

Gemeinde Andechs



Bebauungsplan Nr. 18, 11. Änderung „Traubinger Straße 9a, Machtlfing: Fl.Nr. 86/1“

Entwurf

Begründung

Fassungsdatum: 11.07.2024

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

.....

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.....	2
2.1	Lage des Planungsgebietes	2
2.2	Nutzungen und Gebäudebestand	3
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
3.1	Regional- und Landesplanung	4
3.2	Rechtswirksamer Flächennutzungsplan und Bebauungsplan	4
3.3	Fachgesetze und berührte Fachplanungen	6
4.	Städtebauliches Konzept	6
5.	Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise.....	6
5.1	Bauliche Festsetzungen.....	6
5.2	Hinweise und nachrichtliche Übernahme.....	7
6.	Wesentliche Auswirkungen.....	7
7.	Literaturverzeichnis.....	7

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Grundstückseigentümer hat bereits seit längerem einen Anbau an sein bestehendes Wohngebäude Traubinger Straße 9a vor. Nach mehreren Abstimmungen hat sich herausgestellt, dass hierfür eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 erforderlich ist.

Der Bauausschuss der Gemeinde Andechs hat die Aufstellung dieser Bebauungsplan-Änderung mit dem Ziel der Vergrößerung des Bauraums auf Fl. Nr. 86/1, Gemarkung Machtlfing beschlossen. Dabei soll der Anbau eines Balkons mit Außentreppe an das bestehende Wohnhaus ermöglicht werden.

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

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der Planungsbereich der Nutzung entsprechend als gemischte Baufläche dargestellt.

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 direkt nördlich der Staatsstraße (St) 2067 Richtung Traubing in leichter Kuppenlage auf ca. 714 m ü. NN (Abb. 1). Der Geltungsbereich dieser Änderung umfasst das Flurstück Nr. 86/1 mit einer Größe von ca. 420 m².



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

2.2 Nutzungen und Gebäudebestand

Im Geltungsbereich befindet sich die ausgebaute Tenne einer ehemaligen Hofstelle, welche bewohnt ist. Im Norden befindet sich ein Nebengebäude, welches auch in das Grundstück Fl. Nr. 86/2 ragt. Dabei handelt es sich um einen ehemaligen Stall, welcher als Büro genutzt wird. Ansonsten wird das Grundstück als Garten genutzt, eine Terrasse ist ebenfalls vorhanden. Im Osten befindet sich ein Wohnhaus, welches direkt an die Tenne anschließt. Im Süden befindet sich die Traubinger Straße sowie im Westen ein benachbarter Hof.



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 untersuchten 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).

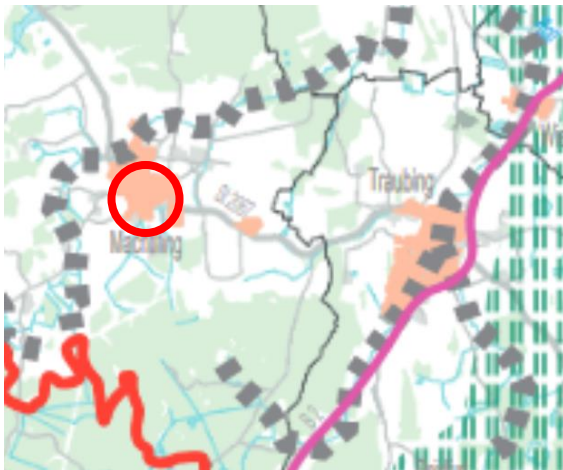


Abb. 3: RP München Karte 2: Siedlung und Versorgung (Stand 25.02.2019: Siedlungsbereich in orange, Biotopentwicklungsachsen in grau gestrichelt, Regionaler Grünzug in dunkelgrüner Strichschraffur, regional bedeutsame Straße einbahnig in violett, Grenze Planungsregion in rot, Verortung Geltungsbereich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

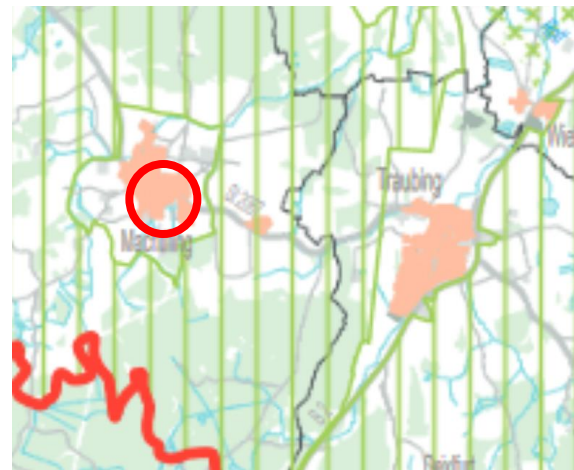


Abb. 4: RP München Karte 3: Landschaft und Erholung (Stand 25.02.2019: Siedlungsbereich in orange, LSG grün schraffiert, Grenze Planungsregion in rot, Verortung Geltungsbereich Bebauungsplan als roter Kreis)

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.

3.2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Derzeit ist der Flächennutzungsplan der Gemeinde Andechs in der Fassung vom 22.10.2019 rechtswirksam. Der Bereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung im Ortskern wird als gemischte Baufläche dargestellt (siehe Abb.).

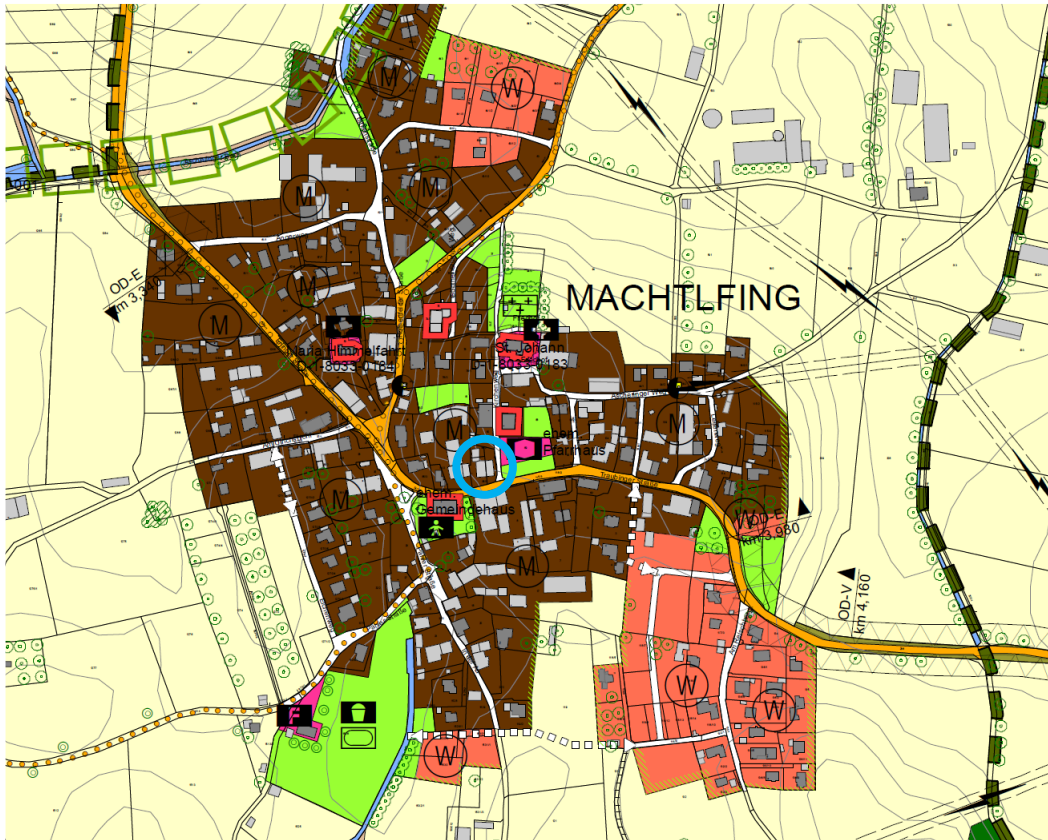


Abb. 5: Rechtskräftiger Stand des Flächennutzungsplans der Gemeinde vom 22.10.2019 mit Planungsumgriff (blau)

Für den Ortsteil Machtlfing liegt die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.07.2011 vor. Dieser regelt im Bereich des MDI als Dorfgebiet die Baufenster für die Hauptgebäude sowie Gebäudetyp und Zahl der Wohnungen. Zulässige Grundflächen werden bislang nicht direkt festgesetzt, sondern ergeben sich aus den Größen der Baufenster.

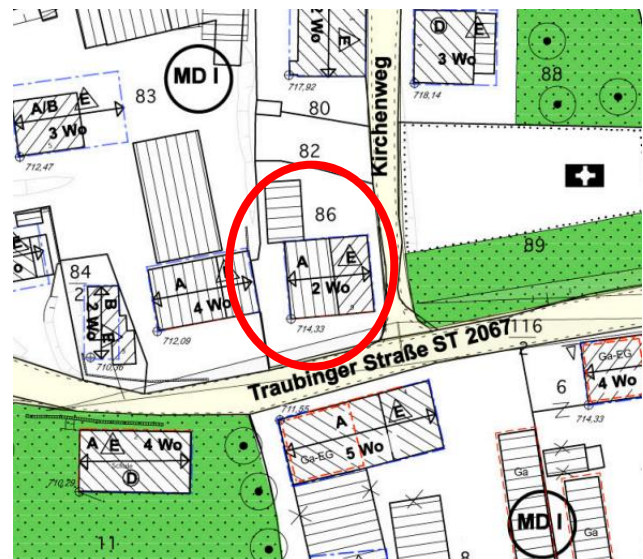


Abb. 6: Ausschnitt 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 18 vom 05.07.2011

3.3 Fachgesetze und berührte Fachplanungen

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

Mit dem Gemeindehaus liegt ein Baudenkmal mit Nr. D-1-88-117-28 („Schulhaus und ehem. Gemeindehaus, zweigeschossiger Bau mit Halbgeschoss, im Stil der Maximilianszeit, von Karl Klumpp erbaut, um 1860.“) 30 m südwestlich vom Planungsgebiet. Heute wird das Gebäude als Kindertagesstätte genutzt. Etwa 35 m nordöstlich befindet sich das Baudenkmal „Pfarrhof“ mit der Nr. D-1-88-117-29. Dabei handelt es sich um einen ehemaligen Pfarrhof aus dem 18. Jahrhundert. Die Baudenkmäler werden durch den geplanten Anbau jedoch nicht beeinträchtigt.

4. Städtebauliches Konzept

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 86/1 befindet sich eine ausgebaute Tenne, sowie im ehemaligen Stall das Büro des Antragstellers. Da die zum Wohnhaus ausgebaute Tenne derzeit keine Möglichkeit zum Heraustreten aus dem Gebäude hat, soll ein Balkon mit Außentreppe an der Süd-West-Ecke im Obergeschoss errichtet werden. Um dies zu realisieren wird die Baugrenze angepasst und um 1,80 m nach Westen erweitert. Die Baulinie wird ebenfalls um 0,6 m nach Süden erweitert, um einen Sonnenschutz mit einer Lamellenkonstruktion zu ermöglichen. In der Nachbarschaft sind ebenfalls Balkone vorhanden, diese sind gem. bestehendem Bebauungsplan auch zulässig. Somit fügt sich die Änderung auch städtebaulichen in die dörfliche Situation ein.

Der Haustyp A bleibt entsprechend dem bisherigen Plan zulässig und als Nutzung wird 1 Wohnung zugelassen, da die Änderung nur das Grundstück auf der Fl. Nr. 86/1 betrifft, und nicht das angrenzende Wohngebäude auf der Fl. Nr. 86, indem sich ebenfalls eine Wohnung befindet.

Als zulässige Grundfläche (GR) werden 175 m² festgesetzt. Als Grundfläche für Terrassen (GRT) werden 35 m² festgesetzt. Unter Einbezug des Nebengebäudes wird eine maximal zulässige Gesamt-GRZ von 0,6 eingehalten.

5. Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise

5.1 Bauliche Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzt werden die Lage des Baufensters, der Gebäudetyp als Einzelhaus sowie die zulässige Zahl an Wohnungen.

Zur Klarstellung wird eine maximal zulässige Grundfläche von 175 m² festgesetzt. Für die Errichtung von Terrassen wird eine eigene Grundfläche (GRT) von 35 m² festgesetzt.

Da der Garten abschüssig ist, ist die Errichtung von Mauern bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig, um eine ebene Terrasse zu ermöglichen.

Haustyp A wird beibehalten. Im MD I gilt für Haustyp A gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan hinsichtlich Maß der baulichen Nutzung und Gestaltung: max. 3 Vollgeschosse, Traufseitige Außenwandhöhe mind. 5,00m - max. 7,50m, Dachneigung 30 - 38°, Dachüberstand: Trauf- und giebelseitig mind. 0,60 bis max. 1,20m.

Bauliche Gestaltung und sonstiges

Wie bisher wird auch die zeichnerische Festsetzung der Firstrichtung beibehalten. Alle anderen Maßgaben ergeben sich aus den Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18,

die unverändert weiter gelten. Für die Errichtung von ggf. geplanten Garagen und Tiefgaragen sind diesbezüglich keine Änderungen erforderlich, diese sind auch außerhalb von dafür festgesetzten Flächen und Baugrenzen in der Ausführung zulässig.

An der Grenze des Geltungsbereichs zur öffentlichen Verkehrsfläche der Traubinger Straße wird noch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, so dass diese 11. Änderung als qualifizierter Bebauungsplan gilt und der Bauantrag im Genehmigungsverfahren erfolgen kann.

5.2 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 im Rahmenplan nicht enthalten sind. Vor allem bei der Fällung von Gehölzen oder dem Abriss von Gebäuden sind diese zu beachten und ggf. von fachkundigen Personen zu untersuchen, ob hier spezielle Maßnahmen erforderlich sind und diese ggf. mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Dies kann nicht auf Ebene der Bauleitplanung geschehen, da der Zeitpunkt einer Verwirklichung und konkrete Betroffenheit durch Nebenanlagen etc. nicht absehbar ist.

6. Wesentliche Auswirkungen

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans wird der Anbau eines Balkons mit Außentreppe im Westen sowie der Anbau eines Sonnenschutzes mit Lamellenkonstruktion im Süden ermöglicht.

Da der Geltungsbereich in der Dorfmitte liegt, und keine wertgebende Vegetation mehr vorhanden ist, sind die Umweltauswirkungen gering. Der Vollständigkeit halber wird auf die Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Gesetzesvorgaben bei Gehölzfällungen und Abriss von Bestandsgebäuden hingewiesen.

7. 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 Flächennutzungsplan 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.

Rahmenplanung Ortsteil Machtlfing durch 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 18 „Gemeindeteil Machtlfing vom 05.07.2011

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