



GEMEINDE ANDECHS
Erling – Frieding – Machtlfing

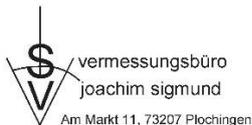
Landkreis Starnberg

BEBAUUNGSPLAN Nr. 22

**„SONDERGEBIET ANDECHSER MOLKEREI SCHEITZ
IM GEMEINDETEIL ERLING, 6. ÄNDERUNG“**

Festsetzungen durch Text

Planfertiger:



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

Plandatum:

18.06.2024

Dieser Bebauungsplan ersetzt den Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Andechser Molkerei Scheitz im Gemeindeteil Erling“ in der Fassung der 5. Änderung vom 14.12.2021

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 SO – Molkerei – gemäß § 11 BauNVO

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Anlagen zur Herstellung und Verarbeitung von Milch- und Molkereiprodukten mit den hierfür erforderlichen Zutaten.

Molkereiprodukte sind alle Produkte, in denen Milch verarbeitet, bzw. enthalten ist, auch im weitesten Sinne (Kuhmilch, Ziegenmilch, Schafmilch, Sojamilch etc.).

1.2 Im Sondergebiet sind, unterteilt auf die nachfolgenden Bauräume, folgende der Molkerei zuzuordnenden Nutzungen zulässig:

1.2.1 Bauraum A: Freilagerfläche

1.2.2 Bauraum B: Anlagen zur Annahme und Lagerung von Milch und Milchprodukten mit Reinigungsanlagen für Milchsammelfahrzeuge

1.2.3 Bauraum C:

1. Anlagen zur Herstellung und Verarbeitung von Milch- und Molkereiprodukten mit den hierfür erforderlichen Zutaten
2. Anlagen für Energiewirtschaft und Betriebstechnik
3. Anlagen zur Lagerung von Milch, Milchprodukten und Betriebsmittel
4. Sozialräume/-gebäude
5. Betriebswerkstätten
6. Betriebliche Labor- und Forschungsanlagen, sowie zugehörige Verwaltungsbüros

1.2.4 Bauraum D:

1. Anlagen zur Lagerung von Milch- und Molkereiprodukten
2. Anlagen zur Abwasserbehandlung, Niederschlagswasserrückhaltung und Versickerung

3. Molkereiverwaltung
4. Anlagen zum Parken von Kraftfahrzeugen
5. Sozialräume/-gebäude
6. Betriebswerkstätten
7. Betriebliche Labor- und Forschungsanlagen, sowie zugehörige Verwaltungsbüros

1.2.5 Bauraum E I:

1. Anlagen zur Lagerung von Milch- und Molkereiprodukten
2. Anlagen zur Abwasserbehandlung, Niederschlagwasserrückhaltung und Versickerung
3. Anlagen zum Parken von Kraftfahrzeugen
4. Sozialräume/-gebäude
5. Betriebswerkstätten
6. Betriebliche Labor- und Forschungsanlagen, sowie zugehörige Verwaltungsbüros

1.2.6 Bauraum F:

1. Anlagen zur Lagerung von Milch- und Molkereiprodukten inkl. Verpackungsmaterial
2. Anlagen / Leitungsnetz für die Versorgung des Molkereibetriebes mit Energiemedien (Strom, Gas, Dampf, Druckluft, Wasser usw.) sowie Leitungsnetz für den Molkereibetrieb.

1.2.7 Bauraum G:

1. Schaumolkerei samt Ausstellungsräumen und Medienvorführraum mit einer Gesamtfläche von bis zu 670 qm
2. Laden mit einer Verkaufsfläche von bis zu 150 qm für eigenproduzierte Lebensmittel samt Randsortimente
3. Gastronomiebetrieb mit einer Gastraumfläche von bis zu 195 qm

1.2.8 Bauraum H:

Gebäude zur Unterbringung von Rettungseinrichtungen der Feuerwehr

1.2.9 Bauraum I:

Fahrradabstellplätze, überdacht oder nicht überdacht

1.2.10 Bauraum K:

Anlagen zur Lagerung von Milch, Milchprodukten und Betriebsmittel

1.2.11 Bauraum L:

Anlagen zur Abwasserbehandlung

- 1.3 In allen Teilbereichen zulässig sind Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie Stellplätze und private Verkehrsflächen.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Maximal zulässige GRZ 0,5

Diese GRZ darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,8 überschritten werden.

- 2.2 Maximal zulässige GFZ 1,5

- 2.3 Bauliche Anlagen dürfen die in den planerischen Festsetzungen definierten, absoluten Höhen ü.NN. nicht überschreiten. Maßgeblich hierfür ist der höchste Punkt der jeweiligen baulichen Anlagen.

Hierbei gelten folgende Ausnahmen:

- 2.3.1 In Bauraum C darf in dem durch zeichnerische Festsetzungen besonders gekennzeichneten Bereich die zulässige Wandhöhe und der somit festgesetzte Punkt üNN durch technische Aufbauten um bis zu 8 m überschritten werden.
- 2.3.2 In den Bauräumen B und E darf die max. zulässige Wandhöhe auf höchstens 20 % der Fläche (Dachflächen) um bis zu 1,50 m überschritten werden, vorausgesetzt die erhöhte Wand ist von der Gebäudeaußenwand um ihre jeweilige Höhe zurückversetzt. Vorstehendes gilt entsprechend in dem nicht besonders gekennzeichneten Bereich in Bauraum C (vgl. besonders gekennzeichneten Bereich: Ziffer 2.3.1) für technische Aufbauten, die wegen ihres Zwecks nicht im Inneren der Gebäude vorgesehen werden können (z. B. Blitzschutz, Rauchklappen, Entlüftungsrohre oder PV-Anlagen).
- 2.3.3 Ausgenommen von der Höhenbeschränkung sind in den Bauräumen B, C, E und L notwendige Kamine, die in den Bauräumen B und E eine absolute Höhe von 687,52m ü. NN und in den Bauräumen C und L eine absolute Höhe von 693 m ü. NN nicht überschreiten dürfen.

2.3.4 In den Bauräumen B und E darf die Attika auf höchstens 30 % der Gebäudelänge/bzw. Breite um max. 1,70 m überschritten werden, wenn dadurch im Mittel die festgesetzte höchstzulässige Wandhöhe um nicht mehr als 80 cm überschritten wird.

2.4 Die baulichen Anlagen dürfen die in der Planzeichnung festgelegten Wandhöhen nicht überschreiten. Ziffern 2.3.1 bis 2.3.4 bleiben unberührt.

Die Wandhöhe definiert das Maß zwischen dem höchsten Punkt der jeweiligen baulichen Anlage, bei Flachdächern ist dies die Attika und bei Satteldächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Außenhaut der Dachfläche, und der künftigen Geländeoberfläche.

2.5 Das natürliche Gelände darf in dem im Plan besonders gekennzeichneten Bereich nur um maximal 3,0 m abgegraben oder um maximal 3,0 m aufgeschüttet werden.

Im Bereich westlich der Lärmschutzwand darf das Gelände bis zu der im Plan festgesetzten Böschungsoberkante angeschüttet werden. Stützmauern zur Sicherung der Anschüttung sind zulässig. Im Bereich des Erdwalls zur Ableitung des Oberflächenwassers ist eine Aufschüttung bis 1,0m zulässig. Im übrigen Bereich ist eine Abgrabung/Aufschüttung der Geländeoberfläche bis jeweils maximal 0,5m zulässig.

2.6 Bei der Änderung von Bestandsgebäuden kann ausnahmsweise von den Höhenfestsetzungen gem. Ziffer 2.3 - 2.5 abgewichen werden, wenn die Abweichung geringfügig ist.

2.7 Die absoluten Gebäudehöhen über NN i. S. der Ziffer 2.3 und die relativen Wandhöhen i. S. der Ziffer 2.4 dürfen durch Photovoltaikanlagen bis zu 1,0 m überschritten werden; die Ausnahmen in Ziffer 2.3.1 bis 2.3.4 bleiben hierdurch unberührt.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Die Bauräume B, C, D und E I dürfen je Bauraum um max. 50 qm, höchstens aber bis zu einer Tiefe von 2,50 m überschritten werden.

3.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stützmauern, offene Stellplätze und private Verkehrsflächen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,

Nebenanlagen, Stützmauern und offene Stellplätze auch auf den festgesetzten privaten Verkehrsflächen zulässig.

- 3.3 Garagen sind außerhalb der Bauräume unzulässig.
- 3.4 Der eingetragene Bauraum für den Verbindungssteg über dem Bauraum F, der die Bauräume C und D im Obergeschoss verbindet, kann zwischen den Bauräumen C und D in seiner Lage um +/- 18 m parallel zur zeichnerisch festgesetzten Lage variieren.
- 3.5 Vordächer, die der Lebensmittelsicherheit dienen, dürfen Bauräume um bis zu einer Tiefe von 2,0 m überschreiten. Die Größe und Notwendigkeit von entsprechenden Vordächern ergeben sich aus den einschlägigen Gesetzen, Verordnungen, Richtlinien und anerkannten Standards (z.B. IFS Food Standard).

4. Bauliche und städtebauliche Gestaltung

- 4.1 Für die Bauräume B bis E I gilt:
Bei Gebäuden sind nur begrünte Flachdächer zulässig. Ausgenommen hiervon sind die bestehenden Gebäude, hier sind auch Satteldächer mit einer Dachneigung von 23° zulässig. Auf Dächern sind Photovoltaikanlagen zulässig.
Die Satteldächer müssen mit Dachstein eingedeckt werden und mit einem mittig verlaufenden First ausgebildet werden.
- 4.2 Im Bauraum C sind für Gebäudebereiche ab einer Wandhöhe von 15m nur matte bzw. nichtreflektierende Fassadenoberflächen zulässig.

5. Leitungsrechte

- 5.1 LR 1
Mit Leitungsrecht für die Gemeinde Andechs und die Ver- und Entsorgungsträger zur Herstellung, Haltung und Unterhaltung von öffentlichen und privaten Ver- und Entsorgungseinrichtungen einschließlich Oberflächenwasserbeseitigung, zu belastende Fläche.
- 5.2 LR 2

Mit Leitungsrecht für den Eigentümer des Flurstücks Nr. 1560 (Kreuzäckerweg 1) zur Herstellung, Haltung und Unterhaltung einer Abwasserleitung, zu belastende Fläche.

6. Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze und Nebenanlagen sind wasserdurchlässig auszubilden.

7. Immissionsschutz

- 7.1. Auf dem Planungsgebiet sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräuschemissionen (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) die festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} in Tabelle A einschließlich des jeweiligen Zusatzkontingents $L_{EK,zus}$ in Tabelle B weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.
- 7.2. Dazu ist bei Antrag auf Genehmigung von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsanträgen von bestehenden Betrieben nachzuweisen, dass die von dem Emissionskontingent L_{EK} verursachten und gemäß DIN 45691:2006-12 berechneten Immissionspegel eingehalten werden.
- 7.3. Die Prüfung der Einhaltung hat nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu erfolgen, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte „j“ im Richtungssektor „k“, $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.
- 7.4. Der Bezugspunkt der Richtungssektoren besitzt die Gauß-Krüger-Koordinate $x = 4439472$ und $y = 5314359$, liegt an der nordöstlichen Flurstücksgrenze der Fl.Nr. 1568. Die Gradzahl des Sektors steigt im Uhrzeigersinn an, Null Grad liegt im geografischen Norden.
- 7.5. Sind einer Anlage mehrere Teilflächen zugeordnet, so ist der Nachweis für die Teilflächen gemeinsam zu führen, d.h. es erfolgt eine Summation der zulässigen Immissionskontingente aller zur Anlage gehörigen Teilflächen.
- 7.6. Die Berechnung und Beurteilung des Vorhabens hat gemäß TA Lärm:1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung zu

erfolgen. Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind nach TA Lärm:1998 der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen.

- 7.7. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm:1998 [2] um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

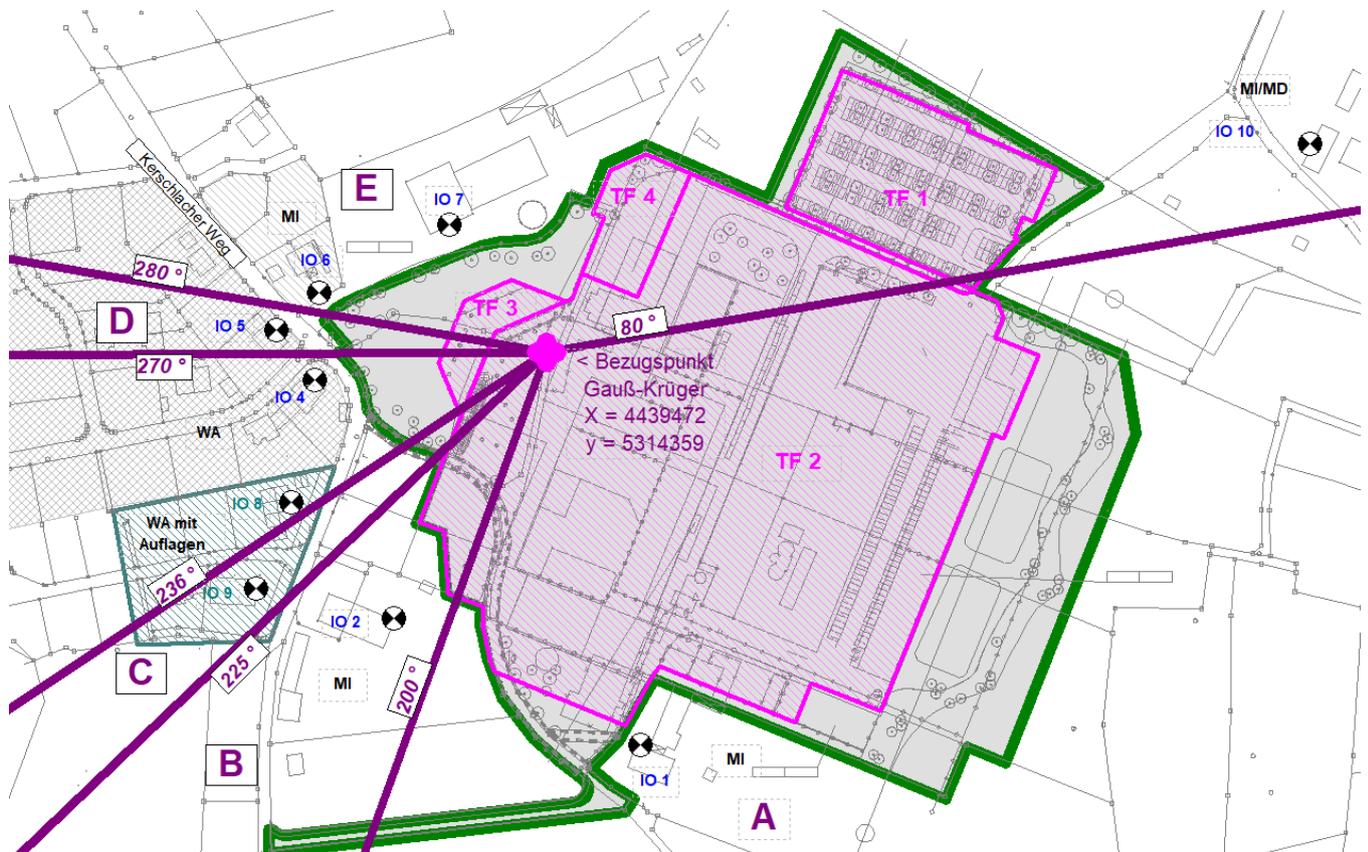
Tabelle A Emissionskontingent $L_{EK,zus}$ in dB(A)/m² Tag/Nacht

GE-Teil- Fläche	Fläche / m ²	Emissionskontingent [dB(A)/m ²]	
		$L_{EK,tags}$	$L_{EK,nachts}$
TF 1	6.460	65	50
TF 2	43.129	63	48
TF 3	1.144	63	48
TF 4	1.747	62	47

Tabelle B Zulässiges Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ in dB(A)/m² Tag/Nacht

GE-Fläche	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$,Tag / Nacht				
	A 80° – 200°	B 200° – 225°	C 225° – 236°	D 270° – 280°	E 280° – 80°
TF 1	2	3	1	1	3
TF 2	1	3	1	1	3
TF 3	2	3	1	1	3
TF 4	2	3	1	1	3

Abbildung A Darstellung der Richtungssektoren für Zusatzkontingente Bereiche A-E



7.8 Die Kühlung der LKWs für die Auslieferung muss über das Kühlhaus erfolgen.

7.9 In der Südfassade des Gebäudes (Grenzbebauung) entlang der Fl. Nr. 1560, sind keine zu öffnenden Fenster, Türen oder Tore zulässig. Bei Zu- und Abluftöffnungen in diesem Bereich oder im Dach darf der Schalleitungspegel pro Öffnung $LWA=70$ dB(A) nicht überschreiten.

7.10 Alle Fahrflächen müssen asphaltiert werden.

7.11 Im mit Planzeichen "Lärmschutzwand" bezeichneten Bereich kann eine Lärmschutzwand errichtet werden, sofern dies zur Einhaltung der Emissionskontingente erforderlich ist. Folgende maximalen Höhen über der Betriebsfläche dürfen dabei nicht überschritten werden:

Lärmschutzwand I 6,5m

Lärmschutzwand II 8,5m

Lärmschutzwand III 5,0m

Auf der Westseite der Lärmschutzwand II + III ist eine begrünte Aufschüttung gleichmäßig geneigt, bis zu ihrem oberen Abschluss herzustellen. Die maximalen Höhen über der Betriebsfläche sind in der Planzeichnung eingetragen.

- 7.12 Im Bereich des Parkplatzes (Fläche für Stellplätze TF1) sind für die Parkplatzbeleuchtung nur voll abgeschirmte, eingekofferte Natriumdampf-Niederdruck, Natriumdampf-Hochdruck- oder LED-Lampen mit nach unten gerichtetem Leuchtstrahl und einer Farbtemperatur von maximal 3.000 K zulässig.

8. Grünordnung

8.1 Flächen mit Pflanzbindungen / Art der Begrünung

- 8.1.1 Die in der Planzeichnung durch Planzeichen A 6.1 festgesetzten Bäume sind gemäß nachfolgenden Artenlisten und Anzahl, an den dafür vorgesehenen Stellen, zu pflanzen. Eine Lageabweichung von der festgesetzten Lage um +/- 2.0m ist zulässig.

8.1.2 Fläche mit Pflanzbindung 1.1 (PFB 1.1)

Die Flächen mit Pflanzbindungen 1.1 (gemäß Planzeichen A 6.2), sind je angefangene 150qm Grünfläche, mit mindestens einem Baum, an den dafür vorgesehenen Stellen, gem. Artenliste 8.2.3.1 in der Qualität 3xv. oB bzw. mB, STU 14/16cm **und** 2 Sträuchern/Heistern gem. Liste 8.2.3.2 in der Qualität 2xv, Höhe 80-100 **sowie** je angefangene 5qm Grünfläche, mit mindestens einem Strauch oder Wildstrauch aus der Liste 8.2.3.2 in der Qualität 2x v;oB oder mB; Mindesthöhe 60 cm zu bepflanzen. ^[SEP]Eine Standortabweichung von der festgesetzten Lage durch Planzeichen A 6.2 um +/- 2.0m ist zulässig. Obstbäume können als Halbstamm gepflanzt werden.

8.1.3 Fläche mit Pflanzbindung 1.2 (PFB 1.2)

Die Flächen mit Pflanzbindungen 1.2 (gemäß Planzeichen A 6.2), sind je angefangene 150qm Grünfläche mit mindestens einem Baum, an den dafür vorgesehenen Stellen, gem. Artenliste 8.2.3.1 in der Qualität 3xv. oB bzw. mB, STU 14/16cm **und** 2 Sträuchern/Heistern gem. Liste 8.2.3.2 in der Qualität 2xv, Höhe 80-100 zu bepflanzen. ^[SEP]Eine Standortabweichung von der festgesetzten Lage durch Planzeichen A 6.2 um +/- 2.0m ist zulässig. Obstbäume können als Halbstamm gepflanzt werden. Zulässig sind in diesem Bereich auch Fußwege.

8.1.4 Fläche mit Pflanzbindung 2 (PFB 2)

Zur Wiederherstellung der bestehenden Geländeterrassierung im Osten der ehemaligen Klärschlammvererdungsbecken (**Fläche PFB 2**) sind als böschungshaltende, stark verwurzelnde, Ausläufer bildende Sträucher aus nachfolgender Auswahl wie folgt zu pflanzen: Insgesamt 40 Bäume gemäß nachfolgender Artenliste A. in der Qualität 3xv. oB. bzw. mB, STU 14/16 **und** je 1,5qm angefangener Grünfläche mindestens ein Strauch- oder Heister gemäß nachfolgender Artenliste B. in der Qualität 2xv oB. Höhe min. 0,6m **und** je 1qm Grünfläche, 1 Strauch gemäß nachfolgender Artenliste C.

A. Art der zu pflanzenden Bäume (40Stück)

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

B. Art der zu pflanzenden Sträucher und Heister (1Str. od. Hei. / 1,5qm)

Botanischer Name	Deutscher Name
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Ligustrum volgare	Liguster
Malus silvestris	Wildapfel
Prunus padus	Traubenkirsche
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hecken-Rose
Salix in Arten	Sal-Weide
Sambucus nigra	Hollunder
Ribes Alpinum	Johannisbeere
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

C. Art der zu pflanzenden Sträucher (1Strauch / 1qm)

Botanischer Name	Deutscher Name
Lonicera-Arten	Heckenkirsche
Ribes alpinum	Johannisbeere
Rosa-Arten	Wildrosen/Bodendeckerrosen
Salix-Arten	Weiden
Sorbaria	Fiederspiere

8.1.5 Fläche mit Pflanzbindung 3 (PFB 3)

Die Fläche PFB 3, gemäß Planzeichen A 6.4, ist als artenreiche Wiese herzustellen. Es ist Saatgut der Region 17 zu verwenden.

8.1.6 Fläche mit Pflanzbindung 4 (PFB 4)

Der Sukzessionsbereich (PFB 4), gemäß Planzeichen A 6.5, ist extensiv zu bewirtschaften und zu pflegen. Beim Aufkommen von Neophyten und Ampfer sind diese zu entfernen. Es hat eine ein- bis zweimalige Mahd ohne Düngung und Pflanzenschutz zu erfolgen.

8.1.7 Fläche mit Pflanzbindung 5 (PFB 5)

Anlage einer Obstbaumpflanzung im Komplex mit artenreichem extensivem Grünland.

Die Fläche PFB 5 (Hügel) ist als Obstbaumpflanzung im Komplex mit artenreichem extensivem Grünland. anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Die Fläche gemäß Planzeichen A 6.6 ist mit mindestens 20cm Oberboden zu bedecken, anschließend erfolgt eine Ansaat einer artenreichen Mähwiese, mit Saatgut der Region 17. Zusätzlich sind die in der Planzeichnung vorgesehenen, heimischen, Obstbäume (Malus, Pyrus, Prunus avium u. domestica) in der Qualität Sol. 3xv mDb StU 8-12 zu bepflanzen.

8.1.8 Wandbegrünung:

8.1.8.1 Die Außenseite von Einfriedungen ist in Abständen von 10,00m aus Auswahlliste 8.1.8.3 zu begrünen.

8.1.8.2 Die Westseite der Lärmschutzwand I ist in Abständen von 5,0m aus der Auswahlliste 8.1.8.3 zu begrünen. Sinngemäße Arten-Erweiterungen sind in Absprache mit der Naturschutzbehörde zulässig.

Rankgewächse, die eine Kletterhilfe benötigen:

Botanischer Name	Deutscher Name
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt
Lonicera tellmanniana	Gold-Geißschlinge
Vitis riparia	Duftrebe
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Polygonum aubertii	Schling-Knöterich

8.2 Art der zu pflanzenden Bäume und Sträucher.

8.2.1 Es sind nur heimische Bäume und Sträucher zulässig.

8.2.2 Thuja, Scheinzypresse und Blaufichte/Blautanne sind weder als Hecke noch als Einzelgehölz zulässig.

8.2.3 Auswahlliste zulässiger Bäume und Sträucher:

8.2.3.1 Zulässige Bäume / Obstbäume auf den Grundstücken (Flächen mit Pflanzbindungen gem. Planzeichnung A 6.1, A 6.2 und A 6.6)

Botanischer Name	Deutscher Name	Größe
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	20 – 40 m
Acer campestre	Feldahorn	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	
Betula pendula	Weiß-Birke	15 – 25 m
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	30 – 40 m
Prunus avium	Vogelkirsche	
Quercus robur	Stiel-Eiche	15 – 30 m
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	
Tilia cordata	Winter-Linde	15 – 25 m
Malus in Arten und Sorten	Apfel	

Pyrus in Arten und Sorten	Birne
Prunus in Arten und Sorten	Zwetschge
Prunus avium in Arten und Sorte	Kirsche

8.2.3.2 Sträucher, auch für frei wachsende Hecken- Heister.

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs
Carpinus betulus	Hainbuche	Kleinbaum
Cornus mas	Kornelkirsche	Strauch
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Hoher Strauch
Corylus avellana	Haselnuss	Großstrauch
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Strauch
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche	Strauch
Prunus spinosa	Schlehe	Strauch
Rhamnus frangula	Faulbaum	Großstrauch
Rosa canina	Hecken-Rose	Strauch
Salix in Arten	Sal-Weide	Großstrauch
Sambucus nigra	Hollunder	Strauch
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	Strauch
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball	Strauch

8.3 Sonstige Festsetzungen

8.3.1 Hecken als Randeingrünung sind nur freiwachsend zulässig.

8.3.2 Beim Ausfall einer Art ist spätestens in der Vegetationsperiode nach Ausfall, lagegleich und entsprechend der vorgesehenen Artenlisten, nach zu pflanzen.

8.3.3 Die Modellierung des Geländehügels (Fläche PFB 5) ist so natürlich wie möglich zu erfolgen. Terrassierungen sind nicht zulässig.

8.3.4 Auf der Außenseite der Lärmschutzwand I ist ein mindestens 1,0m breiter Grünstreifen für die vorgesehene Wandbegrünung mit Kletterpflanzen vorzusehen.

8.4 Zeitpunkt der festgesetzten Gehölzpflanzungen

8.4.1 Die festgesetzten Gehölzpflanzungen zum Außenbereich (hier Sukzessionsbereich - PFB 4, PFB 3 und PFB 2 und PFB 5) sind spätestens in dem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu leisten. Bei Ausfall eines Gehölzes ist artengleich nach zu pflanzen.

8.4.2 Die übrigen Gehölzpflanzungen und Flächen mit Pflanzbindungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der (Teil-) Baumaßnahme durchzuführen. Die Freiflächen sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall eines Gehölzes ist artengleich nach zu pflanzen.

8.5 Monitoring

Für die Anlage/Begrünung des Hügels (PFB 5) und Anlage der Ausgleichsflächen C2 und C3 auf Fl.-Nr. 1148/0 Gemarkung Machtlfing hat eine ökologische Baubegleitung durch ein geeignetes Fachbüro zu erfolgen.

9. Ausgleichsflächen

9.1 Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs wird eine Ausgleichsfläche von 8.380 qm (anerkannt 7.908,75 qm) auf der Flurnummer 1148/0, Gemarkung Machtlfing, gemäß § 1a BauGB festgesetzt und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Andechser Molkerei Scheitz“ zugeordnet.

9.2 Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs wird eine weitere Ausgleichsfläche von 1.077 qm (anerkannt 1077 qm) auf der Flurnummer 1363 Gemarkung Erling-Andechs, gemäß § 1a BauGB festgesetzt und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Andechser Molkerei Scheitz“ zugeordnet.

9.3 Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs wird eine weitere Ausgleichsfläche von 107 qm (anerkannt 107 qm) auf der Flurnummer 1363, Gemarkung Erling-Andechs, gemäß § 1a BauGB festgesetzt und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Andechser Molkerei Scheitz“ in der Fassung der 3. Änderung zugeordnet

9.4 Die Anlage der Ausgleichsfläche ist spätestens ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu erfolgen. Fertigstellung- und Abnahmetermine müssen der Unteren Naturschutzbehörde gemeldet werden.

9.5 Die Ausgleichsflächen der Ziffern 9.1 und 9.2 sind im Plan F.04 Maßnahmenplan – Ausgleichsflächen des Landschaftsarchitekten Florian Breinl vom 18.05.2015 dargestellt.

Die Ausgleichsfläche der Ziffer 9.3 ist in dem Umweltbericht vom 30.05.2017 beigefügten Plan „Ausgleichsflächen“ dargestellt. Die Maßnahmen ergeben sich aus Ziffer 5.3 des Umweltberichts vom 30.05.2017. Der Plan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

9.6 Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs wird eine weitere Ausgleichsfläche von 734 qm auf der Flurnummer 1363, Gemarkung Erling-Andechs, gemäß § 1a BauGB entsprechend der Darstellung und den Maßnahmen im Umweltbericht vom 08.10.2021, Kapitel 3.3 „Ausgleichsmaßnahmen“ festgesetzt und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Andechser Molkerei Scheitz“ in der Fassung der 5. Änderung zugeordnet.

10. Einfriedungen

10.1 Das Betriebsgelände darf mit einer Einfriedung bis zu einer Höhe von 1,8 m versehen werden.

10.2 Zäune zum planungsrechtlichen Außenbereich sind auf dem Grundstück mit einem Mindestabstand von 2,0 m zur Grundstücksgrenze herzustellen. Ist dies in Teilbereichen nicht möglich so ist der Zaun selbst mit Rankgewächsen gem. Artenliste 8.1.7 zu begrünen.

10.3 Zulässig sind nur sockellose Maschendraht-, Stabmatten- und Holzzäune.

10.4 Holzzäune sind in natürlichem Zustand zu belassen. Die Behandlung mit holzfarbenen Lasuren ist zulässig.

D. HINWEISE DURCH TEXT:

1. Erschließung

1.1 Oberflächenwasserbeseitigung

- 1.1.1 Das Konzept zum Rückhalt und zur Ableitung von Regenwasser aus Dach- und Verkehrsflächen wurde von dem Ingenieurbüro Mauerer, mit Datum 03.08.2011, aus Erling. erstellt. Dieses wird durch den Entwässerungsantrag Andechser Molkerei und Lärmschutzwall vom 13.03.2014 und Tektur vom 29.08.2014 des Ingenieurbüro PGG GmbH, Filderstadt präzisiert. Zur Erweiterung des Bauraums C in Richtung Süden mit Wegfall eines Regenrückhaltebeckens hat das Ingenieurbüro PGG GmbH das Entwässerungskonzept mit Stellungnahme vom 02.06.2021 fortgeschrieben.
- 1.1.2 Die Oberflächenwasser von der Dachfläche des Gebäudes entlang der Fl. Nr. 1560 ist im Rahmen des Gesamtkonzeptes zur Oberflächenbeseitigung auf dem Betriebsgelände zu entsorgen.
- 1.1.3 Die geplanten Maßnahmen sind durch wild abfließendes Wasser betroffen und bewirken selbst auch Veränderungen. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass es für die bestehende Bebauung wie auch für künftige Bebauung bei Starkniederschlägen zu keinen belästigenden Nachteilen kommt. Auf § 37 WHG wird hingewiesen.
- 1.1.4 Alle Bauvorhaben sind gegen Hang- und Schichtwasser zu sichern. Gegen ggf. auftretendes Schicht- bzw. Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern. Keller und Lichtschächte sind wasserdicht auszubilden.
- 1.1.5 Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.10.2008 erfüllt und die zugehörigen Technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer ist ebenfalls erlaubnisfrei sofern die Anforderungen der TREN OG (vgl. AllMBI. Nr.3/2002) erfüllt sind. Für Niederschlagswasser von Gewerbe- bzw. Industrieflächen ist weiterhin eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
- 1.1.6 Bei Einreichung eines Bauantrages bei der Gemeinde Andechs ist ein von der AWA Ammersee genehmigter Wasserver- und -entsorgungsplan vorzulegen.
- 1.1.7 Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis

erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Starnberg zu beantragen.

- 1.1.8 Die Grundstückentwässerungsanlagen müssen nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
- 1.1.9 Bei Gewerbe, das mit wassergefährdeten Stoffen umgeht, sind besondere Vorkehrungen zu treffen, das Gewässerverunreinigungen nicht zu besorgen sind (vgl. §§ 62 und 63 WHG). Die VawS in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten, dies gilt auch für den Brandfall. Einzelheiten sind im jeweiligen Bauantrag darzustellen.
- 1.1.10 Niederschlagswasser, das von Manipulationsflächen abfließt, darf generell nicht über Sickerschächte bzw. unbefestigte Flächen in das Grundwasser gelangen oder über Regenwasserkanäle in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden, da dabei eine nachhaltige nachteilige Verunreinigung der Gewässer zu besorgen ist.
- 1.1.11 Die Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden. Von diesen Flächen darf kein Oberflächenwasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen abfließen, bzw. abgeleitet werden.
- 1.1.12 Wird Niederschlagswasser gesammelt in ein ober- oder unterirdisches Gewässer oder außerhalb der Grundstücke beseitigt, so ist dafür eine Erlaubnis vom Landratsamt notwendig. Der Nachweis über die Niederschlagswasserbeseitigung ist vom Bauherrn/ Antragsteller bei der Vorlage seines Bauantrages bei der Gemeinde Andechs zu erbringen.
- 1.2 Abwasserentsorgung
 - 1.2.1 Die bestehende Abwasservorreinigung muss in ihrer Kapazität den steigenden produktionstechnischen Anforderungen angepasst werden. Geruchsbelästigungen oder sonstigen negativen Auswirkungen auf die öffentliche Kanalisation müssen ausgeschlossen werden.
 - 1.2.2 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage der AWA-Ammersee, Wasser- und Abwasserbetriebe gKU anzuschließen.
 - 1.2.3 Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Zwischenlösungen sind nicht zugelassen.
 - 1.2.4 Das zur Verfügung stehende Abwasserkontingent ist abgesichert.

1.3 Trinkwasserversorgung

1.3.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage der AWA-Ammersee, Wasser- und Abwasserbetriebe gKU anzuschließen.

1.3.2 Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwassers zu berücksichtigen.

1.4 Stromversorgung

1.4.1 Die mit Erdbewegungen beauftragten Firmen sind anzuhalten, sich vor Beginn der Bauarbeiten über eventuell vorhandene Versorgungsleitungen in unserem Kundencenter in Penzberg.

1.4.2 Das „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“ herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie DW 125 ist einzuhalten.

1.5 Spartengespräche

Vor Baubeginn sind sämtliche Baumaßnahmen mit den Sparten abzustimmen.

2. Immissionsschutz

2.1 Die Tore an der Milchannahme müssen nachts geschlossen sein und dürfen nur während der Einfahrt des Tankwagens geöffnet werden.

2.2 Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- und Staatsstraßen übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV).

3. Altlasten und Bodenschutz

3.1 Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Humus verwendet werden, der nachweislich nicht aus Altlastverdacht stammt.

3.2 Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, so sind dessen Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ing.-Büro durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen.

Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerungsfähigen Horizont vorzunehmen.

3.3. Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Die Flächenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu reduzieren.

4. Denkmalschutz

4.1 Archäologische Bodenfunde sind gem. Art. 8 DSchG meldepflichtig.

4.2 Bodendenkmäler sind gemäß Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität, Bodeneingriffe sind deshalb auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

4.3 Für Bodeneingriffe jeder Art ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

5. Brandschutz

- 5.1 Das Brandschutzkonzept für das gesamte Planungsgebiet der Molkerei Scheitz wurde vom Ingenieurbüro Ludwig Schwab, mit Datum 12.05.2011 erstellt. Das Konzept wurde zur 5. Änderung des Bebauungsplans mit Stellungnahme des Büros B+B Planungsbüro für Brandschutz vom 02.06.2021 erneut einer Prüfung unterzogen.
- 5.2 Das vorliegende Brandschutzkonzept ist im Rahmen der Einzelbaugenehmigung in Absprache mit der FW-Erling und der Kreisbrandinspektion Starnberg, weiterzuentwickeln.
- 5.3 Die Feuerwehrebewegungsflächen sind permanent freizuhalten; auch das Lagern von beweglichen Gütern nur vorübergehend ist nicht zulässig.

6. Grünbereiche und Schutzzonen

- 6.1 Bei Baumaßnahmen ist gemäß DIN 18.920 der Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sicherzustellen. Ein Abstand von 2,5 m zur Trassenachse ist einzuhalten.
- 6.2 Im Nahbereich von Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist das Pflanzen tiefwurzelnder Bäume unzulässig.
- 6.3 Bei Hochborden dürfen Bäume auf einen Mindestabstand von 1,00 m zum Fahrbahnrand gepflanzt werden.
- 6.4 Alle nicht betriebsnotwendigen Flächen sind grünordnerisch zu gestalten.

7. Artenschutz

- 7.1 Sind von einem Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt (§ 44 BNatSchG), so bedarf es einer isolierten Befreiung durch die Regierung von Oberbayern.
- 7.2 Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen sollen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (1.10. - 28.02.) vorgenommen werden. Andernfalls ist sicher zu stellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten (hier insbesondere Fledermäuse und Mauersegler) betroffen sind (z.B. durch ökologische Bauleitung während der Baufeldräumung).

- 7.3 Bäume sind vor Rodung auf Baumhöhlen zu überprüfen und bei Verdacht auf Brutvögel und Fledermäuse von einem Experten oder einer Expertin zu untersuchen. Bei einem positiven Befund sind CEF-Maßnahmen zu bestimmen und umzusetzen.