



Gemeinde Andechs

Planbezeichnung:

Bebauungsplan Nr. 65 „Hennenbühel Frieding“

Entwurfsverfasser:

Buchinger Schalper + Kollegen
Generalplanungsgesellschaft mbH
Dipl. Ing. (FH) Georg Schalper Architekt, Stadtplaner
Hanfelder Straße 6
82319 Starnberg

Status:

Entwurf

Fassung:

25.07.2025

Begründung

Inhaltsübersicht:

1.	Anlass der Planung	Seite 3
2.	Verfahren	Seite 4
3.	Bestandsaufnahme und Bewertung	Seite 4
3.1	Lage und Größe des Planungsgebiets	Seite 4
3.2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	Seite 6
3.3	Bestehende städtebauliche u. landschaftliche Situation	Seite 9
3.4	Grünordnerische Grundlagen	Seite 9
3.5	Erholung	Seite 11
3.6	Denkmalschutz	Seite 11
3.5	Störfallbetriebe	Seite 11
4.	Städtebauliches Konzept, Ziele des Bebauungsplans	Seite 11
5.	Erschließung	Seite 12
5.1	Verkehrerschließung	Seite 12
5.2	Technische Erschließung	Seite 13
6.	Festsetzungen im Bebauungsplan	Seite 14
6.1	Art der baulichen Nutzung	Seite 14
6.2	Maß der baulichen Nutzung	Seite 15
6.3	Bauweise und Anzahl der Wohneinheiten	Seite 17
6.4	Überbaubare Grundstücksfläche	Seite 17
6.5	Bauliche Gestaltung	Seite 17
6.6	Erschließung, Zufahrten und Zuwegungen	Seite 18
6.7	Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützwände, Einfriedungen	Seite 19
6.8	Garagen und Carports	Seite 20
6.9	Abstandsflächen	Seite 20
6.10	Grünordnung	Seite 20
7.	Immissionsschutz	Seite 22
7.1	Lärm	Seite 22
7.2	Geruch	Seite 23
8.	Verkehr	Seite 24
9.	Belange von Natur und Umwelt	Seite 24
9.1	Artenschutz	Seite 24
9.2	Klimaschutz und Klimaanpassung	Seite 25
9.3	Eingriffsausgleich	Seite 26
9.4	Weitere Umweltbelange und umweltbezogene Auswirkungen des Bebauungsplans	Seite 27
10.	Auswirkungen der Planung	Seite 27
10.1	Städtebau	Seite 27
10.2	Grünordnung und Umweltbelange	Seite 27
11.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	Seite 28

Begründung

1. Anlass der Planung

- 1.1 Bei den Grundstücken „Am Hennenbühel Frieding“ Fl.Nrn. 1162 (westliche Teilfläche), 1162/2, 1162/3 und 1162/4 in Frieding handelt es sich derzeit um eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünfläche an der Herrschinger Straße. Die Grundstücke befinden sich alle im Eigentum der Mitglieder der in Frieding seit mehreren Generationen ansässigen Familien Schaumberger und Wohlmuth, denen auch die auf der östlichen Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 1162 befindliche landwirtschaftliche Hofstelle gehört (Familie Schaumberger).

Die Familien bzw. deren Kinder wollen auch künftig in Frieding ansässig bleiben und zu diesem Zwecke ihre Grundstücke mit Wohngebäuden bebauen. Da sich die Grundstücke im planungsrechtlichen Außenbereich befinden, existiert auf diesen für die von den Familien gewünschte Wohnbebauung kein Baurecht. Aus diesem Grund ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Nachdem die Grundstücke Fl.Nrn. 1162/2, 1162/3 und 1162/4 in der Standortübersicht zur Entwicklung von Wohnraum der Gemeinde Andechs vom 13.04.2021 als Potentialfläche gelistet und im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen sind, haben die Familien die Gemeinde zunächst um Aufstellung eines Bebauungsplans für eine Wohnbebauung gebeten. Infolgedessen hat die Gemeinde am 18.05.2021 den Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hennenbühel Frieding“ gefasst.

Im Juni 2024 hat die Familie Schaumberger die Gemeinde gebeten, zum Zwecke der Standortsicherung des im Osten angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebs auf der westlichen Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 1162 neben der Wohnbebauung anstelle einer landwirtschaftlich intensiv genutzten Grünfläche ein landwirtschaftliches Nebengebäude maßgeblich zur Lagerung von dem landwirtschaftlichen Betrieb dienenden Materialien zuzulassen, das auch als Pufferzone zur Wohnbebauung dienen soll. Am 30.07.2024 hat die Gemeinde beschlossen, dem nachzukommen.

- 1.2 Das Ziel der Planung ist somit die städtebaulich geordnete Ausweisung von vier einzelnen Wohnhäusern als moderate Ortsabrundung des im Zusammenhang bebauten südlichen Gemeindebereichs sowie die Standortsicherung für den östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb durch Ausweisung eines landwirtschaftlichen Nebengebäudes.

2. Verfahren

- 2.1 Das Verfahren zu diesem Bebauungsplan wurde zunächst als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB durchgeführt und somit insbesondere ohne Durchführung einer Umweltprüfung und ohne naturschutzrechtlichen Ausgleich. Infolge der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zu diesem Verfahren und der Feststellung, dass dieses gegen EU-Recht verstößt, hat die Gemeinde nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren im Juli 2024 beschlossen, das Bebauungsplanverfahren im Regelverfahren weiterzuführen.
- 2.2 Infolgedessen wurden im Jahr 2024 ergänzend eine Umweltprüfung durchgeführt und der naturschutzrechtliche Ausgleich ermittelt.

3. Bestandsaufnahme und Bewertung

3.1 Lage und Größe des Planungsgebiets

3.1.1 Karte



Auszug Bayerische Vermessungsverwaltung Bayernatlas 2025

3.1.2 Luftbild



Auszug Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayernatlas 2025

3.1.3 Lagebeschreibung und Eigentumsverhältnisse

Das vom Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasste Planungsgebiet befindet sich östlich der ST 2067, Herrschinger Straße, westlich der landwirtschaftlichen Hofstelle Hartstraße 48 und südlich des Grundstücks Herrschinger Straße 39. Es betrifft die Fl.Nrn. 1162 (Teilfläche), 1162/2, 1162/3 und 1162/4 und ist derzeit unbebaut.

Das vom Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasste Planungsgebiet hat eine Fläche von ca. 5.501,50 m². Im Zuge einer genauen Vermessung wurden keine augenfälligen Differenzen zwischen digitaler Flurkarte (als Kartengrundlage) und tatsächlicher Vermessung festgestellt.

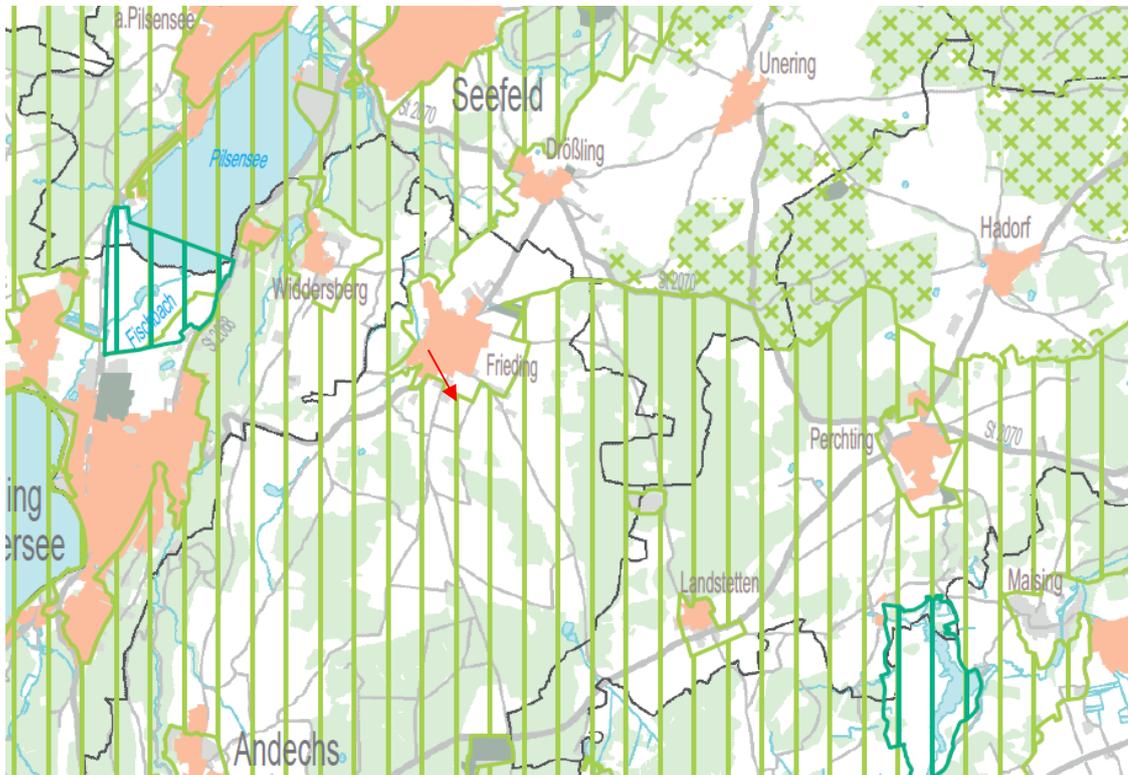
Das Planungsgebiet befindet sich in einer südöstlich ausgerichteten Hanglage und wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Weiter liegt es vollständig hinter der südlichen Ortseinfahrt der Herrschinger Straße, ST 2067, von Frieding.

Das Planungsgebiet befindet sich vollständig im privaten Eigentum.

3.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.2.1 Regionalplan

Gemäß Regionalplan (2019), Karte 3 Landschaft u. Erholung, liegt das Plangebiet am südlichen Ortsrand des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs Frieding im großflächigen Landschaftsschutzgebiet westlicher Landkreis Starnberg.



Auszug Regionalplan München Karte 3, Landschaft u. Erholung, Quelle: Regionaler Planungsverband

Im Zuge der Bauleitplanung ist ein Ausnahmeverfahren aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich. Das Ausnahmeverfahren wird von der Gemeinde beantragt und durch das Landratsamt Starnberg durchgeführt.

Das landesplanerische Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ (Z 3.2) ist grundsätzlich bei allen Vorhaben zu beachten. Aufgrund des Flächenbedarfs der Grundstückseigentümer für eigene Wohnbauvorhaben und mangels Verfügbarkeit zentraler gelegener Flächen im Ortsteil Frieding ist das Ziel beachtet.

Ferner ist auch das „Anbindegebot“ (Z 3.3) beachtet. Eine Zersiedelung der Landschaft wird durch die Planung vermieden, da es im Westen – gegenüber der Herrschinger Straße – im Norden und im Osten an den bestehenden Siedlungsbereich anschließt.

Weitere planungsrechtliche Voraussetzungen der übergeordneten Raumplanung sind dem Umweltbericht unter Ziff. 2.2 zu entnehmen.

3.2.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Andechs (Stand 22.10.2019) ist der westliche Teil des Planungsgebiets bereits als Wohnbaufläche dargestellt und der östliche Teil als Fläche für die Landwirtschaft. Im Nordwesten weist sie entlang der nördlichen Grenze des Planungsgebiets eine innerörtliche Wegeverbindung aus. Soweit sich die im Bebauungsplan festgesetzte Wohnbaufläche um einige wenige Meter weiter nach Osten erstreckt als im Flächennutzungsplan dargestellt, ist das Entwicklungsgebot aus § 8 Abs. 2 BauGB beachtet. Der Flächennutzungsplan gilt nicht parzellenscharf, sondern wird durch die nachfolgende Bauleitplanung konkretisiert. Bzgl. der Lage im Landschaftsschutzgebiet wird auf die diesbezüglichen Ausführungen zum Regionalplan verwiesen.



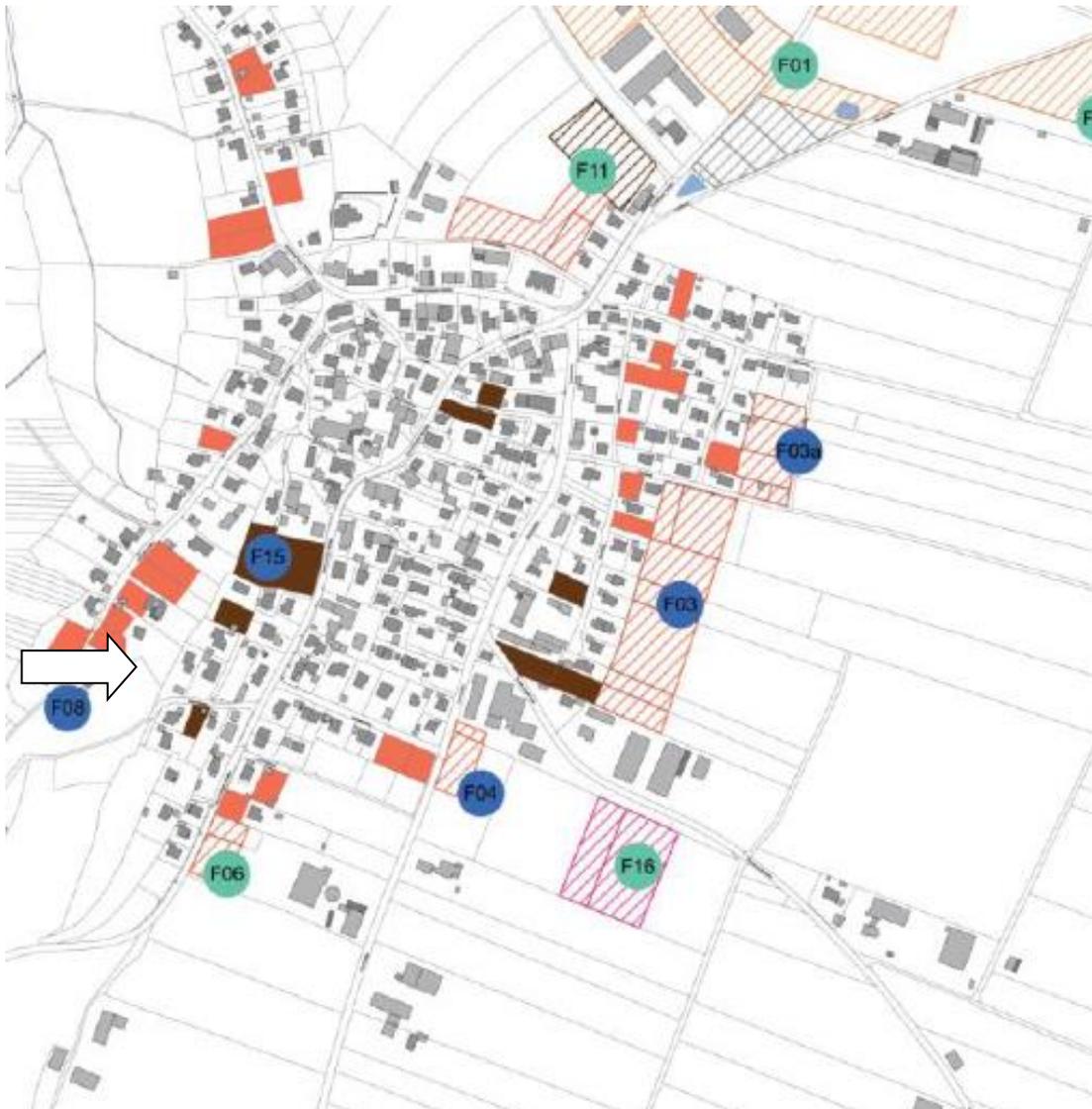
Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Andechs, Quelle: Gemeinde Andechs

3.2.3 Sonstige Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Die Belange des Umweltschutzes im Rahmen des Landschaftsplanes wurden unter Ziff. 3.2.2 bereits ausgeführt. Anderweitige Pläne, insbesondere solche des Wasser-, Immissions- und Abfallrechts liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

3.2.4 Priorisierung der Entwicklungsflächen in der Gemeinde Andechs

In der Standortübersicht zur Priorisierung der Entwicklungsflächen in der Gemeinde Andechs zum diesbezüglichen Beschluss vom 13.04.2021 wurde das Planungsgebiet aufgrund der komplexen Anforderungen des Standortes und der geringen Größe der Priorität 2 – Entwicklungshorizont 2031 bis 2035 – zugeordnet. Wegen des dringenden Bedarfs der ortsansässigen Familien nach Wohnbauflächen auf eigenem Grund wurde die Priorität mit dem Aufstellungsbeschluss im Mai 2025 geändert.



Auszug: Darstellung PV Äußerer Wirtschaftsraum München, Priorisierung der Entwicklungsflächen; Quelle: Gemeinde Andechs

3.2.5 Planungsrechtliche Beurteilung

Das Planungsgebiet ist derzeit gem. § 35 BauGB zu beurteilen.

3.2.6 Relevante Satzungen

Soweit im Bebauungsplan keine abweichenden Regelungen festgesetzt sind, sind die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gültigen Satzungen in ihrer aktuellen Fassung zu beachten. Maßgeblich gilt das für folgende Satzungen:

-
- „Satzung über die Gestaltung und Ausführung von Einfriedungen in der Gemeinde Andechs“ (29.10.2002)
 - „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder“ (22.10.2019)
 - „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ (01.02.2021)

3.2.7 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Im Planungsgebiet sind keine Schutzgebiete oder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete (Natura 2000-Gebiete) vorhanden. Das FFH-Gebiet „Moränenlandschaft zwischen Ammersee und Starnberger See“ (8033-371) grenzt dem Planungsgebiet gegenüberliegend westlich an die Herrschinger Straße an. Die genaue Lage kann dem Umweltbericht unter Ziff. 2.2 entnommen werden.

3.3 Bestehende städtebauliche und landschaftliche Situation

Das Planungsgebiet befindet sich in südlicher Ortsrandlage der Gemeinde Andechs – Ortsteil Frieding. Derzeit handelt es sich bei diesem um eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünfläche, an die im Osten eine über die Hartstraße erschlossene landwirtschaftliche Hofstelle mit einem großflächigen Stallgebäude, einer Maschinenhalle und einem Wohnhaus angrenzt. Nördlich des Planungsgebiets sowie straßenseitig gegenüberliegend im Westen befinden sich in offener Bauweise eingeschossige Wohngebäude mit ausgebautem Dach bzw. zweigeschossige Wohngebäude mit flach geneigten nicht ausgebauten Satteldächern. Diese Wohngebäude haben alle einen rechteckigen Grundriss mit leicht geneigtem und in gedeckten Farben ausgeführten Satteldach.

Unmittelbar westlich an das Planungsgebiet grenzt die Herrschinger Straße an, von der aus das Planungsgebiet erschlossen werden kann (siehe unten zur Erschließung). Im Südwesten des Planungsgebiets befindet sich an der Herrschinger Straße ein prägender Baum, der vorrausichtlich im Zuge der Gehwegherstellung entfallen muss.

3.4 Grünordnerische Grundlagen

3.4.1 Topographie

Das Planungsgebiet liegt im Mittel auf einer Höhe von ca. 663,5 m NHN. Es fällt von der Herrschinger Str. im Westen (668,5 m NHN) kontinuierlich ab bis auf ca. 660 m NHN im Osten. Weiter fällt es von Norden nach Süden leicht ab. Hier beträgt der Höhenunterschied maximal ca. 4 m. Darüber hinaus enthält es aber keine größeren Unebenheiten.

3.4.2 Naturraum

Das Gemeindegebiet von Andechs gehört zur naturräumlichen Einheit "Ammer-Loisach-Hügelland". Diese umfasst die eisgeformte Landschaft des Isarvorlandgletschers. Die Becken des Ammersees und des Starnberger Sees entstanden aus Teilströmen dieses Gletschers, das angrenzende Hügelland ist das Aufschüttungsgebiet. Es bildete sich eine wellige Grundmoränenlandschaft mit typischen Drumlinausbildungen.

3.4.3 Boden und Altlasten

Beim Planungsgebiet handelt es sich um anthropogen geprägte Flächen, die in Form von Intensivgrünland genutzt werden. Es befindet sich in einer südöstlich ausgerichteten Hanglage. Aus der Bodenkarte Bayern (M 1: 25.000) geht hervor, dass im Untersuchungsgebiet fast ausschließlich Pararendzina und Braunerde-Pararendzina aus Kiessand bis Kieslehm über Sandkies (Jungmoräne, carbonatisch) vorkommt. Weitere Angaben zum Boden finden sich im Umweltbericht zum „Schutzgut Boden“.

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind für das Planungsgebiet nicht bekannt. Es liegen hierfür auch keine Anhaltspunkte vor, da es sich bei der Fläche stets um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche gehandelt hat.

3.4.4 Wasserhaushalt

In der Nähe des Planungsgebiets befinden sich keine Gewässer. Das Planungsgebiet liegt somit auch nicht im Bereich von festgesetzten Überschwemmungsgebieten.

Innerhalb des Planungsgebiets ist von einem hohen, intakten Grundwasserflurabstand auszugehen.

Zur Versickerungsfähigkeit des Bodens liegen keine genauen Angaben vor. Aufgrund des hohen Grundwasserflurabstands, des verhältnismäßig geringen Versiegelungsgrads, der im Planungsgebiet zugelassen wird und des Gefälles hin zur Fläche mit besonderer Zweckbestimmung, die über sehr große von einer Bebauung freizuhaltende Bereiche verfügt, kann aber grundsätzlich von einer ausreichenden Versickerungsfähigkeit des Bodens ausgegangen werden.

3.4.5 Klima und Luft

Die Jahresmitteltemperatur des Landkreis Starnbergs beträgt 9 °C. Die Jahresniederschlagssumme liegt im Landkreismittel bei ca. 960 mm. Der Siedlungsbereich in Andechs-Frieding liegt bioklimatisch günstig. Durch die umliegenden landwirtschaftlichen Grünflächen und die nahen Waldgebiete findet ein guter Kaltluftaustausch statt.

3.4.6 Vegetation und Baumbestand

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche. Im Südwesten des Planungsgebiets befindet sich an der Straße eine Linde als landschaftliches Strukturelement. Da diese wegen des dort geplanten öffentlichen

Gehwegs nicht erhalten werden kann, wird sie durch die neue Ortsrandeingrünung im Bereich der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze des Planungsgebiets kompensiert.

3.4.7 Nationale Schutzgebiete und Biotope

Im Bereich des Planungsgebiets liegen keine Schutzgebiete bzw. Biotope. Westlich der Herrschinger Straße finden sich nach der Biotopkartierung zwischen Intensivwiesen kleinflächige Reste von artenreichen Extensivwiesen, Altgrasbeständen und Feldhecken. Die Überplanung von derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzten Wiesenflächen hat keine Auswirkung auf die Bewirtschaftung oder eine Störung dieser Biotope zur Folge. Weitere Angaben hierzu finden sich im Umweltbericht unter Ziff. 2.2.

3.5 Erholung

Das Planungsgebiet liegt am Ortsrand und ist nicht für (Nah)Erholungszwecke bestimmt. Es gibt keine Wirtschaftswege oder Wanderwege welche zum Spazieren oder Wandern genutzt werden könnten.

3.6 Denkmalschutz

Im Planungsgebiet und in dessen Nähe befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler.

3.7 Störfallbetriebe

Im Planungsgebiet und in dessen Nähe befinden sich keine Störfallbetriebe nach der Seveso-Richtlinie III. Es bestehen somit im Rahmen der Planung keine Pflichten, zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen i.S.d. § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG).

4. Städtebauliches Konzept, Ziele des Bebauungsplans

4.1 Das Planungsgebiet schließt unmittelbar an den mit gleicher Nutzung u. Maßstab bebauten südlichen Ortsrand von Frieding an und grenzt westlich an die Herrschinger Straße.

Grundkonzept ist es, die dörfliche Struktur der Umgebungsbebauung bzw. der angrenzenden Hofstelle aufzunehmen und die neuen Wohngebäude entsprechend der lt. Rahmenplan der Gemeinde Andechs für den Ortsteil Frieding festgelegten Baukörperstruktur in den Teilbaugebieten zu situieren.

Hierbei soll einerseits die Maßstäblichkeit und Gliederung der Baukörper beachtet sowie andererseits der Charakter des bestehenden Siedlungsrandes Beachtung finden.

Durch Orientierung beim Maß der Nutzung und bei den Gestaltungsvorgaben am Ortsentwicklungsplan der Gemeinde Andechs für den Ortsteil Frieding soll der regionaltypische, im Dorfgebiet überwiegend vertretene, (Wohn)Haustyp als ortsbildprägender Maßstab erhalten und fortgeschrieben werden. Das landwirtschaftliche Nebengebäude orientiert sich maßstäblich an dem benachbarten Stallgebäude der Hofstelle. Auch die

Lage wird zu diesem hin orientiert, um einen räumlichen Abstand zur westlichen Wohnbebauung zu erzeugen und die betriebliche Zuordnung städtebaulich zu verdeutlichen.

4.2 Die Nutzung ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Andechs für den westlichen Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen, für den östlichen Bereich als landwirtschaftliche Fläche. Demgemäß werden unter Berücksichtigung des Entwicklungsgebots die westlichen Teilbaugebiete als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen und das östliche Teilgebiet als Fläche mit besonderer Zweckbestimmung zur Errichtung eines landwirtschaftlichen Nebengebäudes.

4.3 Die Ziele des Bebauungsplans sind somit folgende:

4.3.1 Städtebau

Mit der Planung sollen folgende städtebauliche Ziele umgesetzt werden:

- Maßvolle Ergänzung von Wohngebäuden am Ortsrand
- wohnverträgliche Erweiterung einer bestehenden landwirtschaftlichen Hofstelle
- Zentraler Anschluss aller Wohnbaugrundstücke über eine Zufahrt an der Herrschinger Straße
- Sicherung einer öffentlichen Gehwegfläche an der Herrschinger Straße
- Gestalterische Sicherung des ortsbildprägenden Wohnhaustypus

4.3.2 Grünordnung

Die grünordnerischen Ziele der Planung sind:

- Eingrünung des Ortsrands
- Sicherung einer ausreichenden Durchgrünung des Planungsgebiets;
- Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange

5. Erschließung

5.1 Verkehrserschließung

5.1.1. Die verkehrliche Erschließung des allgemeinen Wohngebiets erfolgt von der Herrschinger Str. „STA9“ (Kreisstraße) aus über eine private Erschließungsfläche in Form einer Dienstbarkeitsfläche, die über den städtebaulichen Vertrag auch zugunsten der Unteren Bauaufsichtsbehörde gesichert wird (Art. 4 Abs. 2 Nr. 2 BayBO). Über diese Erschließungsfläche erfolgt zudem die leitungsmäßige Erschließung, insbesondere der beiden rückwärtigen Teilbaugebiete im WA.

5.1.2. Die Erschließung der Fläche mit besonderer Zweckbestimmung, die sich auf demselben Grundstück befindet, wie der östlich bereits bestehende landwirtschaftliche Betrieb erfolgt über die Hartstraße und das landwirtschaftliche Betriebsgrundstück. Damit ist

sichergestellt, dass es zu keinen größeren Beeinträchtigungen der Wohnbebauung durch den landwirtschaftlichen Verkehr kommt.

- 5.1.3. Der ruhende Verkehr für das allgemeine Wohngebiet ist – sofern hier nicht abweichend vorgesehen – durch die Stellplatzsatzung der Gemeinde Andechs geregelt und innerhalb der Baufenster in Form von Garagen, Carports oder offenen Stellplätzen nachzuweisen.

5.2 Technische Erschließung

5.2.1 Niederschlagswasserentsorgung

Die Versickerung des Niederschlagswassers muss auf dem Baugrundstück selbst erfolgen. Das Niederschlagswasser ist grundsätzlich in die belebte Bodenzone zurückzuführen. Die Versickerung hat über geeignete und zulässige Anlagen, z. B. Sickerschächte zu erfolgen. Eine Dimensionierung und Ausbildung der Entwässerungsanlagen muss auf Basis eines Sickertests oder eines Bodengutachtens erfolgen.

Generell ist das anfallende Niederschlagswasser oberflächlich und möglichst flächenhaft zu versickern. Hierzu sind Belagsflächen wasserdurchlässig auszuführen und auf den Umfang zu beschränken, der für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung erforderlich ist.

Weiter gilt grundsätzlich:

Bei der Planung und Bemessung von Regenentwässerungsanlagen sollten gemäß „DIN 1986-100: Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - Teil 100: Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752: Entwässerungssysteme außerhalb von Gebäuden - Kanalmanagement und DIN EN 12056: Schwerkraftentwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden in der Fassung von Dezember 2016“ vorrangig alle Möglichkeiten der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung genutzt werden, um die Einleitung von Regenwasser in die öffentliche Kanalisation nachhaltig zu reduzieren. Beachtet werden muss dabei immer auch die „KOSTRA-DWD Starkniederschlagshöhen für Deutschland“ in der aktuellen Fassung.

5.2.2 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt mittels Entwässerungsplanung über einen privaten Sammler in der Geh-Fahrt- und Leitungsrechtsfläche und von dort aus über einen entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze bzw. der nördlichen Grenze des östlichen Hofgrundstücks führenden (privaten) Kanal zum bestehenden öffentlichen Abwasserkanal in der Hartstraße. Die gemeinschaftliche Nutzung des privaten Sammlers und der privaten Kanalleitung ist bereits dinglich gesichert.

5.2.3 Elektroversorgung

Die Elektroversorgung ist auf Antrag über die entsprechenden zur Verfügung gestellten Anschlusspunkte in Abstimmung mit dem Elektroversorgungsunternehmen herzustellen. Entsprechende Anschlusspunkte stehen im Bereich der Herrschinger Straße zur Verfügung.

5.2.4 Telekommunikation

Anschlusspunkte für die Telekommunikation befinden sich ebenfalls im Bereich der Herrschinger Straße.

5.2.5 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt am Tag der Abholung über die hierfür straßennah im Bebauungsplan ausgewiesene Gemeinschaftsfläche zur Aufstellung von Abfall- und Wertstoffbehältern.

6. Festsetzungen im Bebauungsplan

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der westliche Teil des Planungsgebiets wird entsprechend seiner Ausweisung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das allgemeine Wohngebiet besteht aus den vier Teilbaugebieten WA 1 bis WA 4, die maßgeblich zum Zwecke der Differenzierung beim unteren Höhenbezugspunkt infolge des hängigen Geländes gebildet werden.

Die im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Form von Beherbergungsbetrieben, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, weil sie sich weder städtebaulich in die Ortsrandlage einfügen noch hinsichtlich der Schall- und Verkehrsbelastung als verträglich mit der umgebenden Nutzung beurteilt werden können.

Der östliche Teil des Planungsgebiets wird als Fläche mit besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB festgesetzt. Bei dieser Fläche handelt es sich um eine Fläche, die grundsätzlich für die Landwirtschaft genutzt werden soll, jedoch mit dem besonderen Zweck, dort ausschließlich ein landwirtschaftliches Nebengebäude zur Lagerung von dem landwirtschaftlichen Betrieb dienenden Geräten und Materialien, einschließlich landwirtschaftlicher Erzeugnisse zu errichten. Auf diese Weise kann einerseits sichergestellt werden, dass der bestehende landwirtschaftliche Betrieb Entwicklungsmöglichkeiten hat und der bereits bestehende konkrete Bedarf für eine solche Lagerhalle gedeckt werden kann und gleichzeitig sichergestellt werden, dass dieser konkrete Nutzungszweck mit der westlich benachbarten Wohnnutzung verträglich ist. Aus diesem Grund ist die Lagerung von Materialien, die beeinträchtigende Geruchsmissionen hervorrufen können, unzulässig.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundfläche (GR), von Wandhöhen (WH) und der Dachneigung gesteuert.

- 6.2.1 Es wird für die Teilbaugebiete im WA jeweils eine Grundfläche von 120 m² festgesetzt. Zusätzlich zu dieser in der Planzeichnung festgesetzten Grundfläche ist je Teilbaugebiet WA 1 bis WA 4 für mit dem Hauptgebäude (z.B. einem Wohngebäude) verbundene Balkone, Terrassen, Treppenanlagen und Kellerlichtschächte nach § 16 Abs. 5 BauNVO eine Grundfläche von 30 m² zulässig. Dadurch wird sichergestellt, dass die im wesentlichen kubaturrelevante Grundfläche der Wohngebäude ohne diese Anlagen, die ebenfalls zur Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO zählen, auf 120 m² beschränkt ist und die zusätzliche Grundfläche nur für die vorgenannten, städtebaulich nicht bzw. deutlich untergeordnet in Erscheinung tretenden Anlagen verwendet werden kann.

Die nach der Planzeichnung zulässige Grundfläche darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO in jedem Teilbaugebiet des WA bis zu einer Gesamtgrundfläche von 250 m² überschritten werden. Diese zusätzlichen Flächen werden maßgeblich für Zuwegungen, Zufahrten, Garagen/ Carports/Stellplätze sowie Aufstellflächen vor letzteren benötigt. Die Festsetzung einer Gesamtgrundfläche von 250 m² je Teilbaugebiet für Anlagen nach § 19 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO ermöglicht die Festlegung der zulässigen Gesamtversiegelung durch diese Anlagen unabhängig von einer ggf. auch nur teilweisen Ausnutzung der zusätzlichen Grundfläche für mit dem Hauptgebäude verbundene Balkone, Terrassen, Treppenanlagen und Kellerlichtschächte.

Weiter darf in den Teilbaugebieten WA 3 und WA 4 die für diese Gebiete jeweils insgesamt für Anlagen nach § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO zulässige Grundfläche von 250 m² durch die Grundflächen für die Geh-, Fahrt- u. Leitungsrechtsfläche sowie im WA 3 zusätzlich durch die Grundfläche der Gemeinschaftsfläche zur Aufstellung von Abfall- u. Wertstoffbehältern am Tag der Abholung überschritten werden, da diese Anlagen der privaten Erschließung bzw. der privaten Müllaufstellung dienen und als grundflächenrelevante Anlagen in diesen Teilbaugebieten zu liegen kommen. Durch die Beschränkung dieser weiteren zusätzlichen Grundfläche auf die vorgenannten Anlagen wird ebenfalls sichergestellt, dass diese auch nur für diese konkreten Nebenanlagen zu Erschließungs- und Entsorgungszwecken verwendet werden kann.

Für die Fläche mit besonderer Zweckbestimmung wird aufgrund der konkreten Anforderung an das landwirtschaftliche Nebengebäude als Lagerhalle eine Grundfläche von 800 m² festgesetzt. Diese darf durch die Grundfläche von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Gesamtgrundfläche von 1.200 m² überschritten werden. Maßgeblich wird diese zusätzliche Grundfläche für die Erschließung dieses Nebengebäude benötigt.

Damit ergeben sich für die einzelnen Teilbaugebiete unter Berücksichtigung der jeweils maximal zulässigen Versiegelung durch Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauNVO und Anlagen nach §19 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO folgende Grundflächenzahlen:

Teilbau- gebiet	Fläche (abgerundet auf voll m²)	GRZ I (§ 19 Abs. 2 BauNVO)	GRZ II (§ 19 Abs. 2 BauNVO, § 19 Abs. 4 BauNVO)
WA 1	458 m ²	0,33	0,55
WA 2	458 m ²	0,33	0,55
WA 3	980 m ²	0,15	0,60
WA 4	938 m ²	0,16	0,36
BZ	2.498 m ²	0,32	0,48

Der für allgemeine Wohngebiete nach § 17 BauNVO geltende Orientierungswert für Obergrenzen von 0,4 ist eingehalten. Im Bereich der Fläche für besondere Zweckbestimmung ist der (hilfsweise herangezogene) Orientierungswert für Dorfgebiete von 0,6 deutlich eingehalten. Auch einschließlich der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO werden diese Orientierungswerte um nicht mehr als 50% überschritten.

- 6.2.2 Die Höhenentwicklung wird in den Allgemeinen Wohngebieten mit einer zulässigen Wandhöhe von mind. 5,5 m und höchstens 6,00 m festgesetzt. Das gewährleistet in Kombination mit einer ausschließlich zulässigen Satteldachform und einer Dachneigung von maximal 25°, dass einerseits zweigeschossige Gebäude im Sinne des an dieser Stelle ortsbildprägenden Wohnhaustypus errichtet werden, aber keine wesentlich höheren Gebäude errichtet werden können. Höhere Gebäude sind sowohl aufgrund der Ortsrandlage als auch wegen der Hanglage städtebaulich nicht verträglich. Für die Fläche mit besonderer Zweckbestimmung bzw. das darin zulässige landwirtschaftliche Nebengebäude wird hingegen nur eine maximal zulässige Wandhöhe von 6,00 m festgesetzt. Es handelt sich um ein Funktionsgebäude, das regelmäßig nur eingeschossig errichtet wird. Für die Höhenbegrenzung gelten die vorstehenden Ausführungen zur Wohnbebauung.

Unterer Höhenbezugspunkt für die Wandhöhen ist die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses. Diese wiederum wird mit einer maximal zulässigen Höhe in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt, die dem Geländeverlauf folgt und deshalb für die einzelnen Teilbaugebiete WA 1 bis WA 4 aber auch für die Fläche mit besonderer Zweckbestimmung unterschiedlich festgesetzt wird. Somit kann trotz hängigem Gelände der städtebaulich relevante obere Abschluss der Wand im Maximum bestimmt und unter städtebaulichen Gesichtspunkten der Hanglage angepasst werden. Gleichzeitig trägt die Festsetzung in der Höhe der Fußbodenoberkante im Maximum dem Umstand Rechnung, dass das Gelände auch im Nord Süd Verlauf hängig ist und je nach Situierung des Baukörpers im Bauraum das Erdgeschoss so in die Hanglage zu „integrieren“ ist, dass es nicht in das Gelände einschneidet, um Schutz vor potentiellm Hangwasser zu bieten. Hierfür bedarf es eines gewissen Planungsspielraums.

6.3 Bauweise und Anzahl der Wohneinheiten

Zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet nur Einzelhäuser. Doppelhäuser und sonstige Hausgruppen sind unzulässig. Grundsätzliches Planungsziel an dieser Stelle ist eine Bebauung mit Einfamilienhäusern für Einheimische. Dass dennoch pro Haus maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind, trägt dem Umstand Rechnung, dass ggf. für Kinder oder beispielsweise andere häuslich betreuungsbedürftige Familienmitglieder einer Einliegerwohnung errichtet werden kann.

Im Gebiet mit besonderer Zweckbestimmung ist nur ein einzelnes Nebengebäude zulässig. Damit soll eine kleinteilige Bebauung mit mehreren landwirtschaftlichen Nebengebäuden innerhalb des festgesetzten Bauraums vermieden werden.

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Bauräume mit Baugrenzen festgesetzt. Die Bauräume im Allgemeinen Wohngebiet bzw. in den Teilbaugebieten WA 1 bis WA 4 sind in Nord Süd Ausrichtung großzügiger gefasst und erstrecken sich jeweils bis zu den Teilbaugebietsgrenzen der Teilbaugebiete WA 1 und WA 2 sowie WA 3 und WA 4, die auch die künftigen Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke bilden sollen. Dem liegt zugrunde, dass sich auch die Garagen und/oder Carports bzw. Stellplätze in diesen Bauräumen befinden sollen und als Grenzgaragen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet werden können. Ebenso sollen sich die den Hauptgebäuden zugeordneten Terrassen und Balkone innerhalb dieser Bauräume zu liegen kommen.

Im Ost West Verlauf regeln die Bauräume sowohl einen ausreichenden Abstand der Wohngebäude untereinander als auch einen ausreichenden Abstand der östlichen Wohngebäude zum landwirtschaftlichen Nebengebäude. Gleichzeitig wird die Lage der Wohngebäude gegenüber dem Ortsrand so festgelegt, dass sich diese maximal auf Höhe der aus dem Gebäude Herrschinger Straße 44 und dem südlichen landwirtschaftlichen Nebengebäude an der Hartstraße gebildeten Ortsrandlinie befinden. Im Norden wird ein ausreichender Abstand zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze sichergestellt.

6.5 Bauliche Gestaltung

- 6.5.1 Die Regelung einer rechteckigen Baukörperform für die Hauptgebäude in den Allgemeinen Wohngebieten sowie für das landwirtschaftliche Nebengebäude in Verbindung mit einem ausschließlich zulässigen Satteldach mit einer flachen Dachneigung von mind. 18° und maximal 25° und einer hierfür in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtung trägt dem Umstand Rechnung, dass sich die Gebäude in dieser insoweit sensibleren Ortsrandlage auch gestalterisch in das Ortsbild der dörflichen Bebauungsstruktur einfügen. Diese ist dort von klaren Dachformen ohne Dachaufbauten, wie Gauen, Zwerchgiebel oder Wiederkehr geprägt. Das soll im Planungsgebiet so beibehalten werden. Ebenfalls charakteristisch in den an das Planungsgebiet angrenzenden Bereichen aber auch für die dörfliche Gebäudestruktur ist die Ausbildung von Dachüberständen, die deshalb mit einem Mindestmaß zwingend gefordert, umgekehrt aber

zur Vermeidung überlanger Dachüberstände auch auf ein maximales Maß beschränkt werden. Ausgenommen hiervon ist eine Seite des landwirtschaftlichen Nebengebäudes. Hier ist auch ein überlanger Dachüberstand von bis zu 4,0 m zulässig. Das ist der besonderen Funktionsweise dieser Halle insbesondere zu Lagerzwecken geschuldet. Damit können z.B. landwirtschaftliche Gerätschaften vorübergehend auch außerhalb der Halle zumindest weitgehend witterungsgeschützt gelagert werden.

Zur Ausbildung einer einheitlichen den Ortsrand prägenden Dachgestalt, sind weiter nur Flachdachpfannen in gedeckten „umgebungsüblichen“ Farben, wie z.B. mit dunklerer rötlicher, bräunlicher oder gräulicher Färbung zulässig

Bei Garagen und Carports sind abweichend auch Flachdächer zulässig. Das entspricht häufig deren Konstruktion. Da es sich hierbei nur um hinter die Hauptgebäude zurücktretende Nebenanlagen (im weiteren Sinne) handelt, die wegen ihrer Anbindung an die Geh-, Fahrt- und Leitungsrechtsfläche nicht am Ortsrand liegen, prägen diese das Ortsbild nicht wesentlich mit. Sofern sie jedoch mit Satteldach errichtet werden, soll im Hinblick auf ein einheitliches Bild mit dem Hauptgebäude ein Angleichen an Neigung und Farbton des Hauptgebäudes erfolgen.

- 6.5.2 Um die Nutzung der Solarenergie zu fördern, werden die erforderlichen Dachaufbauten zugelassen. Hierdurch kann dem Klimawandel entgegengewirkt und Energie eingespart werden. Um die Dachlandschaft nicht zu stören, müssen diese Anlagen auf dem Dach aufliegen und von der jeweiligen Dachkante abgesetzt sein, so dass das Dach als solches noch erkennbar bleibt. Alternativ können solare Systemziegel als Dacheindeckung verwendet werden. Da es sich hierbei um die Dacheindeckung selbst handelt, gelten für diese die vorstehende Anforderungen für auf der Dacheindeckung aufgebraute Anlagen nicht.

6.6 Erschließung, Zufahrten und Zuwegungen

- 6.6.1 Die Erschließung des bzw. der Allgemeinen Wohngebiete und der vier Baufelder erfolgt auch vor dem Hintergrund der ausreichenden Einsehbarkeit der Straße an dieser Stelle konzentriert im Nordwesten des Planungsgebiets über die Herrschinger Straße und weiter über eine als solche festgesetzte und dienstbarkeitlich zu sichernde Geh-, Fahrt- und Leitungsrechtsfläche. Aus diesem Grund wird entlang des weiteren Verlaufs der westlichen Geltungsbereichsgrenze eine Ein- und Ausfahrt auf die Baugrundstücke ausgeschlossen. Berechtigte der Dienstbarkeitsfläche sind jeweils die angrenzenden Wohngebiete, soweit sich diese Fläche nicht innerhalb dieser Gebiete selbst befindet (WA 3). Das gilt somit für das WA 1, WA 2 und WA 4. Die entsprechenden dinglichen Sicherungen erfolgen im städtebaulichen Vertrag auch zugunsten der Unteren Bauaufsichtsbehörde. Da es sich um Wohngebäude bis maximal Gebäudeklasse 3 handelt und die Länge der Zuwegung weniger als 70 m beträgt, kann auf diese Weise die bauordnungsrechtliche Erschließung nach Art. 4 Abs. 2 Nr. 2 BayBO sichergestellt werden. Bei der Herstellung der internen Erschließung müssen die erforderlichen Nutzungsbreiten z.B. für Feuerwehr u. die Tragfähigkeit des Wegebelaags samt Unterbau berücksichtigt werden.

Die Erschließung des innerhalb der Fläche mit besonderer Zweckbestimmung zu errichtenden landwirtschaftlichen Nebengebäudes erfolgt wegen der Zuordnung dieses Nebengebäudes zum östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb über diesen und weiter über die Hartstraße.

6.6.2 Die direkten Zufahrten mit dem Pkw-Verkehr auf die Baugrundstücke können nur von der in vorstehender Ziffer 6.6.1 beschriebenen Dienstbarkeitsfläche aus erfolgen. Zugänge sind insbesondere bei den beiden westlichen Teilbaugebieten WA 1 und WA 2 auch von dem geplanten und als solchem festgesetzten öffentlichen Gehweg an der Herrschinger Straße aus möglich. Der straßenbegleitend im Planungsgebiet zu diesem Zwecke festgesetzte öffentliche Gehweg ermöglicht insoweit ein sicheres Betreten der öffentlichen Verkehrsfläche. Die Breite des Fußwegs von 1,80 m resultiert aus dem nach Osten zunächst etwas steiler abfallenden Geländeverlauf. Bei einer größeren Breite wären wegen des vorhandenen Böschungsverlaufs umfangreiche Stützwand-Konstruktionen mit unverhältnismäßigem Aufwand erforderlich.

6.6.3 Da Zugänge und Zufahrten zwingend auch außerhalb der festgesetzten Bauräume zu liegen kommen, werden diese dort ausdrücklich zugelassen. Für die Zufahrten gilt das jedoch nur unter der vorstehend genannten Maßgabe, dass diese unmittelbar an die Geh-, Fahrt- und Leitungsrechtsfläche anbinden. Im Sinne einer Reduzierung der Bodenversiegelung, werden die außerhalb des Bauraums zulässigen Versiegelungen durch Zuwegungen und Zufahrten auf eine Gesamtbreite von 8,0 m in den allgemeinen Wohngebieten beziehungsweise 10,0 m im Bereich der Fläche mit besonderer Zweckbestimmung beschränkt. Wegen der zur Nutzung des landwirtschaftlichen Nebengebäudes erforderlichen Zufahrt mit landwirtschaftlichen Maschinen und gegebenenfalls auch Gespannen (Zugmaschine und Anhänger) bedarf es hier in Anbetracht der benötigten Radien einer etwas größeren Zufahrtsbreite.

6.7 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützwände, Einfriedungen

6.7.1 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützwände

Zum Ausgleich des hier vorliegenden Geländegefälles in West Ost Richtung sowie in Nord Süd Richtung sowie weiterer sich infolge der Hanglage ergebender Geländeunebenheiten sind im gesamten Planungsgebiet Aufschüttungen und Stützmauern zulässig mit Ausnahme der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Letztere soll als Bereich des unmittelbaren Übergangs von Baulandflächen in den angrenzenden Außenbereich von baulichen Eingriffen freigehalten und in ihrem heutigen Geländeverlauf belassen werden. Nördlich dieser Fläche erfolgende Eingriffe in das Gelände werden durch die auf dieser Fläche festgesetzten und Baum- und Strauchpflanzungen hinsichtlich ihrer Sichtbarkeit abgeschirmt.

Aufgrund des teils auch stärkeren Geländegefälles im Planungsgebiet werden Aufschüttungen bis max.1,20 m u. Abgrabungen bis max. 0,80 m zugelassen. Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen jedoch nicht aneinandergrenzen mit Ausnahme der

Giebelseiten der Gebäude, um andernfalls deutlich sichtbare, übergroße Geländever-sprünge zu vermeiden.

Stützmauern im Geländeverlauf sind zum Höhenausgleich der Hanglage bis zu einer sichtbaren, sprich über der Geländeoberkante liegenden Höhe von max. 50 cm zuläs-sig. Um sie möglichst unauffällig in die Landschaft zu integrieren, sind Stützmauern naturnah auszuführen, oder zu bepflanzen. Das schafft zudem auch die Möglichkeit für die Anlage von Ritzenbiotopen mit entsprechend positiven Auswirkungen auf Arten- u. Naturschutz.

Die Zulässigkeit von Abgrabungen und Stützmauern in gebotemem Umfang ermöglicht eine naturnahe u. homogene Einbindung der Baukörper in die vorhandene Land-schaftsstruktur sowie das im Bebauungsplangebiet bestehende Geländegefälle.

6.7.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind im gesamten Planungsgebiet auch außerhalb der Baugrenzen zu-lässig. Das dient u.a. der Abgrenzung der Baugebiete zum direkt angrenzenden Au-ßenbereich. Um eine Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten und nicht als Bar-riere zu wirken, sind Einfriedungen auf eine Höhe von 1,3 m beschränkt und offen sowie ohne Sockel auszuführen.

6.8 Garagen und Carports

Zu den möglichen Dachformen und zur Dachgestaltung wird auf Ziff. 6.5 verwiesen.

Grenzgaragen sind abweichend von der gemeindlichen Stellplatzsatzung auch als Doppelgaragen zulässig. Insbesondere für die westlichen, straßennahen Teilbauge-biete WA 1 und WA 2 bietet das die Möglichkeit, eine zur Herrschinger Straße hin ge-schlossene Bebauung zu errichten, die östlich davon einen verkehrslärmgeschützten Bereich bietet.

6.9 Abstandsflächen

Eine Festsetzung zu einer abweichenden Tiefe der Abstandsflächen wird nicht getrof-fen. Es sind somit die gesetzlichen Abstandsflächen, ggf. i.V. mit einer gemeindlichen Satzung zur Regelung der Tiefe der Abstandsflächen, einzuhalten. Das ist aufgrund der großzügig gestalteten Bauräume sowie des Abstands der Bauräume in den Teil-baugebieten WA 1 und 2 bzw. WA 3 und 4 auch möglich.

6.10 Grünordnung

6.10.1 Ortsrandeingrünung

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Auf einer Länge von insgesamt ca. 85,0 m und in einer Tiefe von 5,0 m ist die Pflanzung von Bäumen und Strauchgruppen geplant, um einen Über-gang in die freie Landschaft zu erhalten. Eine Beeinträchtigung der angrenzenden

landwirtschaftlichen Fläche durch diese Bepflanzung, die mehrheitlich aus Sträuchern besteht, ist nicht zu befürchten.

6.10.2 Begrünung der Baugebiete

Die nicht überbauten Flächen im Planungsgebiet sind zu begrünen, um den vorhandenen begrünten Charakter des Planungsgebiets aber auch der angrenzenden Flächen zu sichern und zum Erhalt der Biodiversität beizutragen.

6.10.3 Baum- und Strauchpflanzungen

Bäume besitzen durch ihre Staubfilterfunktion, Sauerstoffbildung und Luftbefeuchtung eine wichtige lokalklimatische Ausgleichsfunktion und tragen durch ihr Erscheinungsbild zur Aufwertung des Landschafts- bzw. Ortsbildes bei. Zudem stellen sie ein wichtiges Habitat für viele Tierarten dar. Um diese Funktion schon frühzeitig nach der Pflanzung zu gewährleisten, werden entsprechende Güteanforderungen und Mindestpflanzgrößen für Baumpflanzungen festgesetzt. Letzteres gilt entsprechend auch für Strauchpflanzungen. Je angefangene 500 m² eines Baugrundstücks ist deshalb mindestens ein Baum zu pflanzen. Je angefangene 200 m² eines Baugrundstücks ist mindestens ein Strauch zu pflanzen. Maßgeblich ist die Fläche des Baugrundstücks aber nur in dem Umfang, wie es im Planungsgebiet liegt (insbesondere Fläche mit besonderer Zweckbestimmung). Bereits vorhandene Bäume und Sträucher, die den Qualitätsanforderungen entsprechen, sind – sofern sie im Zuge der Baumaßnahmen erhalten werden können – anrechenbar. Um die gewünschte Durchgrünung des Baugebiets nach dessen Realisierung möglichst zeitnah zu erreichen, sind die Pflanzungen spätestens eine Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme durchzuführen.

Sofern die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Teil des Baugrundstücks sind, gilt zur Ermittlung der nach vorstehendem Absatz auf dem Baugrundstück zu pflanzenden Bäume und Sträucher die Fläche des Baugrundstücks ohne diese Flächen. Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern hat als Ortsrandeingrünung eine eigenständige grünordnerische Funktion und wird als solche gesondert bepflanzt (s.o.). Sie ist insoweit nicht mehr Teil des Baulands und löst deshalb keinen zusätzlichen Grünbedarf für die Baulandflächen im Geltungsbereich aus. Die Geh-, Fahrt- und Leitungsrechtsfläche ist hingegen Teil des jeweiligen Baugrundstücks und soll hinsichtlich der für diese erforderlichen Versiegelung durch Baum- und Strauchpflanzungen kompensiert werden.

Ausgefallene Bäume der Neupflanzungen sind zu ersetzen. Es ist darauf zu achten, nur einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Dadurch soll gemäß den Vorgaben von § 40a BNatSchG eine Ausbreitung gebietsfremder Arten in die freie Landschaft verhindert werden. Eine Auswahl geeigneter Arten ist in den in den Hinweisen zum Bebauungsplan enthaltenen Pflanzlisten zu finden.

Zu den Belagsflächen siehe unter Ziff. 5.2.1

7. Immissionsschutz

7.1 Lärm

7.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Verkehrslärm

Die Lärmsituation im Plangeltungsbereich wurde untersucht. Es zeigt sich, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Verkehrslärm in allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts sowie die zusätzlich zur Beurteilung herangezogenen Grenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts nicht auf der ganzen Baufläche eingehalten werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen, die gegenüber passiven grundsätzlich zu bevorzugen sind, wurden im Zusammenhang mit der Planung geprüft. Nach Abwägung der möglichen Maßnahmen wird kein aktiver Lärmschutz verwirklicht und es werden ausschließlich passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Aufgrund der Orientierungswertüberschreitungen werden als Maßnahme vorrangig eine Grundrissgestaltung mit der Ausrichtung von schutzbedürftigen Räumen zu den von den Verkehrswegen abgewandten Fassadenseiten empfohlen. Ersatzweise oder ergänzend werden als passive Schallschutzmaßnahmen fensterunabhängige schallgedämmte Belüftungen für schutzbedürftige Räume mit nächtlichen Außengeräuschempegeln über 49 dB(A) festgesetzt. Da die konkrete Bauplanung zur Folge haben kann, dass auch an verkehrslärmzugewandten Fassaden bzw. in Teilbereichen dieser Fassaden der nächtliche Außengeräuschempegel von 49 dB(A) eingehalten wird, kann von den vorstehenden Anforderungen zum Schallschutz abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aufgrund der Bauhöhe, Position oder Ausrichtung des Gebäudes, zwischenzeitlich veränderter Bebauung in der Umgebung oder dauerhaft verringerter Lärmemissionen der Straße an dem belüftungsrelevanten Fenster die Beurteilungspegel durch Verkehrslärm die Grenzwerte der (jeweils aktuellen) Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für allgemeine Wohngebiete tags und nachts, ermittelt auf Grundlage der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Regeln zur Ermittlung der Geräuscheinwirkungen durch Straßenlärm, nicht überschritten wird.

Durch die Gebäude werden sich hinreichend geschützte Außenwohnbereiche ergeben, in denen die Orientierungswerte für den Tageszeitraum eingehalten werden.

Anlagenlärm

Durch die Schallimmissionen der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe aber auch des östlich an die allgemeinen Wohngebiete angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebs werden in den Allgemeinen Wohngebieten die zulässigen Immissionsrichtwerte im Beurteilungszeitraum Tag eingehalten. In der Nacht muss für eine Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte in den allgemeinen Wohngebieten das Lüftungsband auf der Westseite des östlich der Fläche mit besonderer Zweckbestimmung gelegenen Stalls auf eine Öffnungshöhe von maximal 1,5 m reduziert werden, damit die zulässigen

Immissionsrichtwerte eingehalten werden können. Da diese betriebliche Maßnahme nicht festgesetzt werden kann, wird sie im städtebaulichen Vertrag mit dem Eigentümer und Betreiber der Hofstelle, der gleichzeitig Planungsbegünstigter für das WA 3 und WA 4 ist, sichergestellt und dinglich gesichert.

Sonstige erforderliche Maßnahmen des baulichen Schallschutzes

Sonstige erforderliche Maßnahmen des baulichen Schallschutzes ergeben sich aus der baurechtlich eingeführten Normenreihe DIN 4109 und müssen daher im Bebauungsplan nicht festgelegt werden. In den geringer lärmbelasteten Bereichen bestehen im Regelfall keine besonderen Anforderungen, da das benötigte gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß gemäß DIN 4109-1 durch moderne Bauteile allein schon aufgrund der Anforderungen an die Wärmedämmung erfüllt wird.

7.1.2 Fläche mit besonderer Zweckbestimmung

Das landwirtschaftliche Nebengebäude innerhalb der Fläche mit besonderer Zweckbestimmung führt bei der für dieses angedachten Lagernutzung auch bei einem konservativen Lärmansatz und unter Berücksichtigung des sonstigen landwirtschaftlichen Betriebs zu keinen Überschreitungen der hilfsweise herangezogenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den nächstgelegenen Immissionsorten in der näheren Umgebung aber auch im Planungsgebiet selbst, sofern Kühl-, Lüftungs- oder Trocknungsanlagen sowie sonstige Geräusche emittierende technische Gebäudeausrüstungen nicht installiert werden. Diese zuletzt genannten technischen Anlagen werden deshalb ausgeschlossen. Weiter ist eine Auflage, dass die Halle auf der nördlichen, westlichen und südlichen Seite und somit zum westlich gelegenen Allgemeinen Wohngebiet aber auch zur nördlichen Nachbarwohnbauung vollständig geschlossen sein muss, im Sinne der Lärmvorsorge sinnvoll. Da aber nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich künftig ein konkreter Bedarf für weitere Öffnungen in einer der grundsätzlich geschlossen auszuführenden Fassaden oder für eine geräuschemittierende technische Gebäudeausrüstung ergibt, kann von den vorstehend genannten Auflagen und Beschränkungen abgewichen werden, wenn mittels Einzelnachweis nachgewiesen werden kann, dass die Geräuschimmissionen durch die Gesamtheit der landwirtschaftlichen Betriebe an der Wohnbebauung in der Umgebung die dort maßgeblichen Richtwerte der TA Lärm einhalten.

Das landwirtschaftliche Nebengebäude selbst bedarf keiner Maßnahmen des baulichen Schallschutzes, da sich in diesem keine Aufenthaltsräume befinden.

7.1.3 Im Übrigen wird auf die schalltechnische Untersuchung der ACCON GmbH, Bericht Nr. ACB-0225-9295/07 Rev. 2 vom 10.03.2025, verwiesen.

7.2 Geruch

In direkter und weiterer Nachbarschaft des Planungsgebiets befinden sich östlich und nordöstlich drei landwirtschaftliche Betriebe mit bestehender oder genehmigter

Tierhaltung. Im Hinblick auf die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse wurde ein Geruchsimmissionsgutachten erstellt (ACCON GmbH, Bericht-Nr. ACB-0325-9295/08 vom 19.03.2025).

Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass sowohl in der bodennahen Schicht von 0 m bis 3,0 m Höhe (Erdgeschoss) als auch in der Schicht von 3,0 m bis 6,0 m Höhe (1. Obergeschoss) in allen Bereichen der geplanten Wohnbebauung bzw. im gesamten Planungsgebiet der Immissionswert für ein Wohn- und Mischgebiet nach TA Luft, Anhang 7, von 10% Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr sicher eingehalten wird. Der Schutz der zukünftigen Bewohner vor unzulässigen Geruchsimmissionen durch die benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe ist somit gewährleistet. Der langfristig geplante Neubau einer landwirtschaftlichen Halle zwischen dem Plangebiet und dem landwirtschaftlichen Betrieb Hartstraße 48 hat eine abschirmende Wirkung auf das Plangebiet.

8. Verkehr

Die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens sind als sehr gering zu bewerten. Bei der angrenzenden Herrschinger Straße handelt es sich um eine Staatsstraße mit bis zu 132 Fahrbewegungen in der Tagstunde (vgl. die Tabelle 6 der schalltechnischen Untersuchung der ACCON GmbH, Bericht Nr. ACB-0225-9295/07 Rev. 2). In dem an die Herrschinger Straße angebundenen Wohngebiet sind maximal 8 Wohneinheiten möglich. Der von diesen acht Wohneinheiten ausgehende Individualverkehr ist im Hinblick auf die maximalen stündlichen Fahrbewegungen so untergeordnet, dass – auch unter Berücksichtigung des Straßenverlaufs und fehlender nahegelegener Knotenpunkte – mit keinen Auswirkungen auf den Verkehrsfluss auf dieser Straße zu rechnen ist. Der Leistungsfähigkeit wird durch die Planung nicht eingeschränkt.

Gleiches gilt für die Hartstraße im Hinblick auf die Ausweisung der Fläche mit besonderer Zweckbestimmung. Diese löst keinen Neuverkehr aus, da es sich um eine Erweiterungsfläche für den bereits bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb handelt.

Einer gesonderten verkehrstechnischen Untersuchung des Planungsgebiets bedarf es deshalb nicht.

9. Belange von Natur und Umwelt

9.1 Artenschutz

Die bestehenden intensiv genutzten Grünlandflächen haben nur eine geringe Qualität und Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Zudem besteht durch die angrenzenden Nutzungen bereits eine Vorbelastung. Durch die Planung wird in diese qualitativ eher geringwertigen Lebensräume eingegriffen bzw. werden diese Flächen überplant.

Faunistisch bedeutsame Arten sind im Vorhabenbereich aufgrund der Habitatausstattung nicht vorhanden, weshalb keine negativen Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten sind.

Baubedingt kommt es im Rahmen der Baumaßnahmen zu temporären Störungen durch den Baubetrieb infolge von Lärm, Licht, Bewegung, Erschütterung, Schadstoffausstoß und Staub. Der Fahrverkehr von und zur Baustelle ist temporär erhöht. Es kommt außerdem zu Flächeninanspruchnahme für Maschinen und Geräte als Baustelleneinrichtungs- und Materiallagerflächen.

Anlagebedingt kommt es durch die Gebäude und Verkehrsflächen zu dauerhafter Flächenversiegelung und daraus resultierendem Lebensraumverlust. Betriebsbedingte Auswirkungen sind die erhöhte Lärmbelastung durch Anliegerverkehr und Aktivitäten (spielende Kinder im Garten, Gartenarbeiten etc.) sowie erhöhte Lichtemission durch zusätzliche Außenbeleuchtungen.

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen vermindern. Hierzu gehören eine Begrenzung der Versiegelung und umfangreiche Pflanzaufgaben. Weiter wird als Vermeidungsmaßnahme explizit festgesetzt, dass die Baufeldfreimachung und der Beginn der Bauarbeiten nur zwischen dem 01. September und 28. Februar des Folgejahres und somit vor bzw. nach der Brutzeit von Vögeln durchgeführt werden darf. Bei sachgerechter Umsetzung dieser Vermeidungsmaßnahme ist bezüglich der Artengruppe der Vögel durch das Vorhaben kein Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 und 2 BNatSchG zu erwarten.

Im Übrigen wird auf den Umweltbericht und dort insbesondere Kapitel 3.1 verwiesen.

9.2 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen. Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Der herzustellende Baumbestand innerhalb des Planungsgebiets trägt zur Dämpfung von Temperaturextremen bei. Durch eine entsprechende Grünausstattung kann somit ein positiver Effekt für das lokale Kleinklima bewirkt werden. Gleiches gilt für die festgesetzte Ortsrandeingrünung. Weiter ist durch eine Beschränkung der Wohneinheiten bzw. durch eine bloße Erweiterungsmöglichkeit eines bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs sichergestellt, dass die zusätzlichen CO₂ Emissionen durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) nur sehr gering bleiben. Gleichzeitig wird eine CO₂-Bindung durch Nach- bzw. Neupflanzung von Gehölzen gefördert.

Zur Einsparung von aus fossilen Brennstoffen gewonnener und damit stark CO₂ haltiger Energie, werden Anlagen für Solarenergie auf den Dächern zugelassen.

Um Extremniederschlagsereignissen vorzubeugen, sind Belagsflächen wasserdurchlässig auszuführen. Weiter wird die Fußbodenoberkante des EG so festgelegt, dass sie nach Möglichkeit nicht in den Hang einschneidet.

9.3 Eingriffsausgleich

Der Bau von einem allgemeinen Wohngebiet (WA) bzw. eines landwirtschaftlichen Nebengebäudes mit Erschließungsflächen stellen gemäß Art. 6 BayNatSchG und § 14 BNatSchG Eingriffe in Natur und Landschaft dar, die ausgeglichen werden müssen.

Da keine Möglichkeit besteht, Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Eingriffsbereiches umzusetzen, muss der Ausgleichsbedarf auf externer Fläche umgesetzt werden. Mangels alternativer Flächenverfügbarkeit muss auf eine Fläche zugegriffen werden, welche sich in keiner der in § 9 Abs. 3 Satz 1 BayKompV genannten Kulissen befindet und welche aufgrund ihrer Lage keinen nennenswerten Beitrag zum Biotopverbund erreicht.

Der externe Ausgleich erfolgt deshalb auf dem Flurstück Nr. 1657 der Gemarkung Pähl im Landkreis Weilheim-Schongau. Der Ausgleich findet somit im selben Naturraum statt wie der Eingriff (Ammer-Loisach-Hügelland). Bei der Ausgleichsfläche handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche in Form eines Ackers. Diese ist mit der dort zuständigen Unteren Naturschutzbehörde Weilheim-Schongau abgestimmt.

Als Ausgleichsmaßnahme geplant ist die Anlage von Grünland (2.000 m²) im südlichen Bereich des Flurstücks. Dadurch wird eine lineare Verbundachse zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet „Schutz des Hirschberges, des Kerschbacher Forstes und der anschließenden Moränenlandschaft, Gemeinde Pähl“ (LSG-00209.01) geschaffen. Die restliche Fläche des Flurstücks soll zukünftig extensiv in Form von 3-schnittigem Grünland bewirtschaftet werden.

Als konkrete Maßnahmen und weitere Pflege ist vorgesehen:

- Umwandlung der Ackerfläche in Extensivgrünland (ca. 220 m Länge und ca. 9 m Breite) durch Ausbringung von kräuterreichem, autochthonem, zertifiziertem Saatgut (Ursprungsgebiet U17 – Südliches Alpenvorland) beispielsweise RSM „Fettwiese“ von Saaten-Zeller
- Nach Mähgutübertragung oder Ansaat:
 - Erste Jahre dreischürige Mahd zur Aushagerung
 - Ab dem 5. Jahr extensive Pflege des Grünlandes durch 2-schürige Mahd (Mahdzeitpunkt Anfang Juni und Anfang bis Mitte Oktober)
 - Düngung und Pestizideinsatz ist auf der gesamten Fläche unzulässig
 - Abräumen des Schnittguts
 - Beseitigung von unerwünschtem Neophytenaufwuchs
- Abpflocken der Ausgleichsfläche zur restlichen Fläche, um die Fläche eindeutig abzugrenzen

Die Ausgleichsfläche sowie deren Herstellung und anschließende Pflege werden im städtebaulichen Vertrag gesichert.

Weitere Angaben zum Eingriffsausgleich sowie zur konkreten Lage der Ausgleichsfläche finden sich im Umweltbericht unter Kapitel 6.

9.4 Weitere Umweltbelange und umweltbezogene Auswirkungen des Bebauungsplans

Zu den weiteren Umweltbelangen und umweltbezogenen Auswirkungen des Bebauungsplans wird auf den Umweltbericht (Teil D des Bebauungsplans) verwiesen.

10. Auswirkungen der Planung

10.1 Städtebau

- Baurechtsschaffung für eine ortsrandverträgliche kleinteilige Wohnbebauung für Einheimische
- Wahrung des Ortsbildes durch Vorgaben zu Form und Struktur der Baukörper
- Baurechtsschaffung zur Standortsicherung für einen landwirtschaftlichen Betrieb
- Kaum wahrnehmbare Erhöhung des Verkehrsaufkommens im südlichen Abschnitt des innerörtlichen Bereichs der Herrschinger Straße
- Verbesserung der Verkehrssicherheit für den Fußgängerverkehr mittels eines öffentlichen Gehweges im südlichen Abschnitt des innerörtlichen Bereichs der Herrschinger Straße

10.2 Grünordnung und Umweltbelange

- Verlust von Grünflächen durch Überbauung sowie Gehölzen in geringem Maße – vsl. Entfernung der Linde; Ersatz- bzw. Neupflanzungen gem. Festsetzung im Bebauungsplan
- Einfügen in das Ortsbild durch weitreichend Ortsrandeingrünung im Süden
- Minimierung der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima (Neupflanzung von Laubbäumen)
- Schutzgebiete und Biotop sind nicht betroffen.
- Dem Artenschutz wird in Form der beschriebenen Vermeidungsmaßnahme (Baufeldfreimachung und Baubeginn außerhalb Vogelbrutzeit) Rechnung getragen.
- Auf die Landschaft hat der Bebauungsplan keine erheblichen Auswirkungen, da er die bestehende landwirtschaftliche Hofstelle im Westen erweitert und die bereits vorhandene dörfliche Struktur der Wohnbebauung fortsetzt.
- Es erfolgt eine zusätzliche Versiegelung des Bodens; daraus resultiert eine Vorgabe zur Begründung (Bäume und Sträucher) sowie zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen.
- Keine Auswirkungen auf das Schutzgut Luft, da sich die Emissionen nicht nennenswert erhöhen werden
- Gemäß der Begriffsbestimmung des Art. 2 Satz 1 i.V. Art. 3 Seveso III Richtlinie befindet sich weder ein Betrieb nach Anhang I im Planungsgebiet noch in der näheren Umgebung. Von einer Gefährdung oder erheblichen Beeinträchtigung kann nicht ausgegangen werden.

11. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplans Bebauungsplan Nr. 65 „Hennenbühel Frieding“ sichert die Gemeinde Andechs auf ca. 6 ha Fläche die Möglichkeit zur Erweiterung eines bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs sowie Wohnbauflächen zugunsten von Einheimischen.

Die Umweltprüfung kommt zum Ergebnis, dass die Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild und Mensch jeweils gering sind. Als „mittel“ werden nur die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden eingestuft. Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

Es sind keine wesentlichen städtebaulichen und raumplanerischen Auswirkungen auf die Gemeinde Andechs – Ortsteil Frieding und ihre Nachbarorte gegeben. Umweltrelevante Eingriffe werden durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück Nr. 1657 der Gemarkung Pähl im Landkreis Weilheim-Schongau kompensiert, so dass keine Beeinträchtigungen verbleiben.

Parallel ist das Herausnahmeverfahren aus dem Landschaftsschutzgebiet durchzuführen.