

**GEMEINDE ANDECHS**  
LANDKREIS STARNBERG

**BEBAUUNGSPLAN Nr. 43.3, Flur-Nr. 279 und 280/1 (TF 3)  
„Westlich der Kreisstraße STA 9 „Dröblinger Straße“  
im Gemeindeteil Frieding“**

**PLANFERTIGER**

BHP Ingenieure – FP Weist  
Lerchenweg 2  
82346 Andechs/Frieding

**GRÜNORDNUNG, NATUR-, UND LANDSCHAFTSSCHUTZ**

Breinl Florian – Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur  
Industriestraße 1  
94419 Reisbach / Obermünchsdorf

**PLANDATUM:**

Fassung: 15.12.2020

**PRÄAMBEL**

Die Gemeinde **ANDECHS** erlässt aufgrund §§ 1-4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch – BauGB –, Art. 81 Bayerische Bauordnung – BayBO und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO gemäß § 30 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 43.3, Flur-Nr. 279 und 280/1 (TF 3) „Westlich der Dröblinger Straße (Kreisstraße STA 9) im Gemeindeteil Frieding als

**S A T Z U N G**

# **Gemeinde Andechs**

Landkreis Starnberg

**BEBAUUNGSPLAN Nr. 43.3, Flur-Nr. 279 und 280/1 (TF 3) mit integriertem Grünordnungsplan „Westlich der Kreisstraße STA 9 „Dröblinger Straße“ im Gemeindeteil Frieding“**

**Teil A - D: Festsetzungen und Hinweise durch Text**

**Teil E: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 43.3  
Flur-Nr. 279 und 280/1 (TF3)**

**Teil F: Umweltbericht vom Büro Breinl**

Gemeinde **ANDECHS**  
Erling, Andechser Str. 16  
82346 Andechs  
Telefon 08152/9325-0  
Fax 08152/9325-23  
[info@gemeinde-andechs.de](mailto:info@gemeinde-andechs.de)

**Bebauungsplan :**

BHP Ingenieure - FP Weist  
Dipl.-Ing. (FH)  
Lerchenweg 2  
82346 Andechs-Frieding  
[info@bhp-ingenieure.de](mailto:info@bhp-ingenieure.de)

**Gründordnung und Naturschutz:**

Breinl Florian Dipl.-Ing. (FH)  
Landschaftsarchitekt  
Industriestr. 1  
94419 Reisbach / Obermünchschorf  
[info@breinl-planung.de](mailto:info@breinl-planung.de)

**TEIL E:  
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN**

**Nr. 43.3, Flur-Nr. 279 / 280/1(TF3)  
„Westlich der Dröblinger Straße  
(Kreisstraße STA9) im Gemeindeteil Frieding“**

**GEMEINDE ANDECHS**

LANDKREIS STARNBERG

Plandatum:

Fassung: 15.12.2020

BHP Ingenieure – FP Weist  
Lerchenweg 2  
82346 Andechs-Frieding  
08152/397723  
info@bhp-ingenieure.de

## **1. Rahmenbedingungen**

- 1.1 Lage des Planungsgebiets:  
Die Ortschaft Frieding gehört der Gemeinde Andechs an. Etwa 5 km südwestlich befindet sich das nächstgelegene Unterzentrum Herrsching a. Ammersee.
- 1.2 Regionalplan München:  
Die Gemeinde Andechs befindet sich im Fremdenverkehrs-, und Erholungsgebiet Fünfseenland und gehört überregional zum Landschaftsraum des Ammer/Loisach-Hügellands.
- 1.3 Anbindung:  
Durch Frieding verläuft die Kreisstrasse STA 9 als Verbindungsstraße von Herrsching über Frieding nach Dröbling.

## **2. Örtliche Planungen**

- 2.1 Flächennutzungsplan:  
Der gesamte Planungsumgriff des Bebauungsplans 43.3, Flur-Nr. 279 und 280/1 (TF3) soll im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplans vollständig als Sondergebiet ausgewiesen werden. Die neu hinzukommenden Flurstücke wurden bereits vom Grundeigentümer hinzu erworben. Die Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Andechs wird parallel zur Bebauungsplanänderung durchgeführt.
- 2.4 Bebauungsplan Nr. 43 – Frieding Nord:  
Der Gemeinderat hat am 28.09.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 für den Gesamtbereich Frieding-Nord beschlossen, der im Nachgang des Verfahrens allerdings wieder abgelehnt wurde.  
Im Zuge der Neuplanung 2017/2018 wurden für den gesamten Bereich Planungen bezüglich vorhabenbezogener Baubauungspläne konzipiert

## **3. Angaben zum Planungsgebiet**

- 3.1 Das Planungsgebiet liegt im „Außenbereich“ und befindet sich in ca. 200 m Entfernung zu den Wohngebieten am nord-östlichen Ortsrand Friedings.  
Es beinhaltet die Flurstücke 279 und neu 280/1 (TF 3). Das Planungsgebiet liegt nordwestlich der Kreisstraße STA 9 (Dröblinger Straße). Das Planungsgebiet wird in seinem Hauptteil wie folgt begrenzt:
- Im Nord-Osten durch das Flurstück, Flur-Nr. 278
  - Im Nord-Westen durch die Flurstücke, Flur-Nr. 280, 2090, 2091, 2092
  - Im Süd-Osten durch die Kreisstraße STA 9 (Dröblinger Straße) Flur-Nr. 244/1
  - Im Süd-Westen durch das Flurstück, Flur-Nr. 280

### 3.2 Verkehr

Die Flächen werden über eine bestehende, private Zufahrtsstraße, die mit der Kreisstraße STA 9 (Dröblinger Straße; Frieding – Dröbling) verbunden ist, erschlossen. Diese Zufahrtsstraße ist eine Teilfläche des Flurstücks 279, ca. 5,00 m breit und verfügt über eine wasserdurchlässige Kiesdecke.

#### 3.2.1 Sichtflächen

„Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinter stellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen“.

#### 3.2.2 Werbeanlagen

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gem. § 9 Abs. 6 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht beeinträchtigt wird. (§1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

Es wird darauf hingewiesen, dass jede Werbung außerhalb geschlossener Ortschaften verboten ist. Ebenso darf innerörtliche Werbung den Verkehr außerhalb geschlossener Ortschaften nicht gefährden oder in erschwerter Weise ablenken. Die Erteilung von Ausnahmen liegt in der sachlichen Zuständigkeit des Landratsamtes (Art. 56 Nr. 5 BayBO, § 33 Abs. 1 Nr. 3 StVO i.V. m. § 4 Abs. 1 Nr. 1f, g Zust.VVerk.).

### 3.3 Geräuschemissionen Verkehr und Betrieb

Es wird das Strukturkonzept zur Schallemissionskontingentierung der Teilflächen im Umgriff des ehemaligen Bebauungsplanareals Nr. 43 „Frieding Nord“ - Fortschreibung der Untersuchungen aus dem Jahr 2018 (Bericht Nr. M90038/08 v. 20.07.2018) vom 27.01.2020 zugrunde gelegt.

Für das Grundstück der Fa. Kaiser, Flur-Nr. 279 existiert ein Genehmigungsbescheid [10] mit Auflagen zum Immissionsschutz. Demnach dürfen durch den gesamten Betrieb der bestehenden Gerätehalle auf der Flur-Nr. 279 am nächstgelegenen Wohnhaus der Familie Zerhoch folgende Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden: tagsüber 60 dB(A), nachts 45 dB (A).

In einem Besprechungstermin der Gemeinde Andechs mit der Familie Kaiser am 03.05.2012 wurde festgestellt, dass die Familie Kaiser plant, die Gerätehalle um eine Halle für Holzverarbeitung nebst Blockheizkraftwerk (BHKW) und einen Lagerplatz zu erweitern. Dies hätte eine Anpassung des o.g. Genehmigungsbescheids zur Folge.

In Abstimmung mit dem Rechtsbeistand der Familie Kaiser [3] werden deswegen die künftig bei der Holzverarbeitung nach [4] und [5] zu erwartenden Geräuschemissionen ermittelt und dem weiteren Verfahren zur Aufstellung des Bauabwuchsplans Nr. 43.3 zugrunde gelegt. Auf den rechtskräftigen Genehmigungsbescheid [10] wird an dieser Stelle nicht mehr Bezug genommen.

In diesem Kontext muss noch eine öffentlich-rechtlich wirksame Vereinbarung zwischen der Fam. Kaiser und der Gemeinde Andechs getroffen werden, die einen Verzicht der Fam. Kaiser auf die im rechtskräftigen Genehmigungsbescheid [10] genannten Anforderungen belegt und Einverständnis mit den in dieser Untersuchung entwickelten Lärmkontingenten signalisiert.

Auf dem Betriebsgrundstück sollen künftig nach [4],[5] ausschließlich werktags am Tag (Kernarbeitszeiten ca. 07:00 bis 20:00 Uhr) geräuschintensive Tätigkeiten stattfinden. Eine Ausnahme stellt der Betrieb des geplanten Blockheizkraftwerks dar, der 24 Stunden am Tag und in der Nacht andauern könnte.

Für die Untersuchung werden folgende, maßgebliche Schallquellen für Tage mit hohem Betriebsaufkommen nach dem Umbau / Neubau bestimmt.

- 1 LKW- bzw. 2 LKW-Bewegungen (An- oder Abfahrten ) zum Lagerplatz oder der neuen Halle
- 3 Traktoren bzw. Traktor-Bewegungen zum Lagerplatz oder der neuen Halle zur Holzanlieferung
- parkplatzähnlicher Betrieb der o.g. Nutzfahrzeuge auf dem Lagerplatz im Nordwestteil des Grundstücks
- Verladetätigkeiten im Freien mit einem Teleskoplader oder einem Schlepper für bis zu 3 Stunden.
- Betrieb des Blockheizkraftwerks (BHKW) mit max. 500 kW Nennleistung mit den maßgeblichen Schallquellen Zuluft, Abluft, Kamin und Kühlaggregate im Freien bis zu 24 Stunden pro Tag
- Schallabstrahlung über die Fassade der geplanten, nach Nordosten hin offenen neuen Halle bei geräuschintensiven, holzverarbeitenden Tätigkeiten und
- bis zu 10 Fahrbewegungen (An- oder Abfahrten) des betriebsinternen Werksverkehrs.

Über die Fassaden der bestehenden Gerätehalle wird künftig nicht mehr mit relevanten Schallabstrahlung zu rechnen sein.

Die sich daraus ergebenden Schallemissionen können zusammengefasst der Tabelle 3 im Kapitel 3.2.13 entnommen werden.

#### Hinweis:

Für die maßgeblichen Schallquellen des Blockheizkraftwerks (BHKW) (Zuluft-, Abluftöffnung und Rückkühler Dach) wurde auf Anregung des Landratsamt Starnberg [30] gegenüber [28] von um bis zu 5 dB reduzierten Emissionsansätzen ausgegangen. Dies bedingt aus Sicht von Müller-BBM einen etwas höheren Aufwand in der Herstellung, sollte jedoch technisch mit vertretbarem Aufwand zu realisieren sein. Die in der Tabelle 3 in Kapitel 3.2.12 diesbezüglich genannten Planwerte sind in der weiteren Ausschreibung für das BHKW zu beachten.

Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche in ihrer Wirkung auf die maßgeblichen Immissionsorte außerhalb der Geltungsbereiche der Bauabwägungspläne Frieding Nord Nr. 43.1, 43.2, 43.3, 43.4, 43.5 und 43.6 die folgenden Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691:2006-12 weder tags (06:00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06:00 Uhr) überschreiten, gem. Tab. 5,  $L_{EK \text{ Tag}}$  67 dB,  $L_{EK \text{ Nacht}}$  52 dB.

In Richtung der Ortslage Dröbbling nördlich des Plangebietes erhöhen sich die o.g. Emissionskontingente  $L_{EK}$  tags und nachts um ein Zusatzkontingent  $L_{EK \text{ zus}} = 5$  dB.

Die Prüfung und Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) in Richtung der Ortslage Dröbbling  $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,i}+6$  zu ersetzen ist.

Die Anwendung der in der DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5 beschriebenen Regelungen zu Summation ist zulässig.

Die Anwendung der in der DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5 genannten Relevanzgrenze ist zulässig.

Innerhalb der Bebauungspläne Frieding Nord Nr. 43.1, 42.2, 43.3, 43.4, 43.5 und 43.6 regelt sich das zulässige Geräuschaufkommen allein nach den Anforderungen der TA Lärm von 1998.

Bei der Genehmigung eines lärmrelevanten Vorhabens im Bereich des Bebauungsplanareals soll für die maßgeblichen Immissionsorte außerhalb des Bebauungsplanareals nachgewiesen werden, dass die durch das beantragte Vorhaben verursachten Beurteilungspegel die verfügbaren Immissionskontingente einhalten oder unterschreiten können. Die Immissionskontingente ergeben sich dabei aus den im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingenten und Zusatzkontingenten nach dem festgesetzten Verfahren. Die Ermittlung der Beurteilungspegel einer Anlage erfolgt unter Ansatz der zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich vorherrschenden Schallausbreitungsverhältnisse /Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (TA Lärm)

Die Beurteilung des zuzurechnenden Verkehrslärmaufkommens auf der STA 9 (Dröblinger Straße) vom Büro Müller-BBM vom 18.06.2020 ist als unkritisch zu betrachten.

#### 3.4 Staubmindernde Maßnahmen

Über die Emissionsansätze des Gutachtens hinaus, werden die Staubemissionen durch Staubmindernde Maßnahmen (Drainagepflaster Grüngürtel) weiterreichend minimiert, um den Einwendungen und Bedenken der Anwohner Rechnung zu tragen.

#### 3.5 Spartengespräche

Durch die Spartengespräche mit den Ver-, und Entsorgungsträgern (z.B. AWA-Ammersee, E.ON Bayern, Deutsche Telekom, usw.) soll der tatsächliche Verlauf aller Ver-, und Entsorgungsleitungen geklärt werden, um evtl. Beschädigungen durch die Bau-, und Begrünungsmaßnahmen zu vermeiden.

#### 3.6 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird über einen bestehenden Unterflurhydranten am Steyrerweg sichergestellt. Der Unterflurhydrant soll noch gegen einen Überflurhydranten ausgetauscht werden. Des Weiteren befindet sich im östlichen Teil des Flurstücks 285 ein Weiher, der über ein Fassungsvermögen von ca. 260 m<sup>3</sup> Löschwasser verfügt.

#### **4. Ziel und Zweck der Planung**

Der Bebauungsplan dient dem Erhalt, der Sicherung und Erweiterung des an dieser Stelle bestehenden Familienbetriebs der Familie Kaiser in Andechs-Frieding und berücksichtigt die Schaffung weiterer, dringend benötigter Flächen/Hallen zur Betriebsbetreibung. Die Gebäude wurden so angeordnet, damit sie der Lärmbelastung durch den Betrieb entgegenwirken.

#### **5. Entwurf**

##### **5.1 Städtebau**

Aus städtebaulicher Sicht geht der Entwurf von einer harmonischen Ergänzung der Bebauung der im Außenbereich angesiedelten weiteren Gewerbeeinheiten. Eine betrieblich bedingte Bebauungsdichte entwickelt sich somit vorwiegend im nordwestlichen, der Ortschaft Frieding zugewandten Bereich des Planungsgebiets. Zum Schutz des Landschaftsbildes soll der innere Bereich des Sondergebiets von einem ca. 1,5 m breiten Grüngürtel hohen Sichtschutzstreifen umgeben werden, der gem. Grünordnung zu bepflanzen ist, damit Maschinen und Materialien von außen nicht sichtbar sind.

##### **5.2 Grünstruktur**

Um die bisher bestehenden Betriebsflächen befindet sich bereits ein dichter Grüngürtel aus heimischen Gehölzen. Im Zuge der weiteren Planung wird dieser Grüngürtel nun in Form eines, mit heimischen Gehölzen zu beplantenden Sichtschutzstreifens um weite Teile des Planungsgebiets erweitert.

Der Zweck dieser Maßnahme ist zum einen die Eingrünung des Betriebs und der dazugehörigen zukünftigen Lagerflächen zum Schutz des Landschaftsbildes und zum anderen dient die Eingrünung als Staub-, und Schmutzfilter sowohl vom Inneren des Planungsgebiets nach außen, sowie umgekehrt.

#### **6. Festsetzungen und Planinhalt**

##### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Gebiet wird als „Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Landwirtschaftliche Nutzung und Holzverarbeitung“ gemäß § 11 BauNVO – Baunutzungsverordnung - festgesetzt.

Zulässig sind folgende Vorhaben:

- Maschinenhalle für land- und forstwirtschaftliche Geräte und Maschinen
- Lager von forst- und landwirtschaftlichen Rohstoffen
- Lagerung und Verarbeitung (Aufbereitung / Veredelung) von forst- und landwirtschaftlichen Produkten
- Strom- und Wärmezeugung, vorwiegend zum Eigenbedarf.

Die Gemeinde möchte damit eine genau definierte Nutzung zulassen. Der Gemeinde war es wichtig, darüber hinaus gehende gewerbliche Nutzungen auszuschließen. Um Immissionskonflikten vorzubeugen, ist eine Wohnnutzung unzulässig. Auch Wohnungen für Betriebsleiter und Aufsichtspersonen sind nicht zulässig.



## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche und Wandhöhe festgelegt. Hierzu werden die zulässigen Grundflächen baumbezogen festgesetzt. Es wird darüber hinaus eine Überschreitung für Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 zugelassen.

## 6.3 Stellplätze

Insgesamt stehen nun 2 festgelegte Stellplätze für Mitarbeiter, Besucher und Kunden innerhalb des Planungsgebiets zur Verfügung, damit diese nicht unorganisiert innerhalb des Betriebs abgestellt werden müssen und dort den Betriebsablauf unnötiger Weise behindern.

## 7. Einfriedungen

- 7.1 Die Verwendung eines 2,00 m hohen Stahlmattenzauns ist zulässig und dient dazu, das Gelände gegen unbefugten Zutritt zu sichern.  
Der Abstand der Einfriedungen zum Fahrbahnrand der im Betreff genannten Straße muss mindestens 0,50 m betragen (§1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB). Der Straßenbaulastträger kann nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen.

## 8. Grünordnung, Naturschutz und Landschaftsschutz

Sh. Umweltbericht des Büros Breinl

## 9. Denkmalschutz

- 9.1 Auf die fachliche Stellungnahme des Landesamts für Denkmalschutz (s. Hinweise durch Text in D.2 des Planentwurfs) wird verwiesen

---

Erster Bürgermeister  
Georg Scheitz

---

FPW (Dipl.-Ing.)  
Andreas Weist