

Gemeinde Andechs



Vorhabensbezogener Bebauungsplan Nr. 71 „Nördlich der Widdersberger Straße, Anwesen 14, Fl.Nr. 7, Gemarkung Frieding, im Gemein- deteil Frieding“

Begründung

Fassungsdatum: 18.03.2025

Auftraggeber: Gemeinde Andechs
Andechser Str. 16
82346 Andechs

Andechs, den

.....
Georg Scheitz,
Erster 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 18.03.2025

Bearbeiter:

Andrea Winterstein M. Sc., Landschaftsplanerin
Dipl.-Ing. Christian Ufer, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass und Ziel der Planung.....	2
2.	Lage und Beschreibung des Planungsgebietes.....	2
2.1	Lage des Planungsgebiets und Bestand	2
2.2	Verkehrliche Anbindung, Versorgung und Erschließung	3
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
3.1	Regional- und Landesplanung	3
3.2	Rechtswirksame Bauleitpläne.....	4
3.3	Fachgesetze und berührte Fachplanungen	4
4.	Städtebauliches Konzept	5
4.1	Städtebauliche Anordnung	5
4.2	Grünordnung	6
4.3	Verkehrliche Erschließung, Technische Ver- und Entsorgung, Feuerwehr	6
4.4	Schallschutz	6
5.	Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise	6
5.1	Bauliche Festsetzungen	6
5.2	Hinweise	8
6.	Wesentliche Auswirkungen.....	9
6.1	Umweltbelange und Eingriffsregelung	9

1. Anlass und Ziel der Planung

Nach dem Abriss des ehemaligen Feuerwehrhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 7 in Frieding soll dieses neu bebaut werden. Geplant sind auf dem 1.925 m² großen Grundstück in der Widdersberger Str. 14 insgesamt zwei Wohngebäude mit jeweils vier Wohnungen („Vierspänner“ bzw. acht – nicht real geteilte – „Reihen“häuser), und mit je einer Tiefgarage. Da sich das Grundstück an einem relativ steilen Südhang befindet, sind große Geländeveränderungen vorgesehen, um die Gebäude jeweils von Norden her erschließen zu können. Die Bebauung der beiden Wohngebäude fügt sich grundsätzlich in die bebaute Ortslage von Frieding ein, allerdings ergeben sich unter Berücksichtigung der teilweise aus dem Erreich herausragenden Tiefgaragen und angesichts der durch Abgrabungen intern entstehenden Abstandflächen Abweichungen, die einer Genehmigung gem. § 34 BauGB entgegenstehen. Bisher existierte für das Grundstück noch kein Bebauungsplan, weshalb dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgestellt wird.

Die Bebauungsplanaufstellung wird auf Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

2. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Lage des Planungsgebiets und Bestand

Das Planungsgebiet befindet sich im Norden von Frieding an der Widdersberger Straße. Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Aufstellung umfasst das Grundstück Fl. Nr. 7, Gemarkung Frieding (Abb. 1). Auf dem Grundstück befand sich das alte Feuerwehrhaus von Frieding, welches nun nach Bezug des neuen Feuerwehrhauses in der Scheuertalstraße, abgerissen wurde (Abb. 2). Das Gelände liegt im Norden auf ca. 665 m ü. NHN und fällt nach Süden hin



um bis zu 10 m auf 656 m ü. NHN im Südwesten bzw. auf 655 m ü. NHN im Südosten.

Das Planungsgebiet gehört zum Naturraum 037 „Ammer-Loisach-Hügelland“ in der Haupteinheit D66 „Vor-alpines Moor und Hügelland“. Die Topografie ist durch die Lage auf dem würm- eiszeitlichen Andechser Moränenrücken geprägt.

Abb. 1: Topographische Karte mit Planungsgebiet, blaumarkiert (Quelle: BayernAtlas, ohne Maßstab)



Abb. 2: Grundstück nach Abriss des ehemaligen Feuerwehrhauses

2.2 Verkehrliche Anbindung, Versorgung und Erschließung

Das Planungsgebiet befindet sich an der Widdersberger Straße im Norden von Frieding. Auf das Planungsgebiet führt derzeit eine Einfahrt an der südwestlichen Ecke des Grundstücks. Die Widdersberger Straße ist eine Ortsverbindungsstraße und führt im Westen Richtung Nordwesten direkt nach Widdersberg und mündet im Osten in die Dröblinger Straße, über welche man Richtung Norden nach Dröbling sowie Richtung Süden über die Herrschinger Straße nach Herrsching gelangt.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich ca. 145 m östlich in der Widdersberger Straße mit der Linie 950 sowie in ca. 450 m Entfernung in der Dröblinger Straße mit den Linien 928, 950, die im Stundentakt nach Herrsching, Starnberg, Seefeld-Hechendorf an die S-Bahn anbinden sowie nach Andechs. Im jeweils ca. 5 km entfernten Herrsching und Seefeld-Hechendorf besteht mit der S8 die nächstgelegene Anbindung an das S-Bahn-Netz im Großraum München.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regional- und Landesplanung

Die Gemeinde Andechs liegt gemäß Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Planungsregion München (14) im allgemeinen ländlichen Raum im Südwesten des Verdichtungsraums der Metropolregion München (Abb. 3). Das Ortsgebiet von Frieding ist, wie in Abb. 5 dargestellt, zu einem Großteil vom Landschaftsschutzgebiet LSG-00542.01 „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“ umgeben.

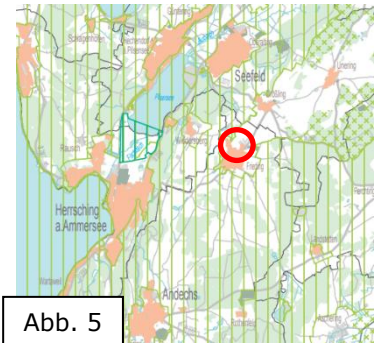
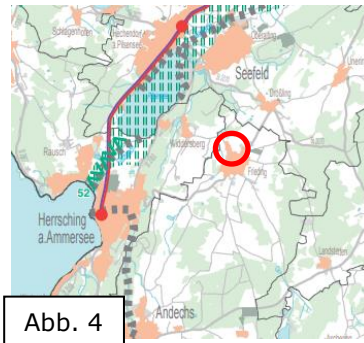
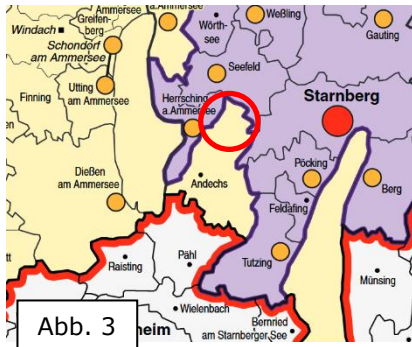


Abb. 3: Lage der Gemeinde Andechs am Rand der Metropolregion München, Abb. 4: Karte 2 des Regionalplans Siedlung und Versorgung, Abb. 5: Karte 3 des Regionalplans Landschaft und Erholung (Quelle: Regionalplan München – 14 (2019) verändert, ohne Maßstab)

3.2 Rechtswirksame Bauleitpläne



Abb. 6: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Andechs mit dem Planungsgebiet (rot)

Für das Gebiet gilt der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Andechs i.d.F. vom 22.10.2019. Dieser stellt den Geltungsbereich als gemischte Baufläche sowie im Norden als Grünfläche dar (Abb. 6). Zudem ist hier das Symbol für Soziales dargestellt, da sich hier die Feuerwehr befand. Im Bebauungsplan wird das gesamte Gebiet als Dörfliches Wohngebiet (MDW) festgesetzt. Nachdem der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist, kann die Planung als den gemeindlichen Planungszielen entsprechend angesehen werden, Ggf. ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplans im Zuge einer künftigen Änderung denkbarer erforderlich.

Für das Planungsgebiet existiert bislang kein Bebauungsplan, weshalb dieser Bebauungsplan neu aufgestellt wird.

3.3 Fachgesetze und berührte Fachplanungen

Innerhalb sowie in der Nähe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich weder amtlich kartierte Biotop- noch Landschafts-, Natur- oder Vogelschutzgebiete. 18 m nördlich des Geltungsbereichs befindet sich das Baudenkmal „Dorfkirche St. Pankratius“ sowie 6 m nördlich das Bodendenkmal „Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kirche St. Pankratius in Frieding“. 9 m südwestlich des Geltungsbereichs befindet sich das Baudenkmal „Brunnen, Wegkapelle“ (Abb. 7). Aufgrund der bisherigen Bebauung und der Topographie erscheint die Wahrscheinlichkeit, Bodendenkmäler aufzufinden, eher gering.

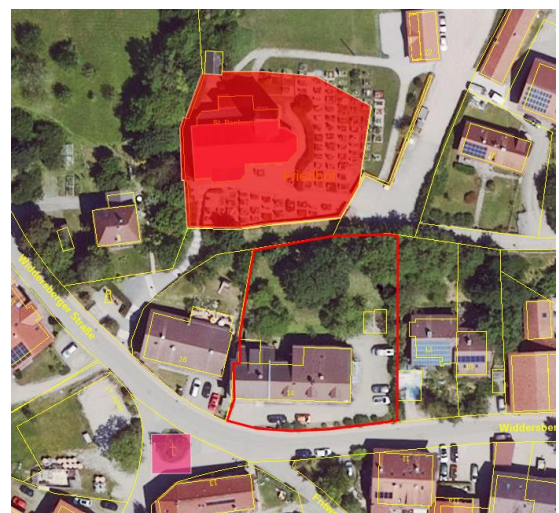


Abb. 7: Geltungsbereich (rot umrandet) mit dem Bodendenkmal im Norden sowie den Baudenkmalen im Norden und Süden

4.2 Grünordnung

Gemäß Luftbild war im Norden des Geltungsbereichs ein wertgebender Baumbestand vorhanden, der auch im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt ist. Zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung war der gesamte Baumbestand als auch das ehemalige Feuerwehrhaus bereits gefällt bzw. abgerissen.

Für das geplante dörfliche Wohngebiet sind 4 Baumpflanzungen 1. oder 2. Wuchsordnung sowie 4 Obstbäume geplant.

Da weder das abgebrochene Feuerwehrhaus noch der ehemals vorhandene Baumbestand auf etwaige Vogel-Nistmöglichkeiten untersucht und begutachtet werden und somit Nisthöhlen nicht ausgeschlossen werden konnten, werden höchst vorsorglich 6 Nistkästen für Höhlenbrüter vorgesehen, die an den beiden neu errichteten Gebäuden aufzuhängen sind.

4.3 Verkehrliche Erschließung, Technische Ver- und Entsorgung, Feuerwehr

Es sind zwei Ein- und Ausfahrten zu den jeweiligen Tiefgaragen bzw. zur Widdersberger Str. geplant. Die erforderlichen Stellplätze werden in Form von Tiefgaragenstellplätzen festgesetzt. Die Versorgung und Entsorgung erfolgt wie bisher über die bestehenden Leitungsnetze im Ortsgebiet von Frieding.



reichs mit ehemaligem Baumbestand und Feuerwehrhaus

Dies betrifft sowohl die Versorgung mit Wasser, Strom und Telekommunikation als auch die Abwasserbeseitigung: Das Schmutzwasser wird im Trennsystem entsorgt. Unbelastetes Niederschlagswasser kann und wird gemäß entsprechender Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücken versickert. Hierfür müssen entsprechende Rigolen verlegt werden.

4.4 Schallschutz

Auf der Fläche befand sich bislang ein Feuerwehrhaus, wodurch regelmäßiger An- und Abfahrtsverkehr sowie auf dessen Vorplatz regelmäßig Übungen stattfanden. Durch die Wohnbebauung werden sich die vorhandenen Schallemissionen demnach nicht erhöhen. Die auf das Grundstück eingehenden Immissionen durch vorhandenen Verkehr sind ebenfalls als geringfügig einzustufen, da es sich bei der Widdersberger Straße um eine kleinere Ortsverbindungsstraße in einem Dorfgebiet mit verhältnismäßig wenig Verkehr handelt.

5. Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise

5.1 Bauliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird gem. § 5a BauNVO als dörfliches Wohngebiet festgesetzt. Demnach dienen dörfliche Wohngebiet dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die geplante Wohnnutzung ist innerhalb eines dörflichen Wohngebiets uneingeschränkt zulässig.

Maß der baulichen Nutzung und Abstandsflächen

Die maximal zulässige Grundfläche wird bauraumbezogen für Hauptgebäude, Balkone, Terrassen und Garagen festgesetzt. Für beide Bauräume der Hauptgebäude wird eine GR von jeweils 320 m² festgesetzt. Für die beiden Bauräume für Balkone und darunterliegende Terrassen und Garagen eine GR von jeweils 42 m² festgesetzt. Für die beiden Bauräume für Terrassen und darunterliegende Garagen wird eine GR von jeweils 98 m² festgesetzt. Für den nördlichen Bauraum für Garagen wird eine GR von 260 m² festgesetzt. Für den südlichen Bauraum für Garagen wird eine GR von 230 m² festgesetzt.

Die maximal zulässige Grundfläche inkl. aller Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf 1.250 m² nicht überschreiten. Hier sind alle Zufahrten sowie die Müllabstellfläche berücksichtigt. Die Fußwege zu den einzelnen Hauseingängen sind hiervon gem. § 19 Abs. 4 BauNVO nicht erfasst. Demnach ergibt sich unter Berücksichtigung der GRs auch für die Garagen eine GRZ in Höhe von ca. 0,58 und eine Gesamt-GRZ für das Baugrundstück von 0,65. Die Orientierungswerte gem. § 17 BauNVO für dörfliche Wohngebiete werden damit unterschritten.

Für die Wohngebäude wird eine Wandhöhe von 6,5 m ab Höhenbezugspunkt, der ca. 10 cm unter den geplanten Fertigfußböden liegt, festgesetzt. Die Dachneigung wird auf 33° bis 36° festgesetzt. Diese Maße entsprechen der Umgebungsbebauung. Unter anderem die teils aus dem geplanten Gelände herausstehenden Tiefgaragen erfordern die Aufstellung des Bebauungsplans.

Die Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken werden in Bezug auf die Geländehöhen an den Grundstücksgrenzen gemäß der gemeindlichen Satzung über ein abweichendes Maß der Abstandsflächen eingehalten. Grundstücksintern können angesichts der Abgrabungen mit Mauern und der aus dem geplanten Gelände herausstehenden Tiefgaragen die entstehenden Abstandsflächen zwischen Mauer und dem nördlichen Gebäude sowie zwischen der Tiefgarage und dem südlichen Gebäude nicht eingehalten werden. Daher wird das Maß der Abstandsflächentiefe zwischen dem Gebäude im nördlichen Bauraum zur Stützmauer im Norden auf mind. 2,0 m, zur Stützmauer im Osten auf mind. 0,8 m, zur Stützmauer im Westen auf mind. 2,0 m und im Nordwesteck auf mind. 1,3 m festgesetzt. Das Maß der Abstandsflächentiefe zwischen dem nördlichen Bauraum für die Garage und dem Gebäude im südlichen Bauraum für Hauptgebäude wird auf mind. 7,8 m festgesetzt.

Die festgesetzte Höhenbezugspunkte im Plan beziehen sich auf das Gelände nach den geplanten Geländeänderungen.

Bauliche und städtebauliche Gestaltung

Damit sich die Gebäude gut in die Umgebung einfügen und um den dörflichen Charakter zu wahren, sind Ganzglas- und Metallfassaden unzulässig. Es sind wie in dieser Gegend üblich nur Satteldächer in roter, rotbrauner und grauer Dacheindeckung zulässig. Es sind keine Dacheinschnitte, Dachterrassen, Zwerchgiebel oder Standgiebel zulässig. Gauben sind zulässig, allerdings darf die Breite einzelner Gauben 2,00 m Außenmaß nicht überschreiten. Gauben dürfen einen max. Dachüberstand von 25 cm umlaufend haben. Die Größe von Dachflächenfenster (Rohbaumaße) darf max. 1,00 m x 1,30 m betragen. Die Oberkante von Gauben und Dachflächenfenstern muss mind. 50 cm unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben. Pro Wohngebäude sind vier Gauben zulässig, sodass je geplantem „Reihen“haus eine Gaube möglich ist. 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.

Um die Bebauung in der Hanglage zu ermöglichen sind Abgrabungen bis max. 5 m sowie Aufschüttungen bis max. 1 m zulässig. Im Norden ist eine 5 m hohe Mauer zulässig. Diese Mauer ist terrassenartig mit Bepflanzung geplant.

Garagen/Stellplätze und Nebengebäude

Pro Wohnung sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Damit müssen insgesamt 16 Stellplätze nachgewiesen werden, welche sich alle in der Tiefgarage befinden. Die Wandhöhe der Tiefgaragen wird mit 2,8 m festgesetzt. Die festgesetzten Höhenbezugspunkte im Plan beziehen sich auf das Gelände nach den geplanten Geländeänderungen. Um eine ausreichende Sichtfläche im Ausfahrtsbereich der Tiefgarage zu gewährleisten, ist an der Ecke mit dem Höhenbezugspunkt 654,9 auf einer Höhe von 0,8 bis 1,8 m über Grund ein offenes, unverglastes „Fenster“ über Eck einzubauen. Um unnötige Immissionen zu vermeiden, ist der Einfahrtsbereich mit einem lärmarmen Belag zu versehen. An den Ausfahrten zur Straße ergeben sich leichte Rampeigungen, die als zulässig festgesetzt werden.

Grünordnung und Einfriedungen

Um den Gehölzverlust auszugleichen und eine angemessene Durchgrünung zu gewährleisten, sind insgesamt 4 heimische, standortgerechte Bäume 1. oder 2. Wuchsordnung sowie 4 Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen. Koniferen wie Thujen, Scheinzypressen oder Fichten sind nicht zulässig. Diese sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme bzw. nach Ausfall zu pflanzen. Die Zufahrten sowie Wege sind wasserdurchlässig auszubilden.

Da der vorhandene Baumbestand nicht begutachtet werden konnte und somit Nisthöhlen nicht ausgeschlossen werden konnten, wird höchstvorsorglich die Anbringung von 3 Nistkästen für Höhlenbrüter an den beiden neu entstehenden Gebäuden festgesetzt. An welchem Gebäude wie viele der insgesamt 66 Nistkästen angebracht werden, bleibt dem Bauherrn überlassen.

In den Außenanlagen sind ausschließlich Natrium-Niederdruckdampflampen oder LEDs mit bernsteingelber oder warmweißer Farbe (Farbtemperatur max. 2.700 K) zulässig, um negative Auswirkungen auf die Insektenfauna zu minimieren. Es sind vollabgeschirmte, eingekauferte Leuchtkonstruktionen zu verwenden, die möglichst tief anzubringen sind und möglichst durch einen Bewegungsmelder gesteuert werden.

Größere Glasflächen ($>4 \text{ m}^2$) sind gegen Vogelschlag durch die Integration von geeigneten Mustern oder durch die Verwendung von Vogelglas zu sichern.

Einfriedungen, Zäune und Hecken sind nur mit einer Gesamthöhe von 1,50 m zulässig. Bei Zäunen auf Mauern und Tiefgaragen wird diese auf 1,2 m Höhe begrenzt, innerhalb der Sichtflächen auf 0,8 m Höhe.

Um eine Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, muss unter den Einfriedungen eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm vorhanden sein – dies gilt nicht für Einfriedungen auf Mauern und Tiefgaragen. Diese sollten geschlossen ausgebildet werden, um z.B. Igel vor einem Absturz zu bewahren.

5.2 Hinweise

In den Hinweisen wird auf die Erschließung im Hinblick auf die Oberflächenentwässerung sowie die Abwasserbeseitigung hingewiesen. In Bezug auf den Denkmalschutz wird darauf hingewiesen, dass archäologische Funde gem. Art. 8 DSCHG unverzüglich zu melden sind. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass im Nahbereich von Ver-, und Entsorgungsanlagen die Neupflanzung von tiefwurzelnden Bäumen unzulässig ist. Zudem wird in den Hinweisen auf die Themen Verkehr, Immissionsschutz, Altlasten, Brandschutz/Rettungswege und Bodenschutz eingegangen.

6. Wesentliche Auswirkungen

6.1 Umweltbelange und Eingriffsregelung

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes hervorgerufenen Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild sind nicht mehr eindeutig zu beurteilen, da der Baumbestand sowie das ehemalige Feuerwehrhaus zu Beginn der Bebauungsplanaufstellung bereits entfernt wurden. Um dies auszugleichen werden neue Baumpflanzungen sowie das Anbringen von Nistkästen festgesetzt. Im Übrigen befindet sich das Planungsgrundstück innerhalb des zusammenhängend bebauten Innenbereichs, so dass durch die Umsetzung des Bebauungsplans keine ausgleichspflichtige Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen.

Die bauliche Entwicklung steht im Einklang mit den Vorgaben der Regional- und Landesplanung. Weitere in Kap. 3.1 aufgeführte Vorgaben hierzu werden berücksichtigt. Besondere Empfindlichkeiten anderer Schutzgüter, Raumnutzungen oder weiterer Belange bestehen darüber hinaus nicht.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung für ein bereits bebautes Gebiet. Daher sind gem. § 13a BauGB kein Umweltbericht und auch kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich.