

Gemeinde Andechs



6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Östlich des Kerschbacher Weges im Gemeindeteil Erling“

Begründung

Fassungsdatum: 18.07.2022

Auftraggeber: Gemeinde Andechs
Andechser Str. 16
82346 Andechs

Andechs, den

.....
Georg Scheitz,
Erster Bürgermeister

Planfertiger:

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

Starnberg, den 18.07.2022

Bearbeiter: Markus Bähler, B.Sc. Umweltingenieurswesen
Dipl.-Ing. Christian Ufer, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass und Ziel der Planung	2
2.	Lage und Beschreibung des Planungsgebietes	2
2.1	Lage des Planungsgebiets und Bestand	2
2.2	Nutzungen und Vegetationsbestand.....	3
2.3	Verkehrliche Anbindung, Versorgung und Erschließung	4
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
3.1	Regional- und Landesplanung	4
3.2	Rechtswirksame Bauleitpläne.....	5
3.3	Fachgesetze und berührte Fachplanungen	5
4.	Städtebauliches Konzept	5
4.1	Grundzüge der Planung.....	5
4.2	Städtebau	6
4.2.1	Art der Nutzung	6
4.2.2	Maß der Nutzung, bauliche Gestaltung und Nebenanlagen	6
4.3	Grünordnung	6
4.4	Verkehrliche Erschließung	7
4.5	Technische Ver- und Entsorgung, Feuerwehr	7
5.	Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise	7
5.1	Bauliche Festsetzungen.....	7
5.2	Grünordnerische Festsetzungen und Einfriedung	8
5.3	Hinweise	9
6.	Wesentliche Auswirkungen	10
6.1	Umweltbelange und Eingriffsregelung	10
6.2	Bauflächenbilanz	10

1. Anlass und Ziel der Planung

Die 6. Änderung des ursprünglich am 07.04.2006 aufgestellten Bebauungsplans Nr. 25 soll ein geplantes Bauvorhaben am Hang des Hügels „Erling“ im gleichnamigen Ortsteil der Gemeinde Andechs planungsrechtlich ermöglichen. Das neu parzellierte Baugrundstück Fl.Nr. 1532/12 liegt unmittelbar außerhalb des Geltungsbereichs des bisherigen, rechtskräftigen Bebauungsplans (i.d.F. der 5. Änderung vom 11.03.2020). Dieses Grundstück soll mit dem Ostteil des im Geltungsbereich liegenden Grundstück Fl. Nr. 1532/1 vereint werden. Auf dem Westteil des Grundstücks Fl. Nr. 1532/1 steht bereits eine Doppelhaushälfte. Das neue Grundstück soll mit dieser Bebauungsplanänderung vollständig in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 25 aufgenommen werden, zudem wird darauf ein neuer Bauraum ausgewiesen. Der östliche Grundstücksteil liegt gemäß dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde außerhalb des dargestellten Dorfgebiets entlang des Kerschbacher Wegs. Hier ist die gesamte Hügelkuppel als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Daher wird dieser Grundstücksteil nicht als Dorfgebiet mit Baurecht, sondern als private Grünfläche festgesetzt.

Durch die Bebauungsplanänderung wird ein einzelnes Bauvorhaben ermöglicht, das innerhalb des im Flächennutzungsplan dargestellten Dorfgebiets liegt. Daher werden die Festsetzungen in Anlehnung an den ursprünglichen Bebauungsplan auf das geplante Vorhaben angepasst. Insbesondere verfolgt die Gemeinde mit der Bebauungsplanänderung für das neue Baugrundstück die folgenden Ziele:

- Ausweisung eines neuen Bauraums
- Bebauung ausschließlich mit einem Einzelhaus
- Maximal zulässiges Maß der baulichen Nutzung gemäß Haustypen „B“ oder „C“ (Festsetzungen C.2.1.2 bzw. 2.1.3 und C.7.9 bzw. 7.10 des ursprünglichen Bebauungsplans)
- Maximal zulässige Grundfläche von 125 m²
- zwei Vollgeschoße
- Strukturierung der baulichen Gestaltung in Anlehnung an den Zielen des ursprünglichen Bebauungsplans
- Regelung der verkehrlichen Erschließung über den Eigentümerweg
- Regelung der Ver- und Entsorgung, insbesondere in Hinblick auf die Niederschlagswasserbeseitigung
- Regelungen zur Grünordnung

Die Bebauungsplanänderung wird auf Grundlage von § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt.

2. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Lage des Planungsgebiets und Bestand

Das Planungsgebiet befindet sich ca. 0,2 km südlich des Ortskerns des Gemeindeteils Andechs-Erling am Kerschbacher Weg. Das künftige Baugrundstück befindet sich am Westhang einer Hügelkuppel, das Gelände fällt hier konstant mit einer Neigung von ca. 15 % ab. Ein direkter Anschluss an den Kerschbacher Weg ist durch die Lage in „zweiter Reihe“ nicht gegeben, das auszuweisende Bauland wird durch einen bereits vorhandenen privaten Erschließungsweg mit ca. 45 m Länge an den Kerschbacher Weg angebunden. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst einen Teil des Grundstücks Fl. Nr. 1532, auf welchem sich die Zufahrt zum neuen Baugrundstück befindet, sowie vollständig die Grundstücke mit den Fl. Nrn.

1532/1 Ostteil und 1532/12, welche künftig zu einer gemeinsamen Parzelle (dem Baugrundstück) zusammengeschlossen werden sollen. Auf dem Grundstück Fl. Nr. 1532/1 Westteil befindet sich die Hälfte eines Doppelhauses, die andere Hälfte schließt an der Westgrenze des Grundstücks an und steht auf Grundstück Fl. Nr. 1532/4. Zudem findet sich auf dem Baugrundstück eine Garage, die dem bestehenden Doppelhaus angehört und auf dem bestehenden Grundstück Fl. Nr. 1532/1 verbleibt. Die Bebauung am Kerschbacher Weg weist eine für Andechs-Erling ortstypische Gestaltung mit Satteldächern und Giebeln und einzelnen Querriegeln bzw. Gauben auf. Lediglich in Kerschbacher Weg 7 ist ein Gebäude mit Walmdach.

Das Planungsgebiet gehört zum Naturraum 037 „Ammer-Loisach-Hügelland“ in der Haupteinheit D66 „Voralpines Moor und Hügelland“. Die Topografie ist durch die Lage auf dem würmeiszeitlichen Andechser Moränenrücken geprägt.



Abbildung 1: Digitale Ortskarte (DOK10) mit Planungsgebiet, rot markiert (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab)

2.2 Nutzungen und Vegetationsbestand

Die Gärten innerhalb des Dorfgebiets weisen überwiegend einen mäßig intensiven, gepflegten Charakter auf. Teilweise existieren Selbstversorger- sowie kleinere landwirtschaftliche Nutzungen. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine amtlich kartierten Biotope, zudem werden auch keine Landschaftsschutzgebiete (LSG) berührt.

Der Baumbestand innerhalb des Baugrundstücks setzt sich aus einigen heimischen Laub- und Nadelbäumen sowie Obstbäumen zusammen, hierzu zählen vier Apfelbäume, zwei Zwetschgen, einer Blaufichte und ein Walnussbaum. Hervorzuheben ist hierbei vor allem die zweistämmige Walnuss, welche direkt an der Grenze zwischen den Grundstücken Fl. Nrn. 1532/1 und /12 steht. Obwohl es sich hierbei prinzipiell um einen erhaltenswerten Baum handelt, wird dieser in den Festsetzungen nicht weiter berücksichtigt, da der Erhalt des Baumes durch seine Lage bei einer Bebauung im neu ausgewiesenen Bauraum nicht möglich ist.

2.3 Verkehrliche Anbindung, Versorgung und Erschließung

Das Planungsgebiet befindet sich zentral gelegen im südlichen Teil des Siedlungsbereichs des Gemeindeteils Andechs-Erling. Das neue Baugrundstück befindet sich in zweiter Reihe am Kerschbacher Weg und wird über einen Privatweg erschlossen. In ca. 150 m Entfernung zum Planungsgebiet ist der Kerschbacher Weg an die Starnberger bzw. Herrschinger Straße (Staatsstraße St 2067) angeschlossen. Von hier aus ergeben sich Wegverbindungen über Hauptverkehrsstraßen nach Herrsching, Starnberg, Dießen und Tutzing-Traubing. Als nächstgelegene Bushaltestellen finden sich die Stationen „Erling, Herrschinger Straße“ (Linie 951) sowie „Erling, Alte Schmiede“ (Linie 951 und 958), die Andechs Werktags im Halbstunden- bzw. Stundentakt nach Herrsching bzw. Starnberg und Tutzing anbinden. Samstags, sonn- und feiertags im Stunden- bzw. nach Starnberg im Zweistundentakt. Weitere Verbindungen zu öffentlichen Nahverkehrsmitteln sind in Andechs-Erling nicht gegeben. Allerdings besteht im ca. 4 km entfernten Herrsching über die S8 die nächstgelegene Anbindung an das S-Bahn-Netz im Großraum München, auch in Starnberg ist ein Anschluss zur S6 sowie den Regionalzügen der Werdenfelsbahn gegeben.

In einem Radius von 1 km um das Planungsgebiet finden sich verschiedene kulturelle- und Versorgungseinrichtungen. Zu diesen zählen ein Kindergarten, ein Kindergarten, eine Grundschule, eine Kirche und ein Friedhof, die Sportanlage des TSV Andechs-Erling, Supermärkte, das Rathaus und auch das Kloster Andechs.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regional- und Landesplanung

Die Gemeinde Andechs liegt gemäß Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Planungsregion München (14) im allgemeinen ländlichen Raum im Südwesten des Verdichtungsraums der Metropolregion München (Abb.2). Das in Abb. 3 dargestellte Biotopverbundsystem entlang des Kienbachs wird durch das Planungsgebiet nicht tangiert. Das Ortsgebiet von Andechs-Erling ist, wie in Abb. 4 dargestellt, vom Landschaftschutzgebiet LSG-00542.01 „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“ umgeben. Das Planungsgebiet berührt hierbei das LSG nicht.

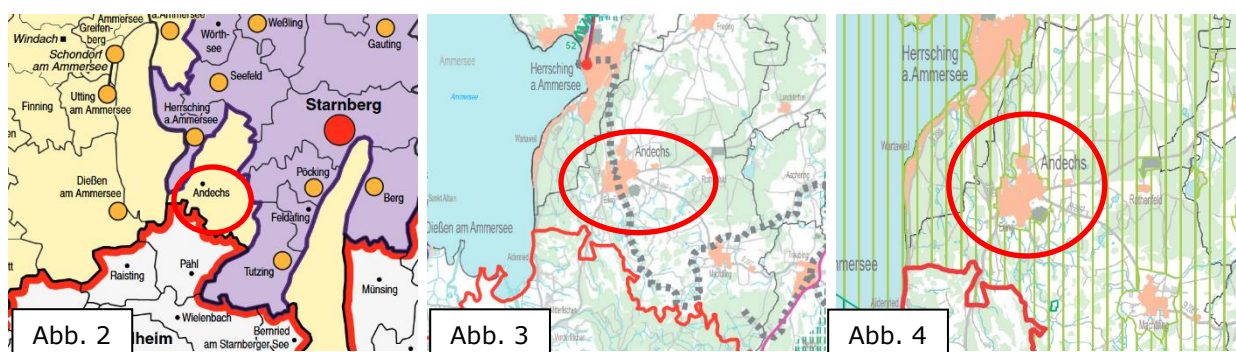


Abbildung 2: Lage der Gemeinde Andechs am Rand der Metropolregion München, Abb. 3: Karte 2 des Regionalplans Siedlung und Versorgung, Abb. 4: Karte 3 des Regionalplans Landschaft und Erholung (Quelle: Regionalplan München – 14 (2019) verändert, ohne Maßstab)

Zeichnerische Festlegungen des Regionalplans (Stand April 2019) sind nicht betroffen.

Gemäß dem Regionalplan München – 14 (2019) soll die Siedlungsentwicklung flächensparend erfolgen (B II, G 1.2), es sollen kompakte, funktional und sozial ausgewogene Strukturen geschaffen werden (G 1.6). Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen (A I, Z 4.1). Es sollen nachhaltige, zukunftsfähige Strukturen

der Daseinsvorsorge und der Erreichbarkeit entwickelt werden sowie Bedürfnisse älterer Menschen verstärkt berücksichtigt werden (G 2.3). Bestehende und zu schaffende Infrastrukturen sollen effektiv genutzt werden (G 1.4).

3.2 Rechtswirksame Bauleitpläne

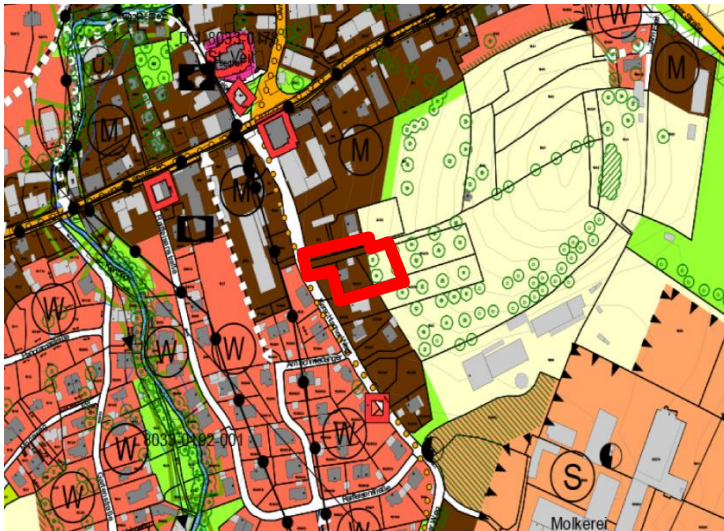


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Andechs mit dem Plangebiet (rot).

Für das Gebiet gilt der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Andechs i.d.F. vom 22.10.2019. Dieser stellt den Geltungsbereich im westlichen Teil als Dorfgebiet (MD) dar, im östlichen Teil findet sich eine Fläche für die Landwirtschaft, die sich über die gesamte Hügelkuppel erstreckt (Abb. 5). Die Grenze zwischen dem MD und der landwirtschaftlichen Fläche verläuft nicht entlang einer Flurstücksgrenze, daher ist die Darstellung als nicht flächenscharf zu werten. Der in dieser Bebauungsplanänderung neu ausgewiesene Bauraum liegt direkt am Rand des MD, so dass keine Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde erforderlich wird.

Der Westteil des Grundstücks ist bislang im Bebauungsplan Nr. 25 als Bauland dargestellt, allerdings ohne Möglichkeit, ein Wohngebäude zu errichten. Daher wird diese 6. Änderung mit geringfügiger Erweiterung des Bebauungsplans aufgestellt.

3.3 Fachgesetze und berührte Fachplanungen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich weder amtlich kartierte Biotop- noch Landschafts-, Natur- oder Vogelschutzgebiete. In ca. 280 m Entfernung befindet sich im Süden das Andechs umschließende Landschaftsschutzgebiet LSG-00542.01 „Westlicher Teil des Landkreis Starnberg“. Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Keines der bestehenden Bauwerke in der näheren Umgebung ist als Baudenkmal eingetragen.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Grundzüge der Planung

Durch die 6. Bebauungsplanänderung wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans geringfügig vergrößert, um im Anschluss an die bestehende Bebauung die Errichtung eines neuen Wohngebäudes zu ermöglichen. Dessen Größe orientiert sich hinsichtlich Art und Maß der Nutzung an den im übrigen Geltungsbereich geltenden Festsetzungen. Da es sich hierbei um nur ein einzelnes Baugrundstück handelt, auf dem bereits ein konkretes Bauvorhaben geplant ist, werden die Festsetzungen für diese Planung angepasst. Somit fügt sich das Gebäude in die bestehende Bebauung ein. Die Einhaltung der Baugrenzen stellen zusammen mit den zulässigen Grundflächen (I und II) und den Wandhöhen einen wesentlichen Grundzug der Planung dar. Dadurch wird auch die Einhaltung der Abstandsflächen zu den Nachbargebäuden implizit garantiert.

4.2 Städtebau

4.2.1 Art der Nutzung

Entsprechend dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. In Abs. 2 dieses Paragraphs sind einige zulässige Ausnahmen zu dieser Nutzungsart aufgelistet, dazu gehören Betriebe der Gastronomie und des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Letztlich wird mit dem bereits geplanten Bauvorhaben lediglich eine Wohnnutzung beabsichtigt, daher werden die ausnahmsweise zulässigen gem. § 5 Abs. 2 Nrn. 3 bis 8 sowie § 3 BauNVO als unzulässig erklärt. Dadurch bleiben nur Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, deren Wohngebäude sowie Wohngebäude zulässig.

Die im Planungsgebiet festgelegten städtebaulichen Strukturen orientieren sich an dem von der Bebauung im Gebiet sowie dem Umfeld von Andechs-Erling gegebenen Ortsbild, das aus einer lockeren Einzelhausbebauung mit einigen Doppelhäusern besteht.

4.2.2 Maß der Nutzung, bauliche Gestaltung und Nebenanlagen

Die Gemeinde Andechs strebt eine behutsame und kontrollierte Neuausweisung von Bauland an. Die Festlegung einer maximal zulässigen überbaubaren Grundfläche von 125 m² entspricht in etwa dem Maß der im übrigen Bebauungsplangebiet bestehenden Einzelhäuser. Dies gilt auch für die höchstzulässigen Maße der Wand- und Firsthöhe, der Anzahl von Wohnungen und die Art der Bebauung mit Einzelhäusern. Die Anordnung des Bauraums sichert die lockere, offene Bauweise und stellt gleichzeitig die Einhaltung der Abstandsflächen sicher.

Die Errichtung einer Garage wird durch die Ausweisung einer entsprechenden Fläche für Nebenanlagen im direkten Anschluss an die bereits bestehende Garage am Nachbargebäude ermöglicht. Des Weiteren wird nur ein Nebengebäude mit max. 20 m² zugelassen. Somit wird die Verhüttelungswirkung, die durch mehrere alleinstehenden Nebengebäude hervorgerufen wird, eingeschränkt.

Da das Planungsgebiet an einen im Zusammenhang bebauten Innenbereich anschließt, wird großer Wert auf ein homogenes Erscheinungsbild gelegt. Die Vorgaben zur Dach- und Freiraumgestaltung sollen den ursprünglichen Charakter des Gebiets betonen und gleichzeitig die Qualität zu Gunsten der Bewohner langfristig sichern.

4.3 Grünordnung

Das Baugrundstück präsentiert sich im Bestand als gut durchgrünt. Der Baumbestand besitzt eine ortsbildprägende Wirkung. Daher werden einige Festsetzungen zu Ersatzpflanzungen für Bäume, die dem Bauvorhaben weichen müssen, getroffen. Um einen Beitrag zum Erhalt des guten Lokalklimas und zur Förderung der lokalen ökologischen Funktion zu leisten, werden hinsichtlich der Gestaltung der Freiflächen reine Stein- und Schottergärten explizit als unzulässig erklärt. Dies trägt zum Erhalt der Biodiversität und der Lebensräume innerhalb des Dorfgebiets bei.

Da sich die Osthälfte des Grundstücks im FNP außerhalb des Dorfgebiets befindet, wird hier eine private Grünfläche festgesetzt, auf welcher Nebengebäude und Stellplätze unzulässig sind.

4.4 Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung des Dorfgebiets entlang des Kerschbacher Weges an das übergeordnete Straßennetz bleiben im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplans unverändert bestehen und bedürfen auch keines Ausbaus oder Erweiterung.

Der im Geltungsbereich liegende private Erschließungsstich inklusive dessen Wegrechte besteht unverändert fort.

Die erforderlichen Stellplätze werden in Form von Garagen oder offenen Stellplätzen auf dem privaten Grundstück vorgesehen.

4.5 Technische Ver- und Entsorgung, Feuerwehr

Die Versorgung und Entsorgung erfolgt über die bestehenden Leitungsnetze im Ortsgebiet von Andechs-Erling. Dies betrifft sowohl die Versorgung mit Wasser, Strom und Telekommunikation als auch die Abwasserbeseitigung: Das Schmutzwasser wird im Trennsystem entsorgt. Unbelastetes Niederschlagswasser soll sofern möglich auf den Grundstücken versickert werden. Aufgrund der Bodenverhältnisse und der Hangneigung im Gebiet ist diese vermutlich nur eingeschränkt bzw. gar nicht möglich. Die Gemeinde plant daher entlang des Kerschbacher Weges einen Tagwasserkanal, über den auf dem Baugrundstück anfallendes Niederschlagswasser gedrosselt abgeleitet werden kann. Damit wird die Erschließung des Baugebiets in dieser Hinsicht gesichert. Außerdem wird auf wild abfließendes Wasser in Folge von Starkregenereignissen hingewiesen.

Über den ca. 40 m langen Erschließungsweg ist die Erreichbarkeit für Rettungskräfte gegeben. Zur Müllbeseitigung müssen die Mülltonnen am Abholungstag an den Kerschbacher Weg gebracht werden, da keine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge im Erschließungsweg gegeben ist.

5. Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise

5.1 Bauliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung, Bauweise

Festgesetzt wird ein Dorfgebiet. Dies stimmt mit den Vorgaben des Flächennutzungsplans überein, es besteht auch kein Erfordernis zur Änderung dieser Nutzungsart. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für Dorfgebiete gem. § 5 Abs. 2 Nrn. 3 bis 8 sowie § 3 BauNVO werden aufgrund der bereits geplanten Wohnnutzung und wegen der gering dimensionierten Erschließung als unzulässig erklärt.

Maß der baulichen Nutzung und bauliche Gestaltung

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die festgesetzten Baugrenzen sowie die maximal zulässige Grundfläche (GR) von 150 m² definiert. Von dieser GR sind jedoch 25 m² ausschließlich für Terrassen zulässig (§ 16 Abs. 5 BauNVO). Damit wird die ortstypische, aufgelockerte Bauweise für die Zukunft gesichert.

Insgesamt sind zwei Wohnungen zulässig.

Die baulichen Dichten sind für die Lage in direkter Nähe zum Ortskern von Andechs vertretbar und stehen im Einklang mit den Zielen der Regionalplanung.

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,5 m, dies entspricht dem Haustyp „B“ des Bebauungsplans. Nachdem sich das Grundstück in Hanglage mit ca. 15 % Gefälle befindet, würde bei einer talseitigen Wandhöhe das Gebäude bergseits nur mehr 4,5 m aus dem Gelände

reichen. Um hier eine ähnliche bauliche Ausnutzung zuzulassen wie bei Gebäuden ohne Hang, wird der Höhenbezugspunkt in der Mitte der kurzen Seite des Bauraums situiert. Allerdings werden talseitige Abgrabungen zur Vergrößerung der talseitigen Wandhöhen ausgeschlossen. Mit dieser Höhe ist allerdings unter bestimmten Bedingungen, wie z. B. der hier vorliegenden Hanglage, der Bau von 3 Vollgeschossen möglich. Daher wird die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen auf 2 begrenzt, was der gemeindlichen Zielsetzung entspricht. Zusammen mit der maximal zulässigen Firsthöhe von 8,6 m und der zulässigen Dachneigung von 18 bis 25° ist die räumliche Ausdehnung der Gebäude klar definiert. Gleichzeitig erlaubt es Bauherren eine flexible Gestaltung der Raumhöhen bzw. der zu bauenden Geschosse. Der Höhenbezugspunkt wird in der Mitte des Hangs bei 672,5 m ü. NN festgelegt.

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung werden aus den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen. Hierbei werden vor allem sehr genaue Angaben zu zulässigen Dachaufbauten wie Zwerchgiebeln, Gauben und Dachflächenfenstern gemacht, da diese einen Einfluss auf das Ortsbild haben. Zudem werden Festsetzungen bezüglich der Dachüberstände (0,6 m bis 1,2 m), und der Höhe von Stützmauern (0,5 m) sowie der Höhe bzw. Tiefe von Aufschüttungen und Abgrabungen (+0,5 m und -0,3 m) getroffen, wobei talseitige Abgrabungen zur Erhöhung der Wandhöhe des Gebäudes ausgeschlossen werden. Darüber hinaus werden zur Belichtung des Erd- oder Untergeschosses an der Süd- sowie der Ostseite Abgrabungen bis 1/3 der Gebäudeseite bis zu einer Tiefe von 1,5 m zugelassen. Dies entspricht den Vorgaben des bisherigen Bebauungsplans. Die Firstrichtung soll parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen. Da durch die Bauraumausrichtung und die bestehende Planung die längere Gebäudeseite bereits festgelegt ist, wird auch die Firstrichtung durch ein Planzeichen festgelegt. Außerdem müssen Gebäude über einen rechteckigen Grundriss entwickelt werden, somit werden ortsbilduntypische Formen vermieden.

Nebengebäude und Garagen

Als Nebengebäude sind zur Vermeidung der Verhüttelung nur eine Garage mit zwei Stellplätzen sowie ein weiteres Nebengebäude zulässig. Dabei dürfen kein Nebengebäude, und auch keine Stellplätze, im Bereich der privaten Grünfläche errichtet werden. Die Garagen sind mit begrünten Flachdächern herzustellen, Nebengebäude dürfen Satteldächer mit einer maximalen Dachneigung von 25° oder begrünte Flachdächer aufweisen. Mit dieser Gestaltungsfestsetzung kann bei Nebengebäuden entweder das ortsbildtypische Satteldach oder aber auch das ökologisch und mikroklimatisch wirksame, begrünte Flachdach gewählt werden. Die Nebengebäude und Garagen sind im Vergleich zu dem Wohngebäude im Erscheinungsbild klar untergeordnet.

Ein dritter Stellplatz, der bei einer Anlage von 2 Wohnungen erforderlich wird, muss als offener Stellplatz mit einem wasserdurchlässigen oder wassergebunden Belag in einer Entfernung von maximal 8 m zur Baugrundstückseinfahrt errichtet werden. Dadurch wird die versiegelte Fläche reduziert.

5.2 Grünordnerische Festsetzungen und Einfriedung

Erhaltenswerter Baumbestand

Da bei einer Bebauung im neu ausgewiesenen Bauraum der Erhalt des Baumbestands im westlichen Grundstücksteil voraussichtlich nicht oder nur teilweise möglich ist, wird die Neupflanzung bzw. der Erhalt von vier standortgerechten, heimischen Laubbäumen der I. oder II. Wuchsordnung festgesetzt. Dabei können zwei der vier geforderten Bäume durch jeweils zwei Obstbäume ersetzt werden. Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass nach der Bebauung eine gute Durchgrünung des Grundstücks wiederhergestellt wird, die zugleich eine eingrünende Wirkung am Ortsrand erzeugt. Durch die Festlegung der Pflanzqualität wird angestrebt, dass jede Neupflanzung eine möglichst gute Anwuchswahrscheinlichkeit aufweist. Die Neupflanzung von Koniferen wird als unzulässig erklärt, da Laubbäume bessere

Habitatwirkungen aufweisen. Damit die Pflanzung der erforderlichen Bäume nicht herausgezögert wird, wird festgelegt, dass diese in der der Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzperiode angelegt werden müssen. Das gleiche gilt für Ersatzpflanzungen für ausgefallene oder abgestorbene Pflanzen.

Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünfläche mit durchgehender Bepflanzung durch natürliche Pflanzen, Rasen, Wiesen, Zier- oder Nutzpflanzen oder Gehölze zu gestalten. Dies bedeutet insbesondere, dass mit Ausnahme eines Traufkies-Streifens Schotterflächen als Gestaltungselement unzulässig sind. Dadurch wird gewährleistet, dass alle Gärten ein hinreichendes ökologisches Potenzial besitzen. Die Festsetzungen der Grünordnung stellen sicher, dass das Grünkonzept über das gesamte Planungsgebiet gleichwertige Voraussetzungen für ein ländlich geprägtes Wohnumfeld mit hohem Grünanteil ermöglicht.

Durch die Festsetzung der privaten Grünfläche im Ostteil des Baugrundstücks wird dort die Bebauung mit Nebengebäuden und die Anlage von Stellplätzen als unzulässig erklärt, zudem wird so der räumlichen Begrenzung des im FNP festgesetzten Dorfgebiets Rechnung getragen.

Einfriedungen

Einfriedungen sind gemäß den Festsetzungen auszuführen, um eine ansprechende Straßenraum- und Ortsbildgestaltung sicherzustellen. Insbesondere sollen Bespannungen der Zäune mit Planen und Folien verhindert werden. Darüber hinaus sind diese sockellos auszuführen. Damit diese von Kleinsäufern und anderen Artengruppen mühelos unterquert werden können, wird zusätzlich ein Mindestabstand zum Boden von 10 cm festgesetzt.

5.3 Hinweise

Allgemeines

Die gemeindeeigene Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe ist mit dem Bebauungsplan vereinbar, da sich hier die Abstandsflächentiefe aus dem Höchstmaß der zulässigen Wandhöhe und dem Bauraum ergibt, darauf wird in den Hinweisen verwiesen. Das Erfordernis zur Beilage eines Freiflächengestaltungsplanes zu den einzureichenden Bauunterlagen wird ebenfalls aufgezeigt. Es wird zudem zum Ausdruck gebracht, dass die Topografie und das Gelände bei der Gebäudeplanung berücksichtigt werden sollen, da die leichte Hanglage ggf. stark exponierte Baukörper hervorrufen kann.

Boden- und Umweltschutz

Auf den fachgerechten Umgang mit dem Auffinden von Altlasten oder Bodendenkmälern wird, wie auch auf den allgemein schonenden Umgang mit der Ressource Boden, hingewiesen.

Auf die sinnvolle Möglichkeit zur Kompostierung der organischen Abfälle auf dem Baugrundstück wird ebenfalls hingewiesen.

Wasserschutz

Die gemeindliche Abwasserbeseitigung im Trennsystem wird aufgezeigt. Die Gemeinde plant die Herstellung eines Tagwasserkanals für die Beseitigung von Niederschlagswasser. Aufgrund der schlechten Versickerungsleistung der anstehenden Böden besteht die Notwendigkeit eines Kanalanschlusses für die Erschließung des Plangebiets. Auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser und die dadurch entstehenden Pflichten zur Nicht-Benachteiligung von Untertanen wird ebenfalls hingewiesen. Außerdem sollen Gebäude in Hinblick auf diese Gefahr gesichert werden. In der Hanglage können zudem Schichtwässer angetroffen werden.

Arten- und Naturschutz

Die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn. Auf Ebene des Bebauungsplanes werden nur der Fällzeitraum außerhalb der Vogelbrutzeit festgesetzt, sowie Festsetzungen zum Vogel- und Insektenschutz im Zusammenhang mit Glasflächen sowie baulichen Außenanlagen getroffen.

Weitere Maßnahmen sind aufgrund der Lage, die ein Vorkommen streng oder besonders geschützter Arten mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausschließt, nicht erforderlich.

6. Wesentliche Auswirkungen

6.1 Umweltbelange und Eingriffsregelung

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes hervorgerufenen Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild sind zu vernachlässigen. Die bauliche Entwicklung steht im Einklang mit den Vorgaben der Regional- und Landesplanung. Weitere in Kap. 3.1 aufgeführte Vorgaben hierzu werden berücksichtigt. Besondere Empfindlichkeiten anderer Schutzgüter, Raumnutzungen oder weiterer Belange bestehen darüber hinaus nicht.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung für ein bereits bebautes Gebiet. Daher sind gem. § 13 BauGB kein Umweltbericht und auch kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich.

6.2 Bauflächenbilanz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ergibt sich die folgende Flächenverteilung (ohne Straßenbegrenzungslinie).

Tab.1: Städtebauliche Kenngrößen (gerundet)

Art der Nutzung	Fläche in m²	Verteilung in % Geltungsbereich gesamt
Baugrundstück	488	40,7
Privatweg	323	26,9
Private Grünfläche	388	
Geltungsbereich Bebauungsplan	1.199	100

Andechs, den

(Siegel)

.....
gez. Georg Scheitz,
Erster Bürgermeister