

# Gemeinde Andechs



## Bebauungsplan Nr. 18, 12. Änderung „Traubinger Straße 18, Machtlfing: Fl.Nr. 1/1“

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

<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 .....	4
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	Grünordnung .....	7
5.3	Hinweise und nachrichtliche Übernahme.....	7
<b>6.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen.....</b>	<b>7</b>
<b>7.</b>	<b>Literaturverzeichnis.....</b>	<b>7</b>

### 1. Anlass und Ziel der Planung

Der Grundstückseigentümer beantragte die Errichtung eines zusätzlichen Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 1/1 südlich des bestehenden Wohnhauses. Daraufhin wurde eine städtebauliche Untersuchung durchgeführt, in der die bauliche Nutzung des Bereichs und seiner unmittelbaren Umgebung beurteilt und geprüft wurde, ob sich das geplante Gebäude städtebaulich einfügt. Diese kam zu dem Schluss, dass der Errichtung eines Einfamilienhauses aus städtebaulicher Sicht nichts im Weg steht.

Um das Einfamilienhaus errichten zu können, ist eine Bebauungsplan-Änderung erforderlich, in welcher der Umgriff etwas nach Süden erweitert und das Baufenster für das Einfamilienhaus festgesetzt wird.

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. 715 m ü. NN (Abb. 1). Der

Geltungsbereich dieser Änderung umfasst den nördlichen Teil des Flurstücks Nr. 1/1 mit einer Größe von ca. 3.524 m<sup>2</sup>.



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

## 2.2 Nutzungen und Gebäudebestand

Der nördliche Teil des Baugrundstücks Fl. Nr. 1/1 ist mit einem Wohnhaus und zahlreichen Nebengebäuden bebaut. Das Wohnhaus direkt südlich der Traubinger Straße verfügt mittlerweile über 4 Wohnungen. Im Westen sind von Norden nach Süden ein Stadl mit Lagerräumen und Einstellmöglichkeiten für Fahrzeuge, ein Garagengebäude sowie eine Halle vorhanden. Süd-östlich des Wohnhauses befindet sich ein Gartenhaus. Dazwischen liegende Hofflächen sind weitgehend befestigt. Um das Gartenhaus befindet sich Gartenland, das Richtung Osten auf dem benachbarten Flurstück südlich der Zufahrt als Grünfläche genutzt wird. An prägendem Baumbestand ist nur eine Walnuss an der Flurgrenze unweit des Gartenhauses zu nennen sowie eine Kastanie und ein Ahorn an der nördlichen Hof-Einfahrt. Der Südteil des Grundstücks wird landwirtschaftlich als Wiese genutzt.



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).

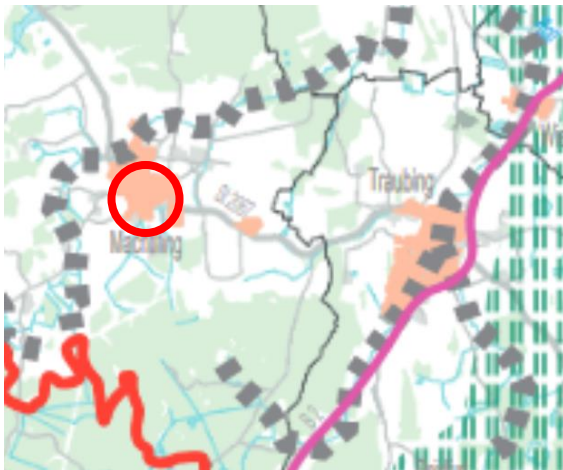


Abb. 3: RP München Karte 2: Siedlung und Versorgung (Stand 25.02.2019: Siedlungsbereich in orange, Biotopentwicklungsachsen in grau gestrichelt, Regionaler Grünzug in dunkelgrüner Strichschraffur, regional bedeutsame Straße einbahnig in violett, Grenze Planungsregion in rot, Verortung Geltungsbereich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

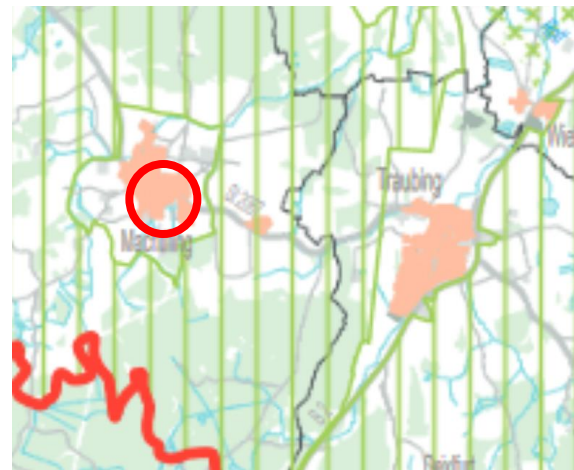


Abb. 4: RP München Karte 3: Landschaft und Erholung (Stand 25.02.2019: Siedlungsbereich in orange, LSG grün schraffiert, Grenze Planungsregion in rot, Verortung Geltungsbereich Bebauungsplan als roter Kreis)

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 (Abb. 5). Der Bereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung im Ortskern wird als gemischte Baufläche dargestellt, sowie südlich als Wohnbaufläche. Weiter im Süden wurden bereits weitere Bauflächen als Wohnbauflächen dargestellt. Hierfür gibt es jedoch bisher kein Baurecht, es handelt sich um Bauerwartungsland. Im Osten ist der Gartenbereich als Grünfläche als gemeindliches Planungsziel (Fl. Nr. 117/1, Nordteil) vermerkt. Allerdings befindet sich im nördlichsten Spitz des Grundstücks die Zufahrt zum Grundstück Fl. Nr. 1/1 (vgl. Abb. 1)



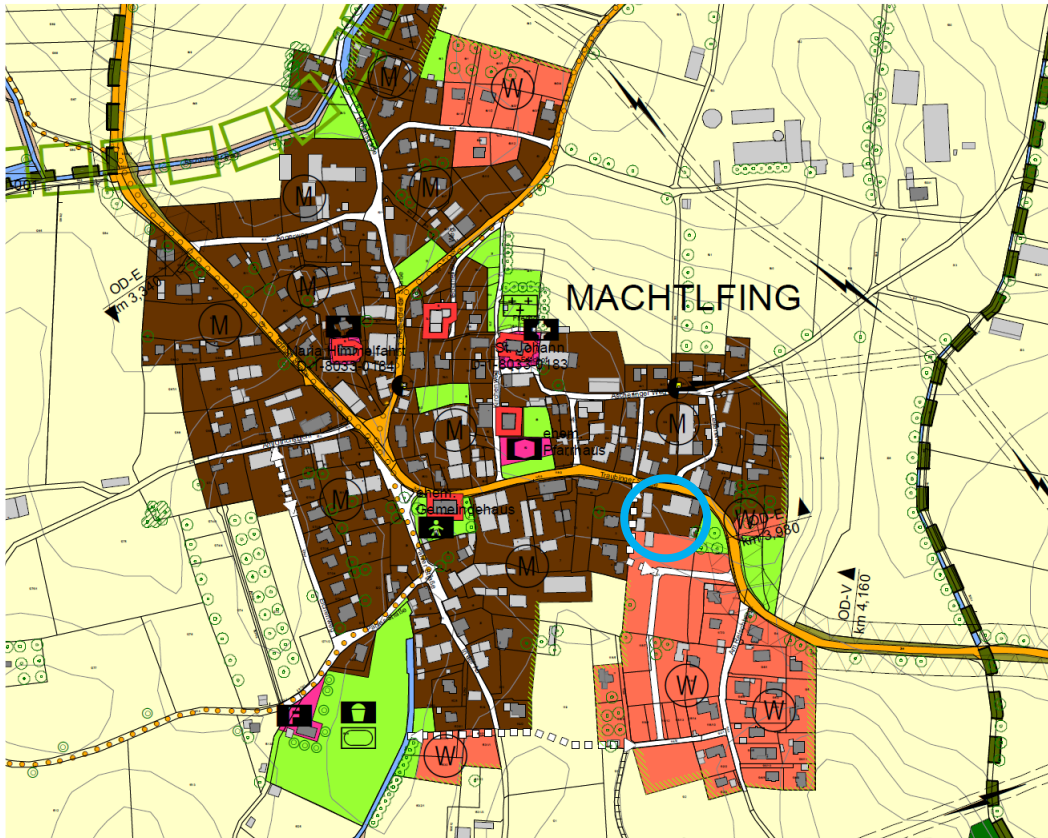


Abb. 5: Rechtskräftiger Stand des Flächennutzungsplans der Gemeinde vom 22.10.2019 mit Planungsumgriff (blau)

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. Durch die Bebauungsplan-Änderung wird der Umgriff des Bebauungsplans in diesem Grundstück um etwa 14 m nach Süden erweitert.

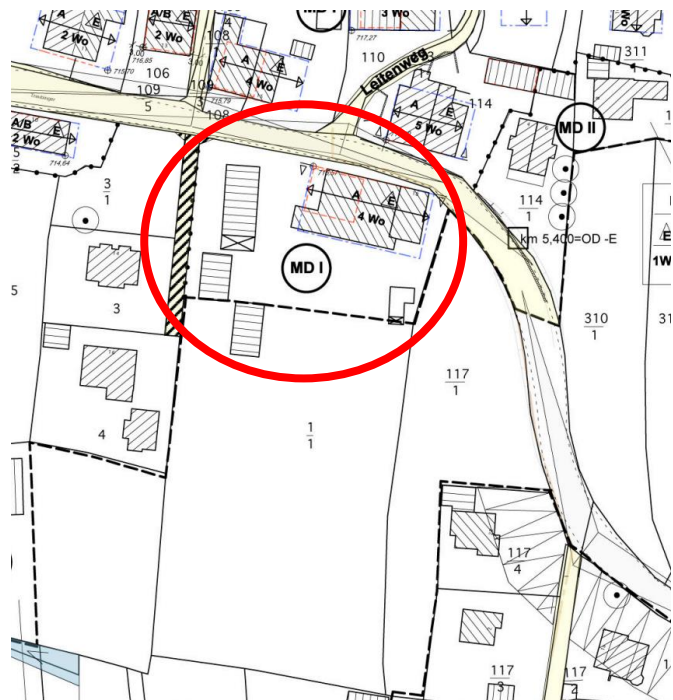


Abb. 6: Ausschnitt 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 18 vom 05.07.2011

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

Infolge der innerörtlichen Lage sind keine Schutzgebiete, kartierten Biotope, wasserwirtschaftliche oder sonstige relevanten Belange betroffen.

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

## **4. Städtebauliches Konzept**

Der rechtskräftige Bebauungsplan legt keine Grundflächen oder Grundflächenzahlen fest. Daher werden ersatzweise die bestandsorientiert festgelegte Größe der Baufenster herangezogen. Demnach liegt die durch den Bebauungsplan zulässige GRZ durchschnittlich bei 0,24 und die tatsächlich gegebene Grundstücksfläche je zulässige Wohnung bei ca. 430 m<sup>2</sup>.

Für den nördlichen Teil der Fl. Nr. 1/1, der als Baugrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt und eine Fläche von 2.635 m<sup>2</sup> aufweist, errechnet sich eine bestehende GRZ von 0,20 sowie eine anteilige Grundstücksfläche von gut 660 m<sup>2</sup> je Wohnung.

Diese Werte liegen also noch deutlich unter dem Durchschnitt. Werden aufgrund der Grundstücksgröße und Durchschnittswerte die mögliche GR und Zahl der Wohnungen ermittelt, ergibt sich mit ca. 635 m<sup>2</sup> eine höhere GR für Hauptnutzungen sowie eine Zahl zulässiger Wohnungen von aufgerundet 6. Abzüglich des bestehenden Wohngebäudes mit 4 Wohnungen und GR von 518 m<sup>2</sup>, wäre somit Spielraum für ein weiteres Wohngebäude mit einer GR von 120 m<sup>2</sup>, zumal der Bebauungsplan an dieser Stelle auch nach Süden erweitert wird. Somit entspricht die Änderung auch dem städtebaulichen Ziel. Der Haustyp A bleibt und als Nutzung werden 2 Wohnungen zugelassen. Zusätzlich wird für den Bauraum mit der GR 120 m<sup>2</sup> eine GRT für Terrassen mit 35 m<sup>2</sup> festgesetzt.

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

### **5.1 Bauliche Festsetzungen**

#### Maß der baulichen Nutzung

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

Zur Klarstellung wird für den südlichen Bauraum eine maximal zulässige Grundfläche von 120 m<sup>2</sup> und eine maximal zulässige GRT für Terrassen mit 35 m<sup>2</sup> festgesetzt sowie für den nördlichen Bauraum eine maximal zulässige Grundfläche von 600 m<sup>2</sup>. Der nördliche Bauraum wird an der nordwestlichen Ecke etwas verkleinert, um den Erhalt des Ahorns zu ermöglichen.

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 min. 0,60 bis max. 1,20m.

#### Bauliche Gestaltung und sonstiges

Die Firstrichtung wird nicht festgesetzt, da sich diese entweder am Wohnhaus oder auch an dem landwirtschaftlichen Gebäude im Westen orientieren kann. Die 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. Alle anderen Festsetzungen, welche für diese Änderung zutreffen, werden aus der 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 18 übernommen.

## **5.2 Grünordnung**

Der vorhandene Walnuss-Baum nördlich des Gewächshauses sowie der Ahorn neben der nördlichen Hof-Einfahrt wird zur Erhaltung festgesetzt. Ansonsten gelten die Festsetzungen zur Grünordnung gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan.

## **5.3 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. 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 die Errichtung eines Einzelhauses mit bis zu zwei Wohnungen im Grundstück Fl. Nr. 1/1 ermöglicht.

Da der Geltungsbereich innerhalb der Bebauung 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.

Planung 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.