

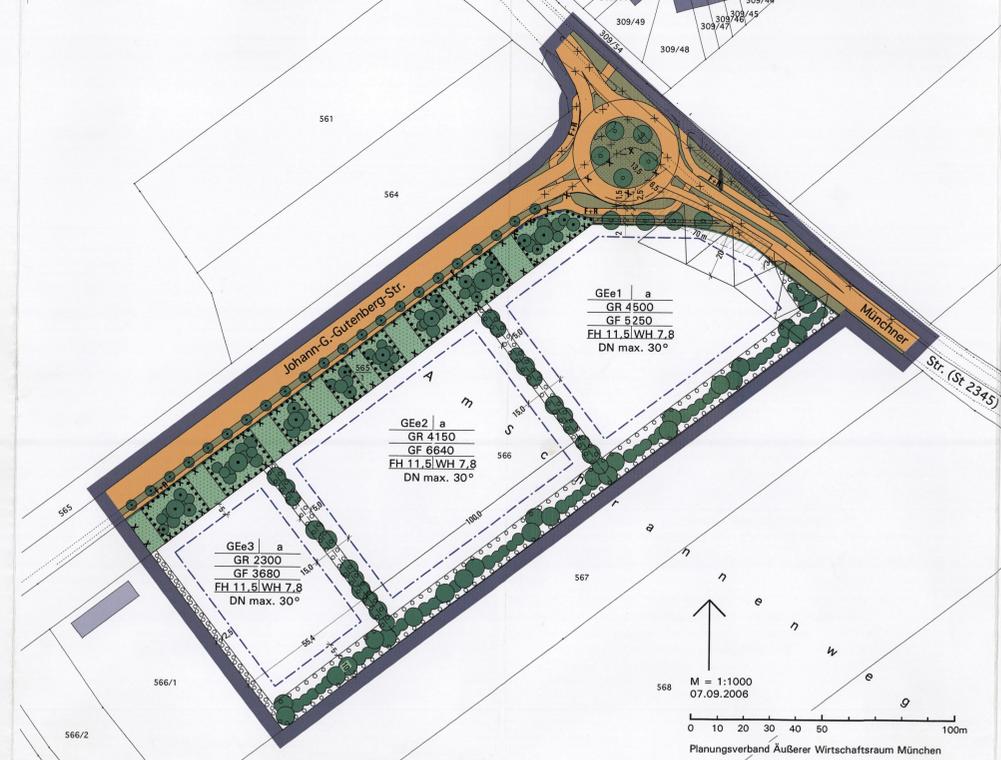
Gemeinde **Olching**
Lkr. Fürstfeldbruck

Bebauungsplan
Olching Nr. 163
„Gewerbegebiet zwischen Münchner und Roggensteiner Straße, Teilschnitt IV“

Planfertiger
Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Uhandstr. 5, 80336 München

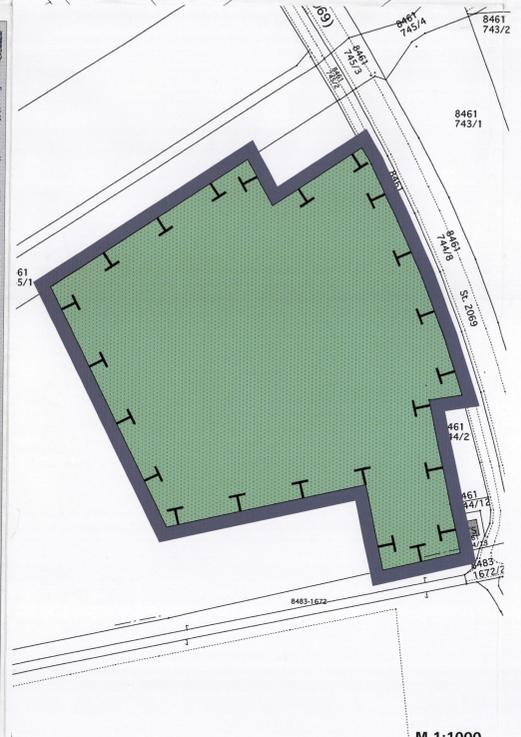
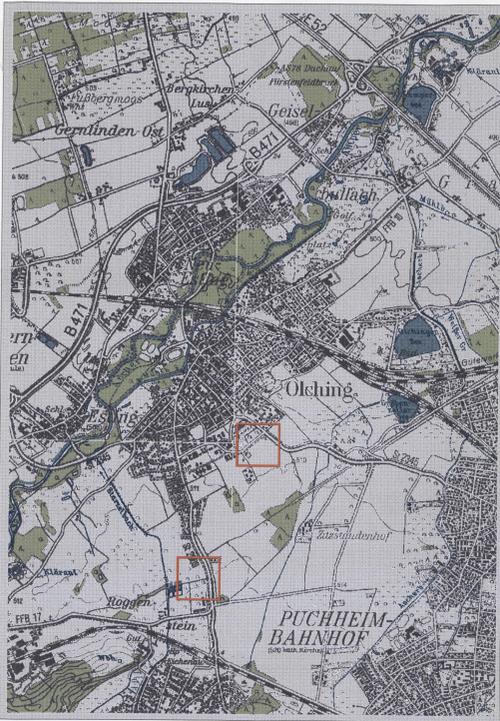
Az.: 610-41/2-80 Bearb.: L6/KI/Man

Plandatum
11.08.2005 (Vorentwurf)
12.07.2006
07.09.2006 (Entwurf)
05.02.2007



Die Gemeinde Olching erlässt aufgrund §§ 2, 9, und 10 Baugesetzbuch – BauGB –, Art. 91 Bayerische Bauordnung – BayBO – und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – diesen Bebauungsplan als

Satzung.



- A Festsetzungen**
- 1 Geltungsbereich**
 - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - 2 Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit folgenden Einschränkungen:
 - Unzulässig sind Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätten.
 - Unzulässig sind Betriebe des isolierten Einzelhandels, Verkaufsstellen im Zusammenhang mit der Produktion eines Gewerbebetriebs, der Handel mit Autos, sowie der Verkauf von üblichen Produkten im Rahmen der Tankstellennutzung sind in untergeordnetem Umfang zulässig.
 - Unzulässig sind Lagerplätze für Schrott, Abfälle und Autowracks sowie ähnlich wirkende Lagerflächen. Lagerflächen als untergeordnete Nebenanlagen von zugelassenen Betrieben bleiben davon unberührt.
 - Unzulässig sind Betriebe, die die nach Ziffer 4 getroffenen Einschränkungen zum Schallimmissionsschutz nicht einhalten
 - Unzulässig sind Anlagen, die einer Genehmigung nach § 4 BImSchG i.V. mit der 4. BImSchV bedürfen
 - 2.2 Je Baugrundstück ist eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zugelassen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet und baulich zugeordnet ist. Separate Wohnhäuser sind nicht zulässig.
 - 2.3 GR Höchstzulässige Grundfläche pro Baureaum gem. § 19 BauNVO.

Durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und für bauliche Anlagen innerhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, darf die festgesetzte maximale Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 60% überschritten werden.
 - 2.4 GF Höchstzulässige Geschossfläche pro Baureaum gem. § 20 BauNVO.

- 2.5 Höhe baulicher Anlagen**

WH 7,8 Die höchstzulässige Wandhöhe (WH) beträgt 7,80 m
FH 11,5 Die höchstzulässige Firsthöhe (FH) beträgt 11,50 m

Die Wandhöhe ist gemäß Art. 6 Abs. 3 Satz 2 BayBO definiert als das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Für zurückgesetzte Dachgeschosse (Staffelgeschoss, Laternengeschoss) wird eine zweite maximale Wandhöhe von 3,50 m festgesetzt. Diese Höhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut des darunter liegenden Geschosses bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
- 2.6 Staffelschosse** sind alleseitig um mind. 3 m von der darunter liegenden Gebäudewand zurückzusetzen.
- 3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**
 - 3.1 Baugrenze

Eine Überschreitung der Baugrenzen für vor die Außenwand vortretende Bauteile und Vorbauten, wie Pfeiler, Gesimse, Dachvorsprünge, Erker und Balkone ist zulässig, sofern sie im Verhältnis zu der ihnen zugehörigen Außenwand untergeordnet sind, die Überschreitung nicht mehr als 2 m beträgt und die vortretenden Bauteile und Vorbauten mindestens 2 m von den Grundstücksgrenzen entfernt bleiben.
 - 3.2 abweichende Bauweise

Festgesetzt wird eine abweichende Bauweise: Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen ist, unbeschadet der Geltung der Abstandflächen ein Abstand von mind. 7,50 m einzuhalten. Dies gilt auch bei Grundstücksteilungen oder Verschiebung der vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen. Eine Unterschreitung des Abstands für vor die Außenwand vortretende Bauteile und Vorbauten, wie Pfeiler, Gesimse, Dachvorsprünge, Erker und Balkone ist zulässig, sofern sie im Verhältnis zu der ihnen zugehörigen Außenwand untergeordnet sind und die Überschreitung nicht mehr als 2 m beträgt.
 - 3.3 Die Geltung des Art. 6 Abs. 4 + 5 BayBO (Abstandflächen) wird angeordnet.
- 4 Schallimmissionsschutz**

Gewerbebetriebe:
Das Plangebiet ist nach § 1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert.

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je m² Grundfläche die folgenden richtungsbezogenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten:

Fläche	Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel je m ²	
	tagsüber (dB(A))	nachts (dB(A))
GE1, GE2, GE3: In Richtung Nordosten zum allgemeinen Wohngebiet östlich der Münchner Straße (Fl.Nrn. 309/48 und 309/49)	65	53
GE1, GE2, GE3: In Richtung Nordwesten zum Kleingartengebiet nördlich der Johann-G.-Gutenberg-Straße	65	55

Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den Emissionspegeln ergebenden zulässigen Geräuschimmissionspegel der einzelnen Betriebe ist nur für Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 der TA Lärm an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Gebäudefassaden der umgebenden Gebiete (allgemeines Wohngebiet östlich der Münchner Straße, nordwestliche Kleingartengebiete), in denen sich Fenster von Aufenthaltsräumen befinden oder auf Grund von Planungsrecht entstehen können, zu führen.

Die Festsetzung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel gilt nicht in Bezug auf Immissionsorte innerhalb des Gewerbegebietes sowie nach Süden.

Als emittierende Fläche gilt die gesamte vom jeweiligen Betrieb bzw. Vorhaben in Anspruch genommene Fläche ohne festgesetzte öffentliche und private Grundflächen.

Für die nachfolgenden Regelungen ist die TA Lärm vom 26.08.1998 maßgebend:
Die Berechnung der zulässigen Immissionspegel je Betriebsgrundstück ist nach DIN ISO 9613-2 für freie Schallausbreitung über ebenem Gelände durchzuführen, wobei die Höhe der Geräuschquelle mit h = 4 m über Gelände und C_{min} = 0 anzusetzen ist.

Dabei ist zu prüfen, ob sich der Immissionsort noch im Einwirkungsbereich der Betriebsanlage im Sinne von Nr. 2.2 der TA Lärm befindet. Unterschreitet der sich auf Grund der Festsetzung ergebende zulässige Immissionsanteil L_{eq} des Betriebes den am Immissionsort geltenden Immissionsrichtwert um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich der zulässige Immissionsanteil auf den Wert L_{eq} = Immissionsrichtwert - 15 dB(A) (Relevanzgrenze in Anlehnung an den Entwurf der DIN 45691 vom Mai 2005).

- 5 Bauliche Gestaltung**

Im GE1, GE2 und GE3 gilt:

 - 5.1 Es sind nur Dächer mit einer Neigung bis zu 30° zulässig.
 - 5.2 Für die Dacheindeckung sind nur stumpf beziehungsweise matt wirkende Materialien zu verwenden.
 - 5.3 Zwerchgiebel und Dachgauben sind nicht zulässig.
 - 5.4 Die Gesamtbreite von Dacheinschnitten darf höchstens ein Drittel der Traufhöhe betragen.
 - 5.5 Im GE2 und GE3 gilt:
Die längere Seite des Hauptbaukörpers ist senkrecht zur Johann-G.-Gutenberg-Straße auszubilden. Baukörper sind mindestens im Verhältnis 4:5 zu planen.
 - 5.6 Die Hauptfrüchtigung ist bei Satteldächern in Längsrichtung des Gebäudes zu orientieren
- 6 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur unterhalb der Dachtraufe oder an Giebelseiten von Gebäuden zulässig. Im Bereich des Staffelgeschosses sind Werbeanlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen ist die Errichtung einer Anzeigetafel für Benzinpreise einschließlich des Markenzeichens der Tankstelle im Bereich von Tankstellen.

Werbeanlagen, die in Richtung Gröbenzell wirken, sind nicht zulässig.

Leuchtreklame mit Lichtunterbrechung ist nicht zulässig.

Die beleuchteten Werbeanlagen sind dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben. Die direkte Einstrahlung der Lichtquelle und die beleuchtete Werbeanlage von beschatteten Wohnungen und von Wohnungen im allgemeinen Wohngebiet gegenüber der Münchner Straße aus ist durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. zu vermeiden.

Werbeanlagen für Betriebe und Produkte, die nicht aus dem Gewerbegebiet stammen, sind nicht zulässig.

Aktionswerbung entlang des öffentlichen Straßenraums ist nicht zulässig.
- 7 Verkehr, Zufahrten, Kfz-Stellplätze**

Im Gewerbegebiet ist pro Betriebsgrundstück eine Zufahrt von der Johann-G.-Gutenberg-Straße aus mit einer Gesamtbreite von maximal 8 m zulässig. Die im Plan festgesetzten Grünstreifen dürfen dafür unterbrochen werden. Die genaue Lage der Zufahrt ist im Zuge der Baugenehmigung zu regeln und wird über die Eintragung einer Dienstbarkeit auf dem Grundstück 565/1 zugunsten der erschlossenen Grundstücke gesichert.

Garagen, Tiefgaragen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht innerhalb der Pflanzstreifen.

Stellplatzflächen für Kraftfahrzeuge sind versickerungsfähig herzustellen (z.B. Pflaster mit breiten Sandfugen) soweit dies wasserrechtlich zulässig ist, und durch Bäume zu gliedern

Als Einfriedung sind nur Maschendraht und Stahlgitterzäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig. Die festgesetzte Ortseinfriedung darf nicht eingefriedet werden. Die Einfriedung ist nur innenseitig entlang der Ortseinfriedung zulässig.

- 9 Grünordnung**
 - 9.1 Private Grünfläche
 - 9.2 bestehende und zu erhaltende Bäume
 - 9.3 Fläche für die Erhaltung von bestehenden Bäumen und Sträuchern
 - 9.4 Fläche zur dichten und geschlossenen Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern i. L. Liste (9.7) als Teil des Baugebiets
 - 9.5 Die Grundstückszufahrten sind in den Zwischenräumen zwischen den mit einer Erhaltungsbindung versehenen Flächen zu errichten.
Die bestehenden und zu erhaltenden Bäume und Gehölze dürfen nur beseitigt werden, wenn dies aus betrieblichen Gründen notwendig ist.
Nicht für Grundstückszufahrten benötigte Zwischenräume sind mit heimischen Sträuchern und Bäumen i. L. Liste (9.7) zu bepflanzen.
 - 9.6 zu pflanzende Einzelbäume i. L. Liste (9.7)
Auf dem Kreisverkehr zu pflanzende Bäume:
Qualität: Solitär, 3 x verpflanzt, m DB, Größe 200/250
Säulenförmige Zierkirsche Prunus serrulata Amanogawa
Die Lage der mit einem Planchen zur Pflanzung bestimmten Bäume kann unter Einhaltung der festgesetzten Anzahl in der Örtlichkeit abweichen.
 - 9.7 Liste der zu pflanzende Bäume und Sträucher
Bäume
Qualität: Stammumfang 14/16 cm, 3 x verpflanzt, m DB
Spitzahorn Acer platanoides
Bergahorn Acer pseudoplatanus
Rotbuche Fagus sylvatica
Waldahorn Juglans regia
Stieleiche Quercus robur
Tilia cordata
Feldahorn Acer campestre
Hainbuche Carpinus betulus
- 10 Vermaßung in Metern**

- B Kennzeichnungen**

Mit Altlasten belastete Fläche.

Ablagerung von Haus- und Sperrmüll Gefährdungsgrad bedenklich.

Bei künftigen Bauarbeiten auf der Altlastenfläche sind folgende Auflagen zu beachten:
Beginn und Ende der Aushubarbeiten sind dem Landratsamt Fürstfeldbruck, Ref. 24/1 – Abfallrecht – rechtzeitig (mind. 3 Werktage vorher) schriftlich anzuzeigen.
Sollten bei den Aushubarbeiten auffällige Verunreinigungen angetroffen werden, so sind diese vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall umgehend mit dem Landratsamt abzustimmen.
- C Hinweise**
 - 1 bestehende Grundstücksgrenze
 - 2 aufzubauende Grundstücksgrenze
 - 3 vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - 4 Flurnummer (z.B. Fl.Nr. 565/1)
 - 5 Anbauverbotszone an der Staatsstraße
Eine Reduzierung der Anbauverbotszone an der St2345 auf 10m für das Grundstück Fl.Nr. 566 mit der geplanten Tankstelle kann beim Straßenbauamt München beantragt werden.
 - 6 Nutzungsschablone

GE 1 a	Art der Nutzung	abweichende Bauweise
GR 4150	maximal zulässige Grundfläche in qm	
GF 6640	maximal zulässige Geschossfläche in qm	
FH 11,5/WH 7,5	Wandhöhe	Firsthöhe
DN 10°-30°		Dachneigung
 - 7 Gewerbegeräusche:
Mit dem Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel durch das entsprechende Vorhaben nicht überschritten werden.

können auch Fenster einer niedrigeren Schallschutzklasse eingebaut werden, wenn dadurch das bewertete Gesamtschallmaß für alle Außenbauteile zusammen nicht unterschritten wird. Hierfür ist ein rechnerischer Nachweis zu erbringen.

14 Für das Plangebiet gilt eine Bauhöhenbeschränkung nach § 12 Abs. 3 Nr. 1a LuftVG.

15 Zur Sicherung der Freiflächengestaltung ist bei der Bauangelegenheit jedem Vorhaben ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen, in dem die Maßgaben des Bebauungsplans berücksichtigt sind.

Kartengrundlage: Digitale Kartengrundlage (Stand 2005)

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger: München, den 10.08.07
i. d. P. Frau Hilger
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Olching, den 10.08.07
Frau Hilger
(Franz Huber, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

- Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Olching am 29.09.2005 gefasst und am 19.12.2005 örtlich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.08.2005 hat in der Zeit vom 04.01.2006 bis 08.02.2006 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.08.2005 hat in der Zeit vom 19.12.2005 bis 09.02.2006 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
Die öffentliche Auslegung des vom Fernauschuss am 07.09.2006 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 07.09.2006 hat in der Zeit vom 07.09.2006 bis 09.01.2007 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 05.02.2007 wurde vom Gemeinderat Olching am 26.07.2007 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).
- Die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 11.08.2005; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der § 344 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 05.02.2007 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
Olching, den 13.08.07
Frau Hilger
(Franz Huber, Erster Bürgermeister)

Gemeinde

Olching

Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan

Nr. 163

„Gewerbegebiet zwischen Münchner und Roggensteiner Straße, Teilabschnitt IV“

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

Grünordnungsplanung

Margarethe Waubke, Landschaftsarchitektin
Stöberlstraße 33, 80687 München

Az.: Olc412-80

Bearb.: Lö/Mk

Plandatum

11.08.2006 (Vorentwurf)

07.09.2006 (Entwurf)

05.02.2007

Begründung

Inhalt

A Städtebauliche Begründung	3
1 Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2 Anlass und Ziel der Planung	3
3 Lage und Beschreibung des Planungsgebiets	3
4 Inhalt der Planung	4
5 Immissionsschutz.....	6
6 Erschließung.....	7
7 Grünordnung, Eingriffsregelung.....	7
8 Ver- und Entsorgung	8
B Umweltbericht	9
1 Vorbemerkung zum Umweltbericht und zum Planungsvorhaben.....	9
2 Umweltprüfung des Vorhabens.....	11
3 Prognose, Planungsalternativen, Überwachung.....	16
4 Zusammenfassung Umweltbericht	17
C Zusammenfassende Erklärung	18
D Anhang	20
1 Lageplan	20
2 Übersichtsplan Ökokonto	20
3 Schallschutzgutachten.....	20

A Städtebauliche Begründung

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Olching ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern als Siedlungsschwerpunkt innerhalb des Stadt- und Umlandbereichs des großen Verdichtungsraums München festgelegt und liegt an der überregionalen Entwicklungsachse im Verlauf der Bahnlinie München - Augsburg (bis Mammendorf S 4). Im Regionalplan München sind die in den regionalen Grünzug eingebetteten Siedlungsbereiche von Olching sowie Esting / Neu-Esting / Geiselbullach als Bereiche festgelegt, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen. Die im Regionalplan festgelegten Lärmschutzbereiche des Militärflugplatzes Fürstenfeldbruck umfassen weite Teile des Gemeindegebiets. Das Planungsgebiet liegt in der Schutzzone Ci (innere Teilzone) mit einer Lärmbelastung von 64 bis 67 dB(A), in der eine uneingeschränkte gewerblich/industrielle Entwicklung und eine auf Baulückenschließungen beschränkte Wohnsiedlungsentwicklung zulässig ist (RMP, B II 6.2 ff). Derzeit steht die Auflösung des Militärflugplatzes und dessen Nachfolgenutzung als Schwerpunktlandeplatz für die zivile Luftfahrt oder für andere Zwecke zur Diskussion.

Die Gemeinde Olching verfügt über den 1984/85 ausgearbeiteten, aber erst in der Fassung vom 28.07.1992 am 10.03.1993 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan mit einer jeweils wirksamen 2., 3., 4., 6. und 8. Flächennutzungsplan-Änderung; die 7. Flächennutzungsplan-Änderung ist derzeit in Bearbeitung. Eine 9. Flächennutzungsplan-Änderung ist als Voraussetzung zur Aufstellung dieses Bebauungsplans notwendig und wird im Parallelverfahren durchgeführt. Der derzeitige Stand des Flächennutzungsplans ist in einer (als solche nicht wirksamen) digitalen Gesamtdarstellung vom Januar 2005 zusammengefasst.

2 Anlass und Ziel der Planung

Der Anlass der Planung ist der Bedarf der Gemeinde Olching an weiteren Gewerbeflächen zur sinnvollen Unterbringung konkreter Ansiedlungswünsche mehrerer Gewerbetreibender. Vor allem für eine Tankstelle einschließlich Reparaturbetrieb und Autohaus soll die Möglichkeit geschaffen werden, aus dem beengten Ortszentrum an eine geeignete Stelle umzusiedeln. Zudem erscheint eine gewerbliche Bebauung an dieser Stelle geeignet, um die Bebauung durch den Wertstoffhof entlang der Johann-G.-Gutenberg-Straße sinnvoll zu ergänzen, die vorhandene Erschließung gut auszunutzen und die schon verwirklichten Teilabschnitte des Gewerbegebiets zwischen Münchner und Roggensteiner Straße abzurunden.

3 Lage und Beschreibung des Planungsgebiets

Die Gemeinde Olching (rd. 30 km² Fläche, 24.000 Einwohner, 4.200 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze) liegt im Osten des Landkreises Fürstenfeldbruck, unmittelbar westlich der Landeshauptstadt München.

Die Siedlungsgebiete von Olching und Esting / Neu-Esting / Geiselbullach sind durch das Ampertal (Landschaftliches Vorbehaltsgebiet, Landschaftsschutzgebiet) voneinander getrennt. Das etwa 3,1 ha große Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang am südlichen Ortsrand von Olching in unmittelbarer Nachbarschaft zu den bereits umgesetzten Teilabschnitten des Gewerbegebiets zwischen Münchner und Roggensteiner Straße. Es umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 566 gesamt sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 565, 565/1, 482/7, 1233 und 1233/5 der Gemarkung Olching.

Im Südosten wird das Gebiet begrenzt von der freien Strecke der St 2345, im Nordwesten von der Johann-G.-Gutenberg-Straße, im Südwesten grenzt die Fläche an den Wertstoffhof der Gemeinde Olching und im Südosten schließt sich der landwirtschaftliche Außenbereich an. Das Grundstück ist eben und unbebaut, zur St 2345 besteht eine niedrige Böschung.

Das Grundstück Fl.Nr. 566 wurde als intensives Grünland bewirtschaftet, liegt aber derzeit brach, das Grundstück Fl.Nr. 565/1 weist einen dichten Gehölzbestand auf und ist als mit Altlasten belastete Fläche gekennzeichnet. Die Altlastenfläche 20.03 wird als „bedenklich“ eingestuft. Bei Untersuchungen 1996 wurden Ablagerungen von Haus- und Sperrmüll gefunden und bei einer Untersuchung 1999 auch erheblich Belastungen des Oberbodens festgestellt. Es wurde darauf hin eine 0,35m mächtige kulturfähige Bodenschicht aufgebracht und diese mit einer geschlossenen Vegetationsdecke gesichert. Bei künftigen Bauarbeiten sind die Auflagen entsprechend der Satzung zu beachten.

Nordwestlich des Planungsgebiets schließt sich eine Kleingartensiedlung an. Ca. 25% der im gültigen Flächennutzungsplan dafür vorgehaltenen Fläche werden derzeit als Ackerfläche genutzt. Im Nordosten jenseits der St 2345 liegt das Wohngebiet Albrecht-Dürer-Straße.

500 m südlich der Fläche soll die geplante Südumgehung der Gemeinde verlaufen. Eine Anbindung beider Gewerbegebiete (Bestand und Neuplanung) durch eine Gewerbegebietserschließung ist geplant.

4 Inhalt der Planung

4.1 Art der Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 3,1 ha. Davon entfallen auf die als eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesene Fläche ca. 1,75 ha. Die ausgewiesenen Flächen sind vornehmlich für kleinere und mittelgroße produzierende und handwerkliche Betriebe sowie eine Tankstelle mit Autohaus und angeschlossenen Reparaturbetrieb vorgesehen. Sie dienen vor allem der Unterbringung von konkreten Ansiedlungswünschen. Daher werden von vornherein hier unerwünschte Nutzungen (z.B. kirchliche und sportliche Einrichtungen) ausgeschlossen.

Ausgeschlossen werden sollen zudem Betriebe des isolierten Einzelhandels. Dies dient in erster Linie dem Schutz und der Erhaltung der innerstädtischen Einzelhandelsstruktur, aber auch dem oben genannten Zweck, das Gewerbegebiet bestimmten Betrieben vorzubehalten und deren Ansiedlungen gezielt städtebaulich steuern zu können. Den Betrieben soll es aber ermöglicht werden in untergeordnetem Umfang, im Rahmen ihrer Produktion/Tätigkeit Verkaufsstellen einzurichten. Auch der Verkauf von Produkten, wie er im Rahmen einer Tankstellennutzung in den angeschlossenen Shops allgemein üblich ist, bleibt zulässig.

Ebenfalls ausgeschlossen werden soll an dieser exponierten Stelle am Ortseingang von Olching die ausschließliche Nutzung der Grundstücke zum Ablagern.

Der mit Gehölzen bestandene Grünstreifen im Besitz der Gemeinde bleibt bis auf die notwendigen Grundstückszufahrten von der Johann-G.-Gutenberg-Straße erhalten.

Der Bebauungsplan sieht einen 10 m breiten Pflanzstreifen als neue Ortsrandein- grünung vor.

Außerdem schafft der Bebauungsplan die rechtlichen Voraussetzungen zur Umgestaltung der Ortseinfahrt zu einem Kreisverkehr mit dem Ziel, den Verkehrsfluss an dieser Stelle zu verbessern.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an die benachbarten, bereits bebauten Teilabschnitte des Gewerbegebiets zwischen Münchner und Roggensteiner Straße festgesetzt. Die Werte wurden so angepasst, dass die in den früheren Teilabschnitten teilweise über Befreiungen vom gültigen Bebauungsplan entstandene Ausnutzung von Grundstücken hier von vornherein möglich ist.

Statt einer GRZ und GFZ werden die maximal zulässige Grundfläche und die maximal zulässige Geschossfläche pro Bauraum festgesetzt. So soll eine spätere Grundstücksteilung, die zu einer höheren Ausnutzung der Grundstücke führen soll, von vornherein verhindert werden.

Die im GEe2 und GEe3 festgesetzte maximal zulässige Grundfläche entspricht unter Annahme der in die Planung eingestellten Grundstücksgrenzen einer GRZ von 0,5 die es ermöglicht, das Grundstück zu 50% zu überbauen. Dieser Wert erscheint angemessen, zumal das Baugebiet am Ortsrand liegt und genügend Freiflächen für Erschließung, Kfz-Stellflächen, Anlieferung- und Rangierflächen sowie die Eingrünung verbleiben müssen. Zudem darf die maximal zulässige Grundfläche durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu 60% überschritten werden. Dies entspricht unter Annahme der dargestellten Grundstücksgrenzen dem nach BauNVO höchstzulässigen GRZ-Wert von 0,8.

Im GEe1, in dem die Tankstelle und mit angeschlossenen Nutzungen vorgesehen ist, wird die maximal zulässige Geschossfläche zu Gunsten einer höheren maximalen Grundfläche prozentual niedriger angesetzt (entspricht unter Annahme der dargestellten Grundstücksgrenzen einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 0,7). Dies trägt der Tatsache Rechnung, dass es sich hier um eine aus betrieblichen Gründen vorwiegend flächige Nutzung handelt.

Der festgesetzten maximalen Geschossfläche liegt die Überlegung zu Grunde, dass eine zweigeschossige Ausnutzung des Grundstücks im Sinne des flächensparenden Bauens möglich sein soll. Außerdem soll die Verwirklichung einer Betriebsleiterwohnung im Dachgeschoss unabhängig davon möglich sein, ob das Geschoss als Vollgeschoss zu werten und damit auf die Geschossfläche anzurechnen wäre.

Einen zusätzlichen beschränkenden Rahmen erhält die Nutzbarkeit des Grundstücks durch die Festlegung einer maximalen Wand- und Traufhöhe. Durch die festgesetzten Höhen zusammen mit der Dachneigung bleibt das Maß der Nutzung in den gewünschten Grenzen. Die festgesetzten Höhen entsprechen den im benachbarten Gewerbegebiet vorhandenen Höhen.

Um ein Staffelgeschoss zu ermöglichen, wird eine zweite Wandhöhe von 3,50 m festgesetzt. Die Staffelgeschosse sind von der Außenwand um mindestens drei Meter nach innen zu versetzen um deren städtebauliche Dominanz zurück zu nehmen.

4.3 Bauliche Gestaltung

Das Planungsgebiet hat eine exponierte Lage am Ortseingang von Olching. Der Verkehr auf der St 2345 aus Richtung Gröbenzell kommend, fährt direkt auf das neue Gewerbegebiet zu. Um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen und auch den Verkehr nicht übermäßig abzulenken, werden im Bebauungsplan daher Regelungen zur Gestaltung der Baukörper und zur Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen.

Diese tragen einer ortsbildverträglichen Gestaltung des Gewerbegebiets Rechnung, und berücksichtigen den Bestand, mit dem Ziel, den südöstlichen Ortsrand von Olching einheitliche fortzusetzen.

Für das GEE 1 werden entsprechend den anders gelagerten Anforderungen einer Tankstelle abweichende andere Festsetzungen getroffen.

5 Immissionsschutz

5.1 Gewerbelärm

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 163 "Gewerbegebiet zwischen Münchner und Roggensteiner Straße, Teilabschnitt IV" der Gemeinde Olching, wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen gewerblich zu nutzender Flächen im Geltungsbereich das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Piening GmbH, Bericht Nr. 2728/B1/stg vom 22.06.2006 erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Das Gewerbegebiet wird gemäß §1(4) Nr. 2 BauNVO nach den Eigenschaften von Betrieben und Anlagen hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Dazu wurde in den Gebieten die zulässige Geräuschemission in Form von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln festgesetzt.

Dies war notwendig, um an den maßgebenden Immissionsorten an den nächstgelegenen Baugrenzen in den benachbarten allgemeinen Wohngebieten und der Kleingartenanlage die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sicherzustellen.

Es wurden deshalb maximal zulässige Geräuschemissionskontingente in Form von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln für die gewerblich genutzten Flächen festgelegt, deren Einhaltung beim Bau oder bei immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bei Neu- oder Umplanungen von der Genehmigungsbehörde überprüft werden und umgesetzt als Immissionsanteile in die entsprechenden Bau- und Betriebsgenehmigungen aufgenommen werden können.

Da die Geräuschemissionskontingente nur für die Schallausbreitung nach Nordosten und Nordwesten eingeschränkt sind, besteht für die anzusiedelnden Betriebe die Möglichkeit, durch eine geschickte Anordnung von Baukörpern und Geräuschquellen ihre Geräuschemission vorzugsweise in Richtung Süden zu orientieren.

Dadurch ist langfristig sichergestellt, dass im Zusammenwirken aller gewerblichen Geräuschemittenten keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche an schützenswerter Bebauung eintreten. Tagsüber kann es am Südrand der Kleingartenanlage zu einer geringfügigen Überschreitung des städtebaulichen Orientierungswertes von 55 dB(A) (Beiblatt 1 zur DIN 18005) kommen.

In Abwägung der Belange der Wirtschaft einerseits und in Anbetracht des Umstandes, dass der Aufenthalt von Personen in der Kleingartenanlage nur vorübergehend ist, wird die sich ergebende Überschreitung des städtebaulichen Orientierungswertes hingenommen. Der städtebauliche Orientierungswert für Misch- und Dorfgebiete wird immer noch um mehr als 2 dB(A) unterschritten. Auch dies ist bei der Abwägung berücksichtigt.

Die Untersuchungen, die im Rahmen des angefertigten Schallschutzgutachtens zur Ermittlung der Vorbelastungen durchgeführt wurden, haben außerdem ergeben, dass bezüglich der vom Wertstoffhof ausgehenden Lärmbelastungen im Gewerbegebiet für Aufenthalts- und Büroräume keine zusätzlichen Maßnahmen festge-

schrieben werden müssen, da die einschlägigen Grenzwerte hier eingehalten werden.

5.2 Fluglärm

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der inneren Teilzone der Lärmschutzzone C des militärischen Flughafens Fürstenfeldbruck. Es gelten daher die einschlägigen Vorschriften zum Schallimmissionsschutz. Allerdings wird die militärische Nutzung des Flughafens demnächst eingestellt werden. Ob der Flughafen in Zukunft als Zivilflughafen genutzt, oder ob die Luftfahrt dort ganz eingestellt wird, ist derzeit noch unklar.

6 Erschließung

Das Gewerbegebiet wird über die Johann-G.-Gutenberg-Straße erschlossen. Die Umgestaltung der Einmündung der Johann-G.-Gutenberg-Straße in die St 2345 in einen dreiarmligen Kreisverkehr in Zusammenarbeit mit dem Straßenbauamt München ist geplant, um den Unfallschwerpunkt an dieser Stelle zu entschärfen und den Verkehrsfluss zu verbessern.

Das Grundstück der geplanten Tankstelle erhält zusätzlich eine Zufahrt von der St 2345. Aus sicherheitstechnischen Gründen kann aber nur ein Rechtsein- und ausbiegen gestattet werden. Der Ausbau des Kreisverkehrs erfolgt daher so, dass ein unerwünschtes Linksein- und ausbiegen durch bauliche Maßnahmen (Verlängerung des Fahrbahnteilers) verhindert wird.

Die Ortsdurchfahrtsgrenze liegt aktuell in Höhe des Grundstücks 565/1 und demzufolge in etwa der Mitte des geplanten Kreisverkehrs. Eine Verlegung der Ortsdurchfahrt Richtung Süden, auf die Höhe der Tankstellenzufahrt erscheint daher im Zuge der Realisierung der Planung sinnvoll. Dies ist im Verlauf des weiteren Verfahrens abzuklären. Der geplante Bauraum überlagert sich mit der bestehenden Bauverbotszone, weil in Aussicht gestellt werden kann, dass die Bauverbotszone im Bereich der Tankstelle auf Antrag des Bauwerbers auf 10 m reduziert werden kann.

Die notwendigen Grundstückszufahrten von der Johann-G.-Gutenberg-Straße führen über das in gemeindlichem Besitz befindliche Flurstück Nr. 565/1. Um die Grundstückszufahrten den betrieblichen Abläufen anpassen zu können, soll deren genaue Lage erst im Baugenehmigungsverfahren bestimmt und zur Sicherung der Erschließung eine Grunddienstbarkeit auf dem Flurstück Nr. 565/1 zu Gunsten der erschlossenen Grundstücke eingetragen werden.

Im Südosten des Planungsgebiets verläuft im Abstand von ca. 500 m die Trasse der geplanten Südumgehung Olching. Eine von der Südumgehung abzweigende Gewerbegebietserschließung, die entlang der landwirtschaftlichen Höfe und westlich des Wertstoffhofs in die Johann-G.-Gutenberg-Straße mündet, ist ebenfalls vorgesehen.

7 Grünordnung, Eingriffsregelung

Das Baugebiet soll in angemessener Weise eingegrünt und gestaltet werden. Hierzu ist unter anderem ein 10 m breiter Pflanzstreifen für die Ortsrandeingrünung vorgesehen. Die 5,00 m breiten Pflanzstreifen entlang der durch Teilung neu entstehenden Grundstücksgrenzen gliedern das Baugebiet und ermöglichen eine gewisse Durchlässigkeit für Kleinlebewesen.

Durch den Bebauungsplan wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, dessen Folgen nach § 1a BauGB soweit wie möglich zu vermeiden und darüber hinaus auszugleichen sind.

Der Gehölzbestand entlang der Johann-G.-Gutenberg-Straße soll weitestgehend erhalten bleiben. Die notwendigen Grundstückszufahrten sind möglichst so anzuordnen, dass die vorhandenen Lücken zwischen den mit einer Erhaltungsbindung gekennzeichneten Flächen (Wiesenflächen) genutzt werden und keine Gehölze beseitigt werden müssen. Ein Verlust einzelner Straßenbäume der Johann-G.-Gutenberg-Straße durch die Errichtung der Zufahrten ist nicht vermeidbar. Ebenso die Entfernung von ca. 40 m des Gehölzbestandes für die Errichtung des Verkehrskreisels.

Die Behandlung der Eingriffsregelung erfolgt innerhalb des Umweltberichtes. Darin wird ein Ausgleichsumfang von 9.800 qm ermittelt. Diese Flächen werden außerhalb des Bebauungsplanumfangs an anderer Stelle im Gemeindegebiet über das Ökokonto der Gemeinde Olching auf der Fl. Nr. 744 Gemk. Olching, an der Roggensteiner Straße bereitgestellt. Bei den Maßnahmen handelt es sich um die Abschiebung des Oberbodens und Initialaussaat zur Vergrößerung der am benachbarten Bahndamm vorhandenen Magerrasenfläche. Auf weiteren Flächenteilen besteht das Entwicklungsziel "Mähwiese mit Hochstaudenfluren in Randbereichen". In der Berechnung der Ausgleichsfläche werden die Flächenabschläge durch bereits umgesetzte Maßnahmen berücksichtigt (siehe Anlage 1 zum Bebauungsplanentwurf: "Ökokontoflächen"). Für die Ermittlung der Größe der benötigten Fläche wurde wie folgt vorgegangen: Vom im Umweltbericht ermittelten Bedarf von 9.800 qm Ausgleichsfläche wird ein Abschlag von 280 qm abgezogen für bereits im Jahr 2002/2003 auf 3.125 qm durchgeführten und damit mit 3% pro Jahr verzinsten Maßnahmen. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass bis 100 m Entfernung von der Roggensteiner Straße die Ausgleichsflächen auf Grund der Beeinträchtigung durch die Straße nur zu 50 % angerechnet werden können. Daraus ergibt sich die festgesetzte benötigte Gesamtfläche von 15.430 qm.

8 Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die zentrale Wasserversorgungsanlage. Das Planungsgebiet ist bereits durch eine öffentliche Wasserleitung DN 200 erschlossen. Zur abwassertechnischen Erschließung muss der bestehende Abwasserkanal in der Johann-G.-Gutenberg-Straße verlängert werden. Der Anschluss an die Kanalisation erfolgt im Trennsystem. Niederschlagswasser darf daher nicht in die Kanäle eingeleitet werden. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist grundsätzlich anzustreben, soweit dies rechtlich zulässig ist. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist in jedem Fall erforderlich. Unbelastetes oder gering belastetes Niederschlagswasser kann über ein natürliches Gefälle in die festgesetzten Pflanzstreifen eingeleitet und hier über die belebte Bodenzone versickert werden. Durch die Altlastenfläche darf grundsätzlich nicht versickert werden. Auf Grund des hohen Grundwasserstandes darf u.U. das Niederschlagswasser von Kundeparkplätzen nicht versickert werden. Kann das anfallende Niederschlagswasser nicht vollständig versickert werden, so muss eine individuelle Lösung erarbeitet werden.

Die Müllentsorgung wird durch den Landkreis sichergestellt.

B Umweltbericht

1 Vorbemerkung zum Umweltbericht und zum Planungsvorhaben

1.1 Vorbemerkung zum Umweltbericht

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und zu umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

Nachdem der Bebauungsplan parallel zur Flächennutzungsplan-Änderung aufgestellt wird und somit die beiden Planungen als "miteinander verbunden" angesehen werden können, werden die Inhalte des Umweltberichts auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes erstellt und abgearbeitet.

1.2 Kurzdarstellung des Planungsinhalts und der Planungsziele

Art des Gebietes: eingeschränktes GE- Gebiet an der Johann-G.-Gutenberg-Straße mit Tankstelle

Art der Bebauung: Festsetzung der max. zulässigen Grundfläche und max. zulässigen Geschossfläche (GE 2: GRZ von 0,5 – 0,8)

GE1: Tankstelle mit Autohaus und angeschlossenen Reparaturbetrieb (GRZ von 0,6 und GFZ von 0,7)

Es ist eine zweigeschossige Bebauung mit Festlegung der maximalen Wand- und Traufhöhe zugelassen.

Erschließung: Die Erschließung erfolgt über die Johann-G.-Gutenberg-Straße, es wird von 4 separaten Zufahrten ausgegangen, die Tankstelle erhält eine zusätzliche Zufahrt von der St. 2345.

Umgestaltung der Einmündung der Johann-G.-Gutenberg-Straße in die St. 2345 als Kreisverkehr.

Flächenbedarf: ca. 3,1 ha, davon Gewerbegebiet: ca. 1,75 ha

1.3 Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Die zu beachtenden Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus den einschlägigen Fachgesetzen (Naturschutzgesetz, Wassergesetz, Immissionsschutzgesetz usw.), aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern und dem Regionalplan München sowie weiteren Fachplanungen (Biotopkartierung, Arten- und Biotopschutzprogramm usw.).

Ferner ist der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Olching und der hierin integrierte Landschaftsplan zu beachten.

Für die einzelnen Fachziele sind vor allem relevant:

Bodenschutz	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden; Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß; Sicherung der Funktionen des Bodens (Versickerungsfähigkeit, Vermeidung von Schadstoffeinträgen in den Boden).
<i>Berücksichtigung</i>	<i>Nutzung einer Fläche am südwestlichen Ortsrand; Umnutzung einer innerörtlichen Fläche ist nicht möglich</i>
Immissionsschutz	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm, Schadstoffe, Staub usw.); insbesondere Vermeidung von Lärmbelastungen der angrenzenden Kleingartenanlage
<i>Berücksichtigung</i>	<i>Schallschutzmaßnahmen: eingeschränktes Gewerbegebiet Festsetzung eines flächenbezogenen Schalleistungspegel Ausschluss von nach §4 BImSchG genehmigungspflichtigen Anlagen; erhöhtes Verkehrsaufkommen ist zu erwarten;</i>
Wasserschutz	Schutz von Oberflächen- und Grundwasser; Erhalt und Verbesserung der natürlichen Rückhaltefähigkeit des Bodens und des Geländes für Niederschläge;
<i>Berücksichtigung</i>	<i>Maßnahmen zur natürlichen Regenwasserableitung/ - Versickerung sind geplant;</i>
Natur- und Landschaftsschutz	Artenschutz; Schutz und Erhalt von Lebensräumen; Schutz der Erholungsfunktion der Landschaft; Schutz und Verbesserung des Landschaftsbilds; Minimierung und Ausgleich von nicht vermeidbaren Eingriffen.
<i>Berücksichtigung</i>	<i>Beurteilung des Eingriffs und Festlegung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen (siehe folgende Ausführungen) mit Minimierungsmaßnahmen</i>

2 Umweltprüfung des Vorhabens

2.1 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Allgemeine Datengrundlagen	<ul style="list-style-type: none"> - Regionalplan und Landesentwicklungsprogramm - Arten- und Biotopschutzprogramm Fürstenfeldbruck (1999) - gemeindlicher Landschaftsplan (1985) - derzeit gültiger Flächennutzungsplan - Luftbild 2000
Gebietsbezogene Grundlagen	<ul style="list-style-type: none"> - eigenen Begehung / Bestandserhebung - Bebauungsplan mit grünordnerischen Aussagen, 11.08.2005
Methodik Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse	<p>Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt stichpunktartig und tabellarisch. Hauptgrundlage für die Beurteilung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter ist der Landschaftsplan Olching.</p> <p>Derzeitige Verkehrsmengen (Vorbelastung durch Lärm, Staub) sind nicht ermittelt worden.</p>

2.2 Vorprüfung

Vorprüfung / Teil 1		Schutzgüter		
Merkmal	Auswirkung ja / nein	erhebliche Auswirkungen	Aus-	Anmerkung
Boden	ja	X		Versiegelung
Wasser	ja			Versiegelung
Luft (Schadstoffe, Staub, Geruch)	ja	X		erhöhtes Verkehrsaufkommen
Klima	ja			Kleinklima
Emissionen / Immissionen (Lärm)	ja			Gewerbe / Verkehr
Pflanzen und Tiere	ja			
Landschaftsbild / Erholung	ja	X		Eingriff in vorhandene Ortsrandeingrünung
Kulturgut	nein			
Sachgut	nein			
Mensch / Gesundheit	ja			Kleingärten benachbart
Unfallrisiko	ja			Unfallschwerpunkt
Wirkungsgefüge untereinander	ja			

Vorprüfung / Teil 2		Schutzgebiete	
Merkmal	Auswirkung ja / nein	erhebliche Auswirkungen	Anmerkung
FFH-Gebiet (Fauna-Flora-Habitat)	nein		
SPA Gebiet (Vogelschutzrichtlinie)	nein		
Naturschutzgebiete	nein		
Naturdenkmale	nein		
Landschaftsschutzgebiete	nein		
geschützte Landschaftsbestandteile	nein		
geschützte Biotop	nein		
Überschwemmungsgebiete	nein		
Wasserschutzgebiete	nein		
sonstige Schutzausweisungen	nein		z.B. Waldschutzgebiete, Luftschutzgebiete
Denkmalschutz	nein		
Gebiete mit Überschreitung gesetzlich festgelegter Umweltqualitätsnormen	nein		Thema Luftreinhaltepläne, Lärmkataster

2.3 Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes (Ist-Zustand)

Die Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bauleitplanes entspricht einer Bestandserhebung vor Ort.

Gebietscharakter: Landwirtschaftliche Ackerbrache mit derzeitigem Grasbewuchs

(Futtergräser, Luzerne); Parallel zur Johann-G.-Gutenberg-Straße direkt im Anschluß befindet sich ein 15 m breiter Baum-/ Gehölzstreifen mit mehrstämmigen 15 – 20 Jahre alten heimischen Bäumen und Sträuchern sowie eine Baumzeile mit Ahornbäumen im selben Alter, jedoch nicht so stark entwickelt (Pflanzstreifen 2 m)

Schutzgut	Beschreibung	Bewertung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	gut eingegrünter Ortsrand bestehend aus einem 15 m breitem und 10 m hohem Baum- und Gehölzbestand (ca. 0,36 ha); ehemalige landwirtschaftliche Fläche, jetzt Brache mit Grasbewuchs (ca. 1,8 ha)	Ortsrandeingrünung: mittlere Bedeutung für Arten- und Biotopschutz,
Boden	15 m breite Ortsrandeingrünung auf Altlastenverdachts-	Mittlere Bedeutung, da Böden mit günstigen Ertrags-

	fläche, Alter ca. 15 – 20 Jahre; unversiegelte landwirtschaftlich genutzte Flächen	bedingungen, keine Versiegelung
Wasser	Kein ausgewiesenes Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet; Flächen mit Versickerungsleistung	Aufgrund des hohen Anteils nicht versiegelter Fläche mittlere Bedeutung für Wasserrückhaltung und Grundwasserneubildung, keine Bedeutung für Trinkwasserneubildung
Luft	Es liegen keine Daten vor	Belastung durch vorhandenen Verkehr und Gewerbegebiet im Westen nicht gemessen, eventuell mäßige Belastung
Klima	Hoher Anteil unversiegelter Flächen, die das Kleinklima positiv beeinflussen	Lokale Bedeutung, keine Bedeutung für Siedlungen
Landschaftsbild und Erholung	bisheriger Ortsrandbereich mit bestehenden eingewachsenen Eingrünungsstrukturen	Mittlerer Bedeutung für das Landschaftsbild; lokale Bedeutung für Erholung / Kleingartennutzung
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	Lärmbelastung insbesondere durch den Fahrverkehr zum bereits vorhandenen Gewerbegebiet im Westen	Konkrete Belastung für Kleingärten nicht ermittelt (Verkehrsmenge Bestand)
Kultur- und Sachgüter	nicht bekannt	nicht bekannt

2.4 Voraussichtlich erheblich beeinflusste Schutzgüter

Zunächst kann nur eine grobe Abschätzung der voraussichtlichen Einflüsse erfolgen; sie dient als Basis für die planerische Bearbeitung des Gesamtkonzeptes.

Schutzgut	Auswirkung	Auswirk. erheblich	Bemerkung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	ja	nein	Durch die Bebauung geht potentieller Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren; Fläche liegt im örtlichen Grünzug (Verbindung zw. Kleingärten zum Taucherholz / Bahndamm).
Boden	ja	nein	Versiegelung / Bebauung bisher unversiegelter Flächen.
Wasser	ja	nein	Durch die Bebauung / Versiegelung wird die Regenwasserversickerung beeinträchtigt.
Luft	ja	nein	Erhöhtes Verkehrsaufkommen;
Klima	nein	nein	Lokal geringe Beeinflussung, jedoch Erhöhung des Versiegelungsgrad,

Landschaftsbild Erholung	/ja	ja	Eingriff in den vom Landschaftsplan / Flächenutzungsplan vorgegebenen örtlichen Grünzug; Neuaufbau der Ortsrandeingrünung notwendig (Zeitfaktor!); Situierung direkt im Anschluß an Erholungsgelände (Kleingärten).
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	ja	ja	Erhöhte Lärmbelastungen für die Kleingartenanlage durch verstärkten Zulieferverkehr und Tankstellenbetrieb. Derzeitige Verkehrsmenge nicht ermittelt. Beeinträchtigung der gut frequentierten Radfahrverbindung an der J.-G.-Gutenberg-Str. durch die notwendigen Zufahrten zu den GE-Grundstücken.
Wirkungsgefüge untereinander	ja	nein	Schutzgut "Tiere und Pflanzen" und dem Schutzgut "Landschaft" sowie "Boden" und "Wasser"

2.5 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen nach § 1a BauGB naturschutzrechtliche Eingriffsregelung; Minimierungsmaßnahmen

Grundlage der Abarbeitung der Behandlung der Eingriffs- / Ausgleichsregelung ist der "Leitfaden" (Ergänzte Fassung) – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, München im Januar 2003.

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand von Olching, nordwestlich in direktem Anschluss an eine Kleingartensiedlung, getrennt durch die Johann-G.-Gutenberg-Straße. Das Gelände ist eben, Gehölz- oder Baumbestand ist auf der direkt betroffenen Fläche nicht vorhanden.

Der auf der Fl. Nr. 565/1 bestehende Gehölzsaum aus heimischen Sträuchern und Bäumen wird mit 4 Zufahrten zu den Grundstücken (Anzahl vorerst angenommen) in einer Breite von 6 – 8 m durchbrochen und versiegelt. Für die Zufahrten werden die vorhandenen Gehölzlücken genutzt, so dass versucht wird die Baum- oder Sträucher weitestgehend zu erhalten, lediglich bei einer Zufahrt (GE 1) reicht die vorhandene Lücke (3 m Breite) nicht aus.

Durch die Planung des Verkehrskreisels wird von oben genanntem Gehölzbestand ca. 530 qm überbaut und damit entfernt.

In der Eingriffsbilanzierung werden behandelt:

Gehölzverlust durch Verkehrskreisel und 1 Zufahrt (530 + 75 qm)

Versiegelung durch Zufahrten (8 m Breite); Entfernen von Ahornbäumen und Überbauung des Grünstreifens sowie der Gehölzlücken (= Wiesenfläche) durch Zufahrten an der Johann-G.-Gutenbergstraße: (485 qm)

Versiegelung von 17.460 qm durch das Gewerbegebiet

Versiegelung / Überbauung von 450 qm durch Verkehrskreisel

Die Ortsrandeingrünung (10 m Breite) und die vorhandenen versiegelten Straßenflächen werden nicht als Eingriff gewertet.

Auf der dargestellten Baufläche ist eine Gewerbenutzung mit einer GRZ über 0,35 vorgesehen. Hinsichtlich der Eingriffsschwere ist sie demnach dem Typ A (hoher

Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) zuzuordnen. Die Einstufung des Zustandes des Plangebietes erfolgt aufgrund der Klassifizierung nach Liste 1a (S. 28) und der Matrix Abb. 7 (S. 13) des Leitfadens.

Fl. Nr.	Nutzung und Zustand	Auswirkung auf Schutzgüter	Festlegung des Ausgleichsfaktors / Eingriffsintensität	Fläche qm	Ausgleichsumfang qm
566	ebenes Gelände am Ortsrand; ehemaliger Acker, jetzt Grasbewuchs mit Futtergräsern	Nutzungsveränderung mit Bodenversiegelung; Beeinträchtigung des Orts- / Landschaftsbildes (bisherige bestehende Ortseingrünung)	Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und mittlerer Bedeutung für das Landschaftsbild: Kategorie I Oberer Wert: 0,6, reduziert auf Faktor 0,5	incl. der 2 Grünstreifen a 5 m 17910	8955
482 565/ 1	Baumzeile an der J.-G.-Guten-bergstr. Gehölz- und Baumbestand aus heimischen Arten	Nutzungsveränderung mit Bodenversiegelung; Verlust von Gehölzen	Gebiet mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild: Kategorie II Oberer Wert: 1,0 reduziert auf Faktor 0,8	605	605
482 565/ 1	Grünstreifen an der J.-G.-Guten-bergstr. Gehölzlücken = Wiesenfläche	Nutzungsveränderung mit Bodenversiegelung;	Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild: Kategorie I Oberer Wert: 0,6 reduziert auf Faktor 0,5	480	240
zusammen				24.097	9.800

Der von 0,6 auf 0,5 bzw. von 1,0 auf 0,8 reduzierte Ausgleichsfaktor berücksichtigt die im folgenden aufgeführten Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen.

Grünordnerische Maßnahmen zur Minimierung:

Gestaltung und Eingrünung des Ortsrandes mit standortgerechten Bäumen und heimischen Sträuchern in einer Breite von 10 m.

Weitestgehender Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes

Reduzierung des Gehölzverlustes durch Situierung der Zufahrten in die Lücken des vorhandenen Gehölz- und Baumbestandes.

Bepflanzung der nicht benötigten "Lücken" mit heimischen Sträuchern und Bäumen.

Trennung der Gewerbeflächen durch Bepflanzung von 5 m breiten Streifen = 730 qm

Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf Stellplatzflächen (außer im Bereich der Tankstelle)

Die für den Ausgleich benötigten Flächen mit einem Umfang von 9.800 qm werden über das Ökokonto der Gemeinde Olching auf der Fl. Nr. 744 bereitgestellt. Dazu werden die Maßnahmen entsprechend dem Konzept zur ökologischen Entwicklung auf der noch freien Fläche Nr. 6 umgesetzt (siehe Anlage 4/5). Die ökologische Verzinsung bis 3 % bei bereits umgesetzten Maßnahmen (Ausmagerungsfläche / Feldgehölze) werden dabei berücksichtigt.

Bei der Umsetzung der Maßnahmen ist zu beachten, dass Flächen bis zu einem Abstand von 100 m vom Straßenrand der Roggensteiner Straße auf Grund der verkehrlichen Belastung nur zu 50% angerechnet werden können. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt durch die Gemeinde und wird per Kostenbescheid abgerechnet.

3 Prognose, Planungsalternativen, Überwachung

3.1 Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung und bei Durchführung der Planung sowie deren Bewertung

Prognose bei Nullvariante (Nichtdurchführung der Planung):

Mittelfristig wären keine Änderung gegenüber dem jetzigen Zustand zu erwarten, d.h. die landwirtschaftliche Nutzung würde vermutlich beibehalten bleiben bzw. wieder aufgenommen werden (Brache erst seit 1 - 2 Jahren, vermutlich aufgrund der geplanten Nutzungsänderung).

Prognose bei Durchführung der Planung:

Aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan wie: Baumpflanzungen / Eingrünung, Bereitstellung von ca. 0,98 ha Ausgleichsflächen und bei Verwirklichung dieser Maßnahmen sind die Umweltauswirkungen überschaubar und als unerheblich einzustufen.

3.2 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Unter Punkt 8 der Begründung sind verschiedene Flächen hinsichtlich ihrer Verfügbarkeit als Alternativen für diese Flächennutzungsplanänderung untersucht. Da diese bereits aus anderen Gründen nicht zur Verfügung stehen, wurden diese Flächen nicht noch hinsichtlich ihrer Umweltauswirkungen gegenüber gestellt.

Im Vorfeld zum Bebauungsplan – Entwurf wurde die Bündelung der Zufahrten vorgeschlagen, um den Eingriff in den vorhandenen Gehölzbestand zu minimieren sowie den Verkehrsfluss entlang der Johann-G.-Gutenberg-Straße (Pkw-, Rad- und Lastfahrverkehr) möglichst wenig zu unterbrechen.

3.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Für die Überwachung der Umweltauswirkungen hat die Gemeinde einen eigenen Gestaltungsspielraum.

Folgende Maßnahmen werden als Monitoring-Maßnahmen festgelegt:

Schutzgut: Mensch

Um negative Auswirkungen auf die nordwestlich angrenzende Kleingartenanlage und das Wohngebiet im Nordosten zu vermeiden, ist die Überprüfung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens entscheidend. Es wird festgelegt, dass die derzeitigen und die zukünftigen Verkehrsmengen alle 5 Jahre erfasst werden. Damit können unerwartete negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch erkannt werden und entsprechende Maßnahmen ergriffen werden.

Um dem Immissionsschutz einzuhalten wurden flächenbezogene Schalleistungspegel auf Grundlage eines angefertigten Schallschutzgutachtens festgelegt. Dies ist eine wichtige Maßnahme um erhebliche Umweltauswirkungen zu vermeiden. Daher soll nach vollständiger Bebauung des Gebiets durch tatsächliche Messungen eine Überprüfung der Berechnungen des Gutachtens erfolgen.

4 Zusammenfassung Umweltbericht

Der hauptsächliche Eingriff erfolgt auf der Fl. Nr. 566. Auf diesen Flächen besteht eine geringe Wertigkeit bzgl. der Schutzgüter Arten- und Lebensräume, Boden, Wasser. Bezüglich Landschaftsbild besteht eine mittlere Wertigkeit, da es sich um einen bisherigen Ortsrandbereich mit bestehenden Eingrünungsstrukturen handelt.

Der Eingriff in den vorhandenen Gehölz- und Baumbestand auf Fl. Nr. 565/1 wird soweit als möglich reduziert und minimiert.

Die Gewerbegebiete werden zum südöstlichen Ortsrand umfangreich eingegrünt, eine Eingrünung zum Wertstoffhof besteht bereits. Innerhalb der Gewerbeflächen sind 5 m breite Grünstreifen mit Bepflanzung vorgesehen.

Außerdem ist eine Bepflanzung mit Bäumen des Verkehrskreisel und auf Höhe der Tankstelle entlang der Staatsstraße vorgesehen.

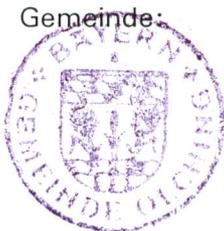
Der erforderliche Ausgleich (siehe Pkt. 2.2.5) wurde lt. Eingriffsregelung mit 9.800 qm angesetzt, diese Flächen werden über das Ökokonto der Gemeinde Olching auf Fl. Nr. 744 bereitgestellt.

Planfertiger:

München, den 02.08.07

J. J. J.
.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde:



Olching, den 10.08.07

Franz Huber
.....
(Franz Huber, Erster Bürgermeister)

C Zusammenfassende Erklärung

Die Zusammenfassende Erklärung muss nach Art. 9 Abs. 1 Buchst. B der UP-RL folgende Angaben enthalten:

- Die Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung.
- Die Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

Immissionsschutz

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, wurden von Seiten des Immissionsschutzes Bedenken hinsichtlich der Nähe der Gewerbegebietserweiterung zur Kleingartenanlage im Norden und dem Wohngebiet östlich der Münchner Straße. Darauf hin wurde von der Gemeinde ein Schallschutzgutachten beauftragt, dass unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen durch das bereits vorhandene Gewerbegebiet und den Wertstoffhof die einzuhaltenden flächenbezogenen Schalleistungspegel ermittelt. Dabei wurden die Leitungspegel so verteilt, dass bei der geplanten Tankstelle im Osten ein 24 h Betrieb möglich ist, ohne die einschlägigen Lärmwerte zu überschreiten. Die mögliche geringfügige Überschreitung des städtebaulichen Orientierungswertes am Südrand der Kleingartenanlage wurde in Abwägung der Belange der Wirtschaft und in Anbetracht des Umstandes, dass eine Kleingartenanlage nicht zum Daueraufenthalt vorgesehen ist, in der Abwägung zurückgestellt.

Die Einwendungen zu befürchteten Beeinträchtigungen durch vom Gewerbegebiet ausgehenden Lichtemissionen wurden seitens der Bewohner des benachbarten Wohngebiets erstmalig im zweiten Verfahrensschritt vorgebracht. Die Einwendungen wurden weitgehend zurückgestellt, da im Bebauungsplan bereits einschränkende Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen wurden, die einerseits der Gestaltung, andererseits aber auch dem Schutz vor unzumutbaren Beeinträchtigungen dienen. In die Abwägung wurde dabei auch das Interesse der Gewerbetreibenden an einer angemessenen Außendarstellung insbesondere im Bereich der Tankstelle, eingestellt. Des Weiteren wurde bei der Entscheidung im Sinne eines „schlanken Bebauungsplans“ auf noch konkretere Regelungen im Bebauungsplan zu verzichten, die nach BimSchG grundsätzlich geltende Verpflichtung, Anlagen so zu betreiben, dass unzumutbare Beeinträchtigungen vermieden werden, eingestellt.

Grünordnung

Die Grünordnerischen Festsetzungen dienen der Gestaltung und der Verminderung der Schwere des Eingriffs. Insbesondere die Wiederherstellung einer angemessenen Ortsrandeingrünung sowie der weitgehende Erhalt der vorhandenen Hecke an der Johannes-G.-Gutenberg-Straße sind dabei von Bedeutung. Die von Seiten der Öffentlichkeit geäußerten Bedenken, dass die geplante Ortsrandeingrünung nicht ausreichend sei werden von der Gemeinde nicht geteilt und daher zurückgestellt.

Die weiteren Ausgleichsflächen wurden im Rahmen des gemeindlichen Ökokontos zur Verfügung gestellt.

Entwässerung

Die Einwendungen zur Entwässerung konnten durch die Aufnahme entsprechender Hinweise in den Bebauungsplan geklärt werden. Das Niederschlagswasser soll demzufolge soweit zulässig in den angrenzenden Grünstreifen versickert werden. Die Abwasserentsorgung ist auf Grund der Topographie und Höhenlage der vorhandenen Kanäle aufwendiger aber leistbar.

Monitoring

Die Monitoringmaßnahmen wurden im zweiten Verfahrensschritt auf Grund der Einwendungen konkretisiert.

Die während der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung abgegebenen Stellungnahmen haben nicht zu wesentlichen anderen Planalternativen geführt, die hier erläutert werden könnten.

D Anhang

- 1 Lageplan
- 2 Übersichtsplan Ökokonto
- 3 Schallschutzgutachten

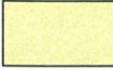


Anlage 1

Lageplan

OLCHING

Ökokontoflächen

-  **naturnahe Aufforstung**
in 2003 hergestellt ca. 6360 qm
-  **Feldgehölze**
in 2002/03 hergestellt ca. 700 qm
-  **Entwicklungsziel Magerrasen**
in 2002/03 bereits hergestellt ca. 2500 qm
-  **Extensive Wiese ca. 800 qm**
einmalige Mahd pro Jahr,
zur Strukturanreicherung teilweise mit
Wurzelstöcken besetzt (100 qm)
-  **Feuchtbiotop**
in 2002 hergestellt ca. 250 qm
-  **Extensive Wiese**
einmalige Mahd pro Jahr
zur Neophytenregulation

Verwendungszweck

-  ① freies Ökokonto
-  ② Amperbrücke Esting
-  ③ Kulturzentrum am Mühlbach
-  ④ B-Plan Hauptstraße II
-  ⑤ Südwestumgehung
-  ⑥ B-Plan Johann-G.-Gutenberg-Str.
-  ⑦ freie Ökokontoflächen
ohne Maßnahme



Planfertiger: Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München
Geschäftsstelle

München, 05.02.2007

