



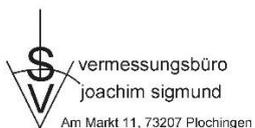
Landkreis Starnberg

## **BEBAUUNGSPLAN Nr. 22**

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

#### **Begründung**

Planfertiger:



Tel.: 07153/8396-0  
Fax.: 07153/8396-30  
mail: [info@vbsigmund.de](mailto:info@vbsigmund.de)

Plandatum:

18.06.2024

## Inhaltsverzeichnis

|   |    |
|---|----|
| 1. Rahmenbedingungen .....  | 2  |
| 1.1. Planungsgrundlagen .....   | 2  |
| 1.2. Weitere Rahmenbedingungen .....  | 3  |
| 2. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen.....  | 4  |
| 2.1. Änderungen beim Maß der baulichen Nutzung und beim Baufenster im Bauraum C sowie<br>Neuschaffung des Bauraums K..... | 5  |
| 2.2. Änderungen bei Grünflächen und betriebsinternen Verkehrsflächen .....  | 7  |
| 2.3. Weitere Änderungen .....   | 7  |
| 2.4. Ausgleich von Erweiterungen .....  | 8  |
| 2.5. Zusammenfassung und Auswirkungen.....  | 8  |
| 3. Immissionsschutz.....  | 9  |
| 4. Erschließung und Verkehr, Brandschutz, Oberflächenwasser .....   | 9  |
| 5. Umweltbericht und weitere Umweltbelange .....  | 9  |
| 6. Kosten.....  | 10 |

### 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 5. Änderung vom 14.12.2021. 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. In diesem Bereich befinden sich die ehemaligen Klärschlammvererdungsbecken. 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.

Das Konzept zum Rückhalt und zur Ableitung von Regenwasser aus Dach- und Verkehrsflächen wurde für den geltenden Bebauungsplan ursprünglich vom Ingenieurbüro Mauerer aus Erling im August 2012 erstellt. Die Entwässerungseingaben und ggf. notwendige wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren wurden im Rahmen der jeweiligen Einzelbauanträge erstellt. Die notwendigen Maßnahmen wurden mit der AWA-Ammersee und dem LRA Starnberg abgestimmt. Hierzu wurde insbesondere mit Antrag vom 13.03.2014 und Tektur vom 29.08.2014 die wasserrechtliche Erlaubnis zur dauerhaften Einleitung von Niederschlagswasser in die anstehende Baugrundsicht sowie in den Abwassersammler der

AWA-Ammersee beantragt. Gegenstand des Antrags ist die Wiederversickerung des Niederschlagswassers der Dachflächen der Neubauten und des Dränagewassers über 3 Schluckbrunnen im Plangebiet. Niederschlagswasser von Verkehrsflächen und Dachflächen wird in Retentionsbecken eingeleitet. Von dort erfolgt eine gedrosselte Ableitung in den Abwassersammler der AWA-Ammersee.

Das vorbenannte Konzept ist mit Fortschreibung vom 06.09.2021 überarbeitet worden.

Das Oberflächenwasser des Lärmschutzwalles wird in eine Retentionsmulde am Fuße des Erdwalls eingeleitet und von dort ebenfalls gedrosselt in den Abwassersammler geführt.

Die Außengebietswasserableitung ist mit Gutachten der Steinbacher Consult vom 11.05.2015 und vom 07.09.2021 geprüft worden. Die mit dem Bebauungsplan zugelassenen baulichen Anlagen können, ohne dass sich nachteilige Auswirkungen für Dritte oder für Anlagen im Plangebiet selbst ergeben, errichtet werden.

Die Durchführung einer UVP ist im Rahmen der 6. 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 5. Änderung vom 14.12.2021. Hierbei übernimmt er ganz wesentlich den bisherigen Bebauungsplan; Modifikationen erfolgen nur in Teilbereichen.

## **2. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen**

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 wurde durch die Erweiterung des der Produktion dienenden Bauraums C einerseits betreffend die flächenmäßige Ausdehnung und andererseits betreffend die Höhenentwicklung die Grundlage für die Zukunftsfähigkeit der Andechser Molkerei geschaffen, die sich auf dem Markt gegenüber Mitkonkurrenten behaupten muss. Klar war und ist, dass es nicht unmittelbar zu einer Umsetzung der zugelassenen Gebäude kommen wird, vielmehr eine Entwicklungsperspektive bis ins Jahr 2035 aufgezeigt wurde. Gerade bei komplexen Planungen wie bei Änderungen eines Molkereibetriebes, die nicht nur äußere Gebäudekubaturen, sondern vor allem technische

Betriebsabläufe einbeziehen müssen, ist ein gewisser Spielraum wichtig, um Planungsvorgänge sinnvoll angehen zu können.

Im Zuge der konkreten Umsetzung einer Planung können sich wiederum Anpassungsnotwendigkeiten ergeben, so beispielsweise bei der Höhenentwicklung. Dies gilt vor allem auch deshalb, weil die zuständige Behörde in der Vergangenheit auch bei kleineren Abweichungen vom Bebauungsplan wegen Berührung der Planungsgrundzüge förmliche Bebauungsplanänderungen für erforderlich gehalten hat.

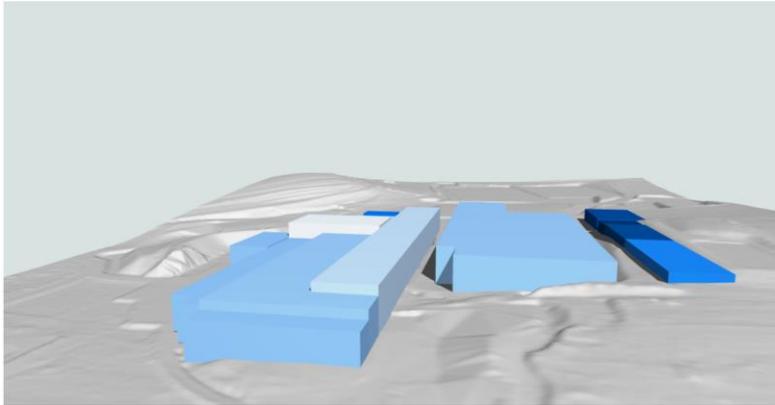
Die 6. Änderung des Bebauungsplans soll nunmehr eine Feinabstimmung vornehmen, die sich bei der Konkretisierung von betrieblichen Planungen ergeben hat. Der von der 5. Änderung vorgegebene Entwicklungsrahmen soll aber gewahrt bleiben. Aus diesem Grunde werden Erweiterungen in einem Bereich durch Rücknahmen in einem anderen ausgeglichen.

#### 2.1. Änderungen beim Maß der baulichen Nutzung und beim Baufenster im Bauraum C sowie Neuschaffung des Bauraums K

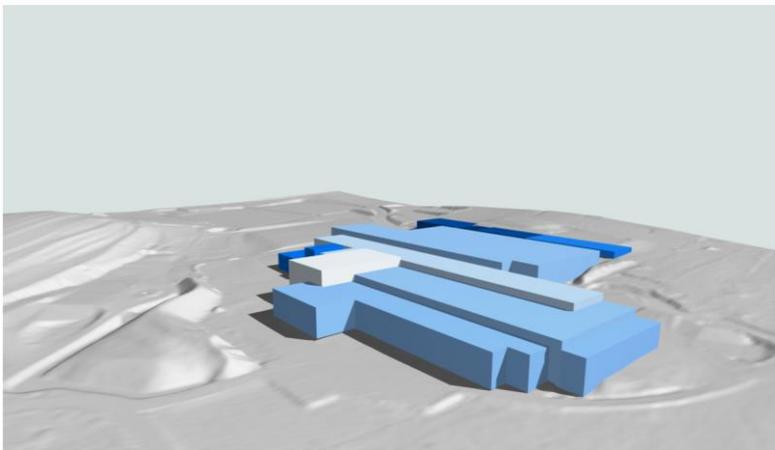
Die bislang geltenden Festsetzungen zur Gebäudehöhe im Bauraum C werden in einem Teilbereich nochmals geändert, um im betreffenden Produktionsbereich die sich aus den technischen Betriebsebenen zwingend ergebenden Höhen einhalten zu können. Hierbei erfolgt eine Erweiterung der Wandhöhe hinter den Milchtanks und zwischen Tanks und Energiezentrale auf 19,50 m. Gleichzeitig wird zum Ausgleich die Wandhöhe bei etwa der Hälfte des Milchtank-Bereichs von bisher 20,00 m auf 19,50 m reduziert. Im vorderen Milchtank-Bereich bleibt die Wandhöhe unverändert bei 20,00 m. Desweiteren wird der Bauraum ganz geringfügig vergrößert. Dies betrifft den Bereich nördlich der Energiezentrale bei der Grünfläche, südlich der Energiezentrale bei der betriebsinternen Verkehrsfläche und südwestlich bei der Abfallstation.

Auf der Westseite des Bauraums C wird ein niedriger Bauraum K angefügt (maximale Wandhöhe 4,50 m), in dem Anlagen zur Lagerung von Milch, Milchprodukten und Betriebsmitteln (Lagerung in Tanks) zulässig sein sollen.

Die Erweiterungen werden insbesondere wegen der ausgleichenden Reduzierung der Höhen und der bereits zulässigen Höhen bei den Milchtanks und dem Hochregallager kaum ins Auge fallen. Nach der bisherigen 5. Änderung stellen sich die zulässigen Baukörper wie folgt dar:



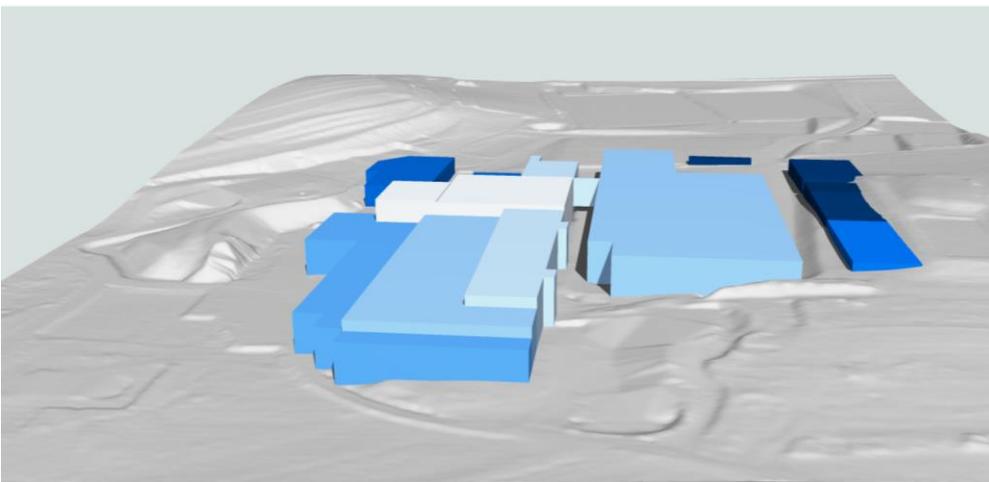
Ansicht Süd



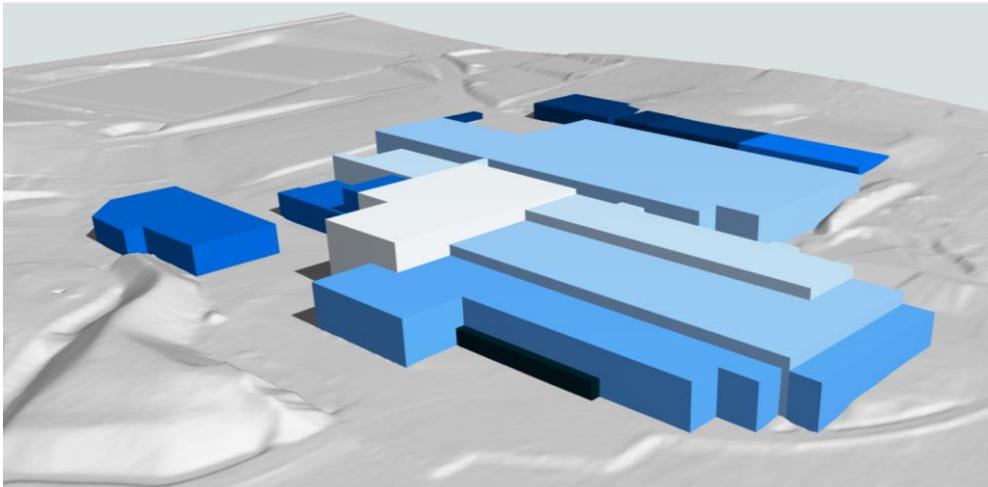
| LEGENDE |      |
|---------|------|
|         | Höhe |
| 1       | 7,3  |
| 2       | 7,5  |
| 3       | 8,0  |
| 4       | 9,0  |
| 5       | 9,2  |
| 6       | 9,5  |
| 7       | 10,0 |
| 8       | 10,2 |
| 9       | 10,3 |
| 10      | 11,0 |
| 11      | 11,3 |
| 12      | 15,0 |
| 13      | 18,0 |
| 14      | 20,0 |

Ansicht Südwest

Mit der 6. Änderung ergibt sich eine Visualisierung der Baukörper wie folgt:



Ansicht Süd



Ansicht Südwest

## 2.2. Änderungen bei Grünflächen und betriebsinternen Verkehrsflächen

Die nordöstlich der Energiezentrale liegende Grünfläche wird um fast die Hälfte ihrer Größe in betriebsinterne Verkehrsfläche umgewandelt, um von Norden an den Produktionsbauraum heranfahren zu können.

Ganz südwestlich des Bauraums C wird die dort befindliche kleine Grünfläche (zwischen Bauraum C und ehemaligem Kreuzäckerweg) in betriebsinterne Verkehrsfläche geändert, da auch in diesem Bereich die Anfahrbarkeit des Bauraums C verbessert werden soll. Die Grünfläche weist wegen ihrer geringen Ausdehnung ohnehin keine besondere Wertigkeit auf.

## 2.3. Weitere Änderungen

Zur Förderung der Energiewende wird eine Überschreitung der Gebäudehöhen der Betriebsgebäude speziell für Photovoltaik-Anlagen um 1,0 m zugelassen. Hierdurch soll eine leichte Aufständigung der PV-Module auf Flachdächern ermöglicht werden.

Um betriebliche Wegestrecken zwischen Produktion und Verwaltung zu verkürzen, wird zwischen den beiden großen Bauräumen C und D ein kleiner Bauraum für einen Verbindungssteg zugelassen. Da dessen Lage noch nicht genau feststeht, kann der Bauraum um 18 m parallel zur zeichnerischen Lage zwischen den Bauräumen nach Norden oder Süden verschoben werden. Wegen seiner Situierung zwischen den Hauptbauräumen ist der Steg nur von wenigen Blickrichtungen aus zu sehen.

Außerhalb der Bauräume sollen bis zu einer Tiefe von 2 m Vordächer bei Eingangsbereichen der Betriebsgebäude möglich sein, wenn diese nach lebensmittelrechtlichen Vorgaben

vorgesehen werden müssen. Eine weitere Versiegelung erfolgt hierdurch nicht, da sich im Bereich der Vordächer auch jetzt schon betriebsinterne Verkehrsfläche befindet.

#### 2.4. Ausgleich von Erweiterungen

Wie eingangs bereits dargestellt soll der von der 5. Änderung vorgegebene Baurechtsrahmen weitestgehend gewahrt bleiben. Hierzu erfolgt im Umfang der Erweiterung eine flächengleiche Rücknahme von Bauräumen oder Verkehrsflächen.

Die 6. Änderung wirkt sich flächenmäßig wie folgt aus:

- Erweiterung Bauräume:
  - o Bauraum C bei Abfallstation: +23,10 qm
  - o Bauraum C südlich Energiezentrale: +36,10 qm
  - o Bauraum C nördlich Energiezentrale: +12,40 qm
  - o Bauraum K: +110,00 qm
  - o Gesamt: +182 qm
  
- Verringerung Grünfläche durch Erweiterung Bauraum oder Verkehrsfläche:
  - o Grünfläche südwestlich Bauraum C: -51,10 qm
  - o Grünfläche nordöstlich Energiezentrale: -463,50 qm
  - o Gesamt: -515 qm
  
- Rücknahme Bauräume:
  - o Südlicher Bauraum E I: -182,00 qm
  
- Erweiterung Grünfläche (Fläche mit Pflanzbindung PFB 1.1) durch Rücknahme Verkehrsfläche:
  - o Verkehrsfläche südlich: +61,00 qm
  - o Verkehrsfläche südwestlich: +454,00 qm
  - o Gesamt: +515 qm

#### 2.5. Zusammenfassung und Auswirkungen

Ziel des Änderungsbebauungsplans ist es, den mit der 5. 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 Gemeindeglieder, die Ortsgestaltung im Allgemeinen und auch die Belange des Denkmalschutzes. Im Hinblick auf den Ausgleich der geringen Erweiterungen der Baufenster

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.

### **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 Änderungsbebauungsplan maßgeblichen Grünflächen und Bauraumerweiterungen schon erfasst hat und die Erweiterungen zudem anderenorts in Teilfläche 2 ausgeglichen werden, ist eine Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung nicht erforderlich.

### **4. Erschließung und Verkehr, Brandschutz, Oberflächenwasser**

Die Erschließung des Betriebsgeländes wird mit der vorliegenden 6. 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

- 10 -

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