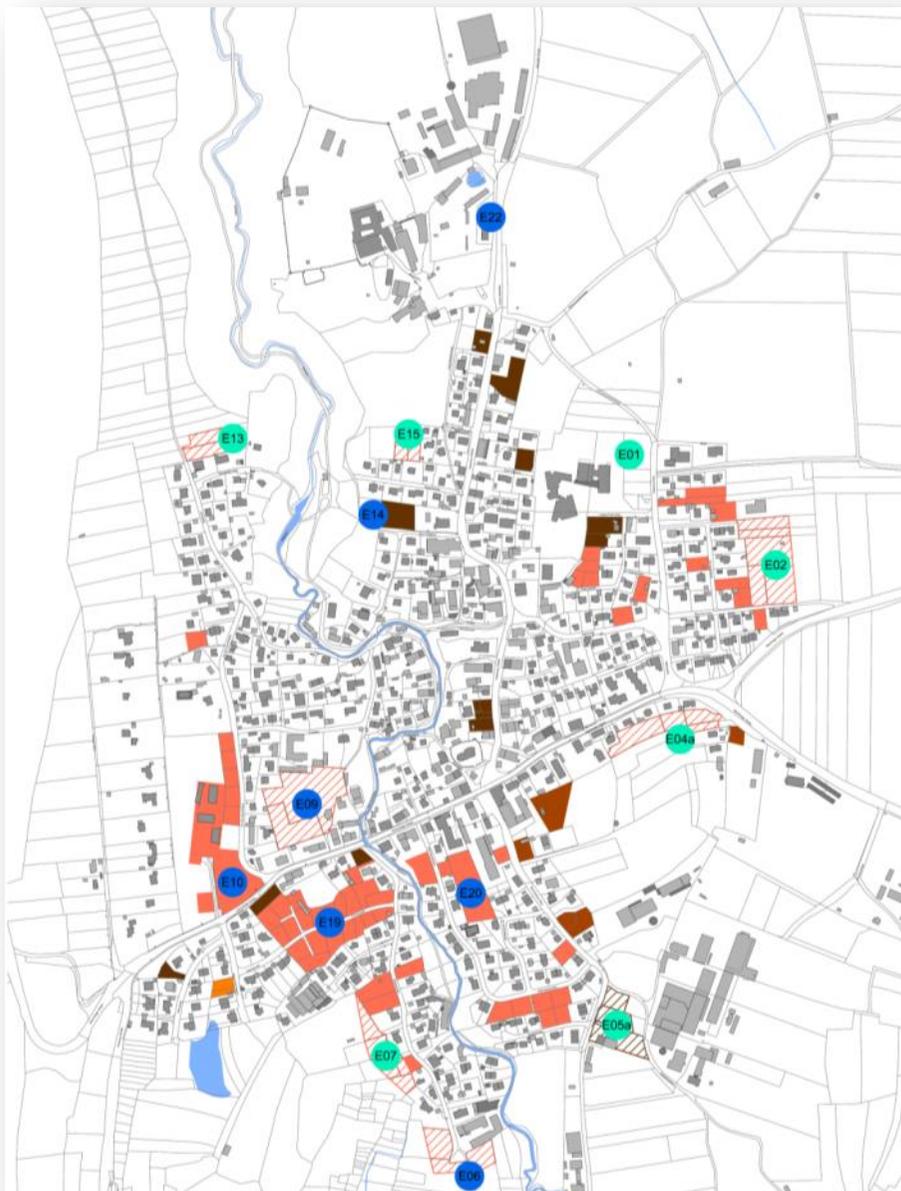
Die Priorisierung stellt den Kenntnisstand vom Februar 2021 dar. Bei Vorliegen neuer Erkenntnisse, z.B. hinsichtlich Verfügbarkeit, planerischer Hindernisse o.ä. kann die Priorisierung angepasst werden.

Ortsteil Erling



Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 2018

Ortsteil Erling – Baurecht



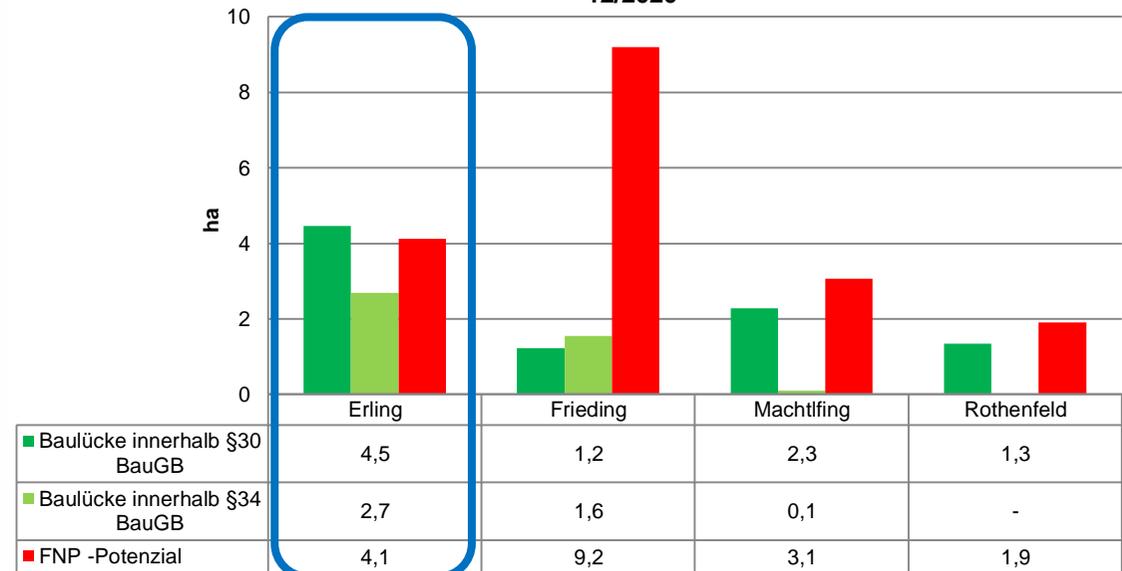
Baurechtserhebung

Die Gemeinde Andechs verfügt insgesamt über **ca. 32 ha** Potenzialflächen für Bauland (W, M, G). Hiervon entfallen **ca. 11,3 ha** auf den **Ortsteil Erling**.

Etwa **zwei Drittel** (7,2 ha) der Potenzialflächen in Erling sind Baulücken (im Plan farbig dargestellt). Sie können ohne weiteres Planen der Gemeinde entwickelt werden. Sie besitzen bereits Baurecht, da sie sich im **unbeplanten Innenbereich** oder innerhalb des Geltungsbereichs von **Bebauungsplänen** oder sonstige städtebaulichen Satzungen befinden.

Auf im FNP dargestellte **Entwicklungsflächen** entfallen **ca. 4,1 ha** (im Plan schraffiert dargestellt). Für diese ist eine verbindliche Bauleitplanung notwendig, da sie gegenwärtig noch kein Baurecht besitzen. Die folgende Analyse soll aufzeigen, nach welchen Prioritäten diese entwickelt werden sollen.

Gemeinde Andechs - unbebautes Flächenpotenzial nach Baurecht in ha
12/2020

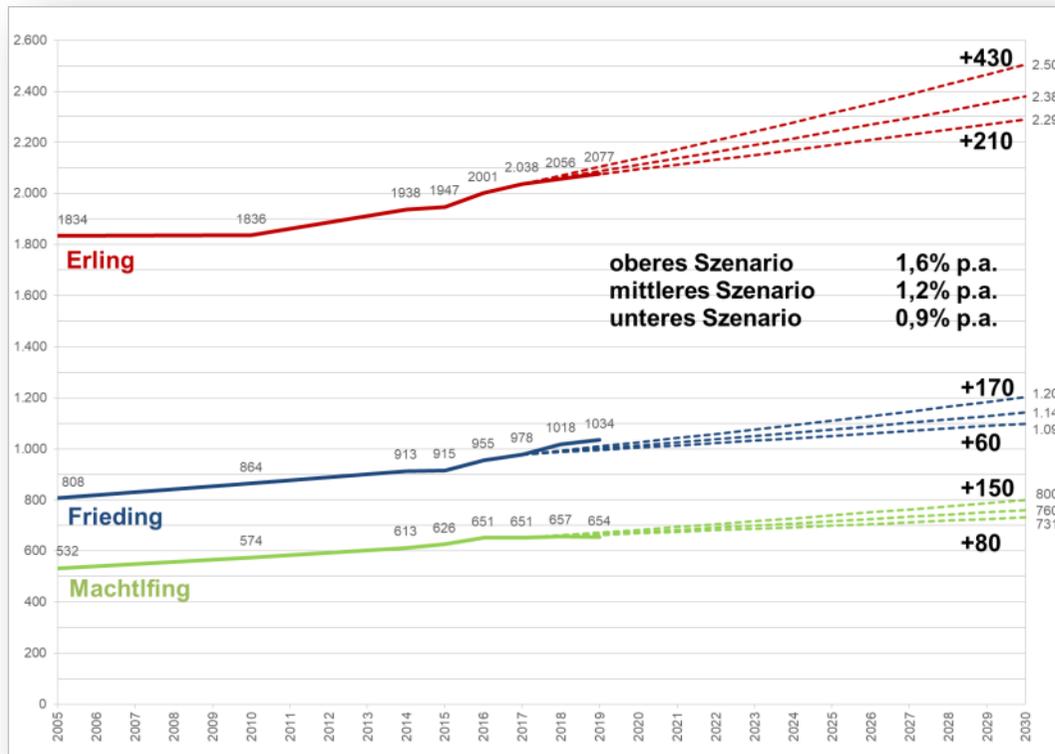


Ortsteil Erling – Einwohnerentwicklung / Bautätigkeit im Innenbereich

Entwicklungsziel Flächennutzungsplan:

Es wird weiterhin ein **moderates, organisches Bevölkerungswachstum** angestrebt, um langfristig eine ausgewogene Altersstruktur zu gewährleisten.

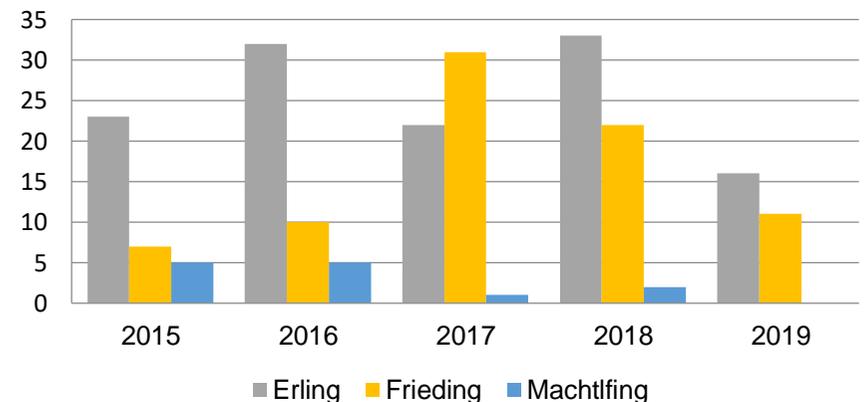
Dabei ist es der Gemeinde wichtig, eine stabile Bevölkerungsstruktur in allen Ortsteilen (Erling, Frieding und Machtfing) sicherzustellen. Für die Zukunft wird angestrebt, dass sich der Bevölkerungszuwachs **bis 2030 proportional auf die drei Ortsteile** aufteilt. Für Erling wird daher eine Bevölkerungszahl zwischen 2.300 und 2.500, für Frieding zwischen 1.100 und 1.200 und für Machtfing zwischen 730 und 800 Einwohnern angestrebt.



Bautätigkeit im Innenbereich (2015-2019)

Seit 2015 wurden im Ortsteil Erling 126 zusätzliche Wohneinheiten im Innenbereich geschaffen. Damit entfallen auf den Zeitraum von 2015-2019 etwas mehr als die Hälfte aller neu geschaffenen Wohneinheiten auf Erling. Die Bevölkerung wuchs innerhalb dieses Zeitraums von 1.947 Einwohner auf 2.077 Einwohner (1,6% p.a.).

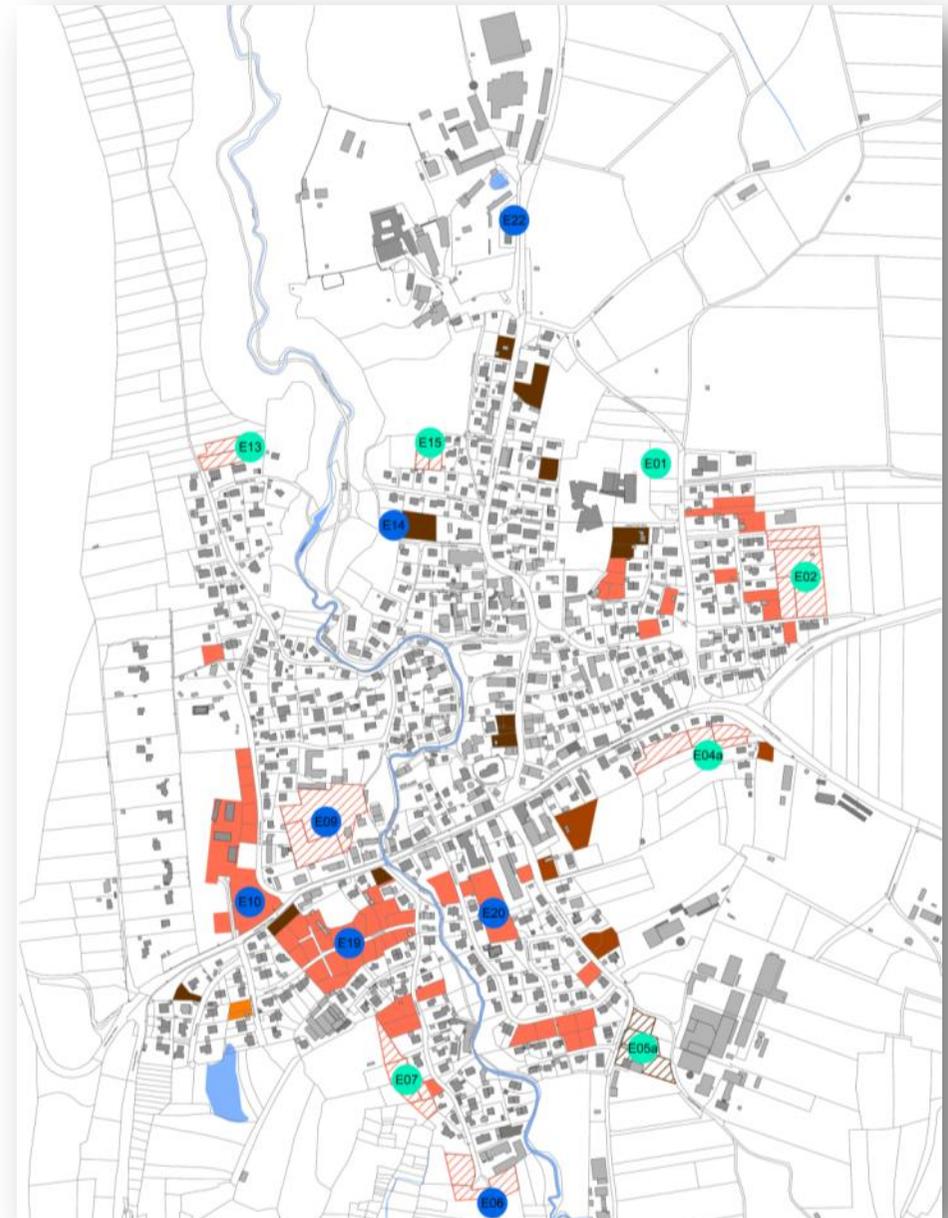
Gemeinde Andechs - Bautätigkeit 2015-2019



Ortsteil Erling – Standortübersicht

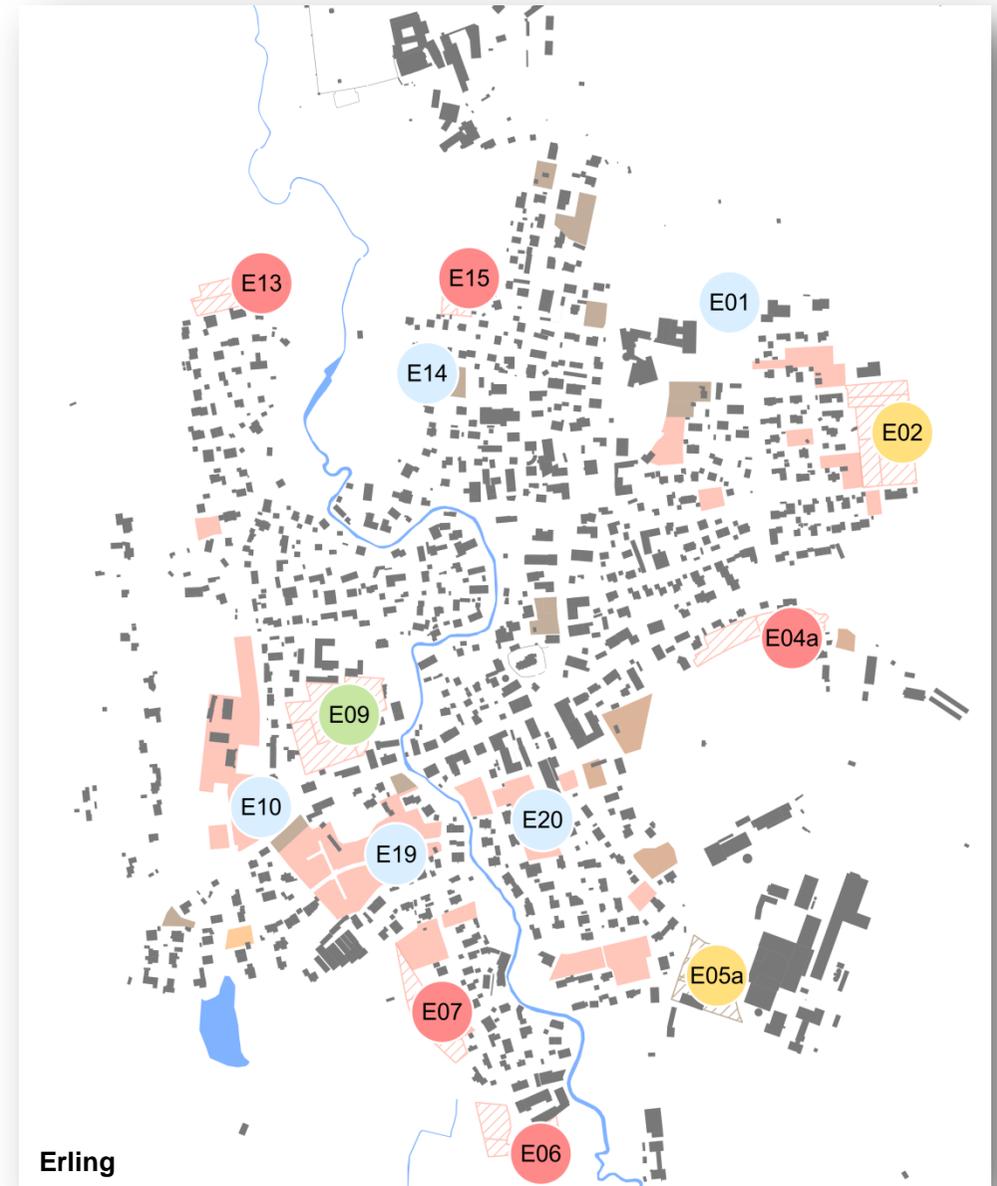
Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2015-2019 wurden im Ortsteil Erling 24 Standorte für Baulandausweisungen untersucht. Dabei wurden 7 Standorte nicht weiterverfolgt, 1 Standort wurde aus dem Flächennutzungsplan von 2004 **übernommen**, bei 9 Standorten wurden **Anpassungen** vorgenommen und 7 Standorte wurden als **Neuausweisungen** in den FNP aufgenommen.

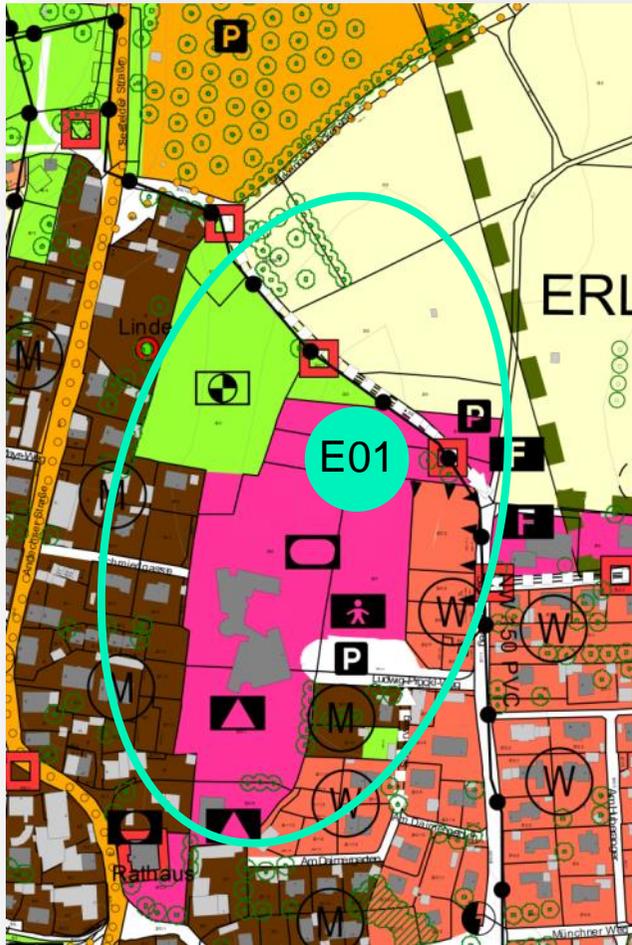
Standort	Name	Nutzung	Übernommen	Anpassung	Neuausweisung
E01	St. Elisabeth Weg	W / GB			N
E02	Münchener Feld	W			N
E04a	Eierl Nord	W			N
E05a	Kerschbacher Weg Nord	M			N
E06	Gartenstraße Süd	W	Ü		
E07	Innere Hölle	W			N
E09	Stadlerwiese	W		A	
E10	Max Planck	W		A	
E13	Hörndlweg	W			N
E14	Soag Berg	M		A	
E15	Klosterberg Süd	W			N
E19	Pähler Hart	W		A	
E20	Südlich Haus Erling	W		A	
E21	Krautgärten	GR		A	
E22	Kloster Andechs	SO		A	
E23	Froschgartl	GR		A	
E24	Friedhof Erling	GB/ GR		A	



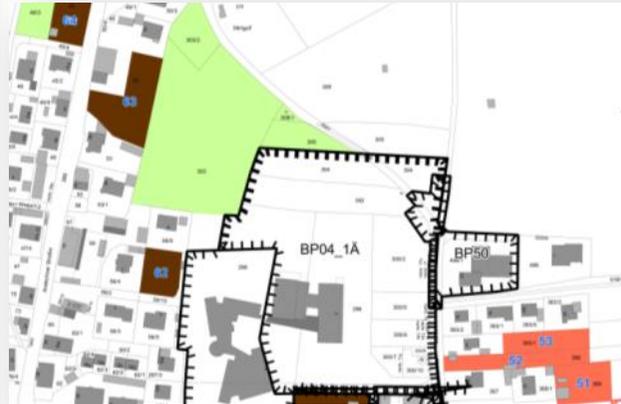
Ortsteil Erling – Priorisierung Entwicklungsflächen

Priorität 0		
Standort	Entwicklung	Einwohner (ca.)
E01 St. Elisabeth Weg	bis 2021	50
E10 Max-Planck	bis 2025	90
E20 Südlich Haus Erling	bis 2025	40
E19 Pähler Hart	bis 2030	100
E14 Soagberg	2025 – 2030	10
		<hr/> 290
Priorität 1		
E09 Stadlerwiese	2026 – 2030	120
		<hr/> 120
Priorität 2		
E05a Kerschbacher Weg Nord	2031 – 2035	15
E02 Münchner Feld	2031 – 2035	50
		<hr/> 65
Priorität 3		
E13 Hörndlweg	Hindernisse ausräumen	10
E 15 Klosterberg Süd	Hindernisse ausräumen	5
E06 Gartenstraße Süd	Hindernisse ausräumen	25
E07 Innere Hölle	Hindernisse ausräumen	25
E04a Eierl Nord	Hindernisse ausräumen	25
		<hr/> 90





Baurechtserhebung



Bebauungsplan



Standortbeschreibung

Nördlicher Bereich landwirtschaftliches Grünland, Spiel- und Bolzplatz, südlich Gemeinbedarfsfläche (Schule, Kinderhaus, Sport) östlicher Teilbereich Wohnbaufläche

Eignung

Durch zentrale Lage und angrenzende Gemeinbedarfseinrichtungen (Carl-Orff-Schule) für öffentliche Nutzungen prädestiniert

Städtebauliche Ziele

Standort bereits teilweise durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Carl-Orff-Schule, Kinderhaus und Turnhalle“ überplant und seit 2020 realisiert:

- Wohnbebauung, neue Sporthalle, Kinderhaus
- Doppel- und Mehrfamilienhäuser
→ ca. 22 Wohneinheiten für etwa 50 Einwohner

Priorität 0

Der Standort wurde bereits im Laufe der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans durch einen verbindlichen Bauleitplan überplant. Eine weitere Priorisierung muss daher nicht erfolgen. Nach Fertigstellung ist mit ca. 50 neuen Einwohnern zu rechnen.



Baurechtserhebung



Standortbeschreibung

Der Standort entspricht dem ehemaligen Grundstück des Max-Planck-Instituts.

Eignung

- Innerörtliche Fläche die zum Zeitpunkt der Flächennutzungsplanaufstellung ungenutzt war

Städtebauliche Ziele

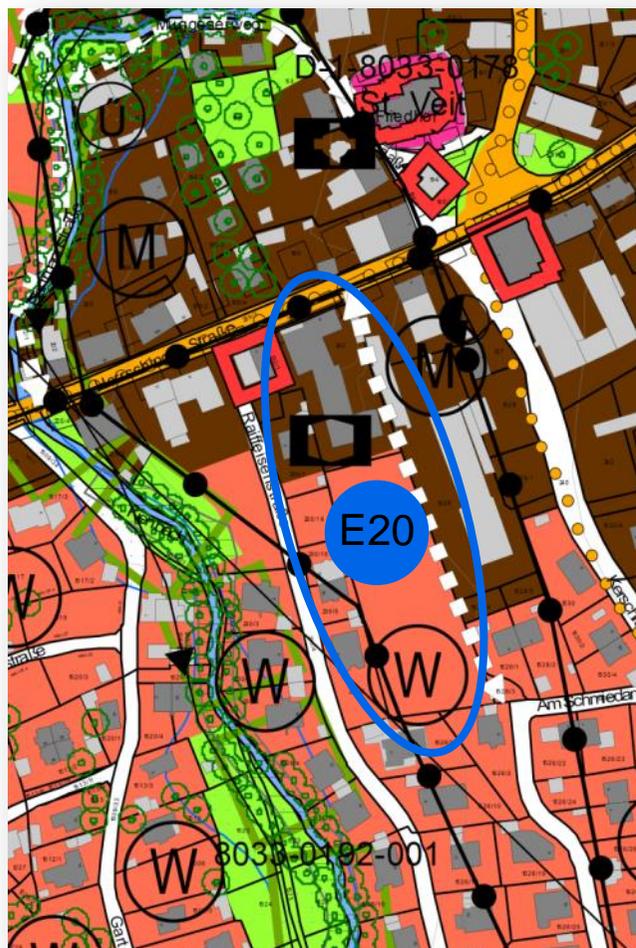
- Parallel zur Flächennutzungsplanaufstellung wurde bereits ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Bebauungsplan Nr. 57 seit 09/2019 rechtskräftig
- 48 Wohneinheiten (ca. 110 Einwohner) und Mitarbeiterwohnungen

Bebauungsplan Nr. 57



Priorität 0

Der Standort wurde bereits im Laufe der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans durch einen verbindlichen Bauleitplan überplant. Eine weitere Priorisierung muss daher nicht erfolgen.



Baurechtserhebung



Standortbeschreibung

Innerörtliche Freifläche südlich des „Haus Erling“

Eignung

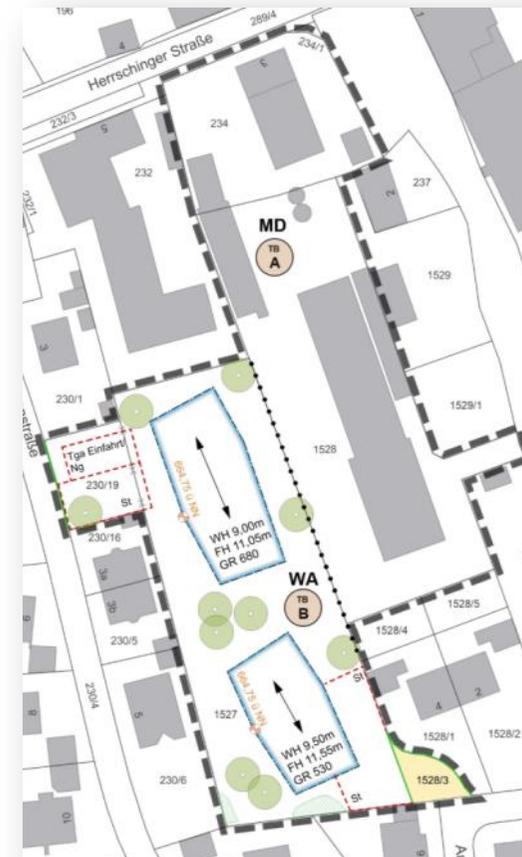
- soziale Infrastruktureinrichtungen gut erreichbar
- für Geschosswohnungsbau geeignet

Städtebauliche Ziele

Der Standort wird bereits durch den Bebauungsplan Nr. 59 „Nachbarschaftliches Wohnprojekt östlich der Raiffeisenstraße“ überplant (im Verfahren).

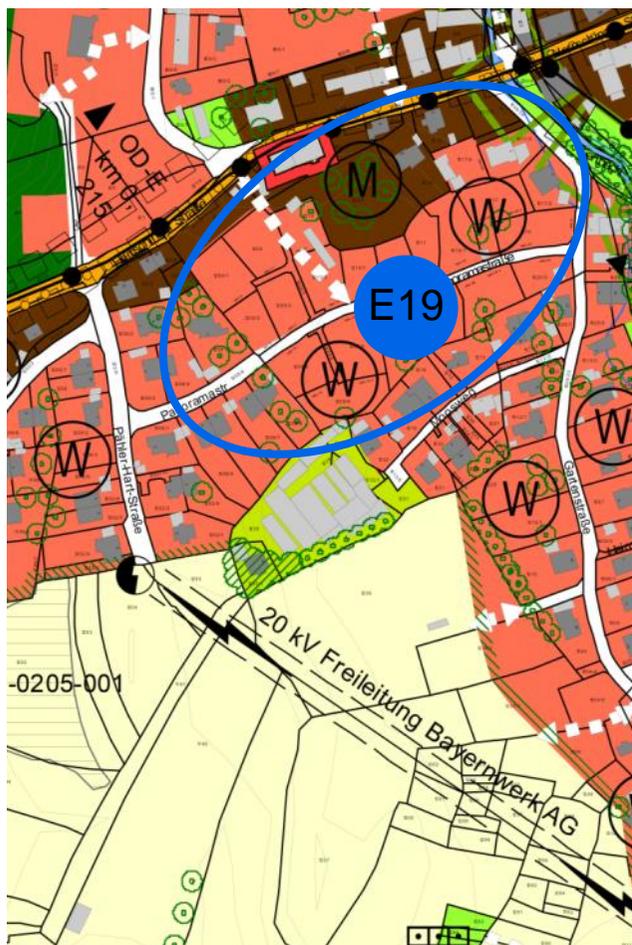
- Tagespflegeeinrichtung
- Wohnungsbau (gefördert und ohne Sozialbindung)
- Dorfgebiet mit landwirt. Nutzung (langfristige Umnutzung)
- 0,5 ha Wohnbaufläche, ca. 30 – 40 Einwohner

Bebauungsplan Nr. 59

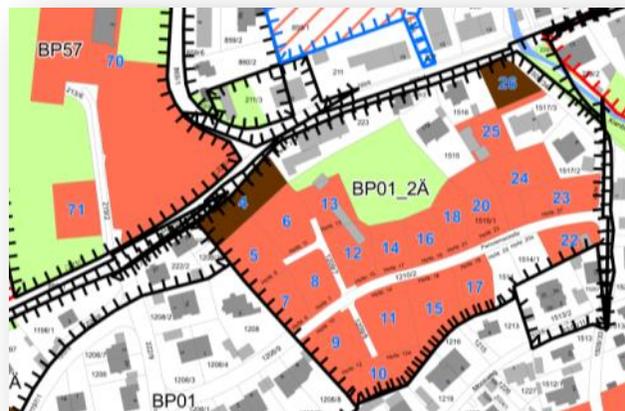


Priorität 0:

Für den Standort „Südlich Haus Erling“ wird gegenwärtig ein Bebauungsplan aufgestellt. Ziel der Gemeinde ist es, hier das Nebeneinander von Wohnen und Landwirtschaft mit geförderten Wohnungsbau und einer Tagespflegeeinrichtung zu ermöglichen.



Baurechtserhebung



Bebauungsplan Nr. 1, 2. Änderung



Standortbeschreibung

Innerörtliche Freifläche südlich der Herrschinger Straße

Eignung

Fläche der Innenentwicklung

- Innerörtliche Lage verringert Wege innerhalb Erlings
- Alle sozialen Infrastruktureinrichtungen sind gut zu erreichen.

Städtebauliche Ziele

Der Standort ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 1, 2. Änderung baurechtlich überplant.

- 52 Wohneinheiten (ca. 125 Einwohner)
- Gemischte Nutzung entlang Herrschinger Straße
- Rückwärtig Wohnbebauung
- Überwiegend noch nicht bebaut. (20 Baulücken)

Priorität 0:

Der Standort „Pähler Hart“ ist bereits baurechtlich durch den Bebauungsplan Nr. 1 überplant. Eine weitere Priorisierung der Flächen muss daher nicht erfolgen. Ziel der Gemeinde sollte es jedoch sein, die vorhandenen Baulücken innerhalb des Bebauungsplan zu schließen.



Baurechtserhebung



Bestand



Standortbeschreibung

Standort befindet sich in zentraler Lage, westlich der Andechser Straße, nordwestlich des Nahversorgers.

Eignung

- Die Parkplatzfläche wird zur Sicherung im Flächennutzungsplan dargestellt. Die angrenzenden Flächen werden aufgrund der Nutzungsmischung und der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen als Gemischte Baufläche (M) dargestellt.
- Geschosswohnungsbau ist hier vorstellbar

Städtebauliche Ziele

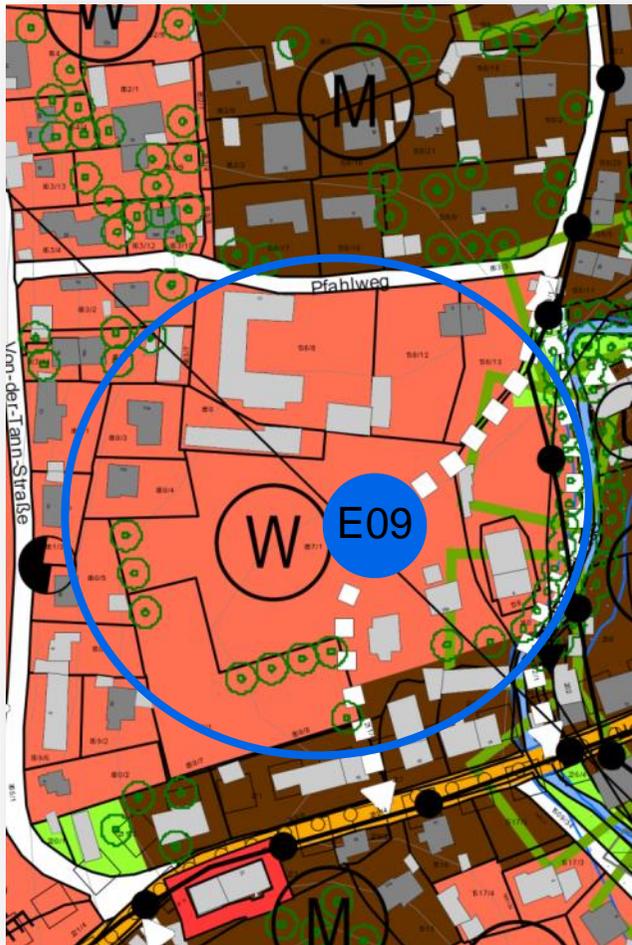
- Das Grundstück ist bereits durch § 34 BauGB bebaubar. Zur besseren Regelung und Sicherung des Einzelhandels, Aufstellen eines Bebauungsplans für Kombination Parken, Einzelhandel und Wohnen
- Wohnbebauung muss hinsichtlich der angrenzenden Parkplatznutzung untersucht werden.
- Ausbau Straße Zum Soagberg

Potential

0,2 ha Wohnbaufläche, ca. 10 Einwohner

Priorität 0:

Aufgrund der zentralen Lage des Standortes in Erling ist eine Entwicklung vorstellbar. Da er dem Innenbereich zuzuordnen ist, besteht bereits Baurecht entsprechend der umliegenden Bebauung. Möchte die Gemeinde an dieser Stelle eine verdichtete Bauweise ermöglichen, so ist eine verbindliche Bauleitplanung notwendig. Die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an eine Wohnbebauung sind durch ein Fachgutachten zu ermitteln und zu berücksichtigen.



Baurechtserhebung



Städtebauliches Konzept (in Arbeit)



Standortbeschreibung

Innerörtliche Freifläche im westlichen Bereich von Erling zwischen Herrschinger Straße und Pfahlweg

Eignung

Fläche der Innenentwicklung

- Innerörtliche Lage verringert Wege innerhalb des Ortsteils
- Alle sozialen Infrastruktureinrichtungen gut erreichbar
- Für Geschosswohnungsbau und eine sozialgerechte Bodennutzung geeignet

Städtebauliche Ziele

- Städtebauliches Gesamtkonzept
- Durchwegung sichern
- Sozialgerechte Bodennutzung
- Bis zur Umsiedlung des vorhandenen Orgelbaubetriebs sind in der Übergangszeit Einschränkungen in der verbindlichen Bauleitplanung nötig (Lärm)

Potential

1,1 ha Wohnbaufläche, ca. 50 – 60 WE (120 – 150 Einwohner)

Priorität 1:

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Standortes und der guten Erreichbarkeit sollte es das Ziel der Gemeinde sein, diese Flächen prioritär zu entwickeln. Da die Fläche auch eine ausreichende Größe aufweist, ist sie für eine sozialgerechte Bodennutzung mit Geschosswohnungsbau geeignet. Vor dem Einleiten der verbindlichen Bauleitplanung ist das bereits ausgearbeitete Konzept weiter abzustimmen und ggf. anzupassen. Eine geeignete Durchwegung sollte hierbei geschaffen werden.

E05a – Kerschbacher Weg Nord



Baurechtserhebung



Bebauungsplan Nr. 64 (Konzept)



Standortbeschreibung

- Standort befindet sich am südlichen Ortsrand von Erling, angrenzend an die Molkerei Scheitz
- In unmittelbarer Umgebung befinden sich 9 Baulücken (ca. 0,9 ha).

Eignung

- Schutzgebiete nicht betroffen
- Weite Entfernung zum Hauptverkehrsnetz, Kerschbacher Weg nicht für verkehrintensives Gewerbe ausgelegt
- Soziale Infrastruktureinrichtungen relativ weit entfernt
- Südöstliche 20kV-Freileitung
- Rücksichtnahme auf westlich angrenzendes Reines Wohngebiet

Städtebauliche Ziele

- Sicherung einer gemischten Nutzung mit Gewerbeanteil
- Ortsrandeingrünung zum Landschaftsschutzgebiet

Potential

0,4 ha gemischte Baufläche,
ca. 15 – 20 Einwohner

Priorität 2:

Da es sich bei dem Standort um eine der wenigen gemischten Entwicklungsflächen handelt, ist es wichtig, hier auch Mischnutzungen unterzubringen. Eine Entwicklung zu einem reinen Wohngebiet sollte vermieden werden. Aufgrund der Erschließungssituation (Kerschbacher Weg nicht ausreichend ausgebaut), der großen Distanz zu vorhandenen sozialen Infrastruktureinrichtungen sowie der zu berücksichtigenden umgebenden Bebauung wird dem Standort eine mittlere Entwicklungspriorität zugeordnet.



Baurechtserhebung



Bestand



Standortbeschreibung

- Standort befindet sich am östlichen Ortsrand von Erling → Ortsabrundung
- In unmittelbarer Umgebung befinden sich 15 Baulücken, die vorrangig zu entwickeln sind (ca. 1,1 ha und 50-90 Einwohner)

Eignung

- Schutzgebiete nicht betroffen
- Gute Voraussetzung für Erschließung
- Ausreichend Abstand zum Kreuzweg
- Keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft
- Geeignet für Einheimischenmodell und Geschosswohnungsbau
- Ggf. Lebensraum der Zauneidechse
- Beeinträchtigungen durch Mobilfunkanlage, Landwirtschaft und Kreisstraße

Städtebauliche Ziele

- Öffentliche Erschließung sichern
- Ortsrandeingrünung

Potential

0,9 ha Wohnbaufläche, ca. 50 – 65 Einwohner

Priorität 2

Aufgrund seiner Nähe zu den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und seiner guten Erschließbarkeit wird der Standort als mittlere Entwicklungspriorität gesehen. Allerdings sollte zunächst versucht werden, die umliegenden Baulücken zu schließen. Mit seiner Größe von 0,9 ha eignet sich der Standort für Geschosswohnungsbau und als Einheimischenmodell.



Baurechtserhebung



Bestand



Standortbeschreibung

Der Standort befindet sich am nördlichen Ende des Hörndlwegs.

Eignung

Der Standort ist aus städtebaulicher Sicht nur bedingt geeignet.

- Ausreichender Abstand zum gesetzlich geschützten Talraum des Kienbaches (Lebensraumfunktion)
- Entwässerungsproblematik ist durch ein Gutachten zu lösen.
- Große Entfernung zu allen wichtigen sozialen Infrastruktureinrichtungen
- Lediglich kleinteilige Entwicklung möglich

Mögliche Städtebauliche Ziele

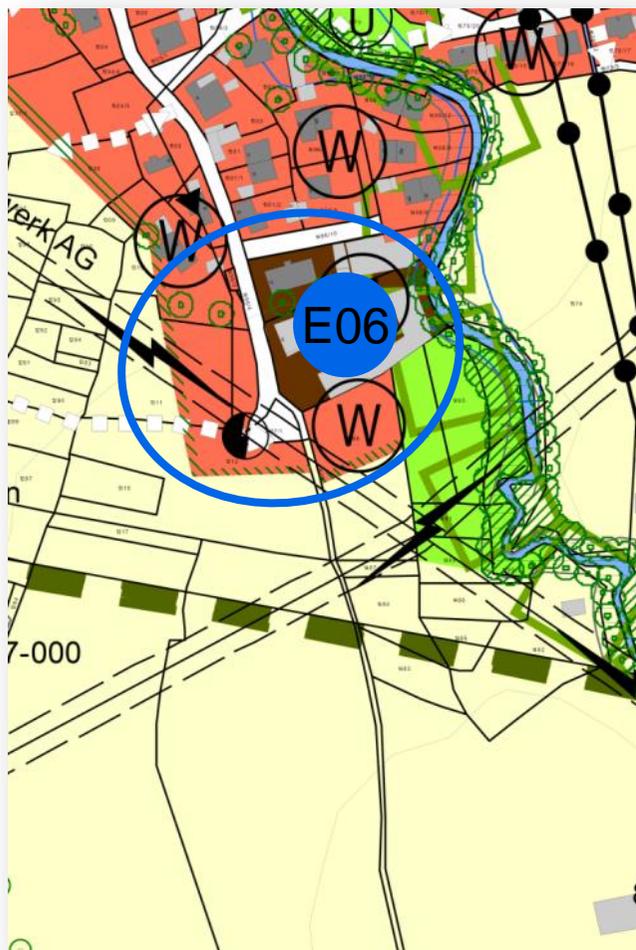
- Schaffung einer Wendemöglichkeit für die Feuerwehr am Ende des Hörndlwegs
- Gestaltung des Ortsrands

Potential

0,2 ha Wohnbaufläche, ca. 10 – 15 Einwohner

Priorität 3

Aufgrund der Lage am Ortsrand, der weiten Entfernungen zu den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, der Entwässerungsproblematik und des relativ schmalen Hörndlwegs wird dem Standort eine geringe Priorität zugeordnet. Eine Bauleitplanung sollte erst aufgenommen werden, wenn die bekannten Hindernisse ausgeräumt sind.



Baurechtserhebung



Bestand



Standortbeschreibung

- Standort befindet sich am südlichen Ortsrand von Erling, südlich und westlich angrenzend an den vorhandenen Steinmetzbetrieb
- Im nördlichen Bereich der Gartenstraße befinden sich 4 Baulücken (ca. 0,4 ha)

Eignung

- Schutzgebiete sind nicht betroffen, aber Berücksichtigung des östlich angrenzenden Kienbachs
- Weite Entfernung zum Hauptverkehrsnetz, Gartenstraße-Süd ist nicht für Kfz-Verkehr ausgelegt
- Soziale Infrastruktureinrichtungen und Nahversorgung weit entfernt
- Immissionsschutz ist zu beachten (Steinmetz)
- 20kV-Freileitung

Mögliche städtebauliche Ziele

- ...

Priorität 3

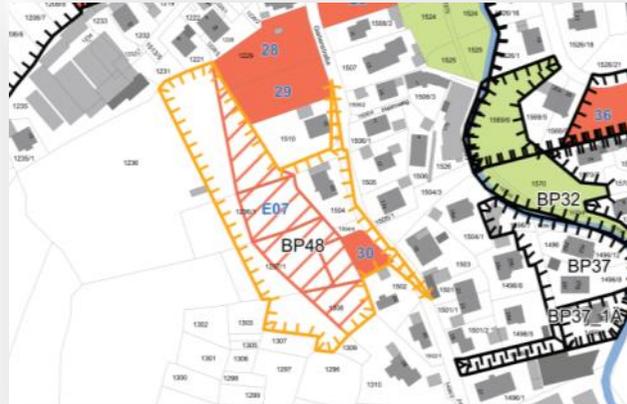
Aufgrund der Erschließungssituation, der peripheren Lage am Ortsrand sowie der umgebenden gewerblichen Nutzung wird dem Standort eine geringe Entwicklungspriorität zugeordnet. Von einer Entwicklung sollte im Interesse der gewerblichen Nachbarschaft vorerst abgesehen werden. Es sollte zunächst versucht werden, die Baulücken im nördlichen Bereich der Gartenstraße zu schließen.

Erling Priorität 3

E07 – Innere Hölle



Baurechtserhebung



Bebauungsplan Nr. 48



Standortbeschreibung

- Standort befindet westlich der Gartenstraße in zweiter Baureihe
- Entlang der Gartenstraße befinden sich 4 Baulücken (ca. 0,4 ha).

Eignung

- Schutzgebiete nicht betroffen
- Nutzung fügt sich in die umgebenden Wohngebiete ein.
- Hanglage führt zu wildabfließendem Wasser
- Entwässerungsprobleme müssen gelöst werden (hoher Investitionsbedarf).
- Rückwärtige Grundstücke müssen durch neue Stichstraßen erschlossen werden.
- Bebauungsplan Nr. 48 ruht aufgrund von Uneinigkeiten, der Problematiken des Hochwassers und der Niederschlagswasserbeseitigung

Mögliche städtebauliche Ziele

- ...

Potential

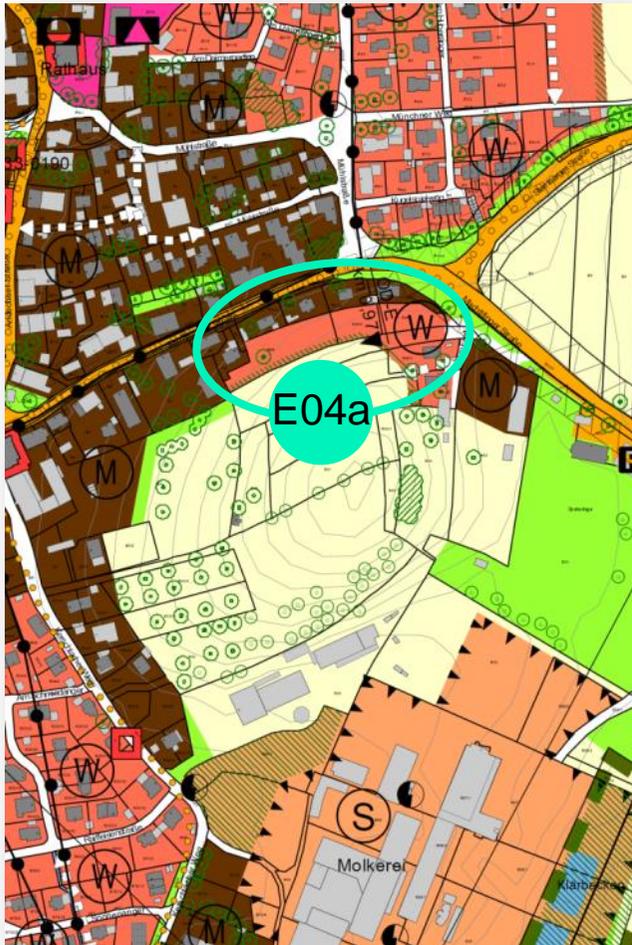
0,4 ha Wohnbaufläche, ca. 25 – 30 Einwohner

Priorität 3

Aufgrund der Entwässerungsproblematik und der vorhandenen Baulücken entlang der Gartenstraße wird dem Standort eine geringe Entwicklungspriorität zugeordnet. Von einer Entwicklung sollte zunächst noch abgesehen werden, da es im Gemeindegebiet besser geeignete Entwicklungsflächen gibt. Es sollte zunächst versucht werden, die Baulücken zu schließen.

Erling Priorität 3

E04a – Eierl Nord



Baurechtserhebung



Bebauungsplan Nr. 45



Standortbeschreibung

- Standort befindet sich unterhalb des Drumlins im Nahbereich der Machtfinger Straße.

Eignung

- Schutzgebiete nicht betroffen
- Hanglage (7 m Unterschied zur Herrschinger Straße)
- Verschattung
- schwierige Entwässerungssituation
- Neue Erschließungsstraße notwendig (tw. über Geh-/Fahr-/Leitungsrecht/ Abstimmung Staatl. Bauamt)
- Vorhandene Landwirtschaft (Schafe) kann zu Konflikten führen
- Auswirkungen hoher Erheblichkeit auf Natur und Landschaft

Mögliche städtebauliche Ziele

- ...

Potential

0,5 ha Wohnbaufläche, ca. 20 – 30 Einwohner

Priorität 3

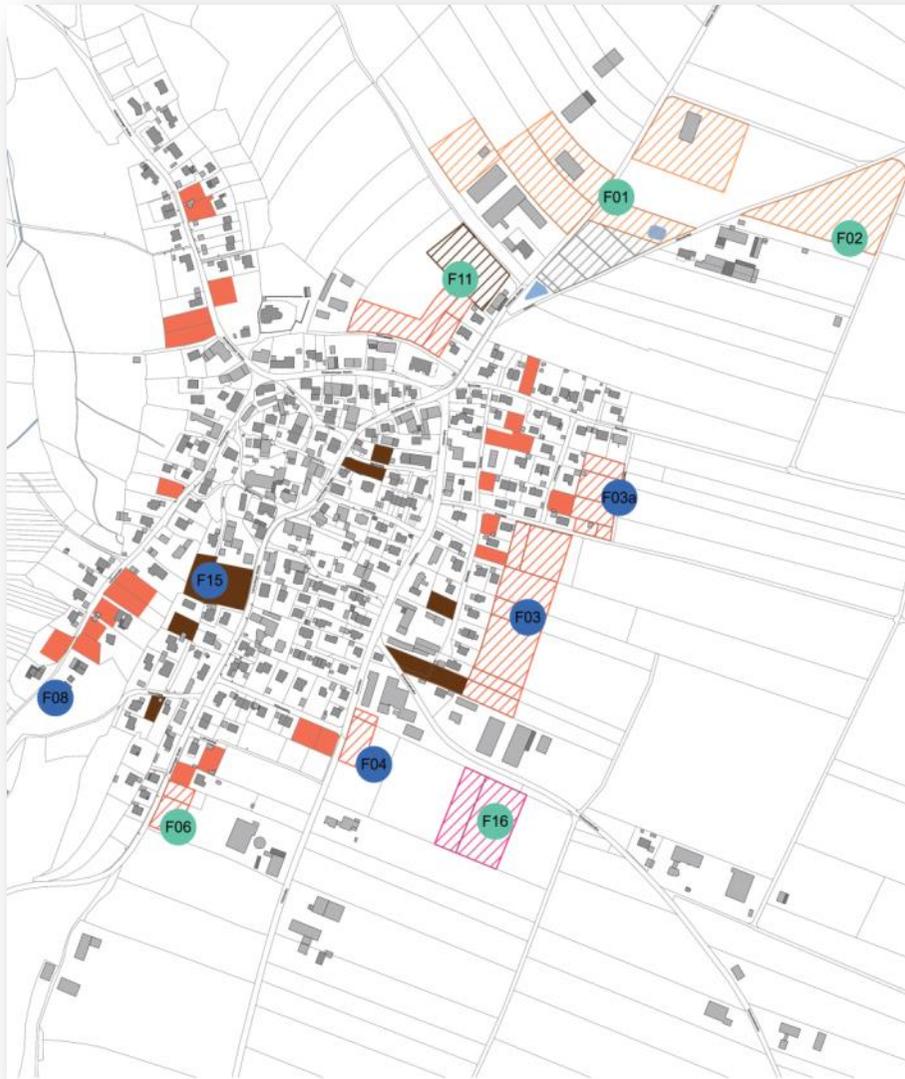
Aufgrund der komplexen Anforderungen des Standortes (Hanglage, Landwirtschaft, Erschließungsstraße, hohe Erheblichkeit von Natur und Landschaft) und der geringen Größe wird dem Standort eine geringe Entwicklungspriorität zugeordnet. Von einer Entwicklung sollte zunächst noch abgesehen werden. Die Komplexität spiegelt sich auch in dem seit 2009 in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 46 wieder.

Ortsteil Frieding



Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 2018

Ortsteil Frieding – Baurecht



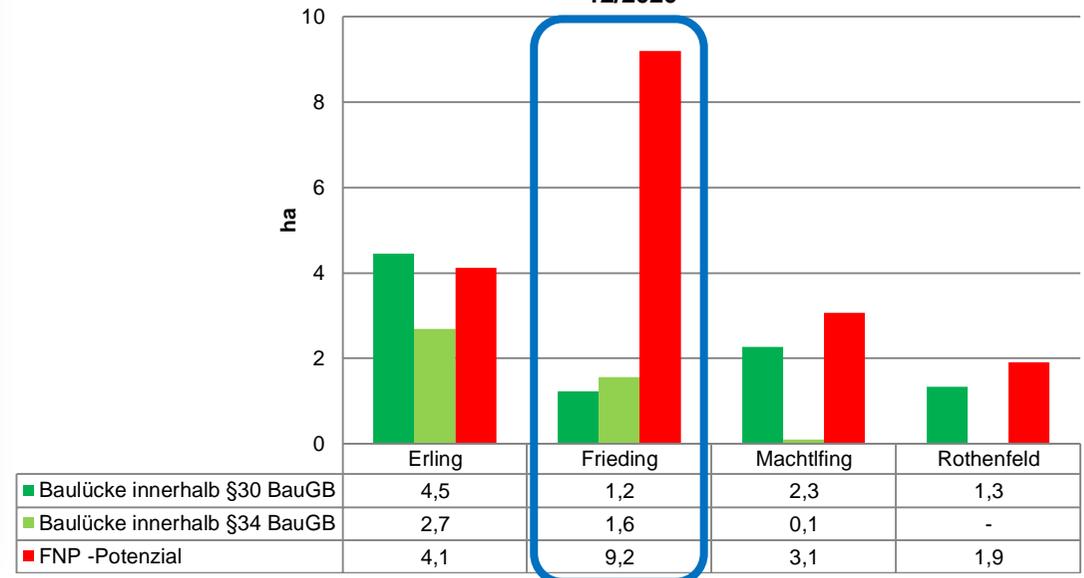
Baurechtserhebung

Von den **ca. 32 ha** Potenzialflächen für Bauland (W, M, G) im Gemeindegebiet entfallen **ca. 12 ha** (ca. 37%) auf den Ortsteil Frieding.

Etwa **2,8 ha** der Potenzialflächen sind Baulücken (im Plan farbige dargestellt), die ohne weiteres Planen der Gemeinde entwickelt werden können. Sie besitzen bereits Baurecht, da sie sich im **unbeplanten Innenbereich** oder innerhalb des Geltungsbereichs von **Bebauungsplänen** oder sonstige städtebaulichen Satzungen befinden.

Auf im FNP dargestellte **Entwicklungsflächen (FNP)** entfallen **ca. 9,2 ha** (im Plan schraffiert dargestellt). Für diese ist eine verbindliche Bauleitplanung notwendig, da sie zum aktuellen Zeitpunkt kein Baurecht besitzen.

Gemeinde Andechs - unbebautes Flächenpotenzial nach Baurecht in ha 12/2020

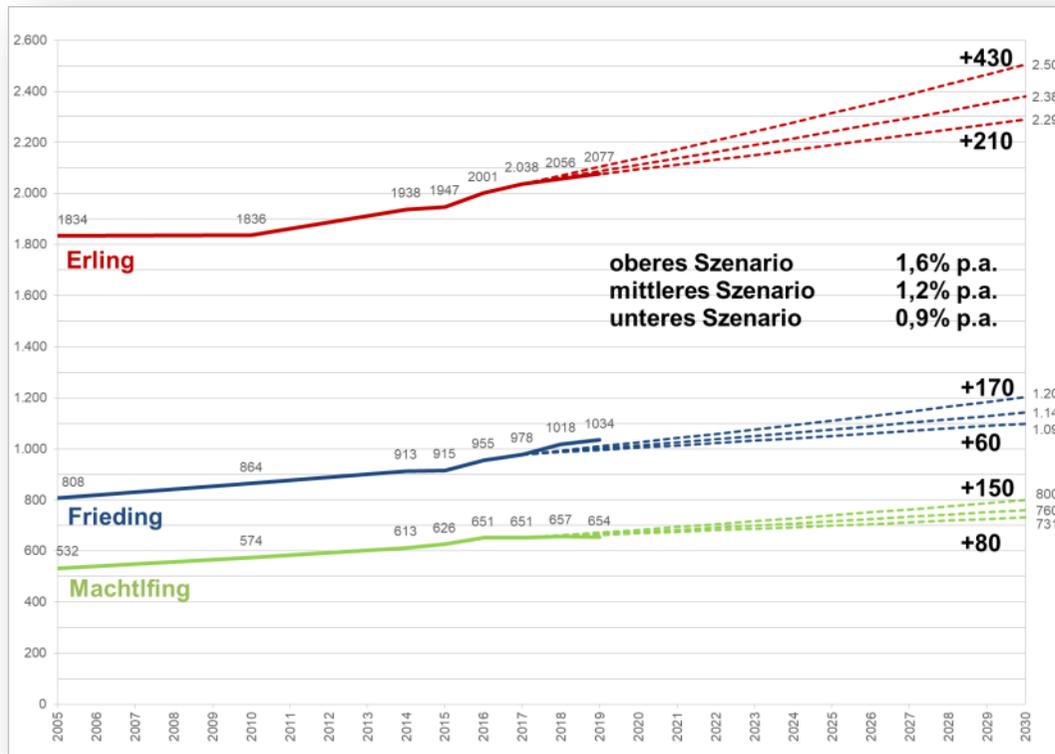


Ortsteil Frieding – Einwohnerentwicklung / Bautätigkeit im Innenbereich

Entwicklungsziel Flächennutzungsplan:

Es wird weiterhin ein **moderates, organisches Bevölkerungswachstum** angestrebt, um langfristig eine ausgewogene Altersstruktur zu gewährleisten.

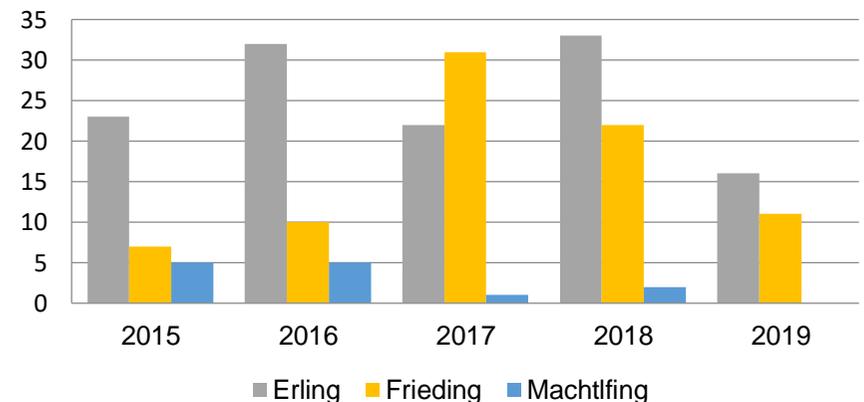
Dabei ist es der Gemeinde wichtig, eine stabile Bevölkerungsstruktur in allen Ortsteilen (Erling, Frieding und Machtfing) sicherzustellen. Für die Zukunft wird angestrebt, dass sich der Bevölkerungszuwachs **bis 2030 proportional auf die drei Ortsteile** aufteilt. Für Erling wird daher eine Bevölkerungszahl zwischen 2.300 und 2.500, für Frieding zwischen 1.100 und 1.200 und für Machtfing zwischen 730 und 800 Einwohnern angestrebt.



Bautätigkeit im Innenbereich (2015-2019)

Seit 2015 wurden im Ortsteil Frieding 81 zusätzliche Wohneinheiten im Innenbereich geschaffen. Damit entfallen auf den Zeitraum von 2015-2019 etwas mehr als ein Drittel aller neu geschaffenen Wohneinheiten auf Frieding. Die Bevölkerung wuchs innerhalb dieses Zeitraums von 915 Einwohner auf 1.034 Einwohner (3,1 % p.a.) überdurchschnittlich stark.

Gemeinde Andechs - Bautätigkeit 2015-2019

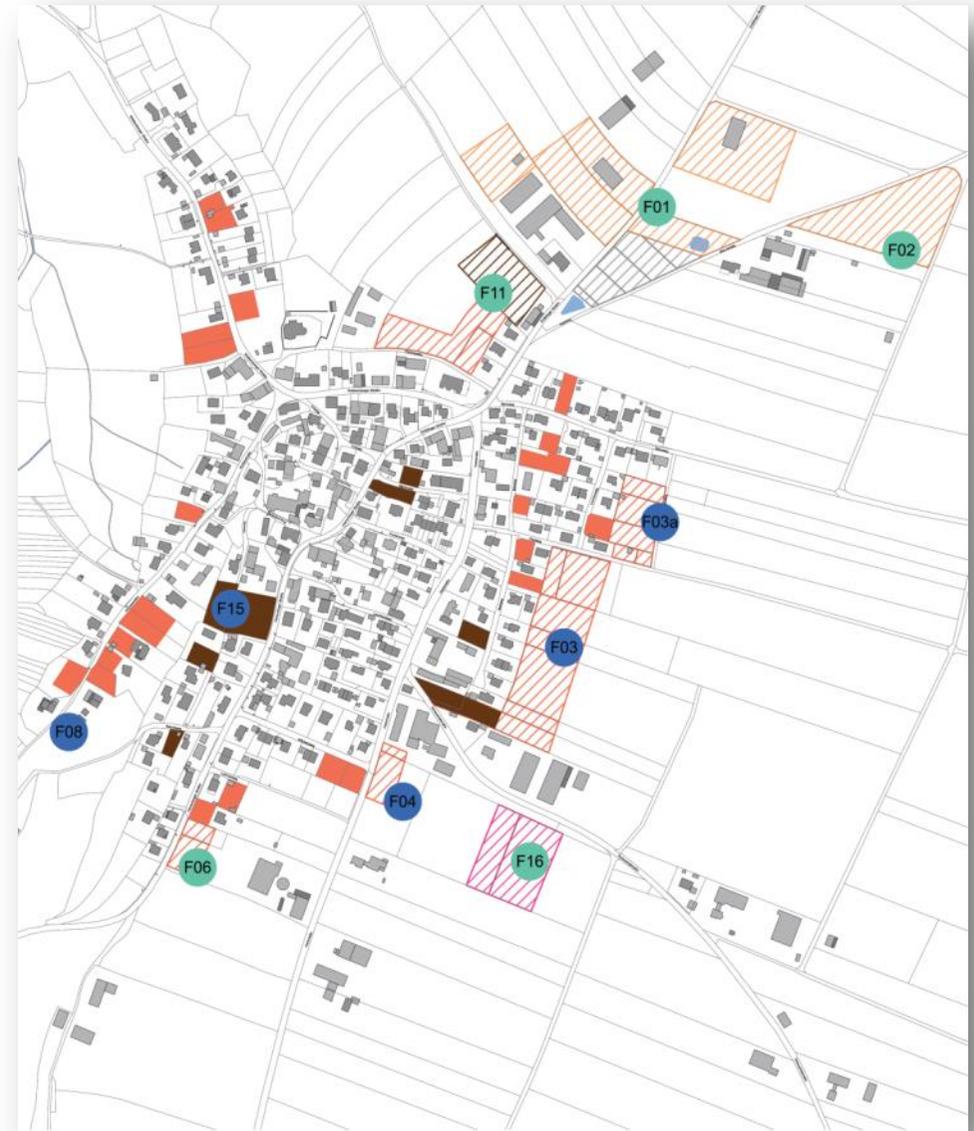


Ortsteil Frieding – Standortübersicht

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2015-2019 wurden im Ortsteil Frieding 16 Standorte für Baulandausweisungen untersucht.

Dabei wurden 8 Standorte nicht weiterverfolgt, 2 Standorte wurden aus dem Flächennutzungsplan von 2004 **übernommen**, bei 3 Standorten **Anpassungen** und bei 5 Standorte **Neuausweisungen** vorgenommen.

Standort	Name	Nutzung	Übernommen	Anpassung	Neuausweisung
F01	Steyrer Weg West	S/G/M			N
F02	Steyrer Weg Ost	S			N
F03	Riedweg Süd	W		A	
F03a	Finkenweg	W	Ü		
F04	Hartstraße Ost	W	Ü		
F06	Hennenbühel	W			N
F08	Hurtenstraße Süd	W		A	
F11	Umfeld Pfarrkirche	W/M			N
F15	Herrschinger Str. West	W		A	
F16	Scheuertalstraße	GB/GR			N



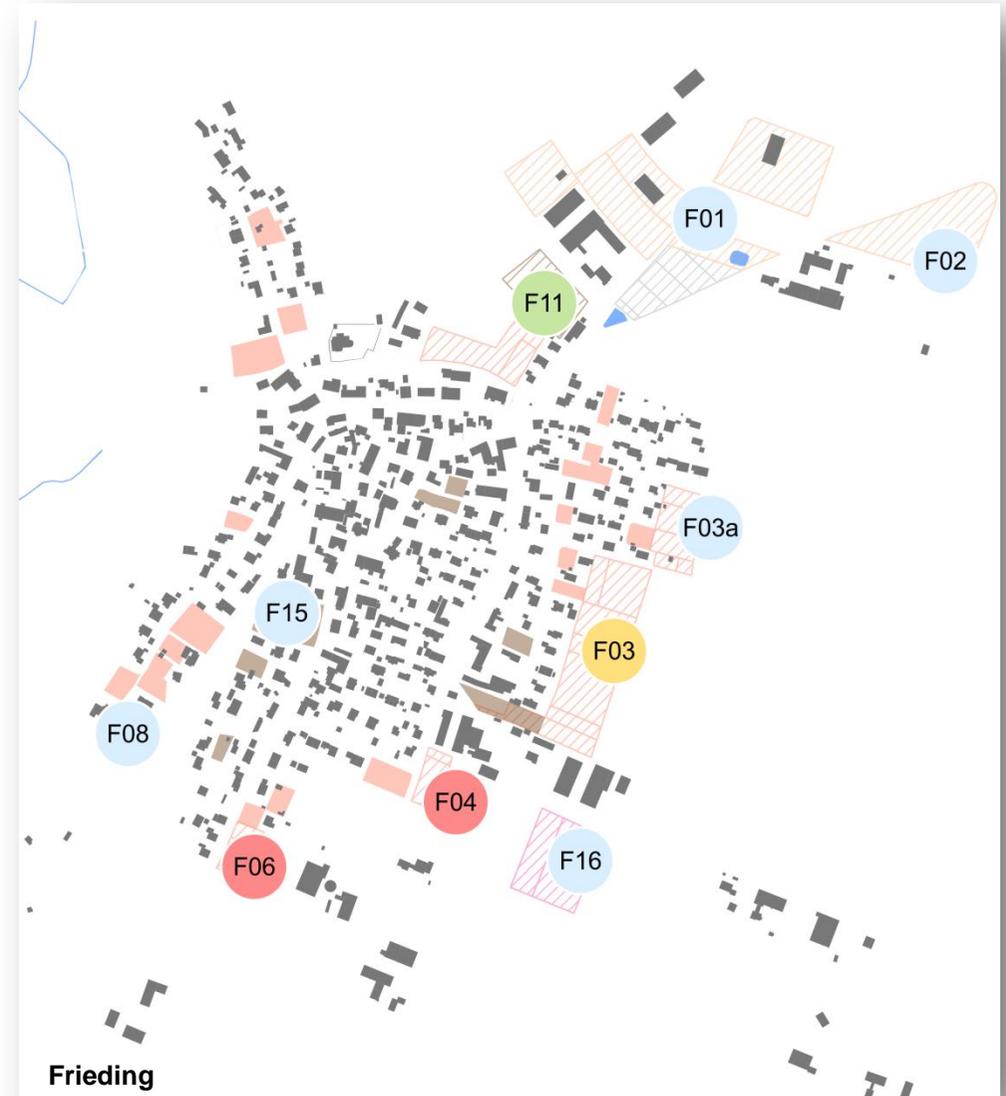
Ortsteil Frieding – Priorisierung Entwicklungsflächen

Priorität 0		
Standort	Entwicklung	Einwohner (ca.)
F08 Hurtenstraße Süd	bis 2025	30
F01 Steyrer Weg West	bis 2025	–
F02 Steyrer Weg Ost	bis 2025	–
F03a Finkenweg	bis 2025	30
F16 Scheuertalstraße	bis 2030	–
F15 Herrschinger Str. West	bis 2035	15
		<hr/> 75

Priorität 1		
F11a Umfeld Pfarrkirche (Bolzplatz)	2026 – 2030	20
		<hr/> 20

Priorität 2		
F11b Umfeld Pfarrkirche (Pankrazweg)	2031 – 2035	40
F04 Hartstraße Ost	2031 – 2035	10
F06 Hennenbühel	2031 – 2035	10
		<hr/> 60

Priorität 3		
F03 Riedweg Süd	Verfügbarkeit herstellen	100





Baurechtserhebung



Bebauungsplan Nr. 20



Standortbeschreibung

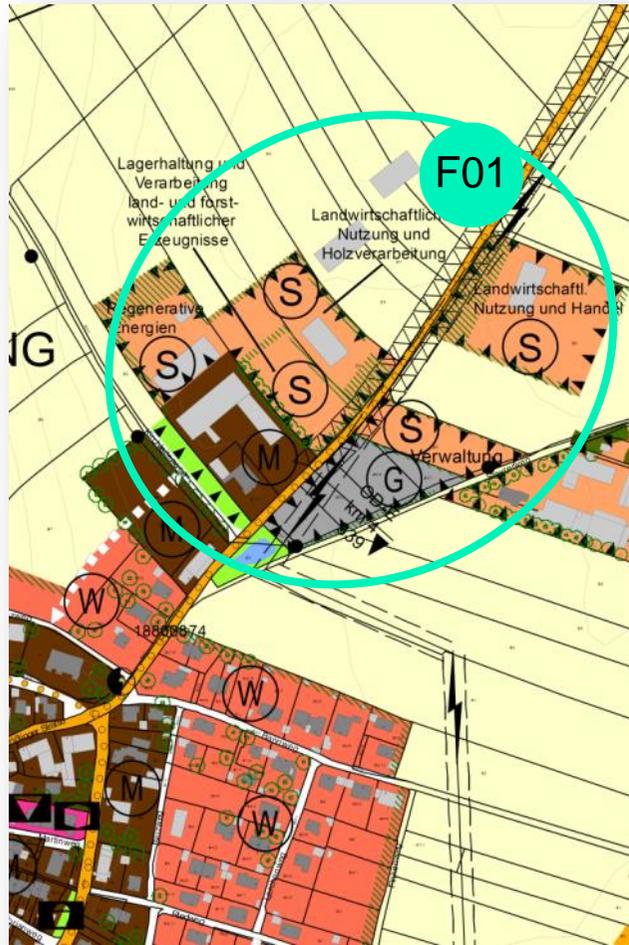
- Der Standort befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Frieding

Städtebauliche Ziele

- Standort ist bereits baurechtliche durch den Bebauungsplan Nr. 20 überplant.
- Lockere Ein- und Zweifamilienhausstruktur
- Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich noch 6 Baulücken für ca. 30 Einwohner

Priorität 0:

Der Standort „Hurtenstraße Süd“ ist bereits baurechtlich durch den Bebauungsplan Nr. 20 überplant. Eine weitere Priorisierung der Flächen muss daher nicht erfolgen. Ziel der Gemeinde sollte es jedoch sein, die vorhandenen Baulücken innerhalb des Bebauungsplans zu schließen.



Baurechtserhebung



Bebauungspläne Nr. 43 1-6



Standortbeschreibung

- Der Standort befindet sich am nördlichen Ortsausgang von Frieding, westlich und östlich der Drößlinger Straße.

Eignung

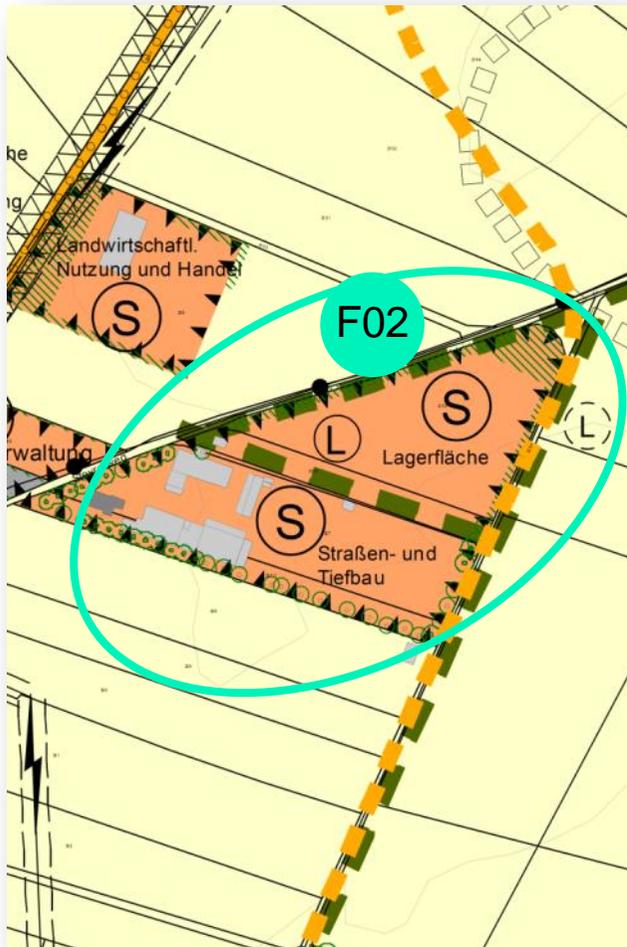
- Schutzgebiete sind nicht betroffen, zudem gibt es keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft.
- Sensible Situation am Ortseingang und Blick auf die ortsbildprägende Kirche
- Lärmschutz (Abschirmung der Gewerbeflächen nach Süden)

Städtebauliche Ziele

- vorhabenbezogene Bebauungspläne Nr. 43 1-4 und 6 (in Aufstellung)
- Sondergebiete und Gewerbegebiete östlich und westlich der Drößlinger Straße

Priorität 0:

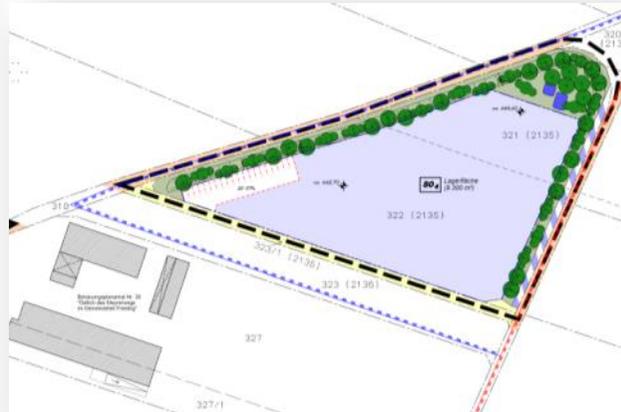
Für den Standort werden gegenwärtig fünf vorhabenbezogene Bebauungspläne aufgestellt. Diese sehen neben einer gewerblichen Nutzung auch Nutzungen in Sondergebieten vor. Es ist auf die sensible Ortsrandlage, den Lärmschutz und die Verkehrsbelastung durch die Betriebe zu achten.



Baurechtserhebung



Bebauungsplan Nr. 43/5



Standortbeschreibung

- Der Standort befindet sich am nördlichen Ortsausgang von Frieding, östlich der Drößlinger Straße.
- Sondergebiet „Lagerfläche“

Eignung

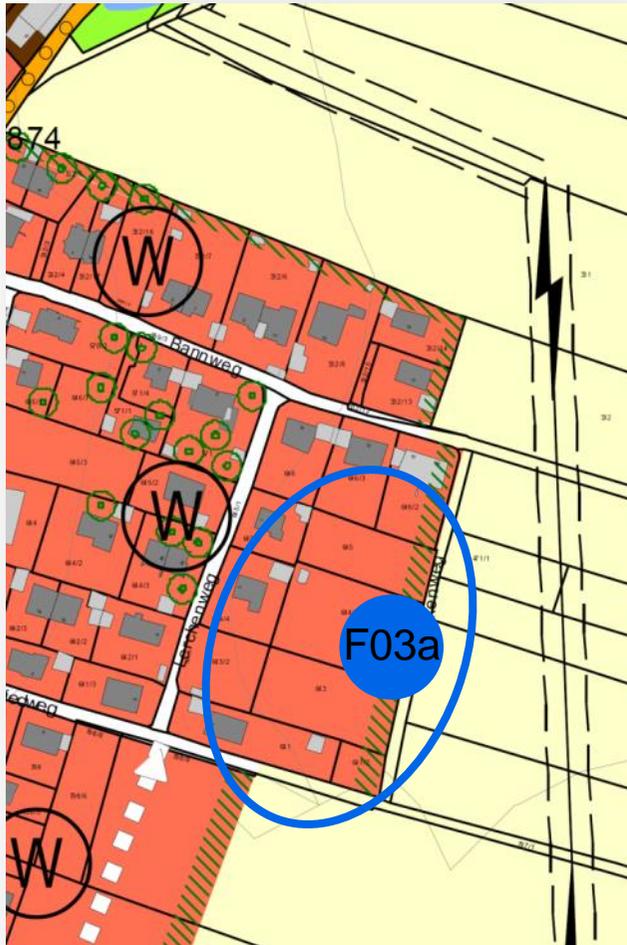
- Befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Westlicher Teil des Lkr. Starnberg“
- Steyrerweg nicht für Gewerbeverkehr ausgelegt
- Abstand zu lärmempfindlichen Nutzungen im Süden

Städtebauliche Ziele

- vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 43-5 (in Aufstellung)

Priorität 0:

Für den Standort wird gegenwärtig der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 43/5 aufgestellt. Dieser sieht eine Sonderbaufläche vor. Es ist eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet notwendig. Eine weitere Priorisierung der Flächen muss daher nicht erfolgen.



Baurechtserhebung



Bebauungsplan Nr. 58



Standortbeschreibung

- Der Standort befindet sich am östlichen Ortsrand von Frieding → Ortsabrundung

Eignung

- Schutzgebiete sind nicht betroffen.
- Keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft
- Erschließungssituation (sensible Ortsrandsituation)
- Angrenzend an landwirtschaftlich genutzte Flächen

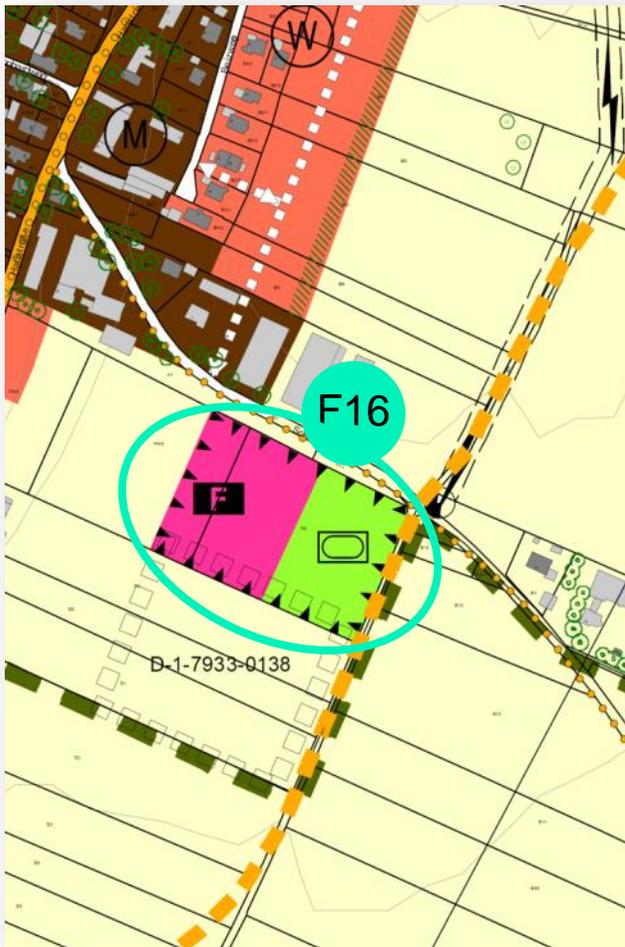
Städtebauliche Ziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 58 nach § 13b BauGB verfolgt die Gemeinde bereits die städtebaulichen Ziele

- Wohnbaufläche zu entwickeln,
- die Erschließungsstraße auszubauen und den
- Ortsrand zu gestalten

Priorität 0:

Für den Standort wird gegenwärtig ein Bebauungsplan aufgestellt. Ziel der Gemeinde ist es an dieser Stelle eine wohnbauliche Entwicklung zu ermöglichen und den östlichen Ortsrand von Frieding nach Süden fortzuführen. Um das Entstehen von weiteren Baulücken im Ortsteil Frieding zu vermeiden, wird eine Bauverpflichtung auf den Grundstücken empfohlen:



Baurechtserhebung



Bebauungsplan Nr. 61



Standortbeschreibung

- Der Standort liegt im Südosten des Ortsteils Frieding südlich der Scheuertalstraße

Eignung

- Östlich grenzt unmittelbar das Landschaftsschutzgebiet „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“ an den Standort
- Südlich des Standortes befindet sich ein Bodendenkmal

Städtebauliche Ziele

Bebauungsplan Nr. 61 befindet sich bereits in Aufstellung

- Verlagerung des Bolzplatzes
- Verlagerung der Feuerwehr aus der Widdersberger Str.

Priorität 0:

Für den Standort wird gegenwärtig ein Bebauungsplan aufgestellt. Ziel der Gemeinde ist es, an dieser Stelle eine Sportplatznutzung sowie die Feuerwehr und das Katastrophenschutzzentrum des Landkreises unterzubringen. Eine weitere Priorisierung der Flächen muss daher nicht erfolgen.



Baurechtserhebung



Standortbeschreibung

- Der Standort befindet sich in zentraler Lage, westlich der Herrschinger Straße.
- Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erfolgte eine Anpassung. Es erfolgte entsprechend des vorhandenen Baurechts eine Umwidmung von Grünflächen in Mischbauflächen.

Eignung

- Grundstücke sind bereits nach § 34 BauGB bebaubar

Städtebauliche Ziele

- Kleinteilige Entwicklung mit einem Anteil von Mischnutzungen
- Klärung der Erschließung der rückwärtigen Bereiche
- Sensibler Umgang mit Hanglage

Priorität 0:

Der Standort „Herrschinger Straße West“ befindet sich innerhalb des Siedlungskörpers und besitzt bereits Baurecht nach § 34 BauGB. Aufgrund der tiefen Grundstücke ist eine Erschließung nur privatrechtlich zu sichern. Zudem ist die Hanglage zu berücksichtigen. Eine weitere Priorisierung der Flächen muss daher nicht erfolgen.

Frieding Priorität 1

F11a – Umfeld Pfarrkirche (Bolzplatz)



Baurechtserhebung



Bestand



Standortbeschreibung

- Öffentliche Grünfläche (Bolzplatz) am nördlichen Ortsrand von Frieding

Eignung

- Schutzgebiete nicht betroffen
- Geeignet für Einheimischenmodell und Geschosswohnungsbau
- Lärmimmissionen durch nördlich angrenzendes Sondergebiet

Städtebauliche Ziele

- Mischnutzung, Möglichkeit für Einzelhandel
- Immissionsschutz zu nördlich angrenzenden Betrieben (Staub, Lärm)
- Geschosswohnungsbau
- Erschließung nach Süden sicherstellen

Potentiale

- 0,5 ha gemischte Baufläche, ca. 20 Einwohner im nördlichen Teil (Mischgebiet auf Bolzplatz)

Priorität 1

Aufgrund der guten Lage und der Verfügbarkeit der Flächen sollten diese Flächen prioritär entwickelt werden. Es bestehen Möglichkeiten für Einzelhandelsnutzung und Geschosswohnungsbau. Zu berücksichtigen sind jedoch die Emissionen aus nördlicher Richtung, die durch die bestehenden Sondergebiete auf die Fläche einwirken können.

Frieding Priorität 2

F11b – Umfeld Pfarrkirche (Pankrazweg)



Baurechtserhebung



Bestand



Standortbeschreibung

- Entwicklungsfläche zwischen Pankrazweg und Bolzplatz
- Südwestlich des Standortes befinden sich einige Baulücken (ca. 0,4 ha).

Eignung

- Schutzgebiete nicht betroffen

Städtebauliche Ziele

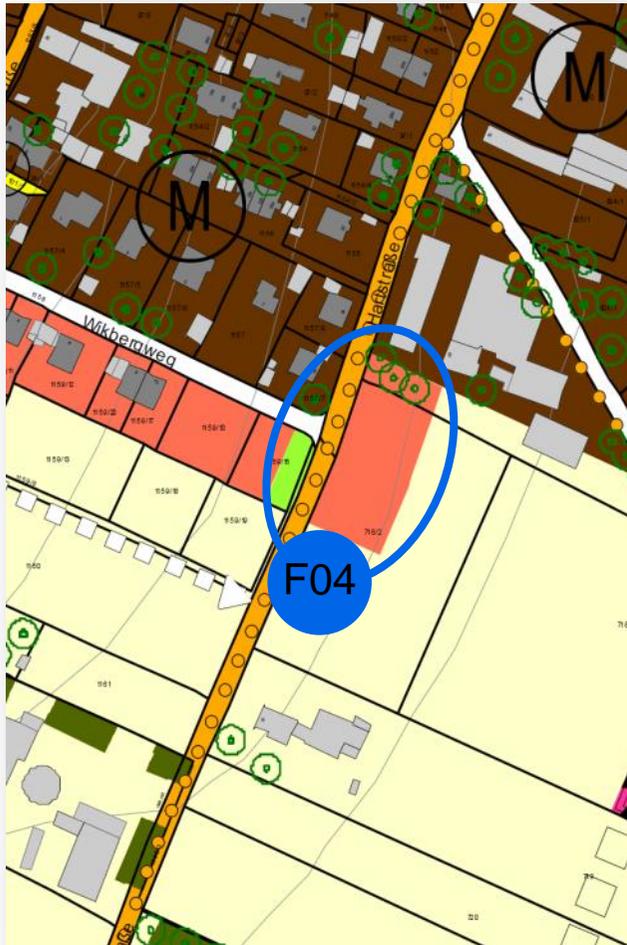
- Kleinteilige Entwicklung entlang des Pankrazwegs aufgrund vorhandener Straßenverhältnisse
- Berücksichtigung der Kuppenlage (Ortsbild)
- Querschließung nach Norden vorsehen

Potentiale

- 0,6 ha Wohnbaufläche für ca. 40 Einwohner

Priorität 2:

Aufgrund der guten Lage können die Flächen anschließend an die Bebauung auf dem Bolzplatz entwickelt werden. Dieser nächste Schritt sollte bei einer Entwicklung auf der Bolzplatzfläche berücksichtigt werden.



Baurechtserhebung



Bestand



Standortbeschreibung

- Standort befindet sich am südlichen Ortsrand von Frieding, östlich der Hartstraße
- In unmittelbarer Umgebung ca. 0,3 ha Baulücken

Eignung

- Schutzgebiete nicht betroffen
- Eignung für Einheimischenmodell
- Große Entfernung zur nächsten Bushaltestelle
- Vorhandene Landwirtschaft kann zu Konflikten führen. Beeinträchtigungen durch Geruch

Städtebauliche Ziele

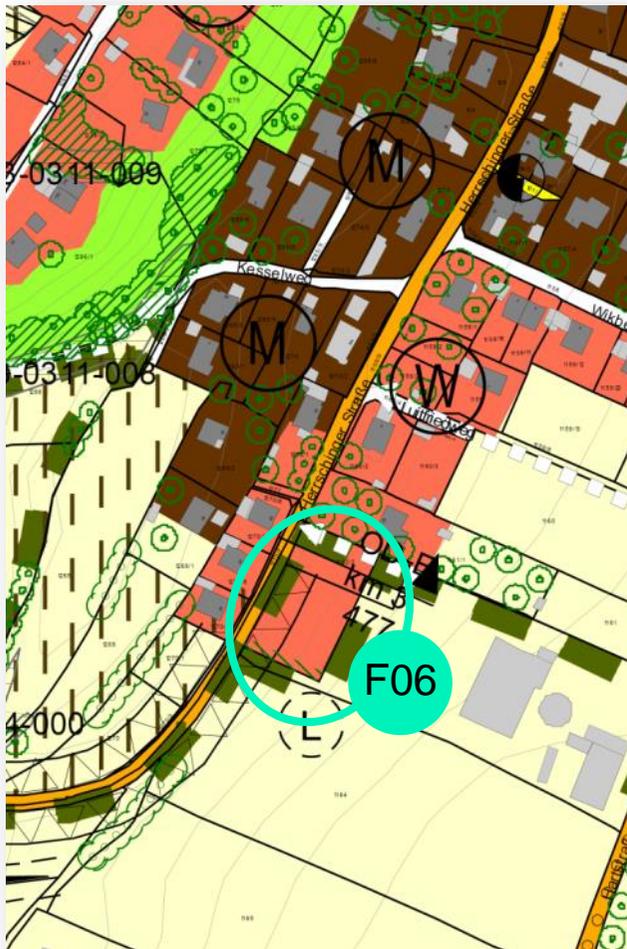
- Gleichmäßiger Ortsrand nach Süden
- Berücksichtigung Bebauungsplans Nr. 61 (Katastrophenschutz, Feuerwehr und Bolzplatz)

Potentiale

- 0,2 ha Wohnbaufläche, ca. 10 – 15 Einwohner

Priorität 2

Aufgrund der großen Entfernung zum Ortskern und der geringen Größe wird der Standort der Priorität 2 zugeordnet. Er sollte erst nach einer Entwicklung im Umfeld der Pfarrkirche und nach Schließung der umgebenden Baulücken aufgenommen werden.



Baurechtserhebung



Bestand



Standortbeschreibung

- Standort befindet sich am südlichen Ortsrand von Frieding, östlich der Herrschinger Straße
- In unmittelbarer Umgebung ca. 0,3 ha Baulücken

Eignung

- Standort liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet "Westlicher Teil des Landkreises Starnberg"
- Hanglage
- Befindet sich teilweise an der freien Stecke der Kreisstraße (Zufahrt ist zu klären)
- Beeinträchtigungen durch Geruch aufgrund bestehender Viehhaltung und durch Lärm aufgrund der angrenzenden Kreisstraße

Städtebauliche Ziele

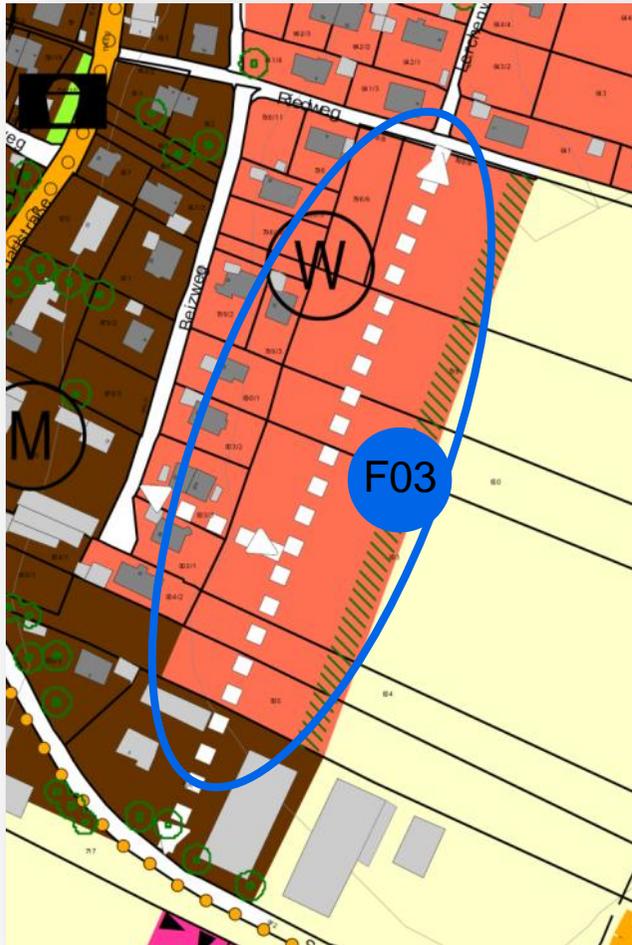
- Herstellung eines klar strukturierten Ortseingangs

Potentiale

0,2 ha Wohnbaufläche, ca. 10 – 15 Einwohner

Priorität 2

Aufgrund der komplexen Anforderungen des Standortes (Landschaftsschutzgebiet, Anbauverbotszone, Landwirtschaft, Erschließungsstraße, Emissionen) und der geringen Größe wird der Standort der Priorität 2 zugeordnet.



Baurechtserhebung



Bestand



Standortbeschreibung

- Standort befindet sich am östlichen Ortsrand von Frieding, südlich angrenzend an den nördlich verlaufenden Riedweg
- einige Baulücken nördlich des Standorts

Eignung

- Schutzgebiete nicht betroffen
- Gute Voraussetzungen für Verkehr und Erschließung
- Aufgrund der Größe geeignet für Einheimischenmodell
- Südlich angrenzende Landwirtschaft führt zu Beeinträchtigungen → Immissionsgutachten
- kurzfristig keine Verfügbarkeit

Städtebauliche Ziele

- Wohnbauentwicklung
- Anbindung an die Scheuertalstraße und ggf. Beizweg ermöglichen
- Ortsrandeingrünung

Potential

ca. 1,7 ha gemischte Baufläche, ca.100 Einwohner

Priorität 3

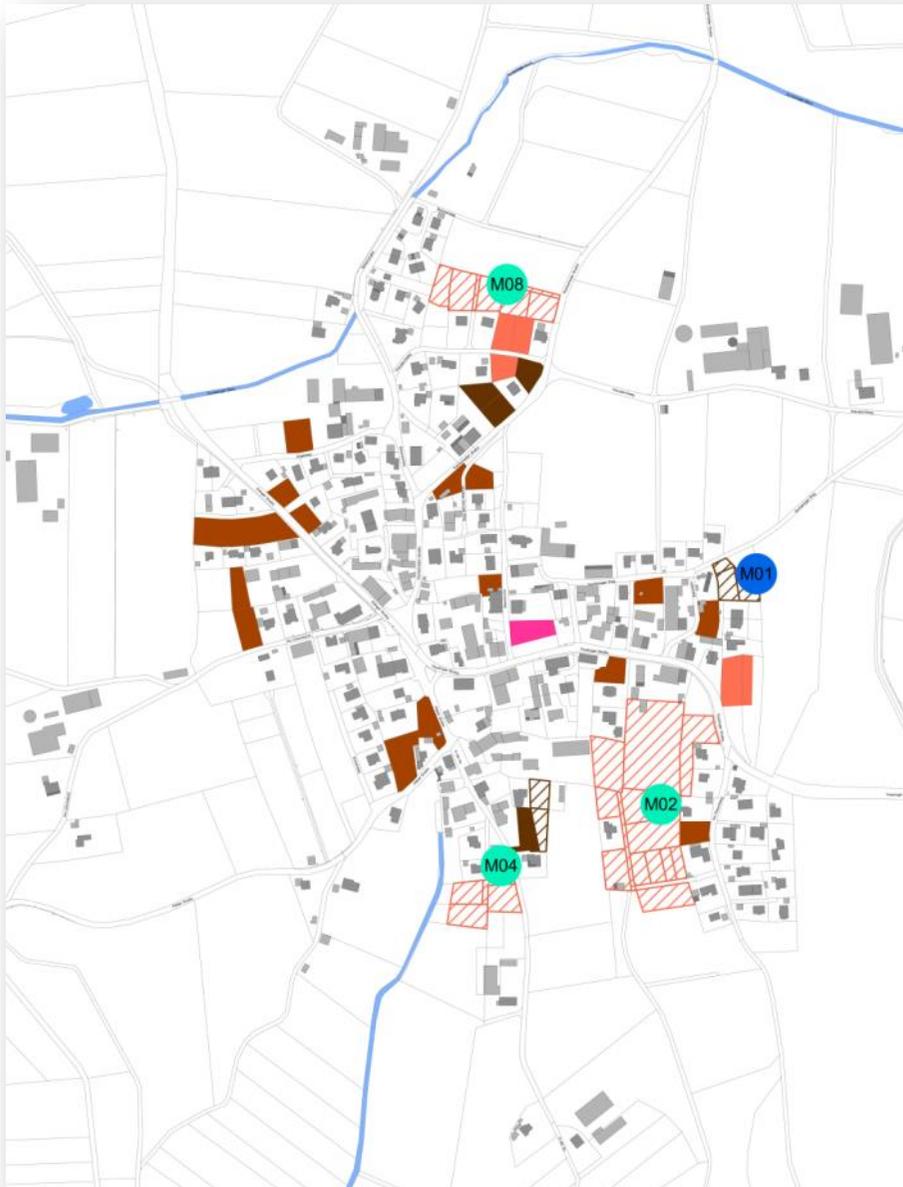
Aufgrund fehlender Verfügbarkeit kann der grundsätzlich gut geeignete Standort nicht prioritär entwickelt werden. Bei Bauanträgen in diesem Gebiet ist auf die Freihaltung der Wegeverbindungen zu achten.

Ortsteil Machtlfing



Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 2018

Ortsteil Machtlfing – Baurecht



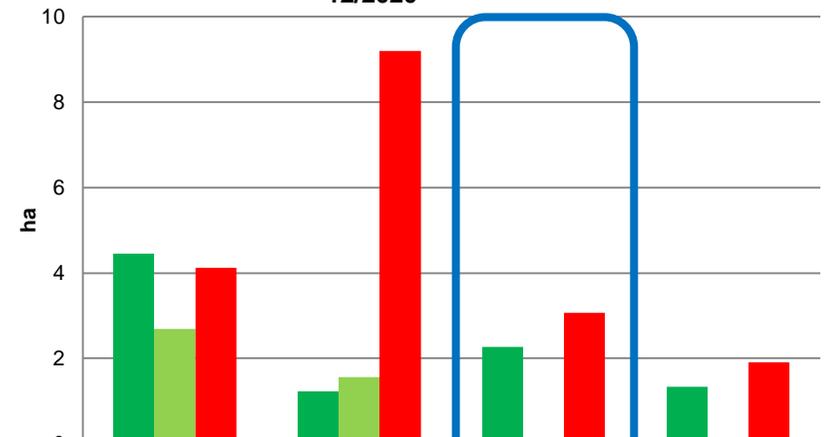
Baurechtserhebung

Von den insgesamt über **ca. 32 ha** Potenzialflächen für Bauland (W, M, G), entfallen **ca. 5,5 ha** auf den Ortsteil Machtlfing.

Etwa **2,4 ha** der Potenzialflächen sind Baulücken (im Plan farbig dargestellt), die ohne weiteres Planen der Gemeinde entwickelt werden können. Sie besitzen bereits Baurecht, da sie sich im **unbeplanten Innenbereich** oder innerhalb des Geltungsbereichs von **Bebauungsplänen** oder sonstige städtebaulichen Satzungen befinden.

Auf im FNP dargestellte **Entwicklungsflächen** entfallen **ca. 3,1 ha** (im Plan schraffiert dargestellt). Für diese ist eine verbindliche Bauleitplanung notwendig, da diese zum aktuellen Zeitpunkt kein Baurecht besitzen.

Gemeinde Andechs - unbebautes Flächenpotenzial nach Baurecht in ha
12/2020



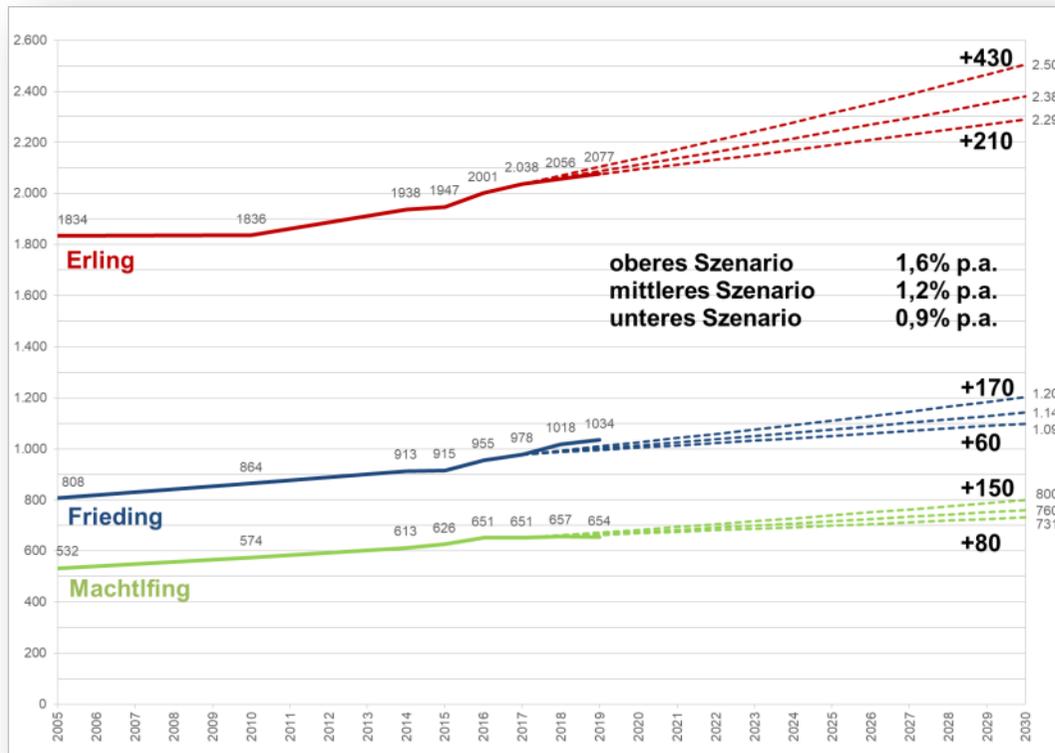
■ Baulücke innerhalb §30 BauGB	4,5	1,2	2,3	1,3
■ Baulücke innerhalb §34 BauGB	2,7	1,6	0,1	-
■ FNP -Potenzial	4,1	9,2	3,1	1,9

Ortsteil Machtlfing – Einwohnerentwicklung/ Bautätigkeit im Innenbereich

Entwicklungsziel Flächennutzungsplan:

Es wird weiterhin ein **moderates, organisches Bevölkerungswachstum** angestrebt, um langfristig eine ausgewogene Altersstruktur zu gewährleisten.

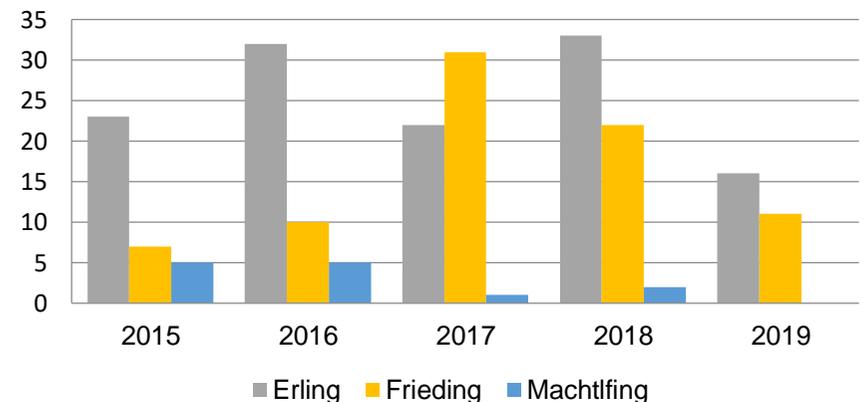
Dabei ist es der Gemeinde wichtig, eine stabile Bevölkerungsstruktur in allen Ortsteilen (Erling, Frieding und Machtlfing) sicherzustellen. Für die Zukunft wird angestrebt, dass sich der Bevölkerungszuwachs **bis 2030 proportional auf die drei Ortsteile** aufteilt. Für Erling wird daher eine Bevölkerungszahl zwischen 2.300 und 2.500, für Frieding zwischen 1.100 und 1.200 und für Machtlfing zwischen 730 und 800 Einwohnern angestrebt.



Bautätigkeit im Innenbereich (2015-2019)

Seit 2015 wurden im Ortsteil Machtlfing 13 zusätzliche Wohneinheiten im Innenbereich geschaffen. Damit entfallen auf den Zeitraum von 2015-2019 etwas mehr als 5% aller neu geschaffenen Wohneinheiten auf Machtlfing. Die Bevölkerung wuchs innerhalb dieses Zeitraums von 626 Einwohner auf 654 Einwohner (1,1% p.a.).

Gemeinde Andechs - Bautätigkeit 2015-2019

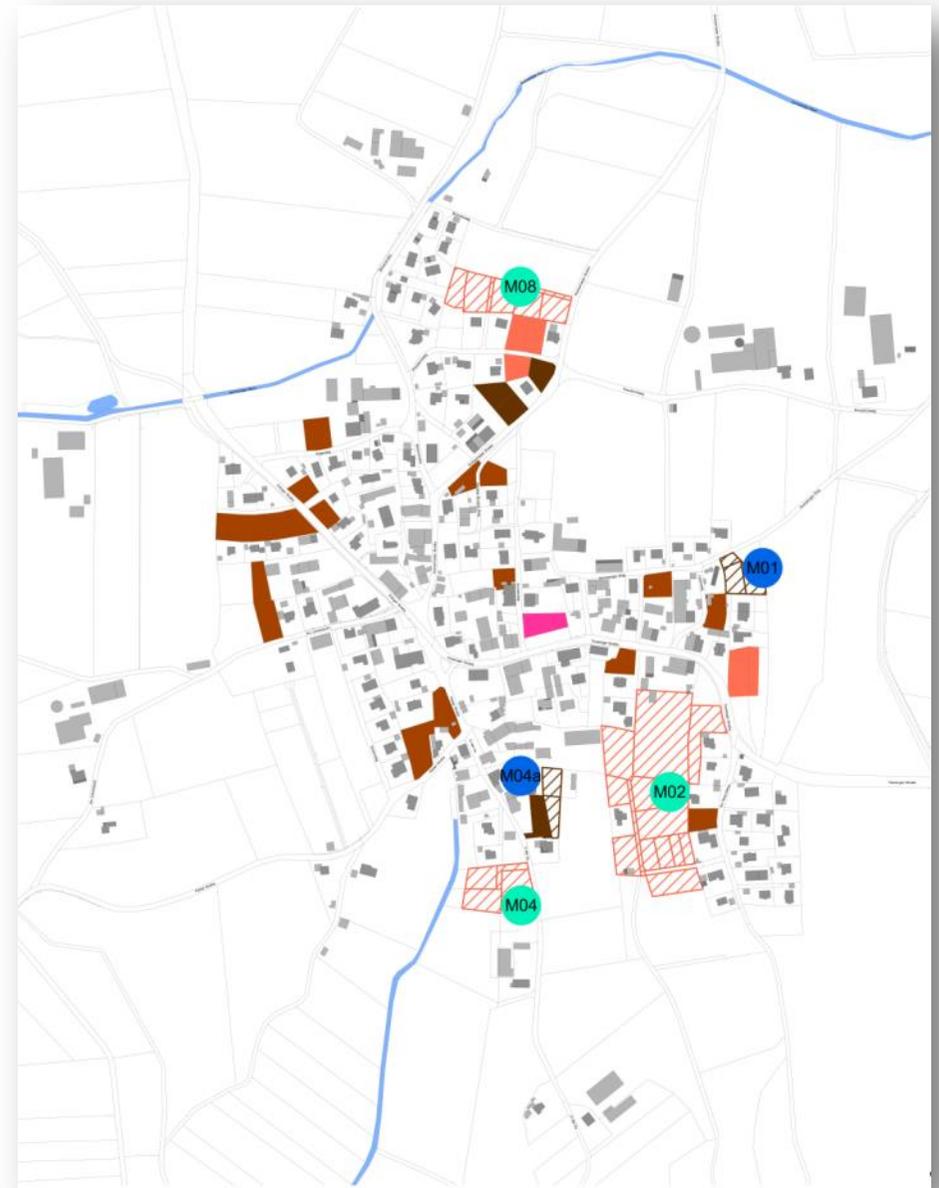


Ortsteil Machtlfing – Standortübersicht

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2015-2019 wurden im Ortsteil Machtlfing 12 Standorte für Baulandausweisungen untersucht.

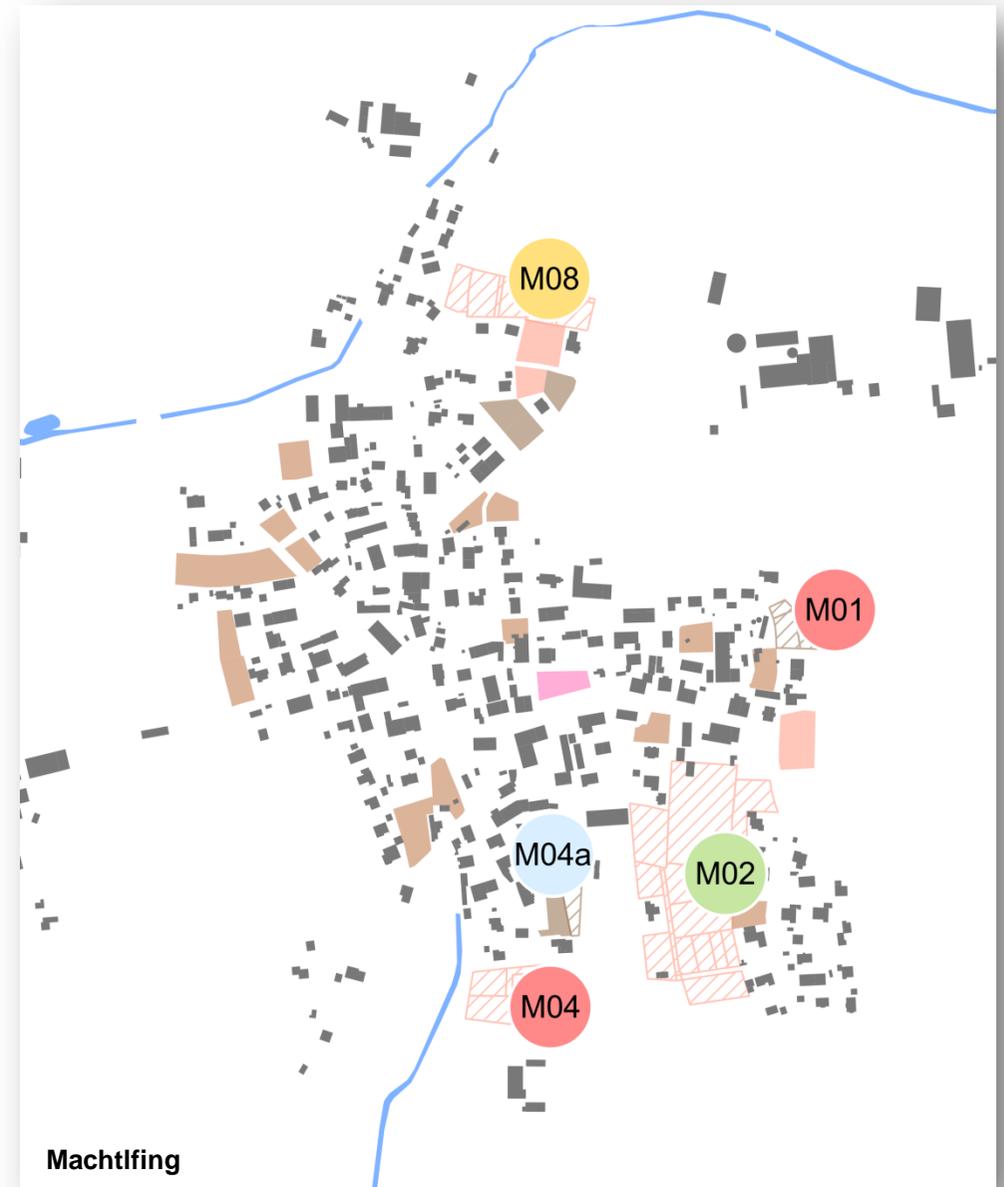
Dabei wurden 6 Standorte nicht weiterverfolgt, 1 Standort wurde aus dem Flächennutzungsplan von 2004 **übernommen**, bei 2 Standorten **Anpassungen** und bei 3 Standorte **Neuausweisungen** vorgenommen.

Standort	Name	Nutzung	Übernommen	Anpassung	Neuausweisung
M01	Ascheringer Weg	M	Ü		
M02	Reischberg West	W			N
M04	In der Au West	W			N
M04a	In der Au Ost	M		A	
M08	Brunnenweg Süd	W			N
M11	Waldkindergarten	GB		A	



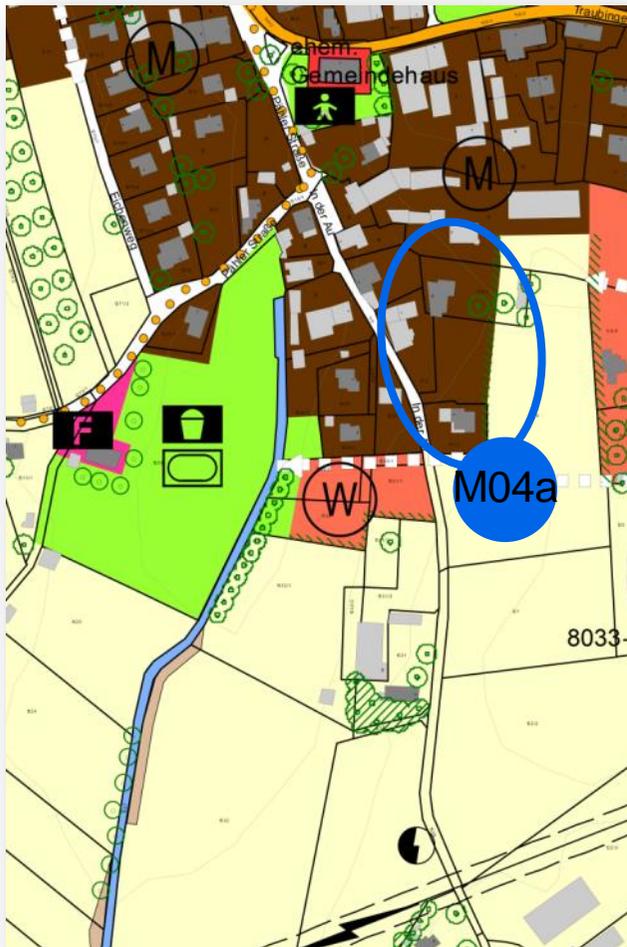
Ortsteil Machtlfing – Priorisierung Entwicklungsflächen

Priorität 0		
Standort	Zeitraum Entwicklung/Bebauung	Einwohner (ca.)
M04a In der Au Ost	bis 2025	10
M11 Waldkindergarten		–
		10
Priorität 1		
M02 Reischberg West	bis 2035	120
		120
Priorität 2		
M08 Brunnweg Süd	2031 – 2035	15
		15
Priorität 3		
M04 In der Au West	Hindernisse ausräumen	10
M01 Ascheringer Weg	Hindernisse ausräumen	5
		15



Machtlfing Priorität 0

M04a – In der Au Ost



Baurechtserhebung



Standortbeschreibung

- Der Standort befindet sich östlich der Straße „In der Au“.
- Bereich grenzt im Westen an den Bebauungsplan Nr. 18 „Gemeindeteil Machtlfing“

Eignung

- Westlicher Bereich des Standortes bereits dem Innenbereich zuzuordnen
- Kleinteilige Entwicklung
- Erschließung in 2. Reihe nur privatrechtlich zu sichern

Städtebauliche Ziele

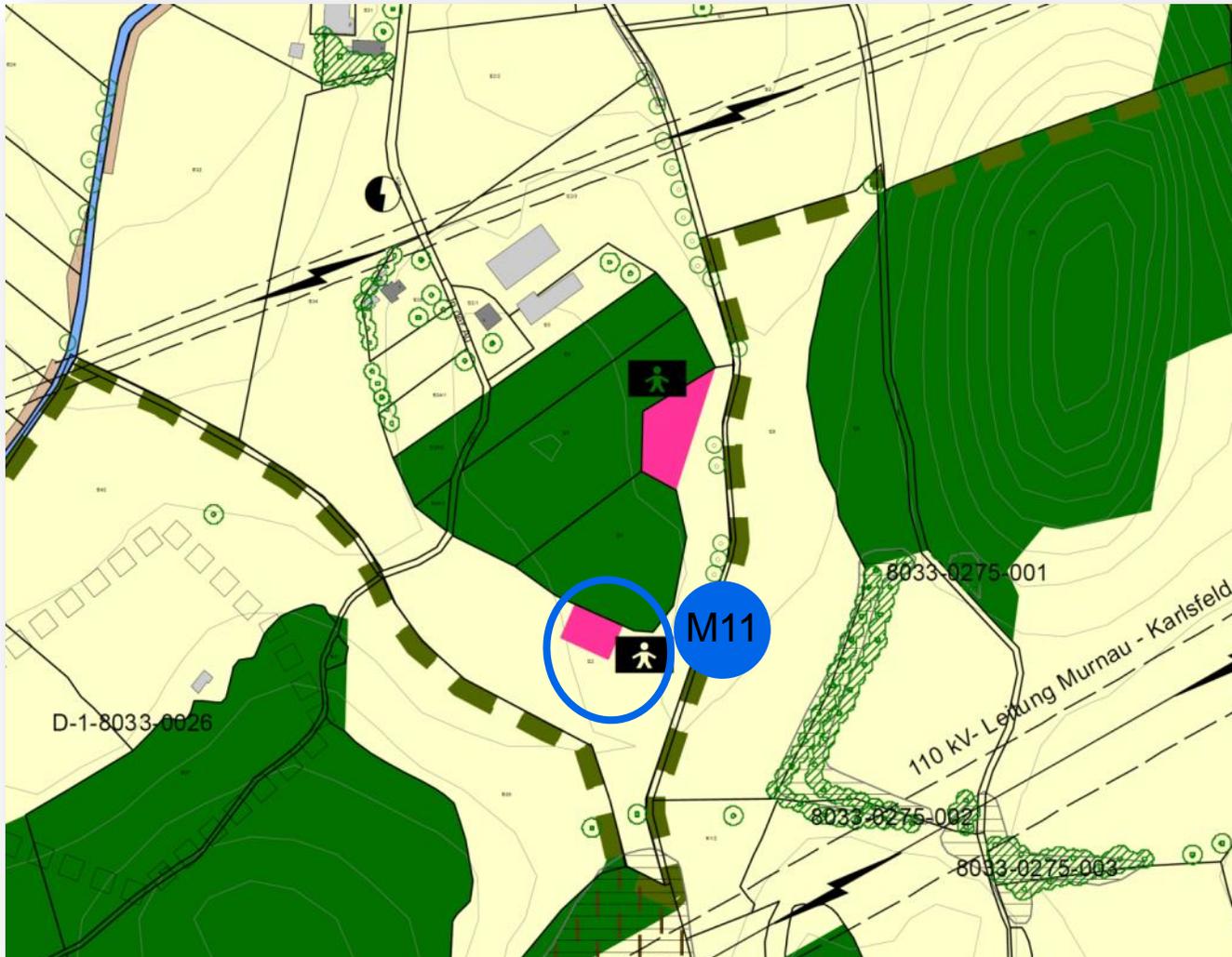
- Kurz- bis mittelfristige Abrundung des Ortsrandes nach Osten
- Ortsrandeingrünung
- Sicherung der Erschließung (Straße In der Au und Wegeverbindung nach Osten)

Potential

- 0,2 ha Wohnbaufläche, ca. 10 Einwohner

Priorität 0:

Aufgrund des vorhandenen Baurechts und der Zuordnung zum Innenbereich ist eine Bebauung bereits möglich. Eine Erschließung ist privatrechtlich zu sichern. Eine künftige Erschließung nach Osten ist sicherzustellen.



Standortbeschreibung

- Der Standort befindet sich südlich von Machtlfing.

Eignung

- Naturnahe Außenbereichsfläche für Waldkindergarten geeignet

Städtebauliche Ziele

- Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzung eines Waldkindergartens

Potential

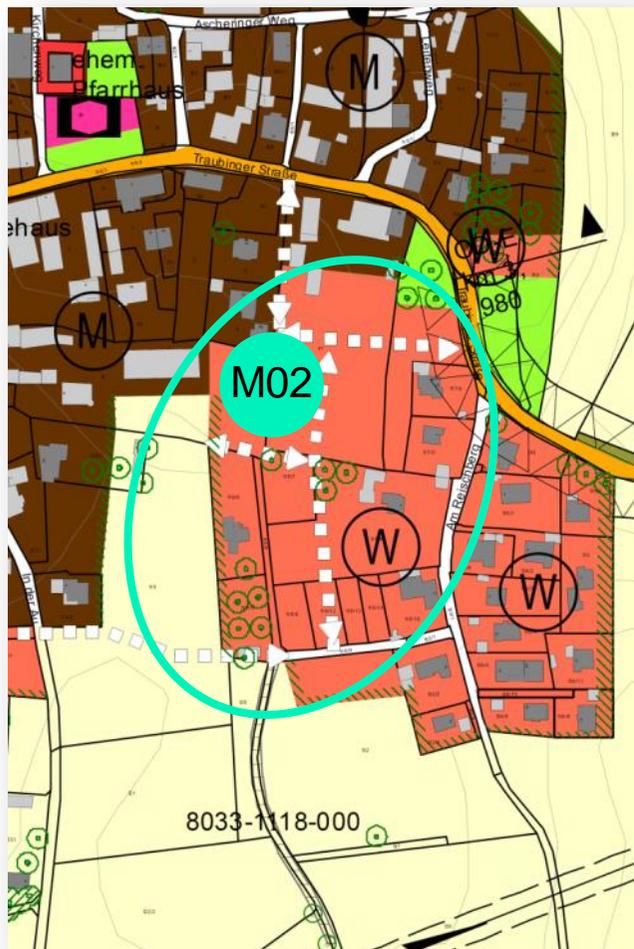
- Waldkindergarten zwischenzeitlich umgesetzt

Priorität 0:

Der Waldkindergarten südlich von Machtlfing wurde zwischenzeitlich bereits umgesetzt. Eine weitere Priorisierung der Flächen muss daher nicht erfolgen.

Machtlfing Priorität 1

M02 – Reischberg West



Baurechtserhebung



Bestand



Standortbeschreibung

- Mittel- bis langfristige Entwicklungsfläche zwischen In der Au und Reischberg
- dreiseitig von Siedlungsflächen umgeben
- Bereich grenzt im Westen an den Bebauungsplan Nr. 18 „Gemeindeteil Machtlfing“

Eignung

- Schutzgebiete nicht betroffen
- Geeignet für SoBoN
- Emissionen durch die Landwirtschaft im Norden

Städtebauliche Ziele

- Städtebauliches Gesamtkonzept erforderlich
- Nur schrittweise, bedarfsgerechte Entwicklung verträglich
- Erschließungskonzept erforderlich, Zufahrt über Kreisstraße und Wegeverbindungen nach Norden und Osten sicherstellen
- Ortsrandeingrünung nach Süden
- Aufgrund der vorhandenen Topographie eher wenig geeignet für Geschosswohnungsbau

Potential

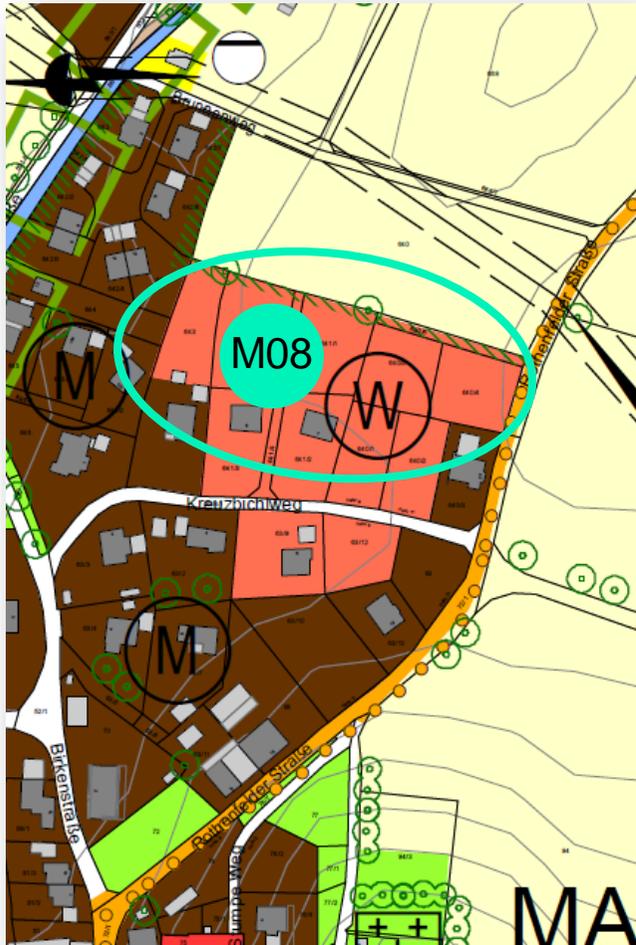
- 1,9 ha Wohnbaufläche, ca. 120 Einwohner

Priorität 1:

Durch die Ausweisung der Fläche wird künftig eine Erweiterung der Bebauung am Reischberg vorbereitet. Die Entwicklung sollte jedoch bedarfsgerecht und damit schrittweise erfolgen. Zur Sicherung der Erschließung ist ein städtebauliches Gesamtkonzept unabdingbar. Dabei sollte auch der bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellte Bereich zwischen der Siedlung am Reischberg und In der Au bereits berücksichtigt werden.

Machtlfing Priorität 2

M08 – Brunnweg Süd



Baurechtserhebung



Bestand



Standortbeschreibung

- Ortserweiterung nach Norden
- 8 Baulücken in der näheren Umgebung vorhanden, die vorrangig zu entwickeln sind

Eignung

- Schutzgebiete nicht betroffen
- Hochspannungsleitung
- Emissionen durch die Landwirtschaft
- Sicherung einer öffentlichen Erschließung
- zusätzlicher Regenwasserkanal für Niederschlagswasserbeseitigung erforderlich

Städtebauliche Ziele

- Städtebauliches Gesamtkonzept notwendig
- Aufgrund der Siedlungsstruktur kein Geschosswohnungsbau

Potential

- 0,5 ha Wohnbaufläche, ca. 15 Einwohner

Priorität 2:

Grundsätzlich geeigneter Standort am nördlichen Ortsrand. Eine Siedlungserweiterung ist jedoch erst nach Bebauung der zahlreichen Baulücken in der Umgebung zu rechtfertigen.

Machtlfing Priorität 3

M04 – In der Au West



Baurechtserhebung



Standortbeschreibung

- Standort befindet sich am südlichen Ortsrand von Machtlfing

Eignung

- Immissionsschutzrechtliche Konflikte können sich durch den westlich angrenzenden Bolzplatz/Sportplatz und den Betrieb der nahe befindlichen Schreinerei ergeben
- Nähe zum wasserführenden Graben im Westen zu berücksichtigen (Überschwemmungen)
- Südlicher Abschnitt in der Au nicht für Kfz-Verkehr ausgelegt (Straßenausbau)

Städtebauliche Ziele

- Verbesserung der Straßensituation in der Au

Potential

- ca. 0,3 ha Wohnbaufläche, ca. 10 Einwohner

Priorität 3:

Aufgrund der komplexen Anforderungen des Standortes (Erschließungsstraße, Lärm, Überschwemmungen) und der geringen Größe wird dem Standort eine geringe Entwicklungspriorität zugeordnet. Bei einer Entwicklung sollte das städtebauliche Ziel der Straßenerweiterung in der Au verfolgt werden.

Machtlfing Priorität 3

M01 – Ascheringer Weg



Baurechtserhebung



Standortbeschreibung

- Standort befindet sich am östlichen Ortsrand von Machtlfing
- In unmittelbarer Umgebung ca. 0,4 ha Baulücken (ca. 25 Einwohner)

Eignung

- Ortsabrundung nach Osten
- Beeinträchtigungen durch Geruch aufgrund bestehender Viehhaltung möglich.
- Hanglage (fällt nach Osten)

Städtebauliche Ziele

- Ortsrandeingrünung nach Osten

Potentiale

- 0,1 ha gemischte Baufläche, ca. 5 Einwohner

Priorität 3:

Aufgrund der vorhandenen Baulücken in der unmittelbaren Umgebung und der geringen Größe wird dem Standort eine geringe Entwicklungspriorität zugeordnet. Von einer Entwicklung sollte zunächst noch abgesehen werden.

Ortsteil Rothenfeld



Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 2018

Ortsteil Rothenfeld – Baurecht



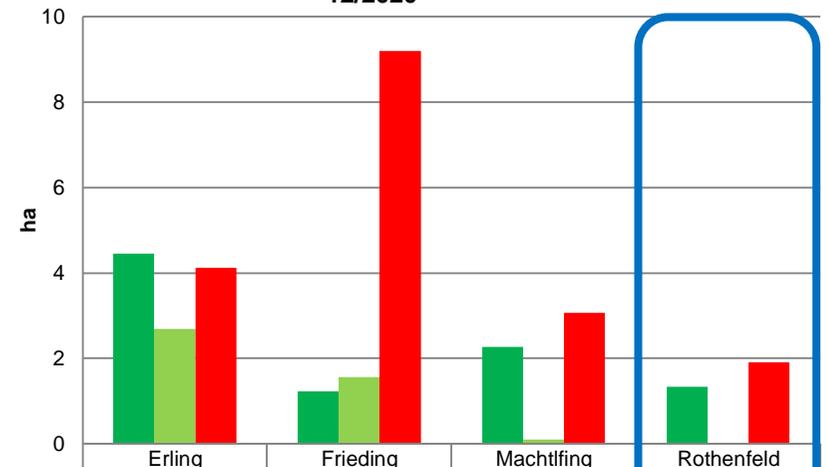
Baurechtserhebung

Von den insgesamt über **ca. 32 ha** Potenzialflächen für Bauland (W, M, G), entfallen **ca. 3,2 ha** auf den Rothenfeld.

Etwa **1,3 ha** der Potenzialflächen sind Baulücken (im Plan farbig dargestellt), die ohne weiteres Planen der Gemeinde entwickelt werden können. Sie besitzen bereits Baurecht, da sie sich innerhalb des Geltungsbereichs von **Bebauungsplänen** befinden.

Auf **Entwicklungsflächen (FNP)** entfallen **ca. 1,9 ha** (im Plan schraffiert dargestellt). Für diese ist eine verbindliche Bauleitplanung notwendig, da diese zum aktuellen Zeitpunkt kein Baurecht besitzen.

Gemeinde Andechs - unbebautes Flächenpotenzial nach Baurecht in ha 12/2020



■ Baulücke innerhalb §30 BauGB	4,5	1,2	2,3	1,3
■ Baulücke innerhalb §34 BauGB	2,7	1,6	0,1	-
■ FNP -Potenzial	4,1	9,2	3,1	1,9

Ortsteil Rothenfeld – Standortübersicht

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2015-2019 wurden im Ortsteil Rothenfeld 3 Standorte für Baulandausweisungen untersucht.

Dabei wurde 1 Standort nicht weiterverfolgt und bei 2 Standorten **Neuausweisungen** vorgenommen.

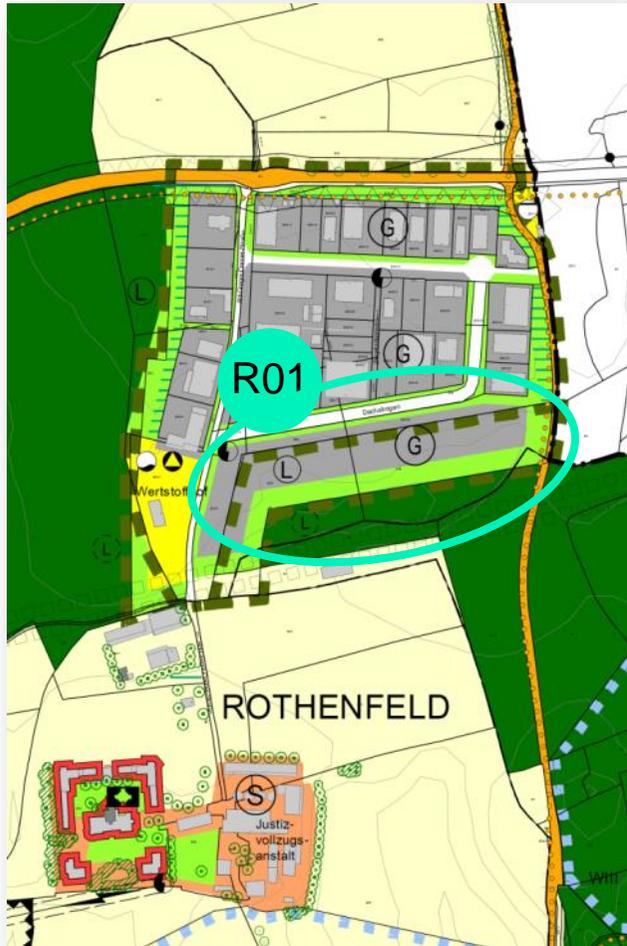
Standort	Name	Nutzung	Übernommen	Anpassung	Neuausweisung
R01	Rothenfeld Süd	G			N
R03	Erweiterung Wertstoffhof	G			N



Ortsteil Rothenfeld – Priorisierung Entwicklungsflächen

Priorität 1	
Standort	Zeitraum Entwicklung/Bebauung
R01 Rothenfeld Süd	bis 2030
R03 Erweiterung Wertstoffhof	bis 2030





Baurechtserhebung



Bestand



Standortbeschreibung

- Entwicklungsfläche südlich des bestehenden Gewerbegebiets Rothenfeld
- Innerhalb des Gewerbegebiets sind noch Baulücken im Umfang von 1,3 ha vorhanden

Eignung

- Günstige Lage
- Verfügbarkeit gesichert
- Keine Nutzungskonflikte zu erwarten
- außerhalb der weiteren Schutzzone (W III) für besondere Maßnahmen zum Trinkwasserschutz
- Befindet sich vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“
- Entwässerung ist in der verbindlichen Bauleitplanung zu klären

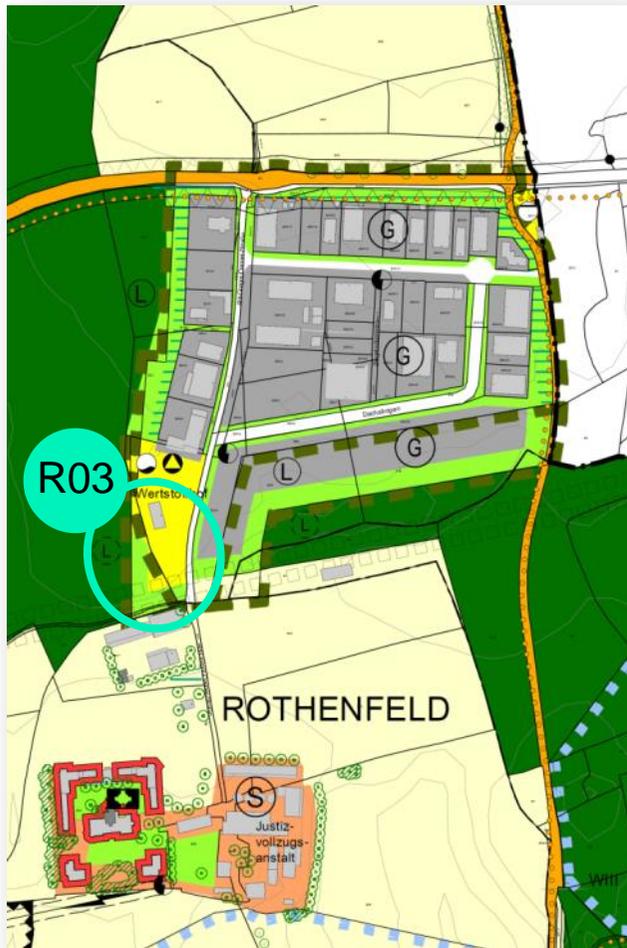
Städtebauliche Ziele

- Gewerbliche Nutzung
- Ausschluss nicht geeigneter Nutzungen
- Erhalt des Waldsaums
- Ortsrandeingrünung

Priorität 1:

Durch die Ausweisung der Fläche wird künftig eine Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebiets Rothenfeld vorbereitet. Für eine Entwicklung ist die Beantragung der Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebietes unabdingbar. Stehen keine weiteren Flächen in der Gemeinde zur Verfügung, eignet sich der Standort aufgrund seiner direkten Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet. Zunächst sollte allerdings versucht werden, die vorhandenen Baulücken innerhalb des Bebauungsplan Nr. 16 zu schließen.

R03 – Erweiterung Wertstoffhof



Baurechtserhebung



Bestand



Standortbeschreibung

- Erweiterungsfläche des bestehenden Wertstoffhofes, südlich des Gewerbegebiets Rothenfeld

Eignung

- Schutzgebiete nicht betroffen
- Befindet sich innerhalb der weiteren Schutzzone (W III) → besondere Maßnahmen zum Trinkwasserschutz
- Westlich angrenzendes Bodendenkmal und Marterl (Wegkreuz) zu berücksichtigen
- Befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Westlicher Teilbereich des Landkreises Starnberg“

Städtebauliche Ziele

- Sicherung für Ver- und Entsorgungsflächen der AWISTA

Priorität 1:

Fläche für Ver- und Entsorgung des öffentlichen Entsorgungs-Unternehmens AWISTA. Dies sollte entsprechend dem Bedarf des Entsorgungsunternehmens umgesetzt werden.

Kontakt

Ausfertigung

Planungsverband Äußerer
Wirtschaftsraum München (PV)
Arnulfstraße 60, 3. OG
80335 München
Telefon +49 (0) 89 53 98 02-0
Telefax +49 (0) 89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de

Ansprechpartner

Christian Schwander

Dipl.-Ing. Univ. Architekt M.Sc.

Telefon +49 (0) 89 53 98 02-38

E-Mail: c.schwander@pv-muenchen.de

Maximilian Mergenthaler

M. Sc. Umweltplanung und
Ingenieurökologie

Telefon +49 (0) 89 53 98 02-40

E-Mail: m.mergenthaler@pv-muenchen.de

Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) wurde 1950 als kommunaler Zweckverband gegründet. Er ist ein freiwilliger Zusammenschluss von rund 150 Städten, Märkten und Gemeinden, acht Landkreisen und der Landeshauptstadt München. Der PV vertritt kommunale Interessen und engagiert sich für die Zusammenarbeit seiner Mitglieder sowie für eine zukunftsfähige Entwicklung des Wirtschaftsraums München. Die PV-Mitarbeiter erledigen für die Mitglieder vielfältige Planungsaufgaben, von Bauleitplänen über Strukturgutachten bis hin zu Schulbedarfsanalysen, und beraten in allen Fragen der räumlichen Entwicklung. Sie erstellen kommentierte statistische Daten und informieren über Fachthemen. Die PV-Veranstaltungen bieten eine Plattform für den Meinungs- und Erfahrungsaustausch.