

Stand: 30.07.2020

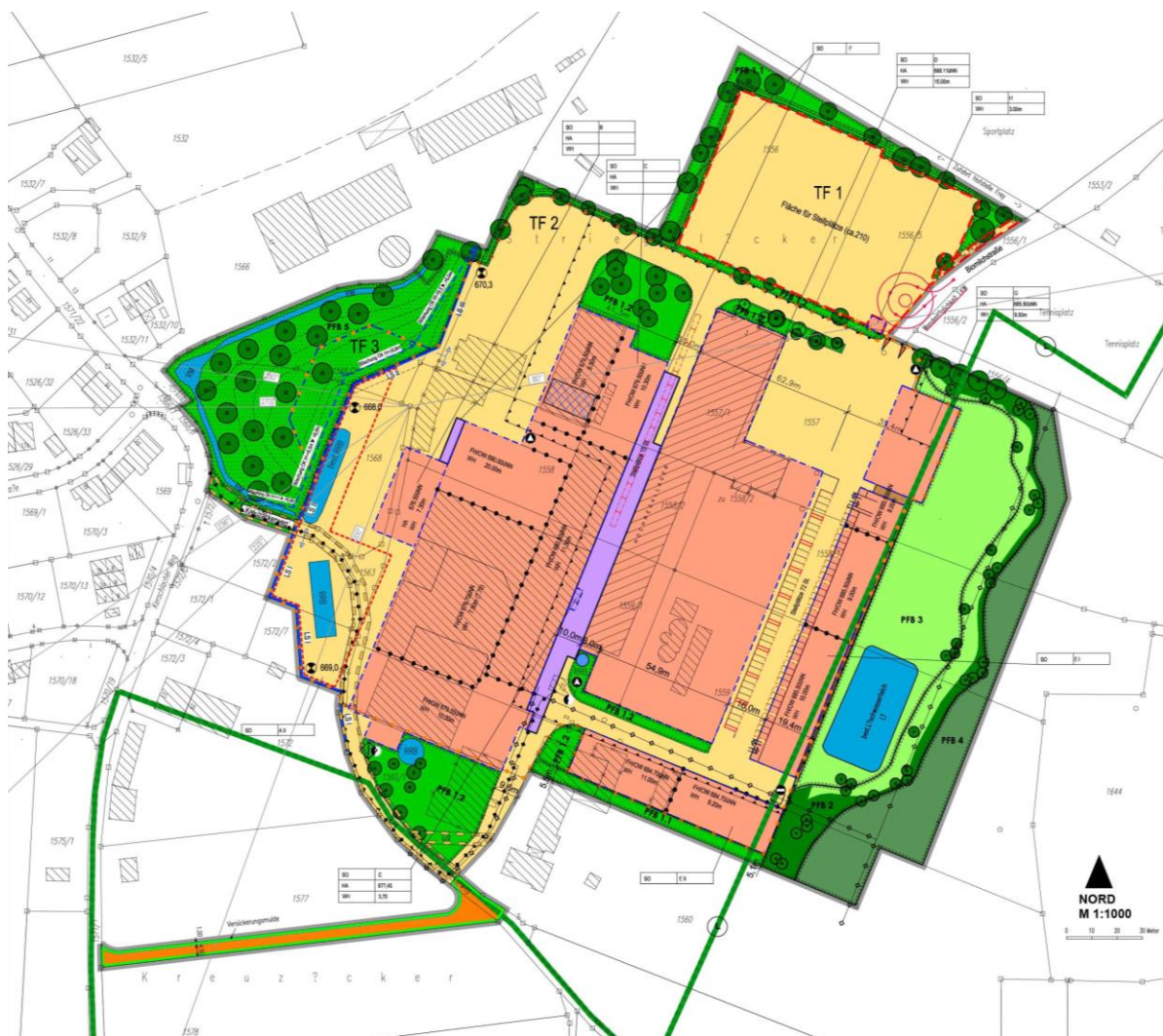
Gemeinde Andechs
Bebauungsplan Nr. 22

„Sondergebiet Andechser Molkerei Scheitz im Gemeindeteil Erling, 4. Änderung“

Begründung

1. Ausgangslage

Der Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Andechser Molkerei Scheitz im Gemeindeteil Erling“ gilt aktuell in der Fassung der 3. Änderung vom 18.08.2017.



Der Bebauungsplan setzt für das Betriebsgelände der Andechser Molkerei ein Sondergebiet fest, dies in Kombination mit weiteren Festsetzungen insbesondere zur Gliederung des Gebiets, zum Maß der baulichen Nutzung, zu Bauräumen und zur Grünordnung.

Die Gemeinde hat sich bei Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 im Jahr 2012 auf Basis des damals aktuellen technischen Standes von betrieblichen Anlagen mit der Höhenentwicklung der Betriebsgebäude auseinandergesetzt. Im Rahmen dieser Beschäftigung mit der Höhenentwicklung wurde für das Bauteil Turm (in der Folgezeit entfallen), die Verwaltungs- und Betriebsgebäude sowie für den Bauraum D (Hochregallager) ein Phantomgerüst erstellt. Zudem wurde ein Massenmodell im Maßstab 1:1000 gefertigt, in dem die Betriebsgebäude ebenfalls dargestellt worden sind. Die Höhenentwicklung von Kaminen, für die in Ziffer 2.3.3 der textlichen Festsetzungen eine gesonderte Regelung enthalten ist, wurde bei beiden Visualisierungen nicht in den Blick genommen, dies auch deshalb nicht, weil Kamine naturgemäß einen geringen Durchmesser und daher im Verhältnis zu den anderen Betriebsgebäuden eine sehr geringe Ansichtsfläche aufweisen. Sie treten in ihrer Erscheinung im Verhältnis zu den weiteren Betriebsgebäuden nahezu vollständig in den Hintergrund. Die Kamine im Sinne der Ziffer 2.3.3, die ohnehin auch nur in einzelnen und nicht in allen Baufenstern des Bebauungsplans zugelassen sind, spielten unter Zugrundelegung der soeben dargestellten Ausführungen in der Begründung des ursprünglichen Bebauungsplans aus dem Jahr 2012 (vgl. dort Seite 8 f.) wegen ihres geringen Durchmessers (trotz ihrer Höhe) konzeptionell keine Rolle. Die Überlegungen und somit auch der Planungswille befassten sich nur mit den weiteren Betriebsgebäuden.

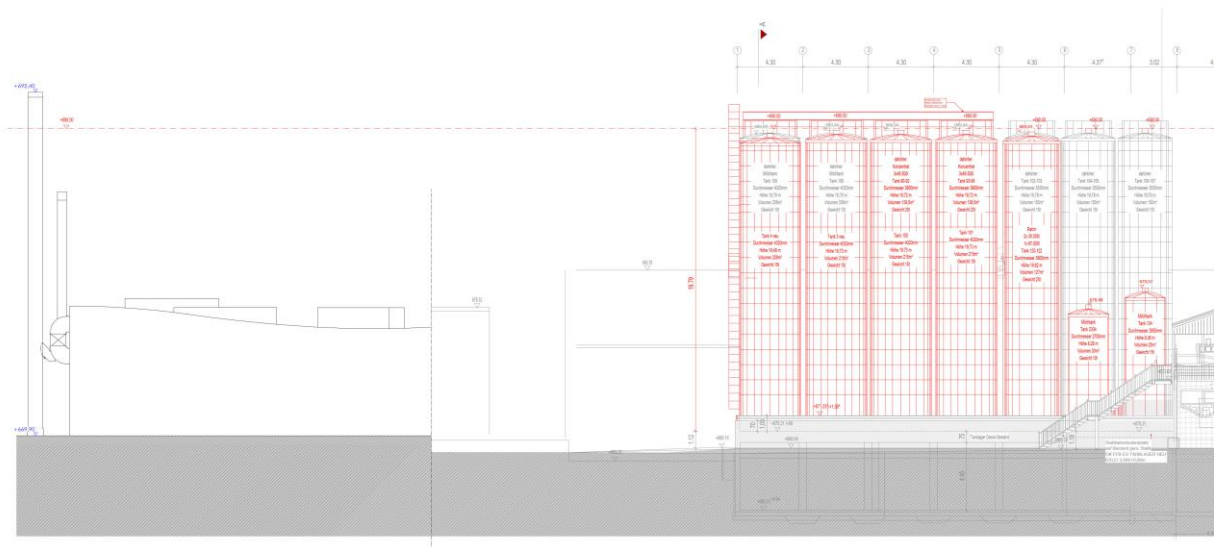
2. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

Die Andechser Molkerei Scheitz plant die Errichtung eines Blockheizkraftwerks, das im Rahmen eines Förderprojekts des Bayer. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie umgesetzt werden soll. Die Besonderheit des zu errichtenden BHKW liegt in der sogenannten trockenadiabaten Rückkühlung des Kältemittels, die in den Wintermonaten den Verzicht auf Kühlwasser ermöglicht und im Sommer nur eine geringe Menge an Kühlwasser benötigt. Die Einsparung der wertvollen Ressource Wasser entspricht nicht nur dem ökologischen Betriebsansatz der Andechser Molkerei Scheitz, sondern liegt auch ganz wesentlich im Interesse der Allgemeinheit.

Für das BHKW ist im Bauraum C die Errichtung eines weiteren Kamins erforderlich. Mit dem Änderungsbebauungsplan soll bauplanerisch eine Kaminhöhe gewährleistet werden, die die Ableitung der Emissionen in die freie Luftzirkulation und eine entsprechende Verdünnung sicherstellt. Die Kaminhöhe kommt nicht nur der Nachbarschaft und der Allgemeinheit, sondern bei Ableitung der Emissionen in die freie Luftzirkulation, also außerhalb der sogenannten Rezirkulationszone der Betriebsgebäude, auch den Mitarbeitern der Molkerei zugute.

Gegenstand der 4. Änderung ist daher einzig die Anpassung der in Ziffer 2.3.3 der textlichen Festsetzungen vorgesehenen Kaminhöhe für den Bauraum C von 687,52 m ü. NN. auf 693 m ü. NN.

Im Hinblick auf den geringen Durchmesser des Kamins wird die Erhöhung im Verhältnis zu den weiteren Betriebsgebäuden und den Milchtanks nicht weiter in den Blick fallen. Dies ergibt sich insbesondere aus der nachfolgenden Darstellung.



Desweiteren ist zu berücksichtigen, dass sich zwischen Ortszentrum, dies einmal am Rathaus ansetzend, und dem Betriebsgelände der Molkerei ein Drumlin befindet, der direkte Sichtbeziehungen verhindert. Gleiches gilt in Bezug auf die Pfarrkirche St. Vitus und das Benediktinerkloster Andechs. Der Drumlin weist ausweislich des BayernAtlas des Bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung an seiner höchsten Stelle eine Höhe von 696 m ü. NN. auf.

Eine weitergehende Versiegelung von Boden erfolgt durch die Änderung der Kaminhöhe nicht. Im Hinblick auf die bereits vorhandenen Höhen der Milchtanks und der umgebenden Topographie, die die Sichtbarkeit des Betriebsgeländes reduziert, entsteht auch kein zusätzlicher oder maßgeblicher Eingriff in Natur und Landschaft. Die neue Kaminhöhe wird das Landschaftsbild, das Ortsbild und denkmalpflegerische Belange daher nicht berühren. Soweit überhaupt ein Eingriff in das Landschaftsbild anzunehmen ist, so ist dieser Eingriff nicht bilanzrelevant gemäß § 1a BauGB und § 18 BNatSchG. In der bisherigen Planung ist bereits ein hoher Eingriffsausgleich betreffend die Versiegelung und das Schutzgut Landschaftsbild zugrunde gelegt worden. Deshalb und weil keine zusätzliche Versiegelung entsteht, die die

Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beeinträchtigen könnte, ist eine Kompensation im Sinne der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anhand des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen nicht erforderlich.

Auch sonstige städtebauliche Belange der Gemeinde werden durch die Kaminhöhe nicht belastet. Die Änderung kann daher zur Sicherung eines Innovationsprojekts in der Gemeinde und Unterstützung der Belange der Wirtschaft und der Gemeindeglieder umgesetzt werden.

Es wurde bereits dargestellt, dass die in Ziffer 2.3.3 festgesetzte Kaminhöhe nach dem Planungswillen des Satzungsgebers nicht Bestandteil der Planungsgrundzüge ist. Aus diesem Grund und wegen der auf diese Ziffer begrenzte Bebauungsplanänderung kann der Änderungsbebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden.

Andechs, _____

Georg Scheitz, Erster Bürgermeister

Joachim Sigmund