

# Gemeinde Andechs



## Bebauungsplan Nr. 18, 11. Änderung „Traubinger Straße 9a, Machtlfing: Fl. Nrn. 86, 86/1, 86/2, Gemarkung Machtlfing“

Entwurf

Begründung

Fassungsdatum: 23.01.2025

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 23.01.2025  
.....

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

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung.....</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>Lage und Beschreibung des Planungsgebietes.....</b>	<b>2</b>
2.1	Lage des Planungsgebietes .....	2
2.2	Nutzungen und Gebäudebestand .....	3
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen .....</b>	<b>4</b>
3.1	Regional- und Landesplanung .....	4
3.2	Rechtswirksamer Flächennutzungsplan und Bebauungsplan .....	5
3.3	Fachgesetze und berührte Fachplanungen .....	6
<b>4.</b>	<b>Städtebauliches Konzept .....</b>	<b>6</b>
<b>5.</b>	<b>Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise.....</b>	<b>6</b>
5.1	Bauliche Festsetzungen.....	6
5.2	Hinweise und nachrichtliche Übernahme.....	8
<b>6.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen.....</b>	<b>8</b>
<b>7.</b>	<b>Literaturverzeichnis.....</b>	<b>9</b>

### 1. Anlass und Ziel der Planung

Der Grundstückseigentümer des Grundstücks Fl. Nr. 86/1 beabsichtigt einen Anbau an sein bestehendes Wohngebäude Traubinger Straße 9a. 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. Die Fl. Nrn. 86 und 86/2 werden in diese Änderung ebenfalls mit aufgenommen, um die bestehenden Gebäude mit Nebengebäude baurechtlich zu sichern.

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 die Flurstücke Nrn. 86, 86/1 und 86/2 mit einer Größe von 891 m<sup>2</sup>.



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

## 2.2 Nutzungen und Gebäudebestand

Im Geltungsbereich befindet sich die als Doppelhaus ausgebaute Tenne einer ehemaligen Hofstelle, welche bewohnt ist. Im Norden befindet sich ein Anbau, welcher mit dem Hauptwohnhaus verbunden ist. Dabei handelt es sich um einen ehemaligen Stall, welcher als Büro und Garage genutzt wird. Ansonsten wird das Grundstück als Garten genutzt, eine Terrasse ist ebenfalls vorhanden. 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 München (gültig seit 01.04.2019) liegt das Gebiet im südlichen Teil der Planungsregion 14 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).

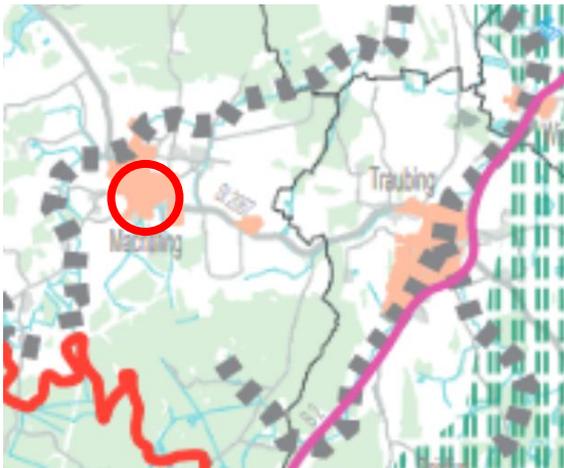


Abb. 3: RP München Karte 2: Siedlung und Versorgung (Stand 25.02.2019: Siedlungsbereich in orange, Biotopentwicklungsachsen in grau gestrichelt, Regionaler Grünzug in dunkelgrüner Strichschraffur, regional bedeutsame Straße einbahnig in violett, Grenze Planungsregion in rot, Verortung Geltungsbereich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

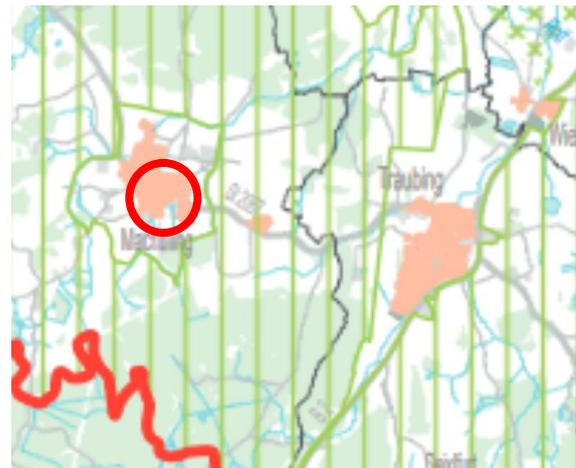


Abb. 4: RP München Karte 3: Landschaft und Erholung (Stand 25.02.2019: Siedlungsbereich in orange, LSG grün schraffiert, Grenze Planungsregion in rot, Verortung Geltungsbereich Bebauungsplan als roter Kreis)

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. ).

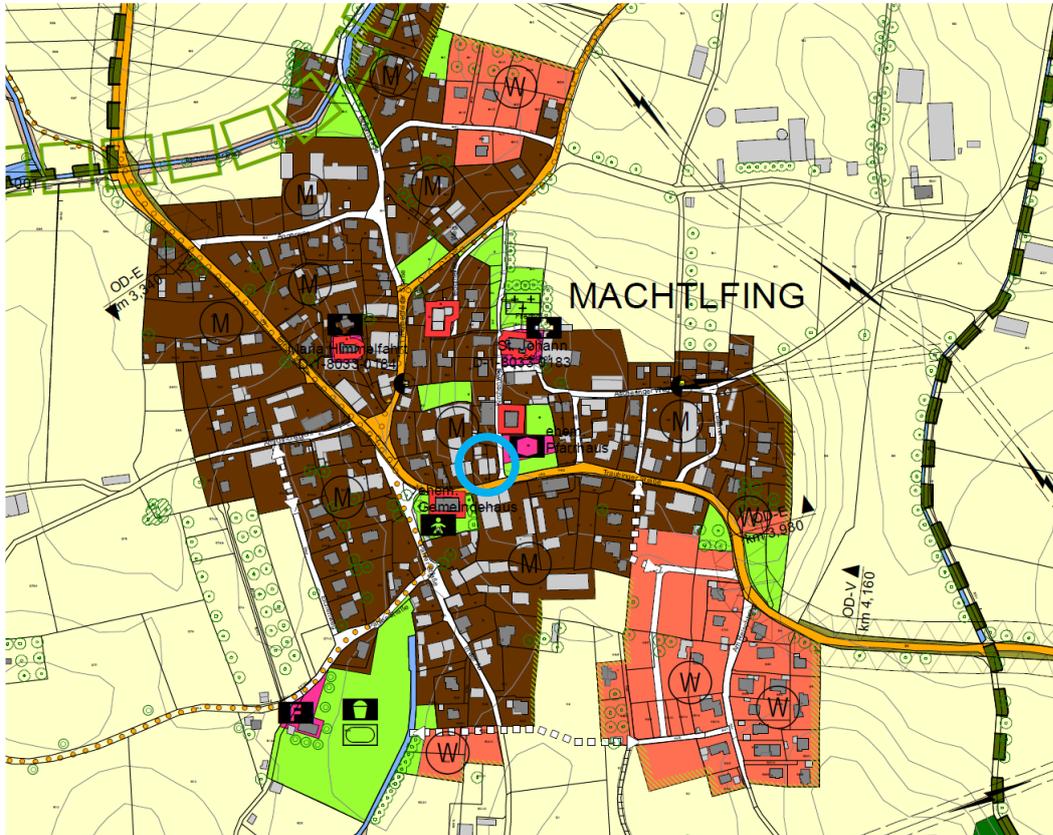


Abb. 5: Rechtskräftiger Stand des Flächennutzungsplans der Gemeinde vom 22.10.2019 mit Planungsumgriff (blau)

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 MD I als Dorfgebiet die Bauformen für die Hauptgebäude sowie Gebäudetyp und Zahl der Wohnungen. Zulässige Grundflächen werden bislang nicht direkt festgesetzt, sondern ergeben sich aus den Größen der Bauformen.

Hier war das Grundstück Fl. Nr. 86 noch nicht aufgeteilt. Dieses besteht jetzt aus den Flurstücken Nr. 86, 86/1 und 86/2, Gemarkung Machtlfing.

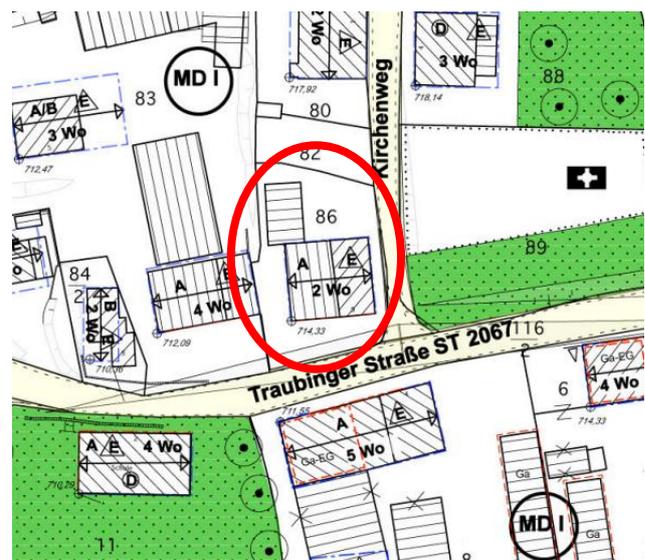


Abb. 6: Ausschnitt 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 18 vom 05.07.2011

### **3.3 Fachgesetze und berührte Fachplanungen**

Infolge der innerörtlichen Lage sind keine Schutzgebiete, kartierten Biotope, wasserwirtschaftlichen oder sonstigen relevante Belange betroffen.

Etwa 30 m südwestlich vom Planungsgebiet steht das 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“). Heute wird das Gebäude als Kindertagesstätte genutzt. Etwa 20 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 werden 2 Wohnungen zugelassen, da sich auf der Fl. Nr. 86/1 und 86 je eine Wohnung befindet.

Als zulässige Grundfläche (GR und GRT) werden für das Grundstück Fl. Nr. 86/1 insgesamt 237 m<sup>2</sup> festgesetzt. Diese GR wird entsprechend ihrer Zuordnung aufgeteilt in 146 m<sup>2</sup> für das Wohngebäude, 28 m<sup>2</sup> für den Balkon, 28 m<sup>2</sup> für den Anbau im Norden sowie 35 m<sup>2</sup> für Terrassen (GRT). Für das Grundstück Fl. Nr. 86 werden insgesamt 135 m<sup>2</sup> als zulässige Grundfläche zugelassen. Diese wird aufgeteilt in 115 m<sup>2</sup> für das Wohngebäude sowie 20 m<sup>2</sup> für Terrassen. Für das Grundstück Fl. Nr. 86/2 wird eine maximal zulässige Grundfläche von 55 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Zusätzlich zur zulässigen Grundfläche für die Hauptanlagen bleibt eine 50-prozentige Überschreitung für Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.

## **5. Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise**

### **5.1 Bauliche Festsetzungen**

#### Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird ein Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO festgesetzt.

Als Maß der Nutzung werden die Lage des Baufensters, der Gebäudetyp als Einzelhaus sowie die zulässige Zahl an Wohnungen festgesetzt.

Zur Klarstellung wird eine maximal zulässige Grundfläche auf der Fl. Nr. 86/1 insgesamt 237 m<sup>2</sup> festgesetzt. Diese ist aufgeteilt in 146 m<sup>2</sup> für das Wohngebäude, 28 m<sup>2</sup> für den Balkon, 28 m<sup>2</sup> für den Anbau im Norden sowie 35 m<sup>2</sup> für Terrassen (GRT) festgesetzt. Für das Grundstück Fl. Nr. 86 werden insgesamt 135 m<sup>2</sup> als zulässige Grundfläche zugelassen. Diese wird aufgeteilt in 115 m<sup>2</sup> für das Wohngebäude sowie 20 m<sup>2</sup> für Terrassen. Für das Grundstück Fl. Nr. 86/2 wird eine maximal zulässige Grundfläche von 55 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Aufgrund der Kleinräumigkeit ist in den beiden nördlichen Bereich mit der GR 55 und GR 28 eine Wohnnutzung ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe sind nur bis zu einer Verkaufsfläche von max. 200 m<sup>2</sup> zulässig.

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.

Bis zum Abbruch des Gebäudes mit der GR 28 auf der Fl. Nr. 86/1 und GR 55 auf der Fl. Nr. 86/2 ist im Nordwestteil des Gebäudes mit der GR 146 eine Wandhöhe bis 9,40 zulässig, die sich aus der Dachverschneidung des Anbaus ergibt.

Im ursprünglichen Bebauungsplan ist bei Doppelhäusern eine Mindestgrundstücksgröße von 400 m<sup>2</sup> festgesetzt. Aufgrund der Teilung des Grundstücks Fl. Nr. 86 in drei Grundstücke sind diese nun deutlich kleiner, weshalb diese Festsetzung bei dieser Bebauungsplan-Änderung bewusst weggelassen wurde. Insgesamt belaufen sich die drei Grundstücke auf 891 m<sup>2</sup>, so dass die Größe de facto gegeben ist.

### Bauliche Gestaltung

Aus optischen Gründen sowie aufgrund der geringen Grundstücksgröße sind Wintergärten, Erker und Wohnraumerweiterungen (i.S. von beheizten Wintergärten) sind nicht zulässig. Dies gilt auch für Vor- und Rücksprünge im Dach und der Fassade, ausgenommen hiervon sind Balkone. Ebenso sind Ganzglas- und Metallfassaden unzulässig.

Abgrabungen sind nur bis max. 1,50 m und nur im straßenabgewandten Teil des Gebäudes an einer Seite des Gebäudes zulässig. 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. Ansonsten sind Aufschüttungen nur bis max. 0,50 m zulässig.

Die Traufe (Dachrinne) muss durchlaufend ausgebildet sein. Der First muss über die längere Seite des Gebäudes verlaufen.

Um den Dorfcharakter zu wahren und ein einheitliches Straßenbild zu gewährleisten sind nur Satteldächer in roter, rotbrauner und grauer Dacheindeckung zulässig. Für landwirtschaftliche Nebengebäude, Anbauten und Erweiterungen sind auch Pultdächer in roter oder rotbrauner Dacheindeckung zulässig. Dacheinschnitte sowie Dachterrassen sind nicht zulässig.

Ebenfalls sind zur Beibehaltung und Förderung eines einheitlichen Ortsbilds für den hier vorhandenen Haustyp A im MDI max. 3 Vollgeschosse mit einer traufseitigen Außenwandhöhe von mind. 5,0 m bis max. 7,50 m zulässig. Als Dachneigung wird eine Neigung von 30 – 38° festgesetzt. Der Dachüberstand wird trauf- und giebelseitig von mind. 0,6 m bis max. 1,20 m festgesetzt. Zwerchgiebel, Standgiebel oder Gauben sind unzulässig.

Doppelhäuser sind bzgl. Wandhöhe, Firsthöhe, Dachform, Dachneigung und verwendeter Materialien einheitlich auszuführen. Wand- und Dachflächen sind bündig auszubilden, bei Trauf- und Firstlinien sind keine Höhensprünge zulässig.

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.

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

### Garagen/Stellplätze und Nebengebäude

Um das Parken im öffentlichen Straßenraum zu reduzieren, sind pro Wohnung 2 Stellplätze nachzuweisen. Tiefgaragen sind unzulässig. Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden, Nebengebäude dürfen innerhalb der Baugrenzen sowie in den Flächen für Nebengebäude errichtet werden. Für ein ansprechendes Straßenbild muss der Stauraum vor den Garagen und den überdachten Stellplätzen mind. 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche betragen. Die Garagenzufahrten und die Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden, um die Grundwasserneubildung zu unterstützen.

### Grünordnung

Um eine angemessene Durchgrünung zu erhalten, sind auf den Grundstücken Fl. Nrn. 86 und 86/1 jeweils ein Laubbaum mind. 2. Wuchsordnung oder alternativ jeweils zwei Obstbäume in Hochstammqualität zu pflanzen. Thuja, Scheinzypresse und Blaufichte/Blautanne sind dabei nicht zulässig. Bei Neu- und Ersatzpflanzungen sind diese spätestens in der Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme zu pflanzen.

### Einfriedungen

Einfriedungen, Zäune und Hecken sind nur entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und entlang der Grundstücksgrenzen zulässig. Die max. zulässige Gesamthöhe der Einfriedungen darf 1,50 m nicht überschreiten. Die untere Bezugshöhe stellt das vorhandene Gelände dar. Als Einfriedungen entlang der Straßenverkehrsflächen sind nur sockellose Zäune mit senkrechten Holzlatten zulässig. Ausnahmsweise können Sockeln/Mauern als Einfriedungen bis maximal 90 cm Höhe zugelassen werden.

## **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 bisherigen Bebauungsplan nicht enthalten sind. Vor allem bei der Fällung von Gehölzen oder dem Abriss von Gebäuden sind diese zu beachten. Ggf. ist 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. Zudem wird auf die Themen Erschließung, Denkmalschutz, Grünbereiche und Schutzzonen, Verkehr, Immissionschutz sowie Brandschutz und Rettungswege hingewiesen.

## **6. Wesentliche Auswirkungen**

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans werden 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 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.