

GEMEINDE ANDECHS
LANDKREIS STARNBERG

BEBAUUNGSPLAN Nr. 43.2, Flur-Nr. 280 (TF 2)
„Westlich der Kreisstraße STA 9 „Dröblinger Straße“
im Gemeindeteil Frieding“

PLANFERTIGER

BHP Ingenieure – FP Weist
Lerchenweg 2
82346 Andechs/Frieding

GRÜNORDNUNG, NATUR-, UND LANDSCHAFTSSCHUTZ

Breinl Florian – Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur
Industriestraße 1
94419 Reisbach / Obermünchsdorf

PLANDATUM

Fassung: 15.12.2020

PRÄAMBEL

Die Gemeinde **ANDECHS** erlässt aufgrund §§ 1-4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch – BauGB –, Art. 81 Bayerische Bauordnung – BayBO und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO gemäß § 30 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 43.2, Flur-Nr. 280 (TF 2) „Westlich der Dröblinger Straße (Kreisstraße STA 9) im Gemeindeteil Frieding als

S A T Z U N G

Gemeinde Andechs

Landkreis Starnberg

**BEBAUUNGSPLAN Nr. 43.2, Flur-Nr. 280 (TF 2) mit integriertem
Grünordnungsplan „Westlich der Kreisstraße STA 9 „Dröblinger Straße“
im Gemeindeteil Frieding“**

Teil A - D: Festsetzungen und Hinweise durch Text

**Teil E: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 43.2
Flur-Nr. 280 (TF 2)**

Teil F: Umweltbericht vom Büro Breinl

Gemeinde **ANDECHS**
Erling, Andechser Str. 16
82346 Andechs
Telefon 08152/9325-0
Fax 08152/9325-23
info@gemeinde-andechs.de

Bebauungsplan :

BHP Ingenieure – FP Weist
Dipl.-Ing. (FH)
Lerchenweg 2
82346 Andechs-Frieding
info@bhp-ingenieure.de

Gründordnung und Naturschutz:

Breinl Florian Dipl.-Ing. (FH)
Landschaftsarchitekt
Industriestr. 1
94419 Reisbach / Obermünchschorf
info@breinl-planung.de

**TEIL E:
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN**

**Nr. 43.2, Flur-Nr. 280 (TF2)
„Westlich der Dröblinger Straße
(Kreisstraße STA9) im Gemeindeteil Frieding“**

GEMEINDE ANDECHS

LANDKREIS STARNBERG

Plandatum:
Fassung: 15.12.2020

BHP-Ingenieure - FPWeist
Lerchenweg 2
82346 Andechs-Frieding
08152/397723
info@bhp-ingenieure.de

1. Rahmenbedingungen

- 1.1 Lage des Planungsgebiets:
Die Ortschaft Frieding gehört der Gemeinde Andechs an. Etwa 5 km südwestlich befindet sich das nächstgelegene Unterzentrum Herrsching a. Ammersee.
- 1.2 Regionalplan München:
Die Gemeinde Andechs befindet sich im Fremdenverkehrs-, und Erholungsgebiet Fünfseenland und gehört überregional zum Landschaftsraum des Ammer/Loisach-Hügellands.
- 1.3 Anbindung:
Durch Frieding verläuft die Kreisstrasse STA 9 als Verbindungsstraße von Herrsching über Frieding nach Dröbling.

2. Örtliche Planungen

- 2.1 Flächennutzungsplan:
Der gesamte Planungsumgriff des Bebauungsplans 43.2, Flur-Nr. 280 (TF2) soll im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplans vollständig als Sondergebiet ausgewiesen werden. Die neu hinzukommenden Flurstücke wurden bereits vom Grundeigentümer hinzu erworben. Die Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Andechs wird parallel zur Bebauungsplanänderung durchgeführt.
- 2.4 Bebauungsplan Nr. 43.2 – Frieding Nord:
Der Gemeinderat hat am 28.09.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43.2 für den Gesamtbereich Frieding-Nord beschlossen, der im Nachgang des Verfahrens allerdings wieder abgelehnt wurde.
Im Zuge der Neuplanung 2017/2018 wurden für den gesamten Bereich Planungen bezüglich vorhabenbezogener Baubauungspläne konzipiert.

3. Angaben zum Planungsgebiet

- 3.1 Das Planungsgebiet liegt im „Außenbereich“ und befindet sich in ca. 150 m Entfernung zu den Wohngebieten am nord-östlichen Ortsrand Friedings. Es beinhaltet das Flurstück, Flur-Nr. 280. Das Planungsgebiet liegt nordwestlich der Kreisstraße STA 9 (Dröblinger Straße). Das Planungsgebiet in seinem Hauptteil wie folgt begrenzt:
- Im Nord-Osten durch das Flurstück, Flur-Nr. 279
 - Im Nord-Westen durch die Flurstücke Flur-Nr. 280/1, 2089, 2090, 2091
 - Im Süd-Osten durch die Kreisstraße STA 9 (Dröblinger Straße) Flur-Nr. 244/1
 - Im Süd-Westen durch das Flurstück, Flur-Nr. 281

3.2 Verkehr

Die Flächen werden über eine bestehende, private Zufahrtsstraße, die mit der Kreisstraße STA 9 (Dröblinger Straße; Frieding – Dröbling) verbunden ist, erschlossen. Diese Zufahrtsstraße ist eine Teilfläche des Flurstücks 280, ca. 5,00 m breit und verfügt über eine wasserdurchlässige Kiesdecke.

3.2.1 Sichtflächen

„Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinter stellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen“.

3.2.2 Werbeanlagen

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gem. § 9 Abs. 6 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht beeinträchtigt wird. (§1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

Es wird darauf hingewiesen, dass jede Werbung außerhalb geschlossener Ortschaften verboten ist. Ebenso darf innerörtliche Werbung den Verkehr außerhalb geschlossener Ortschaften nicht gefährden oder in erschwerter Weise ablenken. Die Erteilung von Ausnahmen liegt in der sachlichen Zuständigkeit des Landratsamtes (Art. 56 Nr. 5 BayBO, § 33 Abs. 1 Nr. 3 StVO i.V. m. § 4 Abs. 1 Nr. 1f, g Zust.VVerk.).

Werbeanlagen sind zulässig, es sei denn, es handelt sich um Hinweisschilder im Einfahrtbereich mit einer maximalen Größe von 1 m².

3.3 Geräuschemissionen Verkehr und Betrieb

Es wird das Strukturkonzept zur Schallemissionskontingentierung der Teilflächen im Umgriff des ehemaligen Bebauungsplanareals Nr. 43 „Frieding Nord“ - Fortschreibung der Untersuchungen aus dem Jahr 2018 (Bericht Nr. M90038/08 v. 20.07.2018) vom 27.01.2020 zugrunde gelegt.

Entsprechend der überlassenen Betriebsbeschreibung [4] und Planung [2] der Familie Sedlmayr ist auf dem bisher unbebauten Grundstück Flur Nr. 280 die Errichtung von bis zu zwei gewerblichen Maschinen- und Lagerhallen geplant. Die Lagerhallen sollen vorwiegend der Einstellung von forst- und landwirtschaftlichen Geräten und Maschinen, der Lagerung von Rohstoffen sowie (in geringem Maße) der Aufbereitung / Veredelung von forst- und landwirtschaftlichen Produkten dienen.

Teile der Hallen werden zur Einstellung von Wohnmobilen vermietet.

Ein produzierendes Gewerbe ist nicht geplant.

Das höchste Geräuschaufkommen tritt künftig an Werktagen tagsüber (06:00 bis 22.00 Uhr) auf. Ein Nachtbetrieb (22.00 bis 06:00 Uhr) ist nicht geplant.

Die Geräusche werden durch den Fahrverkehr auf dem Betriebsgelände hervorgehört. Wochentags sind dies bis zu

- 8 LKW und 3 Wohnmobile,
- 15 Nutzfahrzeuge der Land- und Forstwirtschaft und
- 16 PKW.

Außerdem generieren verschiedene mobile Arbeitsgeräte Lärm:

- Verladen mit Frontlader im Freien (ca. 1 Std. pro Tag)
- Betrieb eines Holzspalters mit Traktorbetrieb (bis zu 3 Std. pro Tag)
- Betrieb einer Holzsäge mit Traktorbetrieb (bis zu 3 Std. pro Tag).

Zumeist werden die o.g. Maschinen zur Aufbereitung von forst- und landwirtschaftlichen Produkten nicht am selben Tag genutzt. Vorsorglich wird jedoch die Annahme getroffen, dass im „Worst Case“ eine hohe Gleichzeitigkeit von geräuschintensiven Ereignissen stattfindet.

Die sich aus den o.g. Vorüberlegungen ergebenden Emissionsansätze können der Tabelle 3 in Kapitel 3.2.13 entnommen werden.

Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche in ihrer Wirkung auf die maßgeblichen Immissionsorte außerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Frieding Nord Nr. 43.1, 43.2, 43.3, 43.4, 43.5 und 43.6 die folgenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 weder tags (06:00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06:00 Uhr) überschreiten, gem. Tab. 5, $L_{EK \text{ Tag}}$ 68 dB, $L_{EK \text{ Nacht}}$ 45 dB.

In Richtung der Ortslage Dröbbling nördlich des Plangebietes erhöhen sich die o.g. Emissionskontingente L_{EK} tags und nachts um ein Zusatzkontingent $L_{EK \text{ zus.}} = 2$ dB.

Die Prüfung und Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) in Richtung der Ortslage Dröbbling $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + 6$ zu ersetzen ist.

Die Anwendung der in der DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5 beschriebenen Regelungen zu Summation ist zulässig.

Die Anwendung der in der DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5 genannten Relevanzgrenze ist zulässig.

Innerhalb der Bebauungspläne Frieding Nord Nr. 43.1, 43.2, 43.3, 43.4, 43.5 und 43.6 regelt sich das zulässige Geräuschaufkommen allein nach den Anforderungen der TA Lärm von 1998.

Bei der Genehmigung eines lärmrelevanten Vorhabens im Bereich des Bebauungsplanareals soll für die maßgeblichen Immissionsorte außerhalb des Bebauungsplanareals nachgewiesen werden, dass die durch das beantragte Vorhaben verursachten Beurteilungspegel die verfügbaren Immissionskontingente einhalten oder unterschreiten können. Die Immissionskontingente ergeben sich dabei aus den im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingenten und Zusatzkontingenten nach dem festgesetzten Verfahren. Die Ermittlung der Beurteilungspegel einer Anlage erfolgt unter Ansatz der zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich vorherrschenden Schallausbreitungsverhältnisse (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (TA Lärm)

Die Beurteilung des zuzurechnenden Verkehrslärmaufkommens auf der STA 9 (Dröblinger Straße) vom Büro Müller-BBM vom 18.06.2020 ist als unkritisch zu betrachten.

3.4 Staubmindernde Maßnahmen

Über die Emissionsansätze des Gutachtens hinaus, werden die Staubemissionen durch Staubmindernde Maßnahmen (Drainagepflaster Grüngürtel) weiterreichend minimiert, um den Einwendungen und Bedenken der Anwohner Rechnung zu tragen.

3.5 Spartengespräche

Durch die Spartengespräche mit den Ver-, und Entsorgungsträgern (z.B. AWA-Ammersee, E.ON Bayern, Deutsche Telekom, usw.) soll der tatsächliche Verlauf aller Ver-, und Entsorgungsleitungen geklärt werden, um evtl. Beschädigungen durch die Bau-, und Begrünungsmaßnahmen zu vermeiden.

3.6 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird über einen bestehenden Unterflurhydranten am Steyrerweg sichergestellt. Der Unterflurhydrant soll noch gegen einen Überflurhydranten ausgetauscht werden. Des Weiteren befindet sich im östlichen Teil des Flurstücks 285 ein Weiher, der über ein Fassungsvermögen von ca. 260 m³ Löschwasser verfügt.

4. Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan dient der Ermöglichung an dieser Stelle einen Familienbetrieb zu errichten, unter Berücksichtigung der Schaffung weiterer, dringend benötigter Flächen/Hallen zur Betriebsbetreibung, da auf dem Grundstück innerorts keine weiteren Flächen zur Verfügung stehen. Außerdem wird so die Lärmbelastigung aus dem Wohnbereich ausgelagert. Die Gebäude wurden so angeordnet, damit sie der Lärmbelastung durch den Betrieb entgegenwirken.

5. Entwurf

5.1 Städtebau

Aus städtebaulicher Sicht geht der Entwurf von einer harmonischen Ergänzung der Bebauung der im Außenbereich angesiedelten weiteren Gewerbeeinheiten. Eine betrieblich bedingte Bebauungsdichte entwickelt sich somit vorwiegend im nord-westlichen, der Ortschaft Frieding zugewandten Bereich des Planungsgebiets. Zum Schutz des Landschaftsbildes soll der innere Bereich des Sondergebiets von einem ca. 1,5 m breiten Grüngürtel hohen Sichtschutzstreifen umgeben werden, der gem. Grünordnung zu bepflanzen ist, damit Maschinen und Materialien von außen nicht sichtbar sind.

6. Festsetzungen und Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als „Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lagerhaltung und Verarbeitung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse“ gemäß § 11 BauNVO – Baunutzungsverordnung - festgesetzt.

Zulässig sind:

- Lagerplätze sowie Gebäude zur Lagerung beweglicher Gegenstände mit Ausnahme von Gefahrstoffen und Düngemittel
- Maschinenhallen für land- und forstwirtschaftliche Maschinen
- Verarbeitung (Aufbereitung / Veredelung) land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.

Die Gemeinde möchte damit eine genau definierte Nutzung zulassen. Der Gemeinde war es wichtig, darüber hinaus gehende gewerbliche Nutzungen auszuschließen.

Um Immissionskonflikten vorzubeugen, ist eine Wohnnutzung unzulässig. Auch Wohnungen für Betriebsleiter und Aufsichtspersonen sind nicht zulässig.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche und Wandhöhe festgelegt. Hierzu werden die zulässigen Grundflächen baumraumbezogen festgesetzt. Es wird darüber hinaus eine Überschreitung für Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 zugelassen

6.3 Stellplätze

Insgesamt stehen nun 2 festgelegte Stellplätze für Mitarbeiter, Besucher und Kunden innerhalb des Planungsgebiets zur Verfügung, damit diese nicht unorganisiert innerhalb des Betriebs abgestellt werden müssen und dort den Betriebsablauf unnötiger Weise behindern.

7. Einfriedungen

- 7.1 Die Verwendung eines 2,00 m hohen Stahlmattenzauns ist zulässig und dient dazu, das Gelände gegen unbefugten Zutritt zu sichern. Der Abstand der Einfriedungen zum Fahrbahnrand der im Betreff genannten Straße muss mindestens 0,50 m betragen (§1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB). Der Straßenbau- lastträger kann nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen.

8. Grünordnung, Naturschutz und Landschaftsschutz

Sh. Umweltbericht des Büros Breinl.

.

9. Denkmalschutz

- 9.1 Auf die fachliche Stellungnahme des Landesamts für Denkmalschutz (s. Hinweise durch Text in D.2 des Planentwurfs) wird verwiesen

Erster Bürgermeister
Georg Scheitz

FPW Dipl.-Ing. (FH)
Andreas Weist