



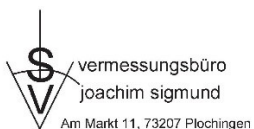
Landkreis Starnberg

BEBAUUNGSPLAN Nr. 22

„SONDERGEBIET ANDECHSER MOLKEREI SCHEITZ IM GEMEINDETEIL ERLING, 7. ÄNDERUNG“

Begründung

Planfertiger:



Tel.: 07153/8396-0
Fax.: 07153/8396-30
mail: info@vbsigmund.de

Plandatum:

03.07.2026

Inhaltsverzeichnis

1. Rahmenbedingungen	2
1.1. Planungsgrundlagen	2
1.2. Weitere Rahmenbedingungen	3
2. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	4
2.1. Änderung beim Umgriff des Baufensters und der Art und dem Maß der Nutzung im Bauraum C	4
2.2. Rücknahme des Bauraums E I	5
2.3. Zusammenfassung und Auswirkungen	5
3. Immissionsschutz	5
4. Erschließung und Verkehr, Brandschutz, Oberflächenwasser	6
5. Umweltbericht und weitere Umweltbelange	6
6. Kosten	6

1. Rahmenbedingungen

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt am südöstlichen Ortsrand des Gemeindeteils Erling im Gemeindegebiet Andechs und umfasst das Betriebsgelände der Andechser Molkerei Scheitz sowie den Kreuzäckerweg und somit die Fl.Nrn. 1556/5, 1556/6, 1556 (TF), 1566/3, 1557 (TF), 1557/1, 1558, 1558/1 (TF), 1558/2, 1563, 1566/2, 1568, 1559 (TF), 1559/1, 1560/1, 1531/1 (TF), 1572/8, 1572/2 (TF), 1577/1 und 1531 (TF), jeweils Gemarkung Erling-Andechs. Das Gebiet umfasst ca. eine Größe von 7,4 ha.

1.1. Planungsgrundlagen

Der Regionalplan München, Stand 01.04.2019, ordnet die Gemeinde Andechs dem Landschaftsraum Ammer-Loisach-Hügelland mit Ammerseebecken und Seebecken Starnberger See sowie dem Erholungsraum Fünf-Seen-Land zu.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des am 11.03.2020 genehmigten rechtsgültigen Flächennutzungsplanes, der für den maßgeblichen Bereich (abgesehen vom Kreuzäckerweg) eine Sonderbaufläche Molkerei darstellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst im Osten das bestehende Landschaftsschutzgebiet „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“ (LSG-00542.01), jedoch werden hier nur grünordnerische Festsetzungen getroffen, die diesen Bereich aufwerten. Das Landschaftsschutzgebiet wird durch bauliche Anlagen nur minimal tangiert und im Übrigen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht nachteilig beeinträchtigt, so dass eine Herausnahme dieses Bereichs aus dem Landschaftsschutzgebiet nicht notwendig ist. Die Eingrünung wertet diesen Bereich nicht ab, sondern bindet ihn in die Landschaft ein.

Für das Plangebiet gilt aktuell der Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Andechser Molkerei Scheitz im Gemeindeteil Erling“ in der Fassung der 6. Änderung vom 19.11.2024. 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 im östlichen Bereich des Bebauungsplanes eingebundenen Flächen sind als Sondergebiet mit Durchgrünung bzw. als Teil eines Landschaftsschutzgebietes festgesetzt. Auch im westlichen Plangebiet finden sich großflächigere grünordnerische Festsetzungen, die den als immissionstechnische und optische Abgrenzung dienenden Hügel betreffen.

1.2. Weitere Rahmenbedingungen

Der Bebauungsplan beinhaltet den im Südwesten des Planungsgebietes verlaufenden „Kreuzäckerweg“. Die Anbindung des Betriebsgeländes erfolgt jedoch über die „Biomilchstraße“ im Nordwesten und weiter über die Staatsstrasse St 2067 „Machtlfinger Straße“. Im Südwesten grenzt es an die Gemeindestrasse „Kerschbacher Weg“ an.

Die Konzeption zum Rückhalt und zur Ableitung von Regenwasser aus Dach- und Verkehrsflächen und zur Außengebietswasserableitung wird durch die Änderung nicht berührt.

Die Durchführung einer UVP ist im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes nicht notwendig, da erstens die Schwellenwerte zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht überschritten werden und zweitens der Bebauungsplan keine nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes hat. Den umweltschützenden Belangen gemäß § 1a BauGB wird Rechnung getragen.

Der Bebauungsplan ändert, wie bereits dargelegt, den bisher geltenden Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Andechser Molkerei Scheitz im Gemeindeteil Erling“ in der Fassung der 6.

Änderung vom 19.11.2024. Hierbei übernimmt er ganz wesentlich den bisherigen Bebauungsplan; Modifikationen erfolgen nur in Teilbereichen.

2. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

Die 7. Änderung des Bebauungsplans dient der Feinabstimmung, die sich aus der Konkretisierung der betrieblichen Planungen ergibt. Der von der 6. Änderung vorgegebene Entwicklungsrahmen soll aber gewahrt bleiben. Aus diesem Grunde werden Erweiterungen in einem Bereich durch Rücknahmen in einem anderen ausgeglichen.

2.1. Änderung beim Umgriff des Baufensters und der Art und dem Maß der Nutzung im Bauraum C

Zwischen den Milchtanks und der Energiezentrale wird Bauraum C dahingehend zeichnerisch erweitert, dass der bisher dort vorhandene Einschnitt im Bauraum mit Festsetzung einer betriebsinternen Verkehrsfläche nunmehr dem Bauraum C zugeschlagen wird. Die Höhenentwicklung wird der dort bereits südlich zulässigen Höhe angepasst.

Die von der Andechser Molkerei in dem vorgenannten Bereich geplante Anlieferung erleichtert die betriebsinternen Verkehrsabläufe und reduziert Anfahrten mit Rangiervorgängen im südwestlichen Außenbereich des Bauraums C, wo aktuell Betriebsmittel-Anlieferungen erfolgen. Wegen des westlich vorhandenen Hügels sind die Verkehrsabläufe von der weiter westlich befindlichen Wohnbebauung getrennt, so dass keine nachbarlichen Beeinträchtigungen entstehen. Die Erweiterungen werden insbesondere wegen der bereits zulässigen Höhen bei den Milchtanks und dem Produktionsbauraum C im Übrigen sowie dem östlich dahinter liegenden Hochregallager kaum ins Auge fallen. Der durch die vorhandene Höhenentwicklung vorgeprägte Bereich wird unter Berücksichtigung aller städtebaulicher Belange gut genutzt.

Um die geplante Annahme insbesondere von Betriebsmitteln umsetzen zu können, ist die Nutzungsgliederung in Ziffer 1.2.3 der textlichen Festsetzungen um die „Annahme“ zu erweitern.

Beim für den Bauraum C geltenden Maß der Nutzung wird schließlich die bereits im Bebauungsplan vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit der Gebäudehöhen für technische Aufbauten wie Klima- und Lüftungstechnik, Treppen und zugehörige Absturzsicherungen dahingehend erweitert, dass in dem in der Planzeichnung nicht besonders gekennzeichneten Bereich (dieser betrifft einen untergeordneten Teil der Energiezentrale, vgl. textliche Festsetzung Ziffer 2.3.1) die max. zulässige Wandhöhe auf höchstens 30 % der Fläche

(Dachflächen) um bis zu 3,0 m für die vorgenannten technische Aufbauten überschritten werden darf. Im Übrigen ist eine Überschreitung der max. zulässigen Wandhöhe um bis zu 1,5 m nur für PV-Anlagen zulässig. Die Anpassung dient dazu, die Innenbereiche der Gebäude im Produktionsbauraum C möglichst gut ausnutzen zu können. Die Situierung der technischen Zusatzanlagen, die nur mittelbar der Produktion dienen auf den Dachflächen entspricht dem Stand der Technik.

2.2. Rücknahme des Bauraums E I

Ein Teilbereich des Bauraums E I wird zurückgenommen und in Fläche mit Pflanzbindung (PFB 1.1) geändert, um die zugelassene Erweiterung entsprechend auszugleichen.

2.3. Zusammenfassung und Auswirkungen

Ziel des Änderungsbebauungsplans ist es, den mit der 5. und 6. Änderung gefundenen guten Ausgleich aller betroffenen Belange aufrecht zu erhalten. Dies betrifft nicht nur die Belange der örtlichen Wirtschaft, sondern auch die Interessen der in der Nähe der Molkerei wohnenden Gemeindebürger, die Ortsgestaltung im Allgemeinen und auch die Belange des Denkmalschutzes. Im Hinblick auf den Ausgleich der geringen Erweiterung des Baufensters C durch Rücknahme an anderer Stelle und auch Ausweitung der Grünfläche in einem Bereich, der näher an unbebaute Freiflächen anschließt, entstehen durch den Bebauungsplan keine zusätzlichen Auswirkungen.

Im Zuge der jeweiligen Genehmigungsplanung ist die Einhaltung der Schallschutzanforderungen unverändert nachzuweisen.

3. Immissionsschutz

Zuletzt wurde im Rahmen der 5. Änderung die schalltechnische Bewertung der zugelassenen Anlagen mit der Schalltechnischen Untersuchung und Emissionskontingentierung vom 17.07.2021 des Ingenieurbüros C. Hentschel Consult überarbeitet. Dies ist damals notwendig geworden, weil sich durch den Bebauungsplan die kontingentierten Betriebsflächen (Teilfläche 2 und neue Teilfläche 4) geändert haben. Die Untersuchung konnte zeigen, dass zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den umliegenden Wohnanwesen keine Änderung des Emissionskontingents erforderlich ist. Lediglich das Zusatzkontingent im Richtungssektor A musste angepasst werden.

Da die vorgenannte Teilfläche 2 bei Berechnung der Emissionskontingente die für den vorliegenden 7. Änderungsbebauungsplan maßgeblichen Flächen und die Baurauenerweiterung schon erfasst hat und die Erweiterung zudem anderenorts in Teilfläche

2 ausgeglichen wird, ist eine Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung nicht erforderlich.

4. Erschließung und Verkehr, Brandschutz, Oberflächenwasser

Die Erschließung des Betriebsgeländes wird mit der vorliegenden 7. Änderung wie bisher beibehalten. Eine Aktualisierung des Verkehrsgutachtens ist daher nicht erforderlich.

Für den Brandschutz sowie die Niederschlags- und Außengebietswasserableitung gilt Vorstehendes entsprechend.

5. Umweltbericht und weitere Umweltbelange

Es ist beabsichtigt, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren i. S. des § 13a Abs. 1 BauGB aufzustellen. Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben, da der Änderungsbebauungsplan insbesondere eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 qm festsetzt, nicht die erstmalige Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen, und schließlich keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bezogen auf den Änderungsbebauungsplan die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden oder bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten wären.

Ein gesonderter Umweltbericht ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB nicht erforderlich. Die umweltbezogenen Belange werden in der Abwägung berücksichtigt.

6. Kosten

Die Kosten der Aufstellung des Bebauungsplans einschließlich der erforderlichen Gutachten werden in einem städtebaulichen Vertrag von der Planungsbegünstigten übernommen.

Andechs, _____

Georg Scheitz, Erster Bürgermeister