



GEMEINDE TODTENWEIS

**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN NR. 13
„SONDERGEBIET KONSERVENFABRIK“**

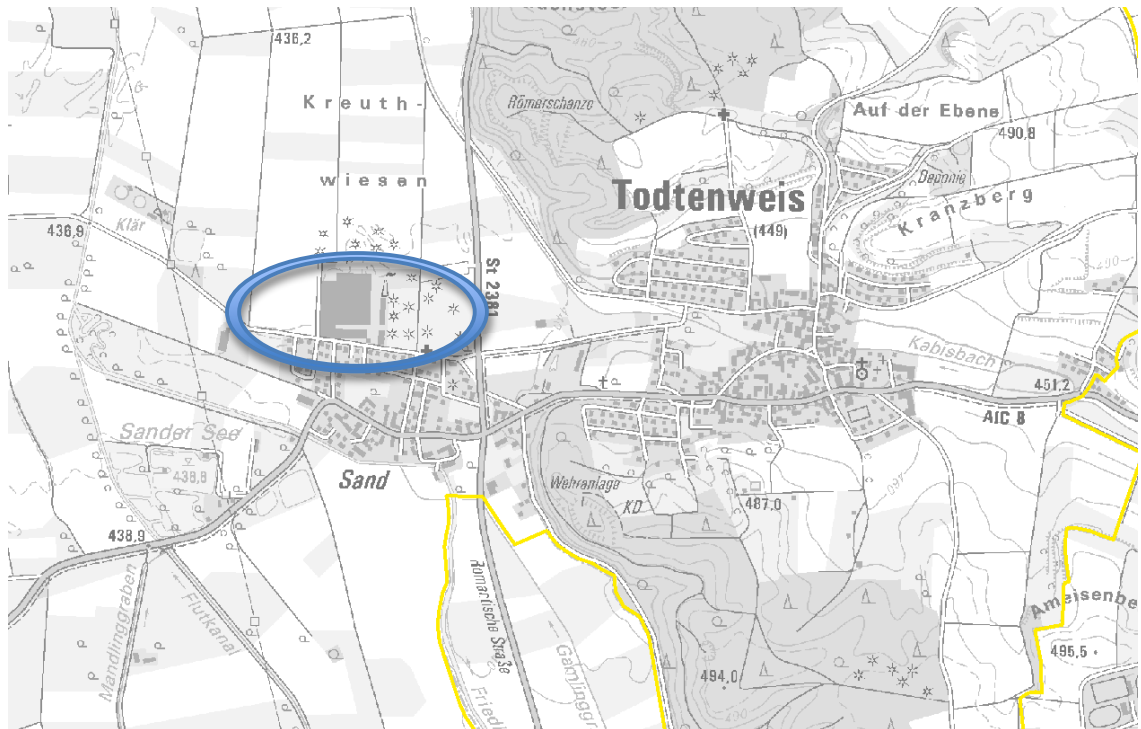
BEGRÜNDUNG ZUM
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 13
„SONDERGEBIET KONSERVENFABRIK SAND-NORD“
DER GEMEINDE TODTENWEIS

Eberhard von Angerer Dipl. Ing. Architekt Regierungsbaumeister
Lohensteinstraße 22 81241 München T: 089-561602 F: 089-561658
mail@vonangerer.de

Grünordnung: Vogl+Kloyer Landschaftsarchitekten
Sportplatzweg 2 82362 Weilheim T: 0881-9010074 F: 0881-9010076
mail@vogl-kloyer.de

1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage des Planungsgebietes



Lage des Planungsgebietes im Ort (Auszug aus der topographischen Karte)

Das Planungsgebiet liegt westlich der Thierhauptener Straße (St 2381) und nördlich der Kapellenstraße am nördlichen Rand des Ortsteils Sand. Im Westen und Norden geht das Gebiet in die landwirtschaftliche Flur über, südlich der Kapellenstraße schließt Wohnbebauung an.

Der Bebauungsplanumgriff umfasst neben den Flächen der bestehenden Konservenfabrik hieran westlich, nördlich und östlich angrenzende und bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Umgriff befinden sich die Grundstücke Fl.Nr. 2308 bis 2312, 2314/1, 2330, 2335 und 2388 sowie Teilflächen von Fl.Nr. 2333, 2336 und 2337 der Gemarkung Todtenweis. Teilflächen aus Fl.Nr. 2379, 2386 und 2387 liegen innerhalb der Fläche eines notwendigen Sichtdreiecks.

Wesentliche Teile des Geltungsbereiches liegen im Bereich eines amtlich kartierten Bodendenkmales (Inv. Nr. D-7-7431-0009; Grabhügel der Bronze- und Hallstattzeit, vermutlich Siedlung der römischen Kaiserzeit und des Frühmittelalters). Baumaßnahmen im Änderungsbereich unterliegen der denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 DSchG.

Im Osten des Geltungsbereiches überspannt eine 20 kV-Leitung der LEW den Geltungsbereich.



Kapellenstraße und Planungsgebiet von Südosten



Planungsgebiet von Westen, Erweiterungsbereich im Vordergrund

1.2 Aussagen des Flächennutzungsplanes



3. Änderung des Flächennutzungsplanes

Das Planungsgebiet wurde im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Todtenweis bereits als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Konservenfabrik ausgewiesen.

Gemeinde Todtenweis Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13 "Konservenfabrik Sand-Nord"
Begründung

1.3 Verkehr

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die bestehende Zufahrt von Nordosten von der Thierhauptener Straße. Von der Kapellenstraße ist lediglich die Zufahrt zu den unmittelbar dort angeordneten Stellplätzen und ansonsten die Rettungs- und Feuerwehrezufahrt zum Firmengelände vorgesehen.

1.4 Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet wird zur Wasserversorgung an das Leitungsnetz der Gemeinde Todtenweis angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt im modifizierten Trennsystem entsprechend der Entwässerungssatzung der Gemeinde: Schmutzwasser wird in den gemeindlichen Mischwasserkanal eingeleitet. Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht. Das Gebiet wird von den LEW mit Strom versorgt.

2. Ziel und Zweck der Planung



Luftbild

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll der bestehenden Konservenfabrik Carl Durach GmbH und Co. KG die Erweiterung des Betriebes für neue Produktions- und Lagerstätten ermöglicht werden. Für wirtschaftliche Betriebsabläufe im Bereich des Altwerkes sind zusätzlich Um- und Neubauten erforderlich.

Um über das in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässige Maß hinaus Wohnraum auch für Saisonarbeiter schaffen zu können, soll neben den bisher schon zulässigen Gewerbenutzungen auch die Zulässigkeit von Wohnungen für Saisonarbeiter im Geltungsbereich geregelt werden.

Die Wohnstelle für Saisonarbeiter ist notwendig, da aus innerbetrieblichen Produktionsabläufen zusätzliches Personal während der Verarbeitungszeit der Rohware benötigt wird. Dieses zusätzliche Personal kann durch den heimischen Arbeitsstellenmarkt nicht abgedeckt werden.



Vorhabenplan der Firma Durach

3. Planungskonzept

Innerhalb des Sondergebietes Konservenfabrik sind neben der Lebensmittelverarbeitung, Konservenherstellung, Logistik, Verwaltung und Betriebsleiterwohnungen im Nordwesten des Geltungsbereiches auch Wohnungen für Saisonarbeiter zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine maximale GRZ von 0,8 begrenzt (hierbei sind alle Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO enthalten). Der Bebauungsplan sieht eine großflächige überbaubare Fläche im Sondergebiet vor, innerhalb derer die zulässige Höhenentwicklung der Gebäude von max. 12,00 m bis zu 7,50 m (entspricht etwa den Höhen des Bestandes) zur angrenzenden kleinteiligen Wohnbebauung im Süden der Kapellenstraße hin abgestuft ist.

Ein im Südwesten des Planungsgebietes verlaufender gemeindlicher Abwasser-sammelkanal wird über ein Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

4. Grünordnung

Durch die durchgehende Eingrünung der überbaubaren Fläche von i.d.R. 10 m Breite soll die verträgliche Einbindung der Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild zu den freien Ortsrändern im Westen, Norden und Osten sichergestellt werden. Im Süden wird für die Bereiche, in denen die vorhandene Bebauung nicht bereits näher an der Kapellenstraße steht, ebenfalls eine Eingrünung festgesetzt.

Um die notwendige Einbindung der Baukörper auch in den Bereichen sicherzustellen, wo die für die Eingrünung notwendigen Flächen noch nicht im Besitz des Vorhabenträgers sind, werden Teilflächen im Nordosten und Osten des Geltungsbereiches unter einen Realisierungsvorbehalt (bis zur Herstellung der Eingrünung) gestellt.

Der Bebauungsplan enthält detaillierte Festsetzungen zur Bepflanzung der Eingrünungstreifen, zur Versickerung und zur Ausbildung von Stellplätzen mit versickerungsfähigen Belägen.

5. Immissionsschutz

Die von den vorhandenen wie den geplanten Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgehenden Schall- und Geruchsemissionen (Sauerkonservenherstellung) wurden im Hinblick auf ihre Auswirkungen auf die Nachbarschaft durch Fachgutachten untersucht.

Folgende Untersuchungen wurden den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zugrunde gelegt:

- Schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 210066/3 vom 13.04.2011 und Stellungnahme Nr. 210166/6 vom 05.12.2011 des Ing.-Büros Greiner, Gauting
- Immissionsprognose für Gerüche, Bericht Nr. M93 218/1 vom 19.04.2011 von Müller-BBM, Planegg

So werden für den Geltungsbereich Emissionskontingente für die vom Gebiet ausgehende Schallleistung festgesetzt, die angesichts der vorhandenen Gemengelage von gewerblicher Nutzung und unmittelbar angrenzendem Wohngebiet unter Berücksichtigung der Vorbelastung im Gebiet (Kieswerk im Südosten) die Einhaltung der zulässigen Planungsrichtwerte an der schutzbedürftigen Wohnbebauung südlich des Geltungsbereiches sicherstellen.

Im Südosten des Geltungsbereiches wird eine Abschirmwand mit einer Höhe von 7,50 m festgesetzt, die die Ausbreitung von Lärm und Gerüchen an der der Wohnbebauung nächstgelegenen Stelle mindern hilft.

Die Untersuchung der vom Betrieb ausgehenden Geruchsemissionen ergab unter Berücksichtigung der vom Vorhabenträger beabsichtigten Umstrukturierungen bei gleichzeitiger Verbesserung der Ableitbedingungen gegenüber dem heutigen Zustand eine deutliche Verminderung der Immissionsbelastung für die angrenzende Wohnbebauung.

Nachdem die für die Geruchsuntersuchung maßgebliche Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) in Bayern nicht eingeführt ist, gibt es für Festsetzungen zu den Geruchimmissionen im Bebauungsplan keine rechtliche Grundlage.

Die konkreten immissionsschutzfachlichen Anforderungen an die Errichtung und den Betrieb der einzelnen Vorhaben im Bereich der Konservenfabrik (im Hinblick auf Schall und Geruch) werden im Rahmen des jeweiligen immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens geprüft und festgelegt.

6. Eingriffsregelung

Für den Eingriff durch das Vorhaben ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 3,10 ha. Der Ausgleich erfolgt auf Grundstücken der Gemeinde Todtenweis außerhalb des Geltungsbereiches. Eine Grunddienstbarkeit ist nicht erforderlich. Es wird auf den beiliegenden Umweltbericht der Landschaftsarchitekten Vogl+Kloyer, Weilheim verwiesen.

6. Art und Maß der Nutzung

Das gesamte Planungsgebiet wird gemäß § 11 BauNVO als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Konservenfabrik festgesetzt.

Als Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl von 0,8 und die Gebäudehöhen als jeweilige Höchstgrenzen festgesetzt. Zusätzliche Überschreitungen der GRZ sind nicht zulässig.

7. Flächenbilanz

Bruttobauland (Geltungsbereich = Vorhabenbereich):	11,78 ha	=	100,0 %
davon entfallen auf: Nettobauland (9,13 ha Bauflächen + 2,46 ha privater Grünflächen):	11,59 ha	=	98,4 %
öffentliche Verkehrsflächen:	0,16 ha	=	1,3 %
Sonstige Flächen (innerhalb Sichtdreieck)	0,03 ha	=	0,3 %

8. Realisierung

8.1 Bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich weitgehend im Besitz des Vorhabenträgers. Für diejenigen Flächen, die sich nicht in seinem Besitz befinden, wird ein Realisierungsvorbehalt aufgenommen (vergleiche 4.). Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8.2 Erschließungskosten

Die Erschließung derjenigen Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die nicht bereits erschlossen sind, erfolgt durch den Vorhabenträger. Erschließungskosten für die Gemeinde Todtenweis fallen nicht an.

München, den 20. April 2011
geändert, 15. Juni 2011
geändert, 07. Dezember 2011
geändert, 01. Februar 2012 (redaktionell)



.....
E. v. Angerer

Todtenweis, den 20. April 2011
geändert, 15. Juni 2011
geändert, 07. Dezember 2011
geändert, 01. Februar 2012 (redaktionell)

.....
T. Riß, 1. Bürgermeister