

Gemeinde	<b>Andechs</b> Lkr. Starnberg
Bebauungsplan	Nr. 70 Machtlfing, Brunnenweg Süd
Planung	<b>PV</b> Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Schwander
Aktenzeichen	AND 2-78
Plandatum	29.01.2026 (Vorentwurf)

## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>3</b>
	2.1 Lage.....	3
	2.2 Erschließung .....	4
	2.3 Flora und Fauna.....	5
	2.4 Denkmäler.....	6
	2.5 Wasser.....	6
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>7</b>
	3.1 Ziele der Raumordnung.....	7
	3.2 Flächennutzungsplan .....	9
	3.3 Bedarfsermittlung .....	9
<b>4.</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>11</b>
<b>5.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>12</b>
	5.1 Geltungsbereich .....	12
	5.2 Art der baulichen Nutzung .....	12
	5.3 Maß der baulichen Nutzung .....	13
	5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	14
	5.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen .....	14
	5.6 Bauliche Gestaltung .....	14
	5.7 Verkehr und Erschließung .....	14
	5.8 Grünordnung .....	15
	5.9 Natur- und Artenschutz .....	15
	5.10 Klimaschutz, Klimaanpassung.....	16
	5.11 Flächenbilanz .....	16

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Andechs beabsichtigt, am nördlichen Rand des Ortsteils Machtlfing ein kleines Wohngebiet zu entwickeln und damit dem anhaltenden Bedarf an Wohnungen Rechnung zu tragen.

Sie verfolgt damit das städtebauliche Ziel, eine angemessene bauliche Entwicklung in allen drei Ortsteilen der Gemeinde sicherzustellen und dafür die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen entsprechend ihrer Priorisierung zu entwickeln. Während im größten Ortsteil Erling auch verdichtete Wohnformen im Geschosswohnungsbau entstehen, soll in dem kleineren Ortsteil Machtlfing der Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern gedeckt werden.

Damit neue Siedlungsflächen nur im erforderlichen Umfang in Anspruch genommen werden, wird eine zweistufige Entwicklung verfolgt: Der Bebauungsplan schafft nur auf dem östlichen Teil der Entwicklungsfläche Baurecht, verbunden mit einer Bauverpflichtung; auf dem gegenwärtig noch nicht verfügbaren westlichen Teil wird dagegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch kein Baurecht geschaffen. Um die Erschließungsflächen zu minimieren und einen grünen Ortsrand zu schaffen, wurde ein städtebauliches Konzept erstellt, mit den Grundstückseigentümern abgestimmt und im Gemeinderat beschlossen.

Auf dieser Grundlage hat der Bauausschuss des Gemeinderats beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 70 Machtlfing, Brunnenweg Süd aufzustellen. Die Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde der Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) übertragen.

## 2. Plangebiet

### 2.1 Lage

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Machtlfing westlich der Rothenfelder Straße, nördlich des Kreuzbichlwegs und südlich des Brunnenwegs. Es umfasst die Fl. St. Nr. 640/4, 640/5, 640/6, 641/1, 641/2 Tf., 641, 641/3 Tf. sowie 643 Tf., Gemarkung Machtlfing und hat eine Größe von ca. 6.540 m<sup>2</sup>.



Abb. 1 Digitales Orthophoto und Geländemodell, o.M., Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 2025

Das Plangebiet fällt von Osten nach Westen sanft ab, von einer Höhe von 705,5 m ü. NHN an der Rothenfelder Straße auf eine Höhe von 702,5 m ü. NHN an der Grenze zu Fl. St. 643; dort beginnt ein steilerer Hangbereich der auf eine Höhe von 700,5 m ü. NHN abfällt.

Das Plangebiet umfasst bislang landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzte Flächen, auf einer Parzelle besteht eine private Ziegenhaltung für wenige Tiere. Im Norden und Osten setzt sich die landwirtschaftliche Nutzung als Grünland fort, im Süden und Westen grenzt eine lockere Wohnbebauung aus Einfamilienhäusern an. Auf dem südwestlich anschließenden Fl. St. Nr. 640/3 besteht eine gemischte Nutzung aus Wohnen und gewerblicher Nutzung durch einen KFZ-Betrieb (Felgenhandlung).



Abb. 2 Plangebiet von Nordwesten, die nördliche Grenze des Plangebiets verläuft in Fortsetzung der bestehenden Bäume, Stand 2024

## 2.2 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Rothenfelder Straße im Osten bereits verkehrlich erschlossen. Dort ist auch eine Anbindung an leitungsgebundene Energie- und Telekommunikationslinien möglich. Ein Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung besteht gegenwärtig noch nicht und muss zur Sicherung der Erschließung erstellt werden. Dazu laufen bereits Abstimmungen mit den Ammersee Wasser- und Abwasserbetrieben (AWA).

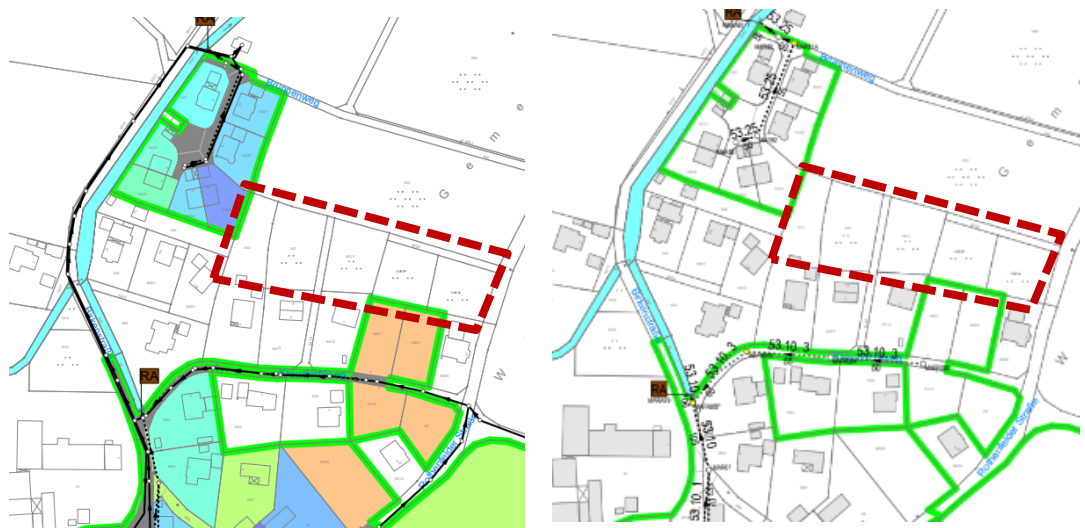


Abb. 3 Generalentwässerungsplan Andechs, Ausschnitt mit Lage der Schmutzwasserkanäle (links) und Regenwasserkanäle (rechts) ohne Maßstab, Quelle: AWA und Pecher+Partner, 2018

## 2.3 Flora und Fauna

Im Plangebiet oder dessen Nahbereich befinden sich keine ausgewiesenen schutzwürdigen Gebiete; das Landschaftsschutzgebiet „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“ (LSG-00542.01) befindet sich in einem Abstand von ca. 300 m nördlich des Plangebietes. Die nähere Umgebung ist von Bebauung und offenen Flächen geprägt, die vorwiegend intensiv als Ackerfläche oder Grünland genutzt sind. Belebende Elemente auf die Landschaft sind einzelne Grünstrukturen, die als Einzelbäume, Alleen oder Baumgruppen vorhanden sind.

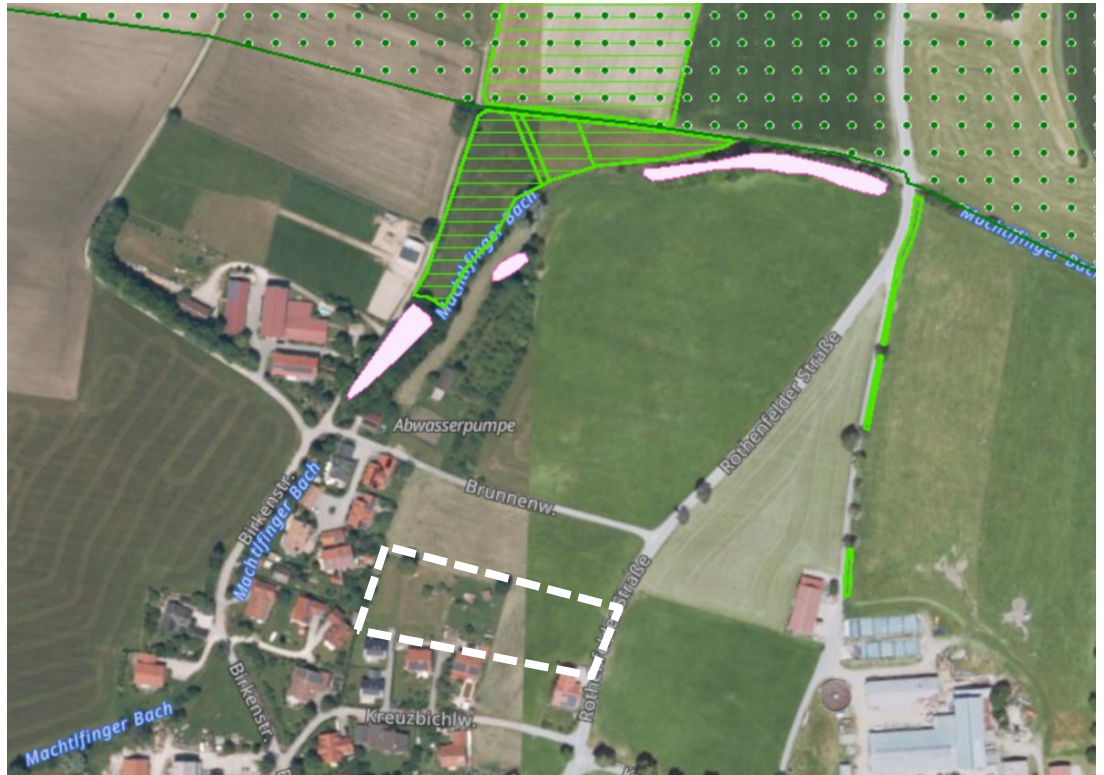


Abb. 4 Plangebiet und Umgebung mit Landschaftsschutzgebiet (grüne Punkte), Biotop (rosa), Ökoflächenkataster (grün schraffiert), Quelle: Bayernatlas © Bayerische Vermessungsverwaltung, 2025

Nördlich des Plangebietes stehen mehrere Gehölze im lockeren Verbund und westlich davon zusammenhängende, naturnahe Hecken, die entlang des Machtlfinger Baches als Biotop „Gehölze am Machtlfinger Bach“ ausgewiesen sind. Nördlich der Hecken schließt sich ein Ökoflächenkataster an.

Am 09.04.2024 fand eine Begehung des Plangebietes und des näheren Umfeldes statt, um relevante Grünstrukturen und artenschutzrechtliche Aspekte aufzunehmen. Von den insgesamt fünf im Plangebiet stehenden Einzelbäumen erweisen sich die beiden je im äußeren Westen und äußeren Osten stehenden Bäume aufgrund ihrer Größe als ortsbildprägend; während der westliche Baum eine höhere Größe und eine intakte Vitalität aufweist, ist der östlich stehende Baum ursprünglich vierstämmig gewachsen, wovon zwei Stämme jedoch bis auf den Stammfuß entnommen wurden. Die beiden übrigen Stämme weisen im Bereich des unteren Stammes Beeinträchtigungen in der Vitalität auf, die sich langfristig auf die Verkehrssicherheit auswirken können. Vermutlich handelt es sich bei beiden Bäumen um Silber-Linden, eine nicht-heimische Baumart. Die restlichen drei Bäume hatten einen teilweisen starken Mistelbefall und wiesen eine eingeschränkte Vitalität vor.

Hinsichtlich des Artenschutzes bot einer der letztgenannten Bäume durch einen Riss in der Rinde ein Höhlenhabitat, in dem ein verlassenes Nest vorgefunden wurde. Weitere Nester wurden nicht nachgewiesen. Auch weitere Strukturen, die auf ein potenzielles Vorkommen geschützter Tierarten hindeuten, wurden nicht gefunden.

Die Flächen im Plangebiet wurden abgesehen von der eingezäunten Ziegenhaltung zum Zeitpunkt der Begehung als intensives Grünland genutzt. Hierbei zeigte das Grünland eine dichte Grasdecke auf, war sehr artenarm und ohne Strukturen, wie z.B. offene Bodenstellen. Ein Vorkommen bzw. Habitatnutzung von Tierarten beschränkte sich daher im Wesentlichen auf die vorhandenen Bäume. Unter Hinzuziehen der Habitatausstattung der umliegenden Umgebung ist ein Vorkommen geschützter Arten unwahrscheinlich.

Wertgebende, zusammenhängende Grünstrukturen finden sich nördlich im Bereich der als Biotop ausgewiesenen Hecken entlang des Machtlfinger Baches und damit außerhalb des Geltungsbereiches. Als erhaltenswerte Strukturen innerhalb des Plangebietes kommt vordergründig der westliche Baum in Frage, der zum Erhalt festgesetzt werden soll.



Abb. 5 DOP und Geländemodell, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 2025

## 2.4 Denkmäler

In der Ortsmitte von Machtlfing befinden sich einige Bau- und Bodendenkmäler. Durch die Entfernung von über 300 m zum Plangebiet ist jedoch nicht von einer Beeinträchtigung auszugehen.

## 2.5 Wasser

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten, Überschwemmungsgebieten, wassersensiblen Bereichen oder Gebieten mit erhöhtem Grundwasserstand. Allerdings ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit von einer schlechten Versickerungsfähigkeit auszugehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers ist daher im Rahmen der Genehmigungsplanung nachzuweisen.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Ziele der Raumordnung

##### 3.1.1 Landesentwicklungsprogramm

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) (Stand 01.06.2023) wird die Gemeinde Andechs dem Allgemeinen Ländlichen Raum zugeordnet, im Norden und Osten grenzt sie jedoch unmittelbar an den Verdichtungsraum München. Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Stadt Weilheim im Süden, das nächstgelegene Mittelzentrum die Stadt Starnberg im Nordosten. Entsprechend dem LEP (2.2.5.G) soll der ländliche Raum so entwickelt werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

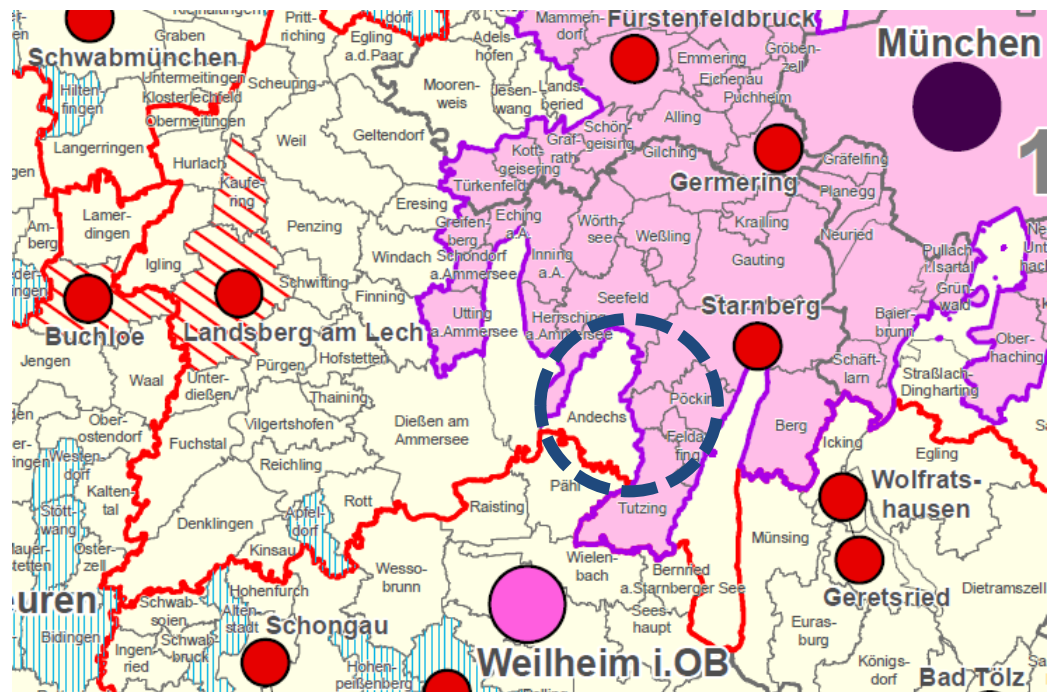


Abb. 6 LEP Bayern (2023) Anhang 2 – Strukturkarte Ausschnitt, ohne Maßstab

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

<b>3</b>	<b>Siedlungsstruktur</b>
<b>3.1</b>	<b>Flächensparen</b>
(G)	Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G)	Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
<b>3.2</b>	<b>Innenentwicklung vor Außenentwicklung</b>
(Z)	In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

3.1.2 Regionalplan

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

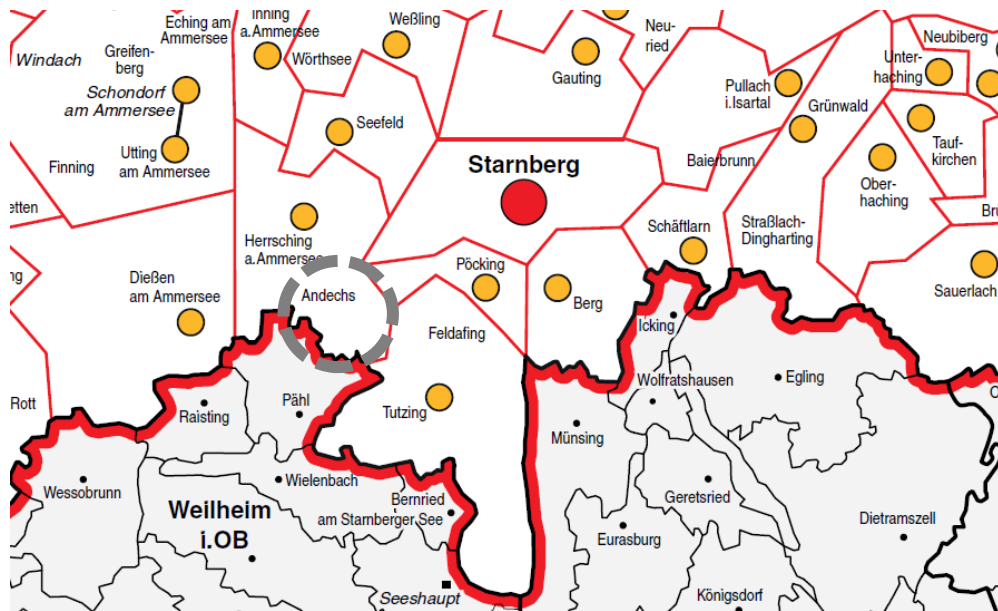


Abb. 7 Ausschnitt aus der Karte Zentrale Orte und Nahbereiche – Regionalplan Region 14 (Gesamtfortschreibung, Stand 13.03.2018), ohne Maßstab

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

<b>II</b>	<b>Siedlung und Freiraum</b>
<b>1</b>	<b>Leitbild</b>
G 1.2	Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.
<b>2</b>	<b>Siedlungsentwicklung (allgemein)</b>
Z 2.2	Eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung ist allgemeingültiges Planungsprinzip und in allen Gemeinden zulässig.
<b>4</b>	<b>Siedlungsentwicklung und Freiraum</b>
Z 4.1	Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüber hinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann.

3.1.3 Umsetzung der Ziele der Raumordnung im Bebauungsplan

Das Plangebiet umfasst eine kleine Fläche am Ortsrand, die im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche (W) dargestellt wurde. Im Rahmen der Priorisierung von Entwicklungsflächen wurde zudem nachgewiesen, dass die Entwicklung bedarfsgerecht ist (siehe 3.3).

Durch eine sparsame Erschließung wird eine flächensparende Siedlungsentwicklung erreicht (RP14 II.G.1.2). Damit neue Siedlungsfläche nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen werden (RP14 II.Z.4.1), werden nur die verfügbaren Flächen als Wohngebiet festgesetzt und die Umsetzung durch eine Bauverpflichtung sichergestellt.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Andechs verfügt über einen aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) i.d.F. vom 23.10.2019, der am 11.03.2020 vom Landratsamt Starnberg genehmigt wurde und am 20.03.2020 rechtswirksam wurde. Der FNP verfolgt das städtebauliche Ziel, eine angemessene bauliche Entwicklung in allen drei Ortsteilen der Gemeinde sicherzustellen und dafür auch in jedem Ortsteil neue Entwicklungsflächen in entsprechendem Umfang auszuweisen. Dafür wurde im Rahmen der FNP-Neuaufstellung ein ausführlicher Nachweis des Bedarfs auf Ortsteilebene geführt. Dieser ist im Kapitel 3.3 zusammengefasst und aktualisiert.

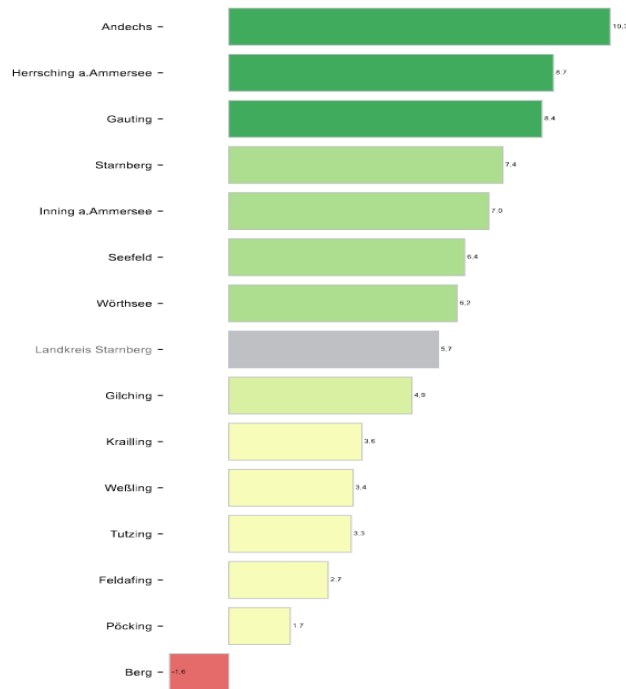
Das Plangebiet ist im FNP bereits als Wohnbaufläche (W) dargestellt (RP II.Z.4.1). Am nördlichen Ortsrand ist die Signatur für Ortsrandeingrünung dargestellt; dort sind auch zwei Bäume als zum Erhalt dargestellt. Der Bebauungsplan wird nach § 8 Abs. 2 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt; eine Änderung des FNP ist nicht erforderlich.



Abb. 8 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Lage des Plangebietes, ohne Maßstab

### 3.3 Bedarfsermittlung

Mit einem relativen Bevölkerungswachstum von 10,2% zwischen 2014 und 2024 steht die Gemeinde Andechs an der Spitze im gesamten Landkreis Starnberg. Nachbargemeinden verzeichnen einen geringeren prozentualen Zuwachs oder sogar eine Abnahme der Bevölkerung. Die Bevölkerungsänderung liegt dabei sogar etwas über dem Durchschnitt der Region München.



Die Gemeinde strebt entsprechend ihrer Zielsetzung aus dem Flächennutzungsplan weiterhin ein moderates und organisches Bevölkerungswachstum an. Hierfür hat die Gemeinde drei Szenarien angesetzt, die von einem Bevölkerungswachstum von 0,9% p.a., 1,2% p.a. und 1,6% p.a. ausgehen. Die Bevölkerungsprognosen aus der 2020 durchgeführten Untersuchung ergaben bis zum Jahr 2030 450 bis 840 zusätzliche Einwohner.

Seit der Neuaufstellung des FNP führt die Gemeinde ein Flächenkataster, um sich mit den vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen und Entwicklungsflächen aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan auseinandersetzen zu können. Dieses dient der Gemeinde als wichtige Grundlage für die Steuerungsmöglichkeiten zur Reduzierung des Flächenverbrauchs. Die 2020 durchgeführte Potenzialflächenerhebung ergab für die Gemeinde Andechs Flächenpotenziale im Umfang von ca. 32 ha. Mit etwa 5,5 ha entfallen etwa ein Sechstel aller Flächen auf den Ortsteil Machtlfing. Diese teilen sich wiederum zu 40 % auf Innenentwicklungspotenziale.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich noch sechs Baulücken, die vorrangig zu entwickeln sind. Diese befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21 Kreuzbichlweg / Rothenfelder Straße und seiner der Änderungen. Dieser setzt auf drei dieser Flächen südlich des Kreuzbichlwegs (Nr. 111, 113, 114) ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO fest. Eine Realisierung des Baurechts scheiterte bisher aufgrund mangelnden Bedarfs auf Seiten des Grundstückseigentümers an einer zumindest teilweise gewerblichen Nutzung.

Das Wohnbaugrundstück am Kreuzbichlweg (Nr. 112) befindet sich gegenwärtig in der Vermarktung, von einer zumindest mittelfristigen Umsetzung des Baurechts ist auszugehen. Nördlich des Kreuzbichlwegs befinden sich zwei Wohnbaugrundstücke (Nr. 109, 110) von denen für eines bereits eine Baugenehmigung vom 15.10.2025 vorliegt. Die Gemeinde rechnet mit einer baldigen Realisierung des Baurechts.

Um die vorhandenen Potentiale zu aktivieren ist die Gemeinde mehrfach auf die Eigentümer zugegangen und hat durch Änderungen des Bebauungsplans auf die

Belange der Eigentümer reagiert. Da für die Grundstücke jedoch keine Bauverpflichtung besteht hat die Gemeinde keine zusätzlichen Aktivierungsmöglichkeiten für die bestehenden Baulücken.



Abb. 9 Vorhandene Flächenpotentiale mit Baurecht (farbig) und Priorisierung der Entwicklungsflächen (rechts) im Ortsteil Machtlfing i.d.F. vom 13.04.2021, o.M.

Um künftig die Entstehung von Baulücken zu vermeiden, beabsichtigt die Gemeinde, das vorliegende Plangebiet in zwei Stufen schrittweise zu entwickeln und die Realisierung des neu geschaffenen Baurechts durch eine Bauverpflichtung sicherzustellen.

#### 4. Städtebauliches Konzept

Für die Entwicklung des Standorts wurde ein städtebauliches Konzept erstellt. Ziel war eine flächensparende öffentliche Erschließung, die Vermeidung von Hinterliegergrundstücken und privaten Dienstbarkeiten sowie eine Ortsrandeingrünung. Das Städtebauliche Konzept wurde den beteiligten Grundstückseigentümern vorgestellt und Verfügbarkeit der Flächen abgefragt.

Während die Grundstückseigentümer der östlich gelegenen Grundstücke Fl. St. Nrn. 640/4 und 640/5 ein konkretes Bauinteresse zeigten haben die Eigentümer der westlich gelegenen Grundstücke Fl. Nrn. 641/1, 641 und 643 Tf. für die nächsten 10-15 Jahre keine Bauabsichten.

Um das Entstehen von Baulücken zu vermeiden wurde daher eine zweistufige Entwicklung des Standorts von Osten nach Westen vorgesehen. Hierbei muss die verkehrliche und spartenmäßige Erschließung von den beiden Grundstückseigentümern sichergestellt und übernommen werden. Des Weiteren sollen in einem städtebaulichen Vertrag Flächenabtretungen für eine öffentliche Erschließung auch in Hinblick auf eine künftige Bebauung der westlich anschließenden Grundstücke sowie eine Bauverpflichtung vereinbart werden.



Abb. 10 Städtebauliches Entwicklungskonzept Brunnenweg Süd, Stufe 1 (links) und Stufe 2 (rechts) o.M., Quelle: PV, 2025

Die Gemeinde Andechs ist weiterhin bestrebt, die gesamte Fläche entsprechend der FNP-Darstellung für Wohnbauland zu entwickeln. Sobald die Verfügbarkeit und Entwicklungsbereitschaft der weiteren Grundstücke besteht, wird eine Änderung des Bebauungsplans zur Stufe 2 in Aussicht gestellt.

## 5. Planinhalte

### 5.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst neben den geplanten Baugrundstücken Fl. St. Nr. 640/4 und 640/5, auch die geplante öffentliche Erschließung Fl. St. 640/6. Darüber hinaus werden die Fl. St. Nr. 641/1, 641/4 Tf., 641 und 643 in den Geltungsbereich einbezogen. Hiermit wird vermieden, dass unerwünschten Baulücken auf diesen Grundstücken entstehen. Auf Wunsch der Grundstückseigentümer werden auch Teilflächen der Fl. St. 641/2, 641/3 und 643 einbezogen, die gegenwärtig im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21 und seiner Änderungen liegen. Der bestehende Bebauungsplan wird in diesem Bereich durch den Bebauungsplan Nr. 70 ersetzt.

### 5.2 Art der baulichen Nutzung

Die beiden Fl. St. Nr. 640/4 und 640/5 im östlichen Teil des Plangebietes werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dies entspricht dem städtebaulichen Ziel der Gemeinde, am nördlichen Ortsrand von Machtlfing Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen. Die Art der Nutzung entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan, der an dieser Stelle Wohnbauland darstellt. In der Priorisierung der Entwicklungsflächen vom 13.04.2021 wurde ein Bedarf an Wohnbauflächen im Ortsteil Machtlfing nachgewiesen, der nicht vollständig durch die bestehenden Baulücken im Innenbereich gedeckt werden kann. Aufgrund der bestehenden Baulücken in der Umgebung und der mangelnden Verfügbarkeit wurde jedoch nur der östliche Teil des Plangebietes als Wohngebiet festgesetzt, wohingegen der westliche Teil entsprechend der gegenwärtigen Nutzung als Grünfläche festgesetzt wird. Dies entspricht einer bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung, die neue Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht.

Die nach §4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht zu gelassen, um sicherzustellen, dass im Plangebiet der dringend benötigte

Wohnraum nicht von anderen Nutzungen verdrängt wird.

Um der Ortsrandlage im kleinsten Ortsteil der Gemeinde Andechs zu entsprechen, wurde die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei beschränkt. Dadurch ist sichergestellt, dass die umgebende Baustruktur aus Einfamilienhäusern weiterentwickelt wird, gleichzeitig die Möglichkeit besteht generationsgerecht große Wohnungen zu teilen und Einliegerwohnungen zu ermöglichen.

Die Gemeinde Andechs verfolgt zwar das städtebauliche Ziel auch Wohnungsbau in Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen und hat dafür zahlreiche Vorhaben im Ortsteil Erling initiiert, z.B. in den Bebauungsplänen Nr. 56 Stadlerwiese, Nr. 57 Wienerer Schloss, Nr. 59 Raiffeisenstraße und Nr. 62 Herrschinger Straße. Der vorliegende Standort ist dafür jedoch aufgrund der Ortsrandlage nicht geeignet.

### 5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundfläche und die Höhe baulicher Anlagen eindeutig in allen drei Dimensionen festgesetzt. Die maximale Grundfläche von 120 m<sup>2</sup> ermöglicht großzügige Wohngebäude mit ein bis zwei Wohnungen.

Für städtebauliche wenig in Erscheinung tretende Bauteile Vordächer, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 30 m<sup>2</sup> festgesetzt. Für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 BauNVO) wird eine Überschreitung der Grundflächen bis zu einer städtebaulich vertretbaren Gesamt-Grundflächenzahl von 0,50 zugelassen.

Entsprechend dem Rahmenplan Machtlfing wird für das Plangebiet der Haustyp B und C zugelassen. Beim Haustyp B beträgt die zulässige Wandhöhe maximal 6,0 m und die zulässige Firsthöhe maximal 8,5 m; beim Haustyp C beträgt die zulässige Wandhöhe maximal 4,5 m und die zulässige Firsthöhe maximal 8,5 m. Da noch keine Höhenvermessung vorliegt, wird als unterer Bezugspunkt das natürliche Gelände festgesetzt. Die festgesetzten Höhen entsprechen der umgebenden Bebauung und ermöglichen eine flächensparende Zweigeschossigkeit, die auch am Ortrand verträglich ist.

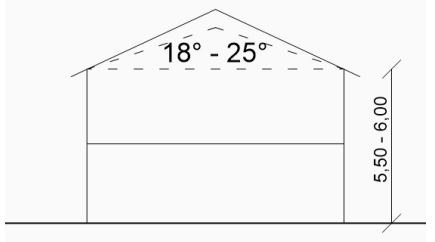
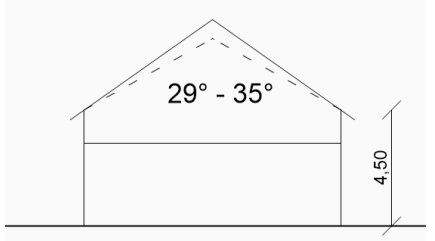
<p><b>Haustyp B</b>  Wandhöhe: mind. 5,50 m bis 6,0 m  Dachneigung: 18° bis 25°  Geschosse: II Vollgeschosse zwingend  Dachüberstand: mind. 0,60 m bis max. 1,20 m</p>	
<p><b>Haustyp C</b>  Wandhöhe: max. 4,50 m  Dachneigung: 29° bis 35°  Dachüberstand: max. 0,80 m</p>	

Abb. 11 Haustypen B und C aus Rahmenplan Machtlfing, Quelle: Architekturbüro Winzinger, o.M.

Die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> entspricht ebenfalls dem Rahmenplan Machtlfing. Dadurch soll eine offene, ländliche Bebauungsstruktur mit

großen zusammenhängenden Freiräumen geschaffen werden. Für dichtere Baustrukturen sind im Gemeindegebiet Andechs geeignetere Flächen vorhanden.

#### **5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Durch die Anordnung der Bauräume auf der Nordseite der Grundstücke werden großzügige zusammenhängende Gartenbereiche im Süden geschaffen. Es werden lediglich Einzelhäuser zugelassen, um die Struktur der umliegenden Bebauung aufzunehmen und große zusammenhängende Freibereiche ohne zusätzliche Stellplätze und Zufahrten zu schaffen.

Städtebaulich wenig in Erscheinung tretende Gebäudeteile, wie Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen dürfen die festgesetzten Baugrenzen in angemessenem Umfang nach § 23 Abs. 4 Satz 3 überschreiten.

Die Abstandsflächen aus der gemeindlichen Satzung sind einzuhalten.

#### **5.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Garagen und Carports werden ebenfalls auf der Nordseite der Baugrundstücke angeordnet, um einen großzügigen Südgarten freizuhalten.

Dies betrifft neben den beiden neuen Baugrundstücken Fl. St. Nr. 640/4 und 640/5 auch die westlich anschließenden Fl. St. Nr. 641/2, 641/3 und 643. Diese Anordnung verlängert zwar die Zufahrt vom Kreuzbichlweg, hält jedoch die Gartenbereiche von Bebauung frei. Dies entspricht auch dem Wunsch der Eigentümer, daher soll die restriktive Regelung des Bebauungsplans Nr. 21 und seiner 1. Änderung aufgegeben werden, der Garagen und Stellplätze nur direkt am Kreuzbichlweg zulässt.

Sonstige Nebenanlagen, wie Gartenhäuser sowie offene Stellplätze sind dagegen auf dem gesamten Baugrundstück zulässig, da diese städtebaulich wenig in Erscheinung treten.

#### **5.6 Bauliche Gestaltung**

Zur baulichen Gestaltung werden örtliche Bauvorschriften zur Dachgestaltung nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese betreffen die Beschränkung auf ortstypische symmetrische Satteldächer mit Deckungen in den Farbtönen rot und rot-braun, die Beschränkung von Gauben auf steilere Dächer ab 32° Dachneigung und den Ausschluss von Dacheinschnitten. Um eine ruhige Dachlandschaft zu erreichen und Flächen für Solarenergienutzung zu optimieren, wird die Firstrichtung in Ost-West-Richtung festgesetzt.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie werden aus Gründen des Klimaschutzes zugelassen, jedoch nur in dachparalleler Ausführung.

#### **5.7 Verkehr und Erschließung**

An der Nordgrenze des Plangebietes wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche in einer Breite von 4,0 m festgesetzt, die als Zufahrt für die beiden neu geschaffenen Baugrundstücke ausreicht. Bei einer späteren Entwicklung von weiteren Baugrundstücken kann diese nach Westen und Süden verlängert und an den Kreuzbichlweg angeschlossen werden.

In dieser Straßenverkehrsfläche ist auch die Wasserversorgung und der Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen. Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlohe Versickern von Niederschlagswasser sind der

NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebten Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

## **5.8 Grünordnung**

Um eine der Lage entsprechende Eingrünung sicherzustellen, werden großzügige Grünflächen festgesetzt. Dies betrifft die Flächen nördlich und östlich der neu geschaffenen Baugrundstücke, auf denen Baumpflanzungen vorgesehen sind, um dem im FNP dargestellte Ortsrandeingrünung umzusetzen.

Die drei westlichen Grundstücke werden ebenfalls als private Grünfläche festgesetzt. Dies entspricht dem Grundsatz der Gemeinde Andechs, Baurecht auf neuen Entwicklungsflächen erst dann zu schaffen, wenn die Verfügbarkeit und Entwicklungsbereitschaft der Eigentümer besteht. Sobald eine Entwicklungsbereitschaft der Eigentümer besteht, stellt die Gemeinde eine Änderung des Bebauungsplans auf Grundlage des Entwicklungskonzepts Stufe 2 in Aussicht. Bis dahin kann die dort bereits ausgeübte gärtnerische Nutzung durch die Festsetzung als private Grünfläche auch rechtlich gesichert werden.

Als Grenze zu den südlich angrenzenden Bauflächen wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in einer Breite von 4 m festgesetzt. Um die Garagen auf der Nordseite anordnen zu können wurde die bereits im BP vorgesehene Fläche für Ortsrandeingrünung nach Norden verschoben. Die vorhandene Silber-Linde im westlichen Bereich des Plangebietes wird zum Erhalt festgesetzt. Die Pflanzgebote werden konkretisiert durch eine Artenliste, um den ökologischen Wert der Pflanzungen sicherzustellen. Diese Pflanzgebote, ergänzt durch eine Ersatzpflicht bei Ausfall tragen dem Gebot zur Eingriffsminimierung Rechnung und sind daher im Grundsatz gerechtfertigt.

Zusätzlich ist zur Sicherstellung der Austauschbeziehungen für Kleinsäuger, z.B. Igel, die Durchlässigkeit durch Bodenfreiheit von Einfriedungen festgesetzt. Die Fläche der Ortsrandeingrünung darf gar nicht eingefriedet werden.

## **5.9 Natur- und Artenschutz**

Die getroffenen Festsetzungen berücksichtigen bereits Minimierungspotenziale für die zu erwartenden Eingriffe, insbesondere durch geringe Grundfläche, die Begrenzung der Bodenversiegelung und die grünordnerischen Festsetzungen.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB bezeichneten Bestandteilen sind nicht zu erwarten. Durch die Festsetzungen zur Grünordnung ist insgesamt sogar eine Verbesserung der ökologischen Wertigkeit zu erwarten.

Für den Eingriff ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich auf Fl. St. Nr. 1117, Gemarkung Machtfing vorgesehen. Die vollständige Eingriffs-Ausgleichs-Ermittlung wird im Umweltbericht behandelt, der für den nächsten Verfahrensschritt erarbeitet wird. Die

Behörden und Träger öffentlicher Belange werden daher nach § 4 Abs. 1 Satz 1 um Äußerung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten.

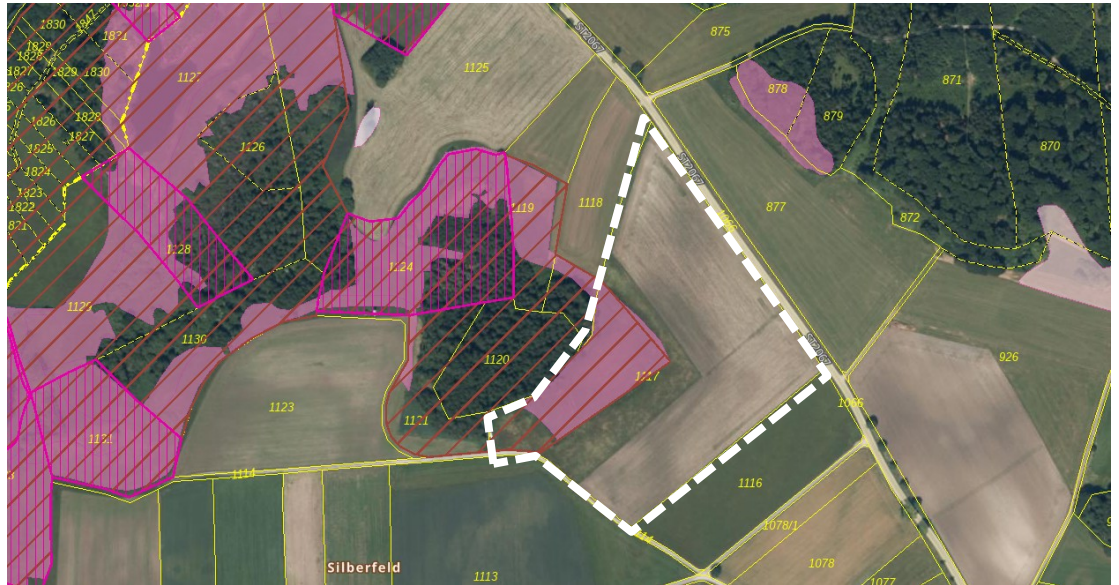


Abb. 12 Lage der vorgeschlagenen Ausgleichsfläche Fl. St. Nr. 1117, Gemarkung Machtlfing, Bittopkarierung (rosa), FFH-Gebiet (braun schraffiert), Ökoflächenkataster (pink schraffiert)  
Quelle: Bayernatlas, 2026.

**5.10 Klimaschutz, Klimaanpassung**

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

**5.11 Flächenbilanz**

- Geltungsbereich ca. 5.640 m<sup>2</sup>
- öffentliche Verkehrsfläche ca. 160 m<sup>2</sup>
- öffentliche Grünfläche ca. 90 m<sup>2</sup>
- private Grünfläche ca. 3.500 m<sup>2</sup>
- Allgemeines Wohngebiet ca. 1.890 m<sup>2</sup>

Gemeinde Andechs, den .....

.....  
Georg Scheitz, Erster Bürgermeister