

Gemeinde Andechs



Bebauungsplan Nr. 18, 13. Änderung „Gemeindeteil Machtlfing, Leitenweg 16, Fl.Nr. 113 und 115/2 im Gemeindeteil Machtlfing“

Entwurf

Begründung

Fassungsdatum: 20.01.2026

Auftraggeber: Gemeinde Andechs
Andechser Str. 16
82346 Andechs

Andechs, den
.....
G. Scheitz,
1. 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 20.01.2026

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Christian Ufer, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner
Andrea Winterstein M. Sc., Umweltplanerin

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass und Ziel der Planung.....	2
2.	Lage und Beschreibung des Planungsgebietes.....	3
2.1	Lage des Planungsgebietes	3
2.2	Nutzungen und Gebäudebestand	4
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
3.1	Regional- und Landesplanung	4
3.2	Rechtswirksamer Flächennutzungsplan und Bebauungsplan	5
3.3	Fachgesetze und berührte Fachplanungen	6
4.	Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise	6
4.1	Bauliche Festsetzungen	6
4.2	Grünordnung und Artenschutz	8
4.3	Hinweise und nachrichtliche Übernahme.....	8
5.	Wesentliche Auswirkungen.....	9
6.	Literaturverzeichnis.....	9

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Grundstückseigentümer hat den Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garage auf dem südlichen Teil der Fl. Nr. 113, Gemarkung Machtlfing (Leitenweg 16) beantragt. Im vorhandenen Bebauungsplan Nr. 18 (4. Änderung) ist dort ein Gebäude mit einer Nord-Süd-Ausrichtung vorgesehen. Der beantragte Neubau soll allerdings eine Ost-West-Ausrichtung haben, da aufgrund der vorhandenen Geländeneigung in Richtung Norden der Baukörper besser an das Urgelände angepasst werden kann. Zudem verbessert eine Südausrichtung der langen Bauwerksseite den solaren Wärmegewinn und ist für eine Montage von thermischen Solar-Modulen und PV-Modulen besser geeignet. Um eine Ausrichtung des Baukörpers in Ost-West-Ausrichtung zu ermöglichen, ist diese 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 erforderlich.

Da die Änderung im Innenbereich liegt und im Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgt, sind keine Umweltprüfung sowie baurechtlicher Ausgleich erforderlich.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der Planungsbereich der Nutzung entsprechend als gemischte Baufläche dargestellt, südlich grenzt eine Wohnbaufläche an.

2. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt in der Gemeinde Andechs im Landkreis Starnberg, innerhalb der Ortschaft Machtlfing. Das Planungsgelände befindet sich nördlich der Staatsstraße (St) 2067 Richtung Traubing am Leitenweg auf 718,5 m ü. NN im Süden und 717,5 m ü. NN im Norden (Abb. 1). Der Geltungsbereich liegt im südlichen Teil des Flurstücks Nr. 113 sowie 115/2 und hat eine Größe von ca. 1.125 m².

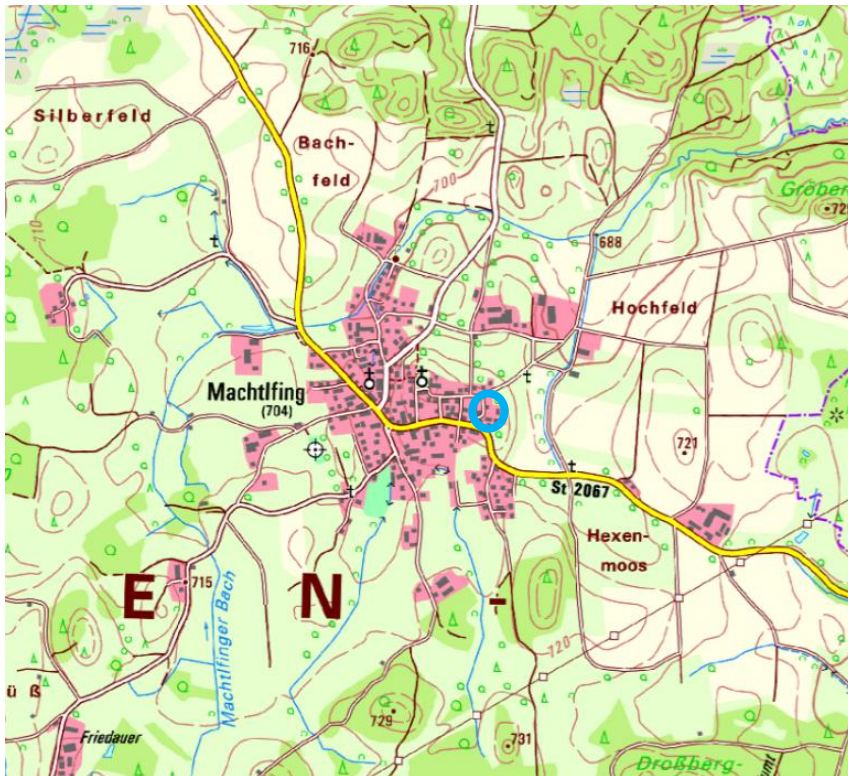


Abb. 1: Lage des Plangebietes (blau) (Hintergrund: Ausschnitt TK25)

2.2 Nutzungen und Gebäudebestand

Auf dem Planungsgebiet befindet sich derzeit eine Streuobstwiese mit insgesamt 12 Obstbäumen. In der Ecke im Nordwesten befindet sich ein Schuppen auf dem Grundstück sowie im Osten ein Gewächshaus. Ansonsten wird das Gelände als Garten mit Anbau von Gemüse genutzt. Im Süden befindet sich eine Zufahrt aus Kies, welche zu den östlich gelegenen Wohnhäusern führt. Im Norden ragt zudem noch eine Stellfläche für Pkw und landwirtschaftliche Fahrzeuge ins Planungsgebiet.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem Digitalen Orthofoto (© Bayerische Vermessungsverwaltung) mit Planungsumgriff (rot)

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regional- und Landesplanung

Gemäß Regionalplan (gütig seit 01.04.2019) liegt das Gebiet im südlichen Teil der Planungsregion 14 München als ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume (vgl. Regionalplan Karte 1 „Raumstruktur“). Die Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans weist für den Geltungsbereich Siedlungsfläche aus (vgl. Abb. 3), weitere Darstellungen sind nicht betroffen. Der Regionalplan legt in Karte 3 „Landschaft und Erholung“ für den Geltungsbereich kein landschaftliches Vorbehaltsgebiet fest, der Geltungsbereich befindet sich mitten im Ort und somit auch nicht im Landschaftsschutzgebiet (vgl. Abb. 4).

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).

Auch das Landesentwicklungsprogramm (LEP 2020) nennt die vorrangige Nutzung vorhandener Potenziale der Innenentwicklung als Ziel.

Die Planung entspricht somit den Vorgaben der Regional- und Landesplanung.

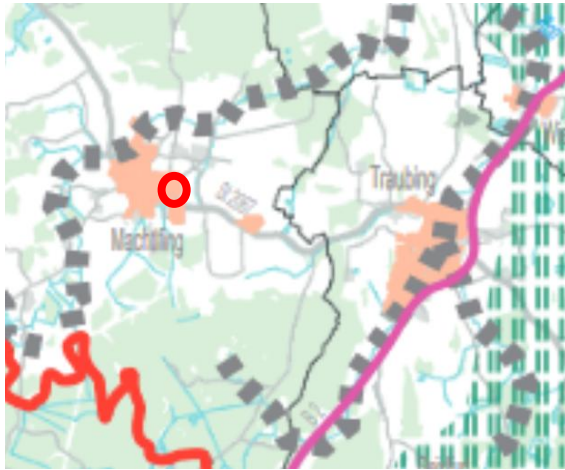


Abb. 3: RP München Karte 2: Siedlung und Versorgung (Stand 25.02.2019: Siedlungsbereich in orange, Biotopentwicklungsachsen in grau gestrichelt, Regionaler Grünzug in dunkelgrüner Strichschraffur, regional bedeutsame Straße einbahnig in violett, Grenze Planungsregion in rot, Verortung Geltungsbereich Bebauungsplan als roter Kreis)



Abb. 4: RP München Karte 3: Landschaft und Erholung (Stand 25.02.2019: Siedlungsbereich in orange, LSG grün schraffiert, Grenze Planungsregion in rot, Verortung Geltungsbereich Bebauungsplan als roter Kreis)

3.2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Derzeit ist der Flächennutzungsplan der Gemeinde Andechs in der Fassung vom 22.10.2019 rechtswirksam (Abb. 5). Der Bereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung im Ortskern wird als gemischte Baufläche dargestellt, wie auch die umliegenden Grundstücke.

Im Bebauungsplan wird der gesamte Geltungsbereich als Dorfgebiet festgesetzt.

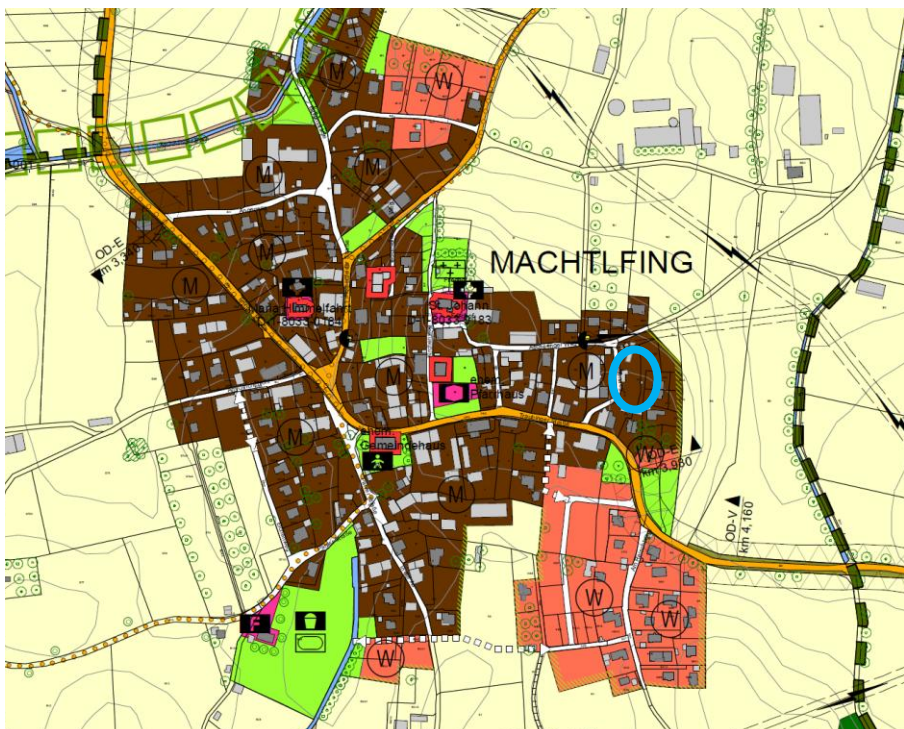


Abb. 5: Rechtskräftiger Stand des Flächennutzungsplans der Gemeinde vom 22.10.2019 mit Planungsumgriff (blau)

Für den Ortsteil Machtlfing liegt die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.07.2011 rechtskräftig vor. Diese 4. Änderung des Bebauungsplans regelt im Bereich des Dorfgebiets MD die Baufenster für die Hauptgebäude sowie Gebäudetyp und Zahl der Wohnungen. Durch die vorliegende 13. Bebauungsplan-Änderung werden die Firstrichtung, das Baufenster sowie der zulässige Gebäudetyp geändert.

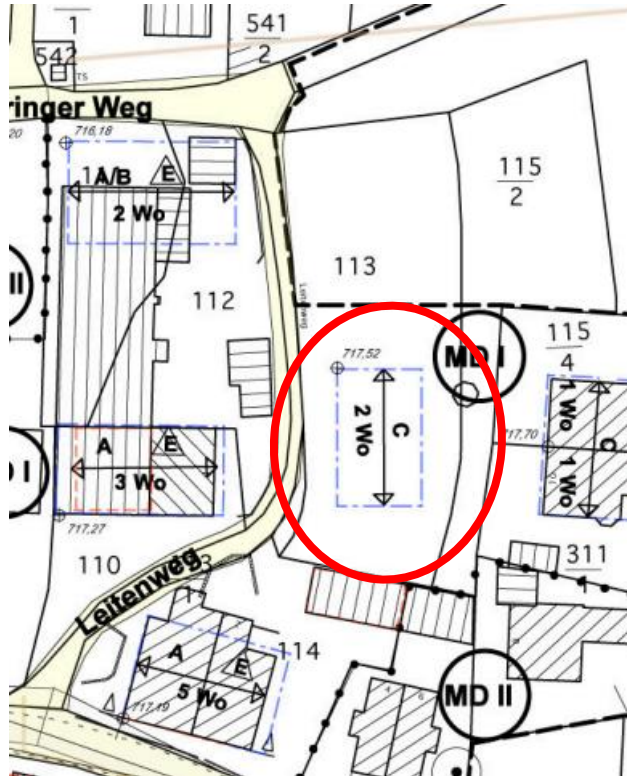


Abb. 6: Ausschnitt 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 18 vom 05.07.2011

3.3 Fachgesetze und berührte Fachplanungen

Infolge der innerörtlichen Lage sind keine Schutzgebiete, kartierte Biotope, wasserwirtschaftliche oder sonstige relevante Belange betroffen.

Im näheren Umfeld des Baugrundstücks befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler.

4. Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise

4.1 Bauliche Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird die Lage des Baufensters, der Haustyp B gem. 4. Änderung des Bebauungsplans sowie die zulässige Zahl an Wohnungen.

Für den Bauraum werden eine maximal zulässige Grundfläche von 150 m² und eine maximal zulässige GRT für Terrassen mit 60 m² festgesetzt. Diese darf zu 50% von Balkonen überbaut werden. Dabei handelt es sich einmal um die Terrasse westlich und südlich des Wohnhauses, welche mit einer eigenen Baugrenze für Terrassen dargestellt ist (35 m²). Zusätzlich ist im

Norden des Bauraumes ein Freisitz geplant, für den die anderen 25 m² der GRT angewandt werden können.

Zudem wird die maximal zulässige Grundfläche inkl. aller Nebenanlagen gem. §19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Diese beträgt aufgrund der bestehenden Nutzungen mit befestigten Fahrtflächen und den Nebengebäuden für den gesamten Geltungsbereich 450 m².

Daraus ergibt sich für den südlichen Teil des Flurstücks Nr. 113 mit 904 m² eine Gesamt-GRZ von 0,5. Somit wird die zulässige Gesamt-GRZ von 0,6 für Dorfgebiete eingehalten.

Im MD gilt für Haustyp B gemäß bislang rechtskräftiger 4. Änderung des Bebauungsplans hinsichtlich Maß der baulichen Nutzung und Gestaltung: Zwei Vollgeschosse zwingend, Traufseitige Außenwandhöhe mind. 5,50m - max. 6,00 m, Dachneigung 18 - 25°, Dachüberstand: Trauf- und giebelseitig min. 0,60 bis max. 1,20m. Diese Maße werden in der 13. Änderung unverändert festgesetzt, da sie sich bewährt haben.

Bauliche Gestaltung und sonstiges

Aus Gründen eines einheitlichen Ortsbilds sind die Baukörper über einem rechteckigen Grundriss zu entwickeln. Dabei ist Haustyp B in einem Verhältnis von mind. 1:1,4 (Breite zu Länge) auszubilden, wobei der First über die längere Seite des Gebäudes verlaufen muss. Um das charakteristische Dorfbild zu wahren, sind Ganzglas und Metallfassaden unzulässig, sowie nur Satteldächer in roter, rotbrauner und grauer Dacheindeckung zulässig. Für landwirtschaftliche Nebengebäude, Anbauten und Erweiterungen sind auch Pultdächer zulässig.

Die traufseitige Außenwandhöhe wird vom Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante gemessen. Der Höhenbezugspunkt befindet sich 15 cm über dem Niveau des Fahrbahnrandes im Bereich des geplanten Firsts. Dieser liegt ca. 5 cm unter dem natürlichen Gelände und ca. 40 cm unter Geländeniveau an der Südseite des Gebäudes. Um dort eine Terrasse mit nötiger Entwässerung zu ermöglichen, wird am Gebäude eine um 15 cm unter den Höhenbezugspunkt reichende Abgrabung zugelassen. Nachdem das Gelände nach Süden weiter ansteigt und am möglichen Terrassenrand gut 50 cm über dem Höhenbezugspunkt liegt, werden Abgrabungen bis max. 0,7 m vorgesehen. Aufschüttungen sind nur bis max. 0,50 m zulässig. Somit kann auf der Nordseite des Gebäudes ein ebenerdiger Zugang ermöglicht werden, sofern das Gebäude wie vorgesehen im Südteil des Bauraums errichtet wird.

Es sind keine Dacheinschnitte oder Dachterrassen zulässig. Dachaufbauten sind unzulässig. Es sind max. 2 Dachflächenfenster pro Dachseite zulässig oder eine Firstverglasung.

Die Montage bzw. Installation von Photovoltaik- /Solaranlagen sind nur bündig in der Dachfläche, bzw. bündig in der Fassade zulässig. Aufgeständerte Varianten sind generell nicht zulässig.

Da es sich um eine ländliche Gegend handelt, sind pro Wohnung 2 Stellplätze nachzuweisen. Garagen und Nebengebäude dürfen eine Dachneigung von max. 25° aufweisen und sind bzgl. Dachneigung und -form sowie der Eindeckung an das Hauptgebäude anzupassen. Der Stauraum vor den Garagen muss mind. 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche betragen. Garagenzufahrten und offene Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden.

Oberirdische Kabelverteilerschränke müssen so aufgestellt werden, dass diese über öffentliche Flächen zugänglich sind und in der Flucht der Einfriedung liegen. Die Aufstellung soll auf Privatgrund erfolgen.

Aus gestalterischen Gründen sind Einfriedungen, Zäune und Hecken nur entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sowie entlang des Geltungsbereichs zulässig.

Die max. zulässige Gesamthöhe der Einfriedung darf 1,50 m nicht überschreiten. Die untere Bezugshöhe stellt der Schnittpunkt der Straßenoberkante mit der Einfriedung dar.

Unter den Einfriedungen muss eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm vorhanden sein, um eine Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

Als Einfriedung entlang der Straßenverkehrsflächen sind nur sockellose Zäune mit senkrechten Holzlatten zulässig.

Ausnahmsweise können Sockel/Mauern bis maximal 90 cm Höhe zugelassen werden.

4.2 Grünordnung und Artenschutz

Die gemäß der Planzeichnung zu erhaltende Bäume müssen, falls sie eingehen, eine Vegetationsperiode nach Ausfall durch einen Baum gleicher Wuchsordnung ersetzt werden.

Im Geltungsbereich sind insgesamt 2 Laubbäume 1. oder 2. Wuchsordnung sowie 3 Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen. Vorhandener Baumbestand kann angerechnet werden.

Bei Neu- und Ersatzpflanzungen sind diese spätestens in der Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme bzw. nach Ausfall zu pflanzen. Dabei sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden: Bäume: 3xv, StU 14-16, Obstbäume: 3xv, StU >12 cm, Hochstamm, um von Anfang an als Baum wahrnehmbar zu sein.

Um negative Auswirkungen auf die Insektenfauna zu minimieren, sind im Außenbereich ausschließlich Natrium-Niederdruckdampflampen oder LEDs mit bernsteingelber oder warmweißer Farbe (Farbtemperatur max. 2.700 K) zulässig. Es sind vollabgeschirmte, eingekofferte Leuchtkonstruktionen zu verwenden, die möglichst tief mit einer Beleuchtung von 20° unter der Horizontalen anzubringen sind und möglichst durch einen Bewegungsmelder gesteuert werden.

Um Vogelschlag zu vermeiden, sind größere Glasflächen (>1,5 m²) durch die Integration von geeigneten Mustern oder durch die Verwendung von Vogelglas zu sichern.

4.3 Hinweise und nachrichtliche Übernahme

Zeichnerische Hinweise im Plan umfassen die Flurkarte mit ihren Grenzen, Gebäuden und Beschriftungen. Die digitale Planzeichnung wurde im UTM-System erstellt.

Textlich wird auf gesetzliche Vorgaben u.a. des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu artenschutzrechtlichen Belangen hingewiesen, die in der 4. Änderung des Bebauungsplans nicht enthalten sind. Durch den Bebauungsplan wird kein naturschutzrechtlich auszugleichender Eingriff in die Natur und Landschaft gem. § 1 a BauGB und § 8 a BNatSchG ausgelöst. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts beziehungsweise des Landschaftsbilds wird dadurch nicht beeinträchtigt. Da es sich um Planungen im baurechtlichen Innenbereich handelt, sind diese nicht ausgleichspflichtig.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist eine Fällung von Gehölzen gemäß BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. im Winterhalbjahr von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig. Zudem sind die gesetzlichen Bestimmungen des Artenschutzes, u.a. § 44 BNatSchG zu beachten (Schutz von Fledermäusen und Brutvögeln). So sind die Bäume beispielsweise vor der Fällung auf vorhandene baumbewohnende Fledermäuse zu untersuchen. Beim Abriss von Bestandsgebäuden sind die gesetzlichen Bestimmungen des Artenschutzes, u.a. § 44 BNatSchG zu beachten (z.B. Schutz von Fledermäusen und Brutvögeln). So sind vorab durch fachkundige Personen z. B. aussagekräftige Untersuchungen auf gebäudebrütende Vögel (insbesondere Schwalben, Sperlinge und Mauersegler) sowie auf gebäudebewohnende Fledermäuse durchzuführen. Die Ergebnisse und etwaige Schutz- und Umsiedlungsmaßnahmen sind von diesen Personen zu dokumentieren und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Zudem wird auf die Belange der Erschließung, des Denkmalschutzes, der Grünbereiche und Schutzzonen, den Verkehr, Naturschutz und Landschaftsschutz und den Bodenschutz hingewiesen.

5. Wesentliche Auswirkungen

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans wird die hinsichtlich der Lage geänderte Errichtung eines Wohnhauses mit zwei Wohnungen in den Grundstücken Fl. Nrn. 113 (T) und 115/2 (T) ermöglicht.

Durch die Bebauungsplan-Änderung ist wie bei Umsetzung gemäß bestehendem Bebauungsplan die Fällung von einigen Obstbäumen notwendig, weshalb auf die Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Gesetzesvorgaben bei Gehölzfällungen und Abriss von Bestandsgebäuden hingewiesen wird. Durch die Festsetzungen zum Erhalt vorhandener Bäume und zusätzlich Neupflanzungen werden die Umweltauswirkungen insgesamt als gering bewertet bzw. gegenüber der rechtskräftigen 4. Änderung des Bebauungsplans sogar reduziert.

6. Literaturverzeichnis

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden.

Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm Bayern i.d.F. vom 01.01.2020

Gemeinde Andechs: Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan vom 22.10.2019.

Landkreis Starnberg 1972: Verordnung des Landkreises Starnberg über die Inschutznahme des westlichen Teils des Landkreises Starnberg (Landschaftsschutzverordnung „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“) vom 27.03.1972, veröffentlicht im Amtsblatt am 26.04.1972 i.d.F. der 29. Änderungsverordnung vom 25.05.2018.

Planung Ortsteil Machtlfing durch 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Gemeindeteil Machtlfing vom 05.07.2011.

Regionaler Planungsverband München (2019): Regionalplan München i.d.F. vom 01.04.2019.