

**GEMEINDE ANDECHS**  
LANDKREIS STARNBERG

**BEBAUUNGSPLAN Nr. 43.4, Flur-Nr. 288 (TF 4)**  
**„Östlich 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. 43.4, Flur-Nr. 288 (TF 4) östlich der Dröblinger Straße (Kreisstraße STA 9) im Gemeindeteil Frieding als

**SATZUNG**

# **Gemeinde Andechs**

Landkreis Starnberg

**BEBAUUNGSPLAN Nr. 43.4, Flur-Nr. 288 (TF 4) mit integriertem  
Grünordnungsplan „Östlich der Kreisstraße STA 9 „Dröblinger Straße“  
im Gemeindeteil Frieding“**

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

**Teil E: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 43.4  
Flur-Nr. 288 (TF 4)**

**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 / Obermünchs Dorf  
[info@breinl-planung.de](mailto:info@breinl-planung.de)

**TEIL E:  
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN**

**Nr. 43.4, Flur-Nr. 288 (TF4)  
„Östlich 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 43.4, Flur-Nr. 288 (TF4) soll im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplans vollständig als Sondergebiet ausgewiesen werden. Die neu hinzukommenden Flurstücke wurden bereits vom Grundeigentümer hinzuerworben. 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. 290 m Entfernung zu den Wohngebieten am nord-östlichen Ortsrand Friedings. Es beinhaltet das Flurstück, Flur-Nr. 288. Das Planungsgebiet liegt nord-östlich der Kreisstraße STA 9 (Dröblinger Straße), bzw. nordwestlich des Steyrerwegs. Das Planungsgebiet wird in seinem Hauptteil wie folgt begrenzt:
- Im Nord-Osten durch das Flurstück, Flur-Nr. 2103 Flurstraße Gem. Andechs
  - Im Nord-Westen durch die Kreisstraße STA 9 (Dröblinger Straße) Flur-Nr. 244/1
  - Im Süd-Osten durch den Steyrerweg, Flur-Nr. 310 Gem. Andechs
  - Im Süd-Westen durch die Privatstraße Strobl Flur-Nr. 285

### 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 288, 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.

Die Familie Painhofer betreibt gegenwärtig östlich der Dröblinger Straße eine Halle mit Getreidereinigung und Sortierung, eine mobile Trocknungsanlage im Freien sowie eine sich südlich anschließende Waage für Nutzfahrzeuge.

Nach Umsetzung des Bebauungsplans [2] soll die bestehende Halle um eine Maschinen- und Getreidelagerhalle südlich des Bestandsgebäudes, eine Überbauung der Waage sowie eine weitere Getreidelagerhalle östlich davon erweitert werden. Die nach Umsetzung der Bauvorhaben zu erwartenden Betriebsabläufe und – verhältnisse sind in [4] beschrieben und wurden im Rahmen einer Ortsbegehung am 15.05.2018 [12] erläutert. Außerdem wurden die Geräuschemissionen der Anlage für Getreidereinigung und der mobilen Trocknungsanlage gemessen [6],[12].

Als geräuschintensiver Betriebszustand ist die Phase innerhalb der Erntezeit Ende Juli/Anfang August anzunehmen, in der das Getreide tags und nachts in die bestehende Halle eingebracht und gereinigt z.T. auch getrocknet wird.

Für diesen Prognosezustand sind folgende, maßgebliche Schallquellen zu berücksichtigen.

- Getreideanlieferung mit max. 25 Schleppergespannen am Tag bzw. einem in der ungünstigsten Nachtstunde; davon bringen ca. 4 Gespanne Ware zur Trocknung.
- Getreideabholung durch bis zu 10 LKW tagsüber.
- Rangieren der o.g. Nutzfahrzeuge bei der Waage (je 2x, bei Ankunft und Abfahrt)
- 10 PKW-Ankünfte tags, eine PKW-Bewegung in der lautesten Nachtstunde.
- ca. 2 Stunden Fahrbetrieb eines Schleppers / Radladers im Freien tagsüber außerhalb der Ruhezeit,
- ca. 120 Stunden Vollbetrieb der bestehenden Reinigungsanlage inkl. Rangieren der Schlepper sowie Betrieb der Fördereinrichtungen in der bestehenden Halle am Tag- ca. 30 Minuten Vollbetrieb der Reinigungsanlage in o.g. Weise in der ungünstigsten Nachtstunde
- ca. 15 Stunden Betrieb der mobilen Trocknungsanlage (mit Generator) im Freien tags (07:00 bis 22:00) sowie
- eine Stunde Vollbetrieb der Trocknungsanlage in der ungünstigsten Nachtstunde

Die sich aus den o.g. Vorüberlegungen für den geplanten Betrieb der Fa. Painhofer in der Erntezeit ergebenden Emissionsansätze können der Tabelle 3 im Kapitel 3.2.13 entnommen werden.

Es ist darauf hinzuweisen, dass der Regelbetrieb der Fa. Painhofer außerhalb der Erntezeit erheblich weniger Geräuschimmissionen verursacht, als das o.g. „Worst Case-Szenario“.

#### Hinweis:

Die in Richtung Süden wirksamen Schallemissionen der mobilen Trocknungsanlage wurden von Müller-BBM am 18.07.2018 messtechnisch erfasst. Mit Hilfe der Messergebnisse in unterschiedlichen Abständen zur Trocknungsanlage (18 m bis 140m) wurde auf einen charakteristischen Schalleistungspegel bei Vollbetrieb aller Anlagenteile zurückgerechnet.

Während der Messungen war die mobile Trocknereinheit, bestehend aus einem dieselbetriebenen Stromgenerator, einem Warmlufterzeuger mit Ölbrenner, einem Durchlauftrockner für Getreide, Raps etc. sowie eine Gebläseeinheit zur Verteilung der Warmluft im Einsatz. Die maßgeblichen Lärmquellen stellten dabei zum einen der dieselbetriebene Stromgenerator, zum andere die Gebläseeinheit dar. Alle anderen Anlagenteile trugen demgegenüber nicht maßgeblich zur Lärmentwicklung bei.

Anhand der Messergebnisse für den Betrieb mit und ohne Gebläseeinheit kann die Aussage getroffen werden, dass sich der für den Vollbetrieb aller Anlagenteile ermittelte Schalleistungspegel in Höhe von  $L_{WATm} = 103 \text{ dB (A)}$  etwa zur Hälfte aus den Schallemissionen der beiden o.g. maßgeblichen Anlagenteile zusammensetzt. Das heißt im Falle eines Betriebes der Anlage mit „Drehstrom aus der Steckdose“ ergibt sich für den Gesamtbetrieb aller Anlagenteile (jed. ohne Stromgenerator) ein um 3 d reduzierter Emissionspegel in Höhe von  $L_{WATm} = 100 \text{ dB(A)}$ .

Nach Angaben des Betreibers kann davon ausgegangen werden, dass nach der beabsichtigten Erschließung des Grundstücks mit dem Neubau der Halle Süd der Betrieb des Stromgenerators eingestellt wird. Im Folgenden wird daher für den Betrieb der Trocknungsanlage ein Schalleistungspegel i.H. von  $L_{WATm} = 100 \text{ dB (A)}$  angesetzt.

Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche in ihrer Wirkung auf die maßgeblichen Immissionsorte außerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne 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,  $L_{EK \text{ Tag}}$  66 dB,  $L_{EK \text{ Nacht}}$  60 dB.

In Richtung der Ortslage Dröbbling nördlich des Plangebietes erhöhen sich die o.g. Emissionskontingente  $L_{EK}$  tags und nachts um ein Zusatzkontingent  $L_{EK\ zus} = 2$  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 Painhofer in Andechs-Frieding und berücksichtigt die Schaffung weiterer, dringend benötigter Flächen/Hallen zur Betriebsbetrieblung. 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 weitere Gewerbeeinheiten. Eine betrieblich bedingte Bebauungsdichte entwickelt sich somit vorwiegend im nordöstlichen, 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.

## 6. Festsetzungen und Planinhalt

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

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

Zulässig sind folgende Vorhaben:

- Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe
- Handel mit landwirtschaftlichem Bedarf und landwirtschaftlichen Erzeugnissen
- Reinigung, Trocknung und Aufbereitung von Getreide und Saatgut

Die Lagerung von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

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 baumraumbezogen 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 4 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 Straßenbau- lastträger 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