

Stadt	Olching Lkr. Fürstenfeldbruck
Bebauungsplan	Nr. 168 „Gewerbe- und Sondergebiet Esting“
Grünordnungsplanung	Dipl.-Ing. Margarethe Waubke Landschaftsarchitektin Stöberlstraße 33 80687 München
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02-42 Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de Az.: 610-41/2-90 Bearb.: Jä/ Man
Plandatum	20.06.2011 03.07.2012 20.08.2013 27.02.2014 27.05.2014 24.07.2014 29.01.2015 05.03.2015

Begründung

mit Umweltbericht gem. § 2a BauGB

Inhaltsverzeichnis:

A. Städtebauliche Begründung	3
1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
3. Nachrichtliche Übernahmen	6
4. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes	6
5. Inhalt des Bebauungsplans	8
6. Ver- und Entsorgung	14
B. Umweltbericht.....	16
1. Vorbemerkung und allgemeine Datengrundlagen	16
2. Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes und Bewertung	17
3. Durch das Vorhaben zu erwartende Auswirkungen auf die Schutzgüter und Prognose bei Durchführung der Planung	18
4. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).....	19
5. Eingriffsregelung.....	21
6. Prognose der Umweltentwicklung, Planungsalternativen, Monitoring	22
7. Zusammenfassung	23
C. Zusammenfassende Erklärung.....	25

Anlage 1: Anlage B II 1.2.12. im Landesentwicklungsplan 2006

Anlage 2: Plan – Eingriffsregelung – Bereitstellung der Ausgleichsflächen, Fassung vom 27.05.2014

Anlage 3: Schalltechnische Untersuchung des Büros Andreas Kottermair – Beratender Ingenieur vom 16.01.2015 mit der Auftrags-Nr. 5168.0 / 2014 - JB

A. STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Olching hat am 30.06.2011 beschlossen, den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Esting“ mit der Nr. 168 aufzustellen. Die Stadt schafft damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung klein- und mittelständischer Gewerbebetriebe, die sich vergrößern oder innerhalb Olchings umsiedeln wollen. Die beabsichtigte Kleinteiligkeit orientiert sich an der Struktur, die aus bereits vorhandenen Gewerbebetrieben sowie ehemaligen umgenutzten und bestehenden landwirtschaftlichen Hofstellen mit gewerblichem Anteil besteht. Zugleich soll aber auch die noch vorhandene landwirtschaftliche Nutzung erhalten und gesichert werden. So wurde der Geltungsbereich im Laufe des Verfahrens verändert, ein Teil als Sondergebiet ausgewiesen und der Name des Bebauungsplanes angepasst.

Damit stellt sich die Stadt Olching der Problematik des die letzten Jahrzehnte anhaltenden Umnutzungsprozesses der vorhandenen Aussiedlerhöfe, bei dem sich neben der landwirtschaftlichen Nutzung auch eine gewerbliche Nutzung entwickelt hat.

Ziel des Bebauungsplans Nr. 168 ist es, ein Gewerbe- und ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: „Regionalvermarktungszentrum“ auszuweisen, welche den jeweiligen Nutzungen gerecht werden können.

Gewerbegebiet „Esting“

Die Stadt Olching hat bis in die jüngste Vergangenheit im Verhältnis zu ihrer Größe und Bedeutung gewerbliche Flächen nur in relativ geringem Umfang vorgehalten. Die bestehenden Gewerbegebiete im Bereich der Dachauer Straße sind gefüllt. Das zuletzt entwickelte Gewerbegebiet an der J.-G.-Gutenbergstraße ist ebenfalls annähernd gefüllt und zudem verkehrlich weniger günstig angebunden. Anliefer- sowie Ziel- und Quellverkehre belasten die angrenzenden Wohngebiete und verlaufen durch die zentrale Ortslage Olchings bzw. Eichenaus.

Bereits im Jahr 2009 hat die damalige Gemeinde Olching eine Änderung dieser Situation auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung eingeleitet. Trotz der damals anvisierten Flächennutzungsplan-Gesamtneuaufstellung wurde das Verfahren der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes für großflächige Gewerbebetriebe im „Gewerbepark Geiselbullach an der B 471“ und der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes für eher kleinteilige Gewerbebetriebe im „Gewerbegebiet Esting“ rund um den Kreisverkehr an Staatsstraße und Schlossstraße eingeleitet, um so eine beschleunigte Entwicklung der für notwendig erachteten zusätzlichen gewerblichen Bauflächen zu ermöglichen und dem hohen Nachfragebedarf gerecht zu werden.

Ein erster Schritt zur Verbesserung der Wirtschaftsstruktur war die Ausweisung des Gewerbegebietes „Gewerbepark Geiselbullach an der B 471“. Die Struktur des Gewerbeparks mit sehr großen Grundstückstiefen zielt auf große Firmen bzw. die Errichtung eines hochwertigen Technologiezentrums ab. Ergänzend dazu soll nun der Nachfragebedarf der ortsansässigen Firmen und der klein- und mittelständischen Unternehmen in dem hier geplanten „Gewerbegebiet Esting“ gedeckt werden. Diesen stehen keine adäquaten innerstädtischen Gewerbeflächen mehr zur Verfügung, wie in der parallel hierzu durchgeführten 13. Änderung des Flächennutzungsplans detailliert nachgewiesen wurde.

Mit der Ausweisung dieser gewerblichen Bauflächen in verkehrsgünstiger Lage an der B 471 kommt die Stadt Olching somit dem hohen Nachfragebedarf aus dem Stadtgebiet entgegen, sorgt für verbesserte Produktionsbedingungen der Firmen und zielt auf positive Auswirkungen auf die Wirtschafts- und Arbeitsmarktsituation der Stadt ab (Gewerbsteuer, Verbesserung des Pendlersaldos). Die bereits vorhandenen vereinzelt Gewerbebetriebe werden in das neue Gewerbegebiet integriert.

Sondergebiet „Grüne Höfe Esting“

Für zwei landwirtschaftliche Betriebe liegen Bauanträge und Bauvoranfragen vor, die den Verbleib der landwirtschaftlichen Nutzung bestätigen und eine Weiterentwicklung zur Existenzsicherung vorsehen. Beide streben neben der Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte zugleich deren regionale Vermarktung, u.a. über Hofläden, an. Da die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe in einem Gewerbegebiet nicht zulässig sind und vorhandene/ geplante Betriebserweiterungen im Außenbereich nur bedingt zulässig sind, sieht die Stadt Olching nun ein Sondergebiet „Grüne Höfe Esting – Regionalvermarktungszentrum“ vor, welches die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe mit einbezieht.

Die Ausweisung der Bauflächen beschränkt sich auf Grundstücke mit bestehenden baulichen Anlagen sowie den dazwischen befindlichen Flächen. Auf die Einbeziehung weiterer Flächen nördlich der Schlossstraße wird verzichtet, weil hierzu große Bedenken seitens der Landesplanung bestehen. Der Umgriff geht über die baulichen Eckpunkte der vorhandenen Bebauung nicht hinaus. Die bestehende Hofstelle auf Fl.-Nr. 127 wird mit erfasst, weil auch hier ein Nutzungsbedarf besteht. Beide Hofstellen bilden die Grundlage für das ausgewiesene Sondergebiet (s.o.). Außerdem ist der Umgriff so gewählt worden, dass möglichst keine Flächen unbeplant verbleiben, für die ein Entwicklungsdruck besteht. Damit soll vermieden werden, dass zwischen den bestehenden Gebäuden im Außenbereich und den zukünftigen Gebäuden im Plangebiet ein unbeplanter Innenbereich entsteht, auf dessen Steuerung und Gestaltung die Stadt dann kaum noch Einfluss hätte. Dies ist auch der Grund für die Einbeziehung des Grundstücksteiles nördlich der Schlossstraße zwischen landwirtschaftlicher Halle und Tankstelle.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist gem. § 2a BauGB auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen, der Angaben zu Schutzgütern und zu umweltrelevanten Belangen enthält, die von der Planung berührt werden. Dieser Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan (siehe Kapitel B).

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt. Der Umweltbericht und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurden durch die Landschaftsarchitektin Frau Waubke bearbeitet.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Flächennutzungsplanung

Die Stadt Olching verfügt für ihre städtebauliche Ordnung und Entwicklung über den mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 08.05.1989 bzw. Widerspruchsbescheid vom 24.02.1993 genehmigten Flächennutzungsplan in der Fassung vom 28.07.1992, der seit 10.03.1993 rechtswirksam ist (siehe Bild 1).

Dieser stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 168 „Gewerbe- und Sondergebiet Esting“ eine landwirtschaftliche Nutzung dar. Zudem besteht ein Sondergebiet für Tankstellennutzung unmittelbar südwestlich des Kreisverkehrs, welches Gegenstand der 4. Flächennutzungsplan-Änderung war und für das ein gültiger Bebauungsplan Nr. 125 „Errichtung einer Tankstelle“ vorliegt. Es bestehen bereits vereinzelte Gewerbeansiedlungen, wovon zwei als Aussiedlerhöfe dargestellt werden. Weitere Inhalte im gültigen Flächennutzungsplan sind vorhandene und geplante Bäume und Gehölzgruppen, Bodendenkmäler sowie eine mit Altlasten belastete Fläche.

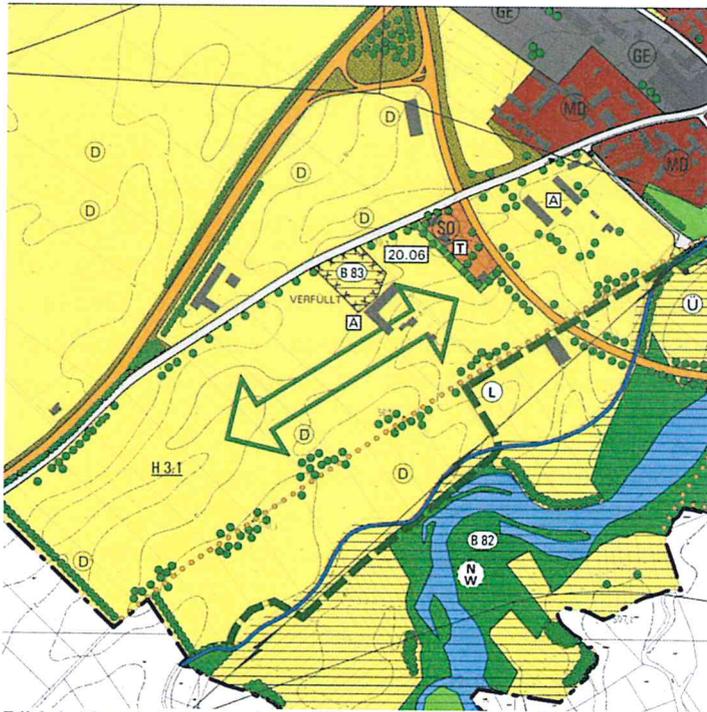


Bild 1: Darstellungen des gültigen FNP für das Plangebiet

Im südlichen Plangebiet ist ein sogenannter Grünkeil verzeichnet. In diesem Bereich sind bereits privilegierte Außenbereichsmaßnahmen genehmigt, sodass im Vorentwurf der derzeit laufenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes auf die Darstellung des Grünkeils verzichtet wird (siehe hierzu auch Umweltbericht, im Kapitel 1 unter „Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung“, S. 16).

Östlich an das Plangebiet grenzen weitere landwirtschaftliche Flächen sowie Dorf- und Gewerbegebiete an.

Da sich die geplante gewerbliche Nutzung nicht aus den Darstellungen des derzeit gültigen Flächennutzungsplans entwickelt, wird dieser im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Die 13. FNP-Änderung gibt die Grundzüge der Planung für das Gewerbe- und Sondergebiet Esting vor und dient als Grundlage für den in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplan.

Der Bebauungsplan Nr. 125 „Errichtung einer Tankstelle“ soll insgesamt durch den hier vorliegenden Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbe- und Sondergebiet Esting“ ersetzt werden. Dabei werden die vorhandenen Festsetzungen zur Tankstellennutzung berücksichtigt und in den Bebauungsplan Nr. 168 eingearbeitet.

Sobald die 13. Flächennutzungsplanänderung festgestellt ist und der Bebauungsplan Nr. 168 in Kraft tritt, werden die 4. Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungsplan Nr. 125 vollständig aufgelöst.

Bebauungsplanung

Das Planungsgebiet besitzt lediglich für den Bereich des Sondergebietes einen gültigen Bebauungsplan. Dieser Bebauungsplan Nr. 125 „Errichtung einer Tankstelle“ wird durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbe- und Sondergebiet Esting“ insgesamt überplant und geändert.

3. Nachrichtliche Übernahmen

Anbauverbotszone

Entlang der freien Strecke von Staatsstraßen gilt gem. § 9 Abs. 1 FStrG bzw. gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand – gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke – Bauverbot. Als „bauliche Anlagen“ im straßenrechtlichen Sinne gelten Hoch- und Tiefbauten (z.B. Masten, Pfosten, Kinderspielplätze, Zapfsäulen, Sportplätze, Abstellplätze, Erschließungsstraßen, Gräben, Kanäle, Rohrleitungen usw.). Bäume dürfen zur Sicherheit des Verkehrs unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAS-Q nur mit einem Mindestabstand von 7,50 m vom Fahrhahnrand der Straße errichtet werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB). Anpflanzungen entlang der Straße sind im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Freising (Sachgebiet 15) vorzunehmen.

Bodendenkmale

Im Norden reicht das Bodendenkmal für einen „Bestattungsplatz des Endneolithikums“ mit der Nummer D-1-7733-0083 und im Südwesten das Bodendenkmal für eine „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung im Luftbild“ mit der Nummer D-1-7833-0170 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinein.

Für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Zur Vermeidung unbeobachteter Denkmalzerstörung ist der Beginn des Oberbodenabtrags vom Träger des Vorhabens beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen und die mit der archäologischen Dokumentation beauftragte Fachkraft zu benennen.

Altlastenfläche

Innerhalb des Bebauungsplanes liegt die Altlastenfläche 20.06 (Bereich „Hatzlhof“, Fl.-Nr. 123). Dort befand sich eine ehem. Kiesgrube, die mit Müll verfüllt wurde. Im Bereich der Halle wurde der Müll nach Angaben des Eigentümers fachgerecht entsorgt. Bei der letzten Untersuchung wurde kein akuter Sanierungsbedarf festgestellt. Im Rahmen von Bauarbeiten ist anfallender kontaminierter Aushub ordnungsgemäß zu entsorgen. Bei einer Nutzungsänderung des Geländes oder bei Erdbewegungen ist die untere Abfallbehörde (Referat 24) des Landratsamtes Fürstenfeldbruck zu beteiligen.

4. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

Das ca. 10,07 ha große Planungsgebiet grenzt westlich an den Ortsteil Esting an, welcher südwestlich von Olching liegt, und umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 116 (TF), 116/1, 116/8, 116/11, 116/14, 116/15, 118 (TF), 118/2, 118/3, 118/4, 119 (TF), 119/2, 120 (TF), 120/3, 121 (TF), 123, 123/3 (TF), 123/4, 127, 127/2 und 359 (TF), 359/4 (TF). Südöstlich des Plangebietes fließt die Amper, welche die beiden Ortsteile voneinander trennt.

Das Planungsgebiet liegt an den bereits vorhandenen Verkehrsknotenpunkten zwischen der B 471 und der Staatsstraße 2345 sowie zwischen der Staatsstraße und der Schlossstraße (ehemalige Kreisstraße 10). Die B 471 fungiert als überörtliche Verbindungsstraße zwischen Fürstenfeldbruck, der Autobahn München - Stuttgart und Dachau. Die Staatsstraße verläuft westlich von Esting und führt in das Ortszentrum von Olching. Die Schlossstraße quert das Plangebiet von West nach Ost und verläuft nördlich der Amper durch den Ortsteil Esting.

Nordwestlich der B 471 und südlich des Plangebietes werden die Flächen landwirtschaftlich genutzt. Im Osten grenzt lockere Einfamilienhausbebauung des Ortsteils Esting an.

Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch die Schlossstraße einschließlich eines Teilbereichs des Flurstücks 359, im Osten durch die Staatsstraße 2345 und das Flurstück mit der Nr. 117, im Süden von den an die vorhandene Bebauung angrenzenden Feldern und im Westen durch das Feld mit der Flurstücksnummer 128.

Bei der Abgrenzung des Plangebietes für eine angemessene stadträumliche Entwicklung sind die naturräumlichen, topographischen und strukturellen örtlichen Gegebenheiten berücksichtigt worden, denn das Plangebiet befindet sich zwischen den in relativ geringem Abstand parallel verlaufenden Längstrassen der Amper, der B 471, der Schlossstraße und des Emmeringer Weges. Des Weiteren orientiert sich der Umgriff am vorhandenen baulichen Bestand, wozu die Hofstellen auf den Fl. Nrn. 118, 123 und 127, die Tankstelle mit den dortigen weiteren baulichen Anlagen, der Betrieb auf Fl. Nr. 357 und auch die landwirtschaftliche Halle auf Fl. Nr. 359 gehören. Der Umgriff geht über diese baulichen Eckpunkte nicht hinaus, sondern bleibt dahinter zurück, indem er die landwirtschaftliche Halle und den Dachdeckerbetrieb nicht erfasst.

Da sich in der landwirtschaftlichen Halle nördlich des Kreisverkehrs derzeit ein vom LRA nur im Hinblick auf die derzeitige Bauleitplanung noch befristet geduldeter Kfz-Betrieb befindet und die südlich angrenzenden freien Flächen bei Nicht-Überplanung als unbepannter Innenbereich einzustufen wären, bezieht der Bebauungsplan dieses Teil-Grundstück nördlich der Schlossstraße noch mit ein.

Die bereits vorhandenen gewerblichen und landwirtschaftlichen Betriebe bilden somit den Rahmen des Gebietes, so dass die Raumkanten des Ortes nicht weiter in die Landschaft hineinragen werden.

Der östliche Teilbereich ist durch den Verlauf der Staats- und der Schlossstraße vom übrigen Plangebiet abgetrennt und bereits zum überwiegenden Teil bebaut. Hierbei handelt es sich um einen Betrieb, der Skulpturen vertreibt, dem zwei Wohnhäuser zugeordnet sind (Fl. Nrn. 118 und 118/2). Unmittelbar am Kreisverkehr, westlich der Staatsstraße liegen eine Tankstelle und ein KFZ-Betrieb.

Derzeit wird der westliche Ortsrand von Esting von der verstreuten Lage dieser freistehenden Betriebe geprägt. Im westlichen Teilbereich liegen zwei landwirtschaftliche Betriebe. Bei der betrieblichen Hofstelle auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 123 und 123/4 handelt es sich um einen Aussiedlerhof, der im Jahre 1987 hier errichtet wurde. Der Betrieb ist auf kontrolliert biologischen Kartoffelbau ausgerichtet. Der Landwirtschaft zu- und untergeordnet befinden sich auf der Hofstelle ein Betriebsleiterwohnhaus mit Mitarbeiterwohnung, ein Altenteilerwohnhaus, Maschinen- und Fahrzeughallen sowie Räumlichkeiten zum Waschen und Verpacken der Kartoffeln in Papiertüten. Im Rahmen der auf kontrolliert biologischen Kartoffelanbau spezialisierten Landwirtschaft sind neben

dem Betriebsleiter ein Landwirtschaftsmeister, ein Agraringenieur und ein weiterer Landwirt angestellt. Zudem sind in dem Betrieb derzeit ein Auszubildender sowie zeitweise auch Praktikanten und Saisonarbeitskräfte tätig.

Einer im Jahr 2012 eingereichten Bauvoranfrage zur Errichtung einer Abpackhalle und einer Innenhofüberdachung hat die Stadt im Mai 2013 ihr gemeindliches Einvernehmen erteilt. Die planungsrechtliche Zulässigkeit im Außenbereich als privilegiertes Vorhaben ist noch nicht entschieden. Der landwirtschaftliche Betrieb auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 127, am Emmeringer Weg, wurde als Aussiedlerhof mit Rinderstall und Silo sowie Hofladen und Betriebsleiterwohnhaus genehmigt.

5. Inhalt des Bebauungsplans

Art der Nutzung

Das ca. 10,07 ha große Planungsgebiet weist 4,25 ha Gewerbeflächen, 4,17 ha Sondergebietsflächen, 1,10 ha Verkehrsflächen und 0,55 ha Grünflächen aus. Als Art der Nutzung werden ein GE-Gewerbegebiet (§ 1 Abs. 2 BauNVO) und ein Sondergebiet „Grüne Höfe Esting“ mit der Zweckbestimmung: Regionalvermarktungszentrum (§ 11 Abs. 2 BauNVO) ausgewiesen.

Gewerbegebiet

In dem Gewerbegebiet sind die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO mit Einschränkungen zulässig: Lagerplätze für Abfälle u. ä. werden ausgeschlossen im Hinblick auf die gut einsehbare Lage des Gewerbegebietes an der Ortseinfahrt nach Esting. Aus Immissionsschutzgründen wird auf die Zulässigkeit von betriebsbezogenen Wohnungen verzichtet und gem. § 1 Abs. 5 i. V. mit Abs. 9 BauNVO Büro- und Geschäftsgebäude für nur ausnahmsweise zulässig erklärt.

Ausdrücklich ausgeschlossen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten, Lagerplätze für Schrott, Abfälle und Autowracks sowie ähnlich wirkende Lagerplätze. Lagerflächen als untergeordnete Nebenanlagen von zugelassenen Betrieben bleiben davon unberührt. Die Lagerung von Erdaushub ist erlaubt, da das An- und Abfahren nicht durch Wohngebiete erfolgt.

Unzulässig sind reine Einzelhandelsbetriebe, damit die vorhandene Einzelhandelsstruktur im Stadtzentrum (Hauptstraße) nicht geschwächt oder gefährdet wird. Ausnahmen sind nur bei Mischformen im GE 1 und GE 2 möglich, die neben der Herstellung oder Verarbeitung von Produkten auch deren Verkauf innenstadtrelevanter Waren ermöglichen, sowie bei Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevanten Warensortimenten. So sollen bestehende Einzelhandelsläden in den Innerortslagen geschützt werden. Mit dieser Ausnahmeregelung gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sollen Zahl und Größe der Einzelhandelseinrichtungen so gering wie möglich gehalten werden und damit der Charakter sowohl des Gewerbegebiets als auch der Innerortslagen soweit wie möglich erhalten werden. Hierzu wird das Warensortiment in den Festsetzungen unter Ziffer A 2.4 entsprechend der Liste zur Unterscheidung innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Waren (siehe Anlage 1).

Des Weiteren werden im Einzelhandelskonzept Olching Aussagen über Warensortimente gemacht, die in der Innenstadt erwünscht und nicht erwünscht sind. Im Rahmen der

vorhandenen Tankstellennutzung darf im GE 2 das bereits genehmigte Warensortiment für den Reisebedarf angeboten werden.

Damit die bestehenden Wohnnutzungen auf der ehemaligen Hofstelle auf den Fl. Nrn. 118 und 188/2 bei der Überplanung nicht unzulässig werden, sind im GE 1 für bestehende bauliche Anlagen gem. § 1 Abs. 10 BauNVO Nutzungsänderungen zu sonstigem, nicht betriebsbezogenem Wohnen allgemein zulässig.

Das Sondergebiet Tankstelle wird nun als gewerbliche Nutzung ausgewiesen. Die Sondernutzung wurde mit der Auslagerung der Tankstelle in den Außenbereich begründet. Da nun für die angrenzenden Flächen eine gewerbliche Nutzung vorgesehen wird und eine Tankstelle gem. § 8 Abs. 2 BauNVO auch im Gewerbegebiet allgemein zulässig ist, wird an dieser Stelle auf die Ausweisung eines Sondergebietes verzichtet.

Sondergebiet

Da die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 123 und 127 keiner Nutzungskategorie nach § 1 Abs. 2 Nr. 1 bis 9 der Baunutzungsverordnung zuzuordnen sind und ein über die nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB geregelte Privilegierung hinausgehendes Planungsbedürfnis besteht, wird hier ein Sondergebiet „Grüne Höfe“ gem. § 11 Abs. 1 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Regionalvermarktung“ ausgewiesen. Dabei wird die Regionalität in Anlehnung an die beabsichtigte Ansiedlung des Betriebes „Unser Land“ auf den Ausdehnungsbereich der Solidargemeinschaft beschränkt, welcher etwa von Augsburg bis Rosenheim reicht bzw. die Regierungsbezirke Schwaben und Oberbayern umfasst.

Hier sollen land- und forstwirtschaftliche Betriebe mit entsprechend zugeordneten, verwandten oder dienenden Nutzungen zulässig sein. Damit werden die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen, die landwirtschaftliche Nutzung in dem Plangebiet zu erhalten und weiter zu entwickeln.

Die Stadt Olching kommt damit zugleich dem Ansinnen der im Mai 2013 zugesagten Bauvoranfrage für die Erweiterung des auf kontrolliert biologischen Kartoffelanbau spezialisierten landwirtschaftlichen Betriebes (Fl.-Nr. 123) nach, in dem auch Büro-, Lager- und Abpackräume für die Zentrale der Firma „Unser Land“ untergebracht werden sollen. Zusammen mit dem auf Rinderhaltung spezialisierten landwirtschaftlichen Betrieb mit eigenem Hofladen (Fl.-Nr. 127) soll hier ein Zentrum für den Betrieb und die Vermarktung von landwirtschaftlichen Produkten aus der Region entstehen.

Bei der Vermarktung sollen zukünftig überwiegend regionale Produkte angeboten werden, wobei neben den regional erzeugten Produkten Randsortimente von bis zu 20 % der Verkaufsfläche zulässig sind. Damit das Entstehen großflächigen Einzelhandels oder vergleichbarer Strukturen ausgeschlossen werden kann, wird die Verkaufsfläche für die Vermarktung überwiegend regional erzeugter land- und forstwirtschaftlicher Produkte auf 70 qm begrenzt. Die Größe ist erforderlich, um einen Hofladen wirtschaftlich betreiben zu können.

Im Sondergebiet sind für jeden Betrieb zusätzlich zu den vorhandenen bisher nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegierten Wohnungen auch ausnahmsweise betriebsbezogene Wohnungen für Betriebsleiter und -inhaber und zusätzlich maximal 3 Wohnungen für Aufsichtspersonen, Mitarbeiter und Saisonarbeiter zulässig. Analog zu den Regelungen für Betriebswohnungen im Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind diese nur dann zulässig, wenn sie dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Mit der Ausweisung des Sondergebietes können die darin gelegenen landwirtschaftlichen Hofstellen nicht mehr von den Regelungen der Entprivilegierung gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB Gebrauch machen. Damit bei Aufgabe der Hofstelle das Wohnen nicht unzulässig wird und die Wohngebäude dem Verfall preisgegeben werden müssen, trifft der Bebauungsplan eine Regelung analog zu § 1 Abs. 10 BauNVO. Demnach sind Nutzungsänderungen bei Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung von vorhandenen genehmigten Wohnungen und Wohngebäuden im SO, die einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen, zu sonstigen, nicht betriebsbezogenen Wohnzwecken zulässig.

Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der Nutzung wird über Grundflächenzahl, Wandhöhe und Firsthöhe bestimmt (§16 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO). Die Bauräume sind so gehalten, dass eine hohe Flexibilität in der Anordnung möglich ist.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt die Anbauverbotszonen entlang der Staatsstraße 2345. Innerhalb eines 20 m breiten Streifens, gemessen vom Fahrbahnrand, ist keine Bebauung zulässig. Die Anbauverbotszone wird im Plan nachrichtlich dargestellt. Entlang der Schloßstraße wird die Baugrenze in einem Abstand von 8 m festgesetzt, um in Verbindung mit den festgesetzten Baumstandorten und der Eingrünung der gewerblichen Bauflächen den Ortseingang zu gestalten und höhenmäßig zu staffeln. Durch den Abstand der zukünftigen Gebäude von der Erschließungsstraße soll eine Vorzone geschaffen werden, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

Die Überschreitungen der höchstzulässigen Grundfläche sind nur dann zulässig, wenn Gebäude oder Gebäudeteile auf dem entsprechenden Grundstück eine extensive Dachflächenbegrünung mit einem Mindestumfang der durch die Überschreitung zusätzlich in Anspruch genommenen Grundfläche erhalten.

Bauliche Gestaltung

Zur einheitlichen baulichen Gestaltung werden örtliche Bauvorschriften gemäß Art. 81 Abs. 1 und 2 BayBO zu Dachform und Werbeanlagen getroffen.

Die Stellung der Baukörper in den Bauräumen wurde offen gelassen und den Anforderungen des jeweiligen Betriebes überlassen. Die dadurch mögliche Vielfalt im Erscheinungsbild wird durch den strengen äußeren Rahmen der Randeingrünung und die zulässigen Einfriedungen zusammengehalten.

Werbung und Nebenanlagen

Zur Wahrung eines ruhigen Ortsbildes und um die Aufmerksamkeit des Kraftverkehrs nicht zu beeinträchtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V.m. § 33 StVO), sind werbende oder sonstige Hinweisschilder nur in geringfügigem Umfang zugelassen.

Die Werbung hat ausschließlich am Ort ihrer Leistung zu erfolgen. Innerhalb der Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze ist je Zufahrt maximal eine bis zu 1,5 qm große Werbeanlage zulässig. Ausnahmsweise sind Sammelwerbeanlagen auch außerhalb der Baugrenzen mit einer Größe von max. 5 qm im Bereich der Zufahrt zulässig. Dabei muss die Oberkante der Anlage mindestens 3,50 m unterhalb der Wandhöhe des benachbarten Baufeldes liegen. Am Gebäude sind Werbeanlagen nur unterhalb der Traufhöhe zulässig und dürfen insgesamt nicht mehr als 10 % der Fassadenseite betragen. Die Verwendung von Wechselbeleuchtung, Blink- oder bewegtem Laserlicht ist unzulässig.

Da die Schlossstraße die Ortseinfahrt zum Stadtteil Esting ist, sind Nebenanlagen sowie Garagen/ Carports zwischen der Straße und der vorderen Baugrenze unzulässig.

Verkehr

Öffentliche Verkehrsflächen

Das Gewerbegebiet ist über die Schlossstraße und die Staatsstraße 2345 optimal an den örtlichen und überörtlichen Straßenverkehr angebunden. Die innere Erschließung der Gewerbefläche erfolgt direkt von der Schlossstraße bzw. einer privaten Stichstraße mit Wendehammer sowie einer zusätzlichen privaten Zufahrt zur Hofstelle auf Fl.-Nr. 127 im Süden.

Die Stadt beabsichtigt, das Ortseingangsschild Richtung Emmering zu versetzen oder zumindest die höchstzulässige Geschwindigkeit entsprechend anzuordnen. Daneben erhält die Schlossstraße zu beiden Seiten des Kreisverkehrs einen Fuß- und Radweg, der an den bestehenden Fuß- und Radweg am Kreisverkehr mit einer Breite von 2,50 m anschließt und perspektivisch weiter in westlicher Richtung Emmering bzw. in östlicher Richtung zum Stadtteil Esting führen soll. Auf die Festlegung weiterer Fuß- und Radwege wird verzichtet, da der Bedarf an internen Fußwegen gering sein wird.

Im westlichen Drittel des Planungsgebietes ist eine ÖPNV- Haltestelle auf der Schlossstraße geplant. Innerhalb der allgemeinen Verkehrsfläche sind ausreichend Aufstellflächen für wartende Personen vorhanden. Die konkrete Gestaltung bleibt dem Straßenausbau vorbehalten.

Neben den ausgewiesenen Erschließungsstraßen, die von der Schlossstraße abzweigen, und den zeichnerisch festgesetzten Ein- und Ausfahrten sind je Grundstück maximal nur 2 Zufahrten zur Schlossstraße zulässig. Von den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 359, 119, 119/2 und 120/3 sind keine unmittelbaren Zugänge zur Staatsstraße 2345 zulässig.

An den Einfahrten zur Schlossstraße sind gemäß RAS-K1 Sichtdreiecke im Bebauungsplan eingetragen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. § 11 FStrG), deren Schenkellänge je nach Geschwindigkeit variiert. Es wird von einer Geschwindigkeit von 50 km/h ausgegangen, die sich im Bereich des Kreisverkehrs auf 30 km/h reduziert.

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

Die Stichstraße in Richtung Südosten wird derzeit ausschließlich vom westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb mit der Fl.-Nr. 123 genutzt. Damit jedoch auch künftig bei evtl. Lkw-Gegenverkehr die Befahrung auch mit größeren landwirtschaftlichen Gespannen bzw. breiteren Geräten uneingeschränkt möglich ist, wird die Stichstraße entlang des Grundstücks (Fl.-Nr. 123) mit einer Breite von 6,50 m ausgewiesen.

Private Verkehrsflächen

Die private Stichstraße verfügt über eine ausreichende Wendefläche, mit einem Radius von 10,5 Metern. Diese soll der inneren Erschließung der dortigen größeren gewerblichen

Baufläche dienen, für den Fall, dass eine kleinere Parzellierung erwünscht ist. Die Straße könnte dann öffentlich rechtlich gewidmet werden.

Grünordnung

Im Plangebiet sind grünordnerische Maßnahmen vorgesehen. Nach außen wird das Plangebiet durch einen 10 m breiten Grünstreifen eingegrünt, der mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen ist. Durch die Anlage dieser mehrreihigen Gehölzpflanzung soll eine wirksame Ortsrandeingrünung geschaffen werden. Dabei werden neben den betroffenen Aussiedlerhöfen auch Teilflächen des an der Staatsstraße gelegenen Hundesportplatzes auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 120 überplant. Weitere Maßnahmen zur Durchgrünung stellen die Baumpflanzungen entlang der Schloßstraße sowie die Vorgaben von Gehölzstreifen zur Begrenzung der Grundstücke nach innen dar.

Ausgleichsflächen für die mit der Planung verbundenen Eingriffe sind nur teilweise in unmittelbarer Nähe vorgesehen. In Richtung Amper ist angrenzend an die landwirtschaftliche Hofstelle die Anlage einer Streuobstwiese festgesetzt, die sich an die landwirtschaftliche Hofstelle anfügt.

Eingriff und Ausgleich

Über die Ausweisung der Gewerbe- und Sondergebietsflächen finden Eingriffe auf einer Fläche von ca. 4,6 ha statt, die im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in die Abwägung nach § 1a BauGB einzubeziehen sind. Die Anlage 2 zu dieser Begründung stellt die Lage und Ausdehnung der vorliegenden Eingriffe dar. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde ein Ausgleichsbedarf von ca. 2,3 ha ermittelt.

Die Festlegung der Ausgleichsflächen erfolgte in enger Abstimmung mit den betroffenen Landwirten. Dabei wurde darauf geachtet, dass die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen weiterhin rationell zu bearbeiten sind.

Detaillierte Angaben zur Ermittlung der Eingriffs- und Ausgleichsflächen sind dem Umweltbericht im Kapitel 5 zu entnehmen.

Immissionsschutz

Für die vorliegende Bebauungsplanaufstellung wurde die schalltechnische Untersuchung des Büros Andreas Kottermair – Beratender Ingenieur vom 16.01.2015 mit der Auftrags-Nr. 5168.0 / 2014 - JB angefertigt (siehe Anlage 3), um für das Gewerbe- und Sondergebietsareal die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren.

Hierzu wird das Sondergebiet in drei Bereiche unterteilt und es werden den neuen Baufeldern GE1 bis GE4 sowie SO1 bis SO3 Emissionskontingente LEK jeweils in dB(A) pro Quadratmeter Grundstücksfläche zugewiesen. Sie dienen als Hilfsgröße für das zulässige Emissionsverhalten eines sich ansiedelnden bzw. bereits angesiedelten Betriebs. Aus ihnen errechnen sich unter Anwendung der DIN 45691:2006-12, d. h. lediglich unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes, an den maßgeblichen Immissionsorten Immissionskontingente LIK, die durch die Betriebsgeräusche unter Anwendung der TA Lärm einzuhalten sind. Grundsätzlich ist durch die Beachtung des Standes der Schallschutztechnik und durch eine „angepasste Planung“ (Grundstücks-, Gebäude-, Gebäudenutzungs- und Freiflächennutzungsorientierung) eine Minimierung der vermeidbaren Beeinträchtigungen für die schützenswerte Nachbarschaft nachzuweisen.

Die zugewiesenen Emissionskontingente bedeuten, dass auf den Gewerbe- und Sondergebietsflächen GE 1 bis GE 4, SO1 bis SO3 weitgehend uneingeschränktes Betriebsgeschehen möglich ist. Durch Abschirmung von Schallquellen mit Hilfe von Bebauung und/oder einer Lärmschutzeinrichtung (z.B. Lärmschutzwand, Lärmschutzwall etc.) ist eine erhöhte Geräuschemission möglich.

Die in der schalltechnischen Untersuchung zugewiesenen Emissionskontingente sind für das aktuelle Betriebsgeschehen der bestehenden Betriebe ausreichend und schränken diese nicht ein.

Dem Lageplan in Anlage 2 der schalltechnischen Untersuchung sind die Immissionsorte IO1 bis IO5 zu entnehmen. Dahingehend war im Zuge der Lärmkontingentierung sicherzustellen, dass zur Tag- und zur Nachtzeit durch die Gesamtheit der Gewerbelärmimmissionen die einschlägigen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 eingehalten werden.

Bei Vorhaben innerhalb der Gewerbe- und Sondergebietsflächen sollen generell bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden.

Im Fall einer geplanten ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung auf den Gewerbe- und Sondergebietsflächen GE1 – GE4, SO1 – SO3 ist sicherzustellen, dass bestehende oder künftig mögliche Gewerbebetriebe auf den Nachbarflächen nicht unzulässig eingeschränkt werden. Andererseits muss ein Gewerbebetrieb im Zuge seiner Planung auf Wohnungen, die im Gewerbe- oder Sondergebiet bestehen oder genehmigt sind, Rücksicht nehmen, indem sichergestellt wird, dass in der Summe aller einwirkenden Gewerbelärmimmissionen die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Hinsichtlich sogenannter „Betriebsleiterwohnungen“ hat die schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung der Verkehrsbelastung durch den Straßenverkehr Prognosezahlen für das Jahr 2029 auf Basis des Verkehrsmengenatlas Bayern 2010 und der Verkehrsuntersuchung „Olching Gewerbegebiet nördlich der B 471“ vom 16.09.2010 durch Professor Dr.-Ing. Harald Kurzak herangezogen. Auf Grund der hohen Belastung ergeben sich für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber Einschränkungen (Abrücken, Grundrissorientierung, Eigenschutz).

Brandschutz

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist nach den „Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V.“ (DVGW) (Arbeitsblätter W 331 und 405) auszubauen. Der Löschwasserbedarf für Gewerbegebiet beträgt lt. BayStMI mindestens 192 cbm/h über einen Zeitraum von 2 Stunden, abhängig von Bauweise und Nutzung der Gebäude, und ist gegebenenfalls nach dem „Ermittlungs- und Richtwertverfahren“ des ehem. Bayer. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Für neue Hydranten sind nach Möglichkeit Oberflurhydranten zu verwenden. Der nächste Hydrant darf maximal 80 m vom jeweiligen Hauptzugang entfernt sein.

Erschließung

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmung usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die DIN 14090 „Flächen für die

Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen. Gebäude müssen ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sein. Bei der privaten Stichstraße wurde darauf geachtet, dass der Wendehammer für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DL(K) 23-12 einen Durchmesser von 21 m hat.

Industrie- und Gewerbebetriebe

Die Feuerwehr ist bei der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben oder anderer besonderer Einrichtungen (z. B. Verwender von Radioisotopen o. ä.), die auf Grund der Betriebsgröße und -art und/oder der gelagerten, hergestellten oder zu verarbeitenden Stoffe (z. B. radioaktive Stoffe, Säuren, brennbare Flüssigkeiten, aggressive Gase etc.) einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, entsprechend auszurüsten.

6. Ver- und Entsorgung

Die Stadt Olching unterstützt die Nutzung erneuerbarer Energien und befürwortet bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen eine möglichst energieeffiziente Bauweise. Umweltfreundliche Formen der Energieversorgung sind zu bevorzugen. Insbesondere kann dies durch eine optimale Sonnen-Ausrichtung und kompakte Kubatur der Gebäude, den Anschluss an die Fernwärmeversorgung und die Nutzung erneuerbarer Energien erfolgen.

Die notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in den angrenzenden Verkehrsflächen vorhanden oder werden in den neu anzulegenden Erschließungsstraßen verlegt.

Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die E.ON Bayern AG bzw. den Konzessionsträger sichergestellt.

Erdgas

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich teilweise Erdgas- und Mitteldruckleitungen der Energienetze Bayern/Energie Südbayern. Die Leitungstrassen sind von Bebauungen und Baumpflanzungen freizuhalten. Bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden. Diese beinhalten, dass genügend Abstand zu den Versorgungsleitungen eingehalten wird, oder ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich sind.

Wasserver- und Abwasserentsorgung

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

Nachdem südöstlich der Schlossstraße das Gelände abfällt, liegen die dortigen Grundstücke bzw. geplanten Gebäude vermutlich künftig unter der Rückstauenebene. Deshalb soll die Abwasserentsorgung über eine Druckentwässerung erfolgen. Zur Schmutzwasserbeseitigung auf den angrenzenden Grundstücken müssen die Eigentümer eine sogenannte Hauspumpstation errichten und betreiben. Um für eine regelmäßige Entleerung des Leitungsinhalts zu sorgen, wird am Ende der Leitung für die Druckentwässerung (gegenüber Anwesen Schlossstraße 182) eine oberirdische aufgestellte Druckluftspülstation neben der Fahrbahn installiert.

Das Abwasser wird im Trennsystem entsorgt, so dass den Kanälen nur Schmutzwasser und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden darf.

Die Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen wird in Bayern durch die NWFreiV (Verordnung über die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser) geregelt. Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit flächenhaft über eine geeignete bewachsene Oberbodenschicht in das Grundwasser eingeleitet werden. Nicht oder nur unbedeutend verschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und versiegelten Grundstücksflächen ist vorrangig auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern. Hierzu können die festgesetzten Pflanzstreifen verwendet werden. Die Vorschriften des DWA-A 138 bzw. DWA-M 153 sind zu beachten. In Bereichen von Untergrundverunreinigungen darf Niederschlagswasser nicht versickert werden.

In Ausnahmefällen kann das Niederschlagswasser auch über Rigolen, Sickerrohre oder Sickerschächte versickert werden. Dabei müssen die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)“ beachtet werden. Aufgrund der zu erwartenden hohen Grundwasserstände im Planungsgebiet dürfte der Bau von Sickerschächten nicht den technischen Regeln entsprechen. Wenn die Maßgaben der NWFreiV und der TRENGW eingehalten werden, dann ist die Versickerung genehmigungsfrei. In anderen Fällen wird über die Zulässigkeit der Versickerung in einem Wasserrechtsverfahren entschieden. Eine Versickerung von Niederschlagswasser in Gewerbegebieten ist nicht grundsätzlich erlaubnispflichtig.

Planfertiger:

München, den 6.3.2015

i.A. K/S

(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

B. UMWELTBERICHT

1. Vorbemerkung und allgemeine Datengrundlagen

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sind der städtebaulichen Begründung zu entnehmen. Die Nutzung ist als Gewerbe- und als Sondergebiet festgesetzt. Grundlage des Umweltberichtes ist der Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 29.01.2015 mit Anlagen.

Parallel zum Bebauungsplan wird der Flächennutzungsplan der Stadt Olching (13. Änderung) geändert.

In der vorliegenden Umweltprüfung werden die Belange des Umweltschutzes beschrieben und bewertet. Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter werden geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren jeweils nach Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben.

Kurzdarstellung der Planungsziele und des Planungsinhalts

Die Art der Nutzung ist als Gewerbegebiet und als Sondergebiet („Grüne Höfe Esting – Zentrum für Regionalvermarktung“) entsprechend. § 8 bzw. § 11 BauNVO festgesetzt. Die Erschließung erfolgt über den Kreisverkehr südlich der B 471. Weitere Details sind der städtebaulichen Begründung zu entnehmen.

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 Biotopschutz-programm, Landschaftsplan, Natura 2000). Ferner ist der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Olching zu beachten.

Einschränkende Aussagen aus dem Regionalplan liegen für den ausgewählten Bereich nur für den nordwestlichen Teil vor: Hier ist der regionale Grünzug betroffen; allerdings ist aufgrund der Maßstäblichkeit des Regionalplanes nicht erkennbar, wie viel Fläche betroffen ist, d. h. es kann sich nur um einen Randbereich handeln. Deshalb ist davon auszugehen, dass die Funktionen des regionalen Grünzuges nicht beeinträchtigt sind. Das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet ist nicht betroffen. Im gemeindlichen Landschaftsplan (Stand 1985) ist parallel zur Amper ein sog. „Grünkeil“ eingetragen. In den Ziele- und Maßnahmenkarten des Arten- und Biotopschutzprogrammes des Landkreises Fürstentumbruck sind jedoch keine einschränkenden Aussagen zum Geltungsbereich verzeichnet. Ein Puffer (landwirtschaftliche Nutzung) zum weiter südlich verlaufenden Landschafts-schutzgebiet bzw. FFH-Gebiet ist gesichert.

Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Als allgemeine Daten standen das aktuelle Luftbild zur Verfügung (FIN-Online), das Arten- und Biotopschutzprogramm des Lkrs. Fürstentumbruck 1999, der derzeit gültige Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 27.02.2014. Eine Bestandserhebung zum Umweltzustand erfolgte im Okt. 2010 und wurde im März 2014 aktualisiert. Schwierigkeiten sind bisher nicht erkennbar.

Vorprüfung Schutzgebiete

Merkmal	Betroffenheit ja / nein	Bemerkungen
FFH-Gebiet (Fauna-Flora-Habitat)	nein	geringster Abstand ca. 50 m
SPA Gebiet (Vogelschutzrichtlinie)	nein	--
Naturschutzgebiete	nein	--
Naturdenkmale	nein	--
Landschaftsschutzgebiete	nein	geringster Abstand ca. 80 m
geschützte Landschaftsbestandteile	ja	Baumhecke
geschützte Biotope	nein	siehe FFH-Gebiet
Überschwemmungsgebiete	nein	--
Wasserschutzgebiete	nein	--
sonstige Schutzausweisungen	nein	--
Denkmalschutz / Bodendenkmäler	ja	Siehe Begründung Kapitel A.3

2. Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes und Bewertung

Die Flächen sind wie auf dem Luftbild erkennbar bereits in Teilen gewerblich genutzt oder intensiv ackerbaulich genutzt. Flächen der amtlichen Biotopkartierung bzw. nach Art. 23 BayNatSchG sind nicht vorhanden, die Baumhecke im Westen des Planungsgebietes kann in weiten Teilen nicht erhalten werden, der südliche Teil wird als „zu erhaltend“ festgesetzt. Das Landschaftsschutzgebiet „Untere Amper“ liegt im Nahbereich im Südwesten.



Schutzgut	Beschreibung	Bewertung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen; teilweise bereits versiegelt; Baumhecke aus verschiedenen Laubgehölzen – über 20 Jahre alt	mittlere Bedeutung aufgrund Nähe zum Ampertal mit seinen Biotopen mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz
Boden und Geomorphologie	unversiegelte Böden aus jüngeren Schottern (Ackerpararendzina aus carbonatreichem Schotter) mit Versickerungsleistung; Landwirtschaftlich nutzbare Böden in direkter Nähe zu zwei Aussiedlerhöfen.	landwirtschaftliche Nutzböden; teilweise anthropogen überprägte/versiegelte Böden ohne Ertragsfunktion - mittlere Wertigkeit
Grundwasser	kein Fließgewässer direkt betroffen; unversiegelte Flächen mit Versickerungsleistung	mittlere Bedeutung aufgrund der Versickerungsleistung
Klima und Lufthygiene	Lage im Anschluss bebauter Bereiche und Straßen	lokalklimatische Bedeutung gering
Landschaftsbild / Erholungseignung	Lage angrenzend an bauliche Nutzung bzw. Infrastrukturen (Straßen), Erholungsnutzung in Form der Hundeschule angrenzend Baumhecke	Flächen mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild (Lage an der Staatstraße); geringe Bedeutung für die Erholungsnutzung; mittlere Bedeutung der Baumhecke
Immissionen / Emissionen	nordwestlich verlaufende B 471	Siehe Begründung Kap. 5 Punkt Immissionsschutz bzw. Anlage 3: Schalltechnische Untersuchung des Büros Andreas Kottermair – Beratender Ingenieur vom 16.01.2015 mit der Auftrags-Nr. 5168.0 / 2014 – JB.
Kultur/ Sachgüter	Bestattungsplatz des Endneolithikums" (D-1-7733-0083) „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung im Luftbild" (D-1-7833-0170)	siehe Begründung Kapitel A.3

3. Durch das Vorhaben zu erwartende Auswirkungen auf die Schutzgüter und Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt in tabellarischer Form und verbal argumentativer Weise. Es werden drei Erheblichkeitsstufen unterschieden: gering, mittel und hoch.

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	Anlage- / betriebsbedingte Auswirkungen	Bemerkung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	gering	gering	Die Flächen werden zum Großteil versiegelt; ein Anteil von rd. 1,2 ha wird als private Grünflächen (Ein- / Durchgrünung) mit Pflanzgebot Sträucher / Bäume) dargestellt. Die Auswirkungen für Tiere und Pflanzen sind aufgrund der ursprünglichen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung eher gering beim Verlust der Baumhecke ist von mittleren Auswirkungen auszugehen.
Boden	hoch	mittel	Der Versiegelungsgrad ist relativ hoch; die Bodenfunktionen gehen weitestgehend verloren.
Grundwasser	hoch	mittel	Weitestgehende Versiegelung und damit Beeinträchtigung der Regenwasserversickerung.
Lufthygiene / Klima	gering	gering	Während der Bauphase ist mit einer Zunahme von Emissionen (Baustellenverkehr, Aushub) zu rechnen.
Landschaftsbild	mittel (Baumhecke)	gering	Durch die Lage angrenzend an gewerbliche Bebauung und die Lage an Staats- bzw. Bundesstraße besteht eine Vorbelastung. Der Verlust der Baumhecke ist raumbedeutend.

Kultur- / Sachgüter	gering	gering	siehe Begründung Kapitel A.3
Menschen Erholung	gering	gering	Die Bedeutung für die Erholungseignung wird gering eingeschätzt.
Menschen / Lärm	mittel	gering	Aufgrund der schalltechnischen Untersuchung des Büros Andreas Kottermair – Beratender Ingenieur vom 16.01.2015 mit der Auftrags-Nr. 5168.0 / 2014 – JB sind entsprechende Festsetzungen zum Lärmschutz und zur Lärmkontingentierung im Bebauungsplan aufgenommen worden. Mit dieser Grundlage ist von geringen Auswirkungen auf dieses Schutzgut auszugehen.
Wirkungsgefüge	gering	gering	-----

4. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Die Beachtung des speziellen Artenschutzes (§§ 44 und 45 BNatSchG, Art. 6a Abs. 2 S. 2 u.3 BayNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhaben so betroffen sein können, sodass eine Prüfung nach §§ 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung).

Methodisches Vorgehen

Die Beurteilung des Vorkommens der Pflanzenarten erfolgt durch eine im Okt. 2010 und Juli 2013 aktualisierte Vegetationsaufnahme. Bezüglich der Tierarten wird anhand der in den „Vorläufigen Hinweisen zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) der Obersten Baubehörde dargestellten Kriterien durch Abschichtung des artenschutzrechtlich zu prüfenden Artenspektrums im Untersuchungsraum des Vorhabens ermittelt.

Mit Hilfe der allgemeinen Artverbreitung, der erhobenen Lebensraumstrukturen und der Ausstattung der Umgebung konnte abgeschätzt werden, welche Tier- und Pflanzenarten im Untersuchungsraum auftreten können.

Gebietscharakter zur Ermittlung des zu prüfenden Artenspektrums

Die Flächen sind derzeit als Acker intensiv genutzt, eine Baumhecke muss im Zuge von Erweiterungsmaßnahmen (Gebäude) entfernt werden; sonstige Biotopstrukturen fehlen. Nachweise aus der Artenschutzkartierung liegen nicht vor; Aufgrund der Nähe zur Amper und dem eventuell angenommenem Vorkommen des Kiebitzes wurde die Begehung (2010 / 2014) vor Ort speziell auf diese Tierart abgestellt.

Wirkfaktoren

Durch die Aufstellung der Flächennutzungsplan-Änderung werden Ackerflächen durch Gebäude, Straßen und weitere Nebenanlagen versiegelt (dauerhafte Flächeninanspruchnahme).

Bestand und Betroffenheit besonders geschützter und bestimmter anderer Tier- und Pflanzenarten

Vogelarten (hier Kiebitz)

Es gibt keinen Artenschutznachweis innerhalb des Geländes des Geltungsbereiches bzw. im Nahbereich. Kiebitz-Nachweise sind um Olching vor Jahrzehnten gemeldet worden, es ist aber im vorliegenden Fall davon auszugehen, dass sich der Erhaltungszustand der

eventuellen Populationen im weiteren Umfeld nicht verschlechtert, da bereits in den letzten Jahren intensive Siedlungsentwicklungen getätigt wurden. Aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen ist ein eventueller Lebensraum bereits so stark gestört, dass ein Vorkommen ausgeschlossen werden kann. In den letzten Jahren konnte trotz des auffälligen Balzverhaltens des Kiebitzes kein Vorkommen gesichtet werden. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wird hier um weitere Hinweise / Informationen durch die untere Naturschutzbehörde gebeten.

Am 22.03.2014 wurden die Flächen nochmals auf Kiebitz-Vorkommen vor Ort geprüft. Der zeitige Frühling und die warmen Temperaturen (19 °C) hätten bei einem Vorkommen den auffälligen Balzflug der Kiebitze in jedem Fall erkennen lassen können. Ein Vorkommen konnte nicht bestätigt werden.

Aus der Vogelartenliste der Vogelschutzrichtlinie sind alle Arten, deren Verbreitungsgebiet das Plangebiet nicht tangiert, ausgeschlossen. Darüber hinaus werden Arten der Hecken / Feldgehölze, der Feuchtgebiete und Auen, der Gewässer und der Felsgebiete sowie ausgesprochene Waldarten, und Arten der Feldflur/Hochstaudenflur, deren Lebensraum nicht im Planungsgebiet vertreten ist, mit ausreichender Sicherheit nicht angetroffen.

Vermeidungsmaßnahmen

Erforderliche Rodungen von Bäumen und Gebüsch zur Vorbereitung der Baufläche sind möglichst außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Oktober und Februar vorzunehmen.

Tierarten Säugetiere mit Fledermäusen

Die Erfüllung vorhabenbezogener Schädigungs- und Störungsverbote des § 44 des BNatSchG werden aufgrund der sehr geringen Aufenthaltswahrscheinlichkeit und /oder –dauer in dem Untersuchungsraum und des Fehlens von Quartier- bzw. Artenschutznachweisen ausgeschlossen.

Gefäßpflanzen

In dem Untersuchungsraum sind keine besonders geschützten Arten nachgewiesen oder zu erwarten (fehlendes Lebensraumpotenzial). Eine Prüfung auf die Erfüllung von Verbotstatbeständen entfällt daher.

Weitere streng geschützte Arten/ Artengruppen

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung sind anhand der ausgewerteten Unterlagen keine Nachweise folgender Arten / Artengruppen vorhanden oder zu erwarten: Kriechtiere, Lurche, Fische, Libellen, Käfer, Tagfalter, Nachtfalter, Schnecken, Muscheln. Auch durch Hinweise Dritter sind keine derartigen Vorkommen bekannt. Eine Prüfung auf die Erfüllung von Verbotstatbeständen entfällt daher.

Fazit

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken bezüglich der potenziell betroffenen Arten (hier Kiebitz), da in keinem Fall Individuen getötet oder nachhaltig gestört werden. Mit einer Beeinträchtigung der Populationen ist nicht zu rechnen. Die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) sind nicht erfüllt. Eine Befreiung nach § 67 BNatSchG ist nicht erforderlich.

5. Eingriffsregelung

Das Bauvorhaben stellt einen Eingriff nach BNatSchG dar. Der Bedarf für die Ausgleichsfläche wurde in Anlehnung an den Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" ermittelt. Die Beurteilung erfolgt nach dem Regelverfahren. Das Baugebiet ist der Kategorie I, „Gebiet geringer Bedeutung“ im oberen Bereich zuzuordnen. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades (GE / SO) entspricht die Eingriffsstärke dem Typ A. Der Eingriff bzw. der Verlust der Baumhecke ist als „Gebiet mit mittlerer Bedeutung“ zu werten (Kategorie II).

Mindeststandards zur inneren Durchgrünung des Gebietes und eine Dachbegründung bei Flachdächern (75% der Dachfläche) sowie umfassende Eingrünungen von 10m Breite zur freien Landschaft sind durch die Festsetzungen sichergestellt. In der Gesamtschau ist daher der Faktor 0,5 bzw. 0,9 (für die Baumhecke) zu wählen. Bei einer Eingriffsfläche von 45.570 qm ergibt sich somit ein Ausgleichsbedarf von 23.005 qm.

Eingriffsfläche	Kompensationsfaktor	Ausgleichsbedarf
45.020 m ²	0,5	22.510 m ²
550 m ²	0,9	495 m ²
Summe	45.570 m²	23.005 m²

Ausgleichsdurchführung

Der notwendige naturschutzfachliche Ausgleich wird extern auf folgenden Flurstücken zur Verfügung gestellt. Die Ausgleichsflächen in Höhe von 23.005 qm werden dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 168 verbindlich zugeordnet.

Zusammenstellung der Ausgleichsflächen

123/3 T Esting		2.100 m²	
942 Esting		2.483 m²	von dem 2.883 m ² großen Grundstück sind bereits 400 m ² für Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen
744 T Olching Fl. 7	3.042 m ²	935 m²	100 % Anerkennung, da außerhalb 100m Einflussbereich Staatsstraße noch nicht hergestellt – keine Verzinsung damit sind auf der Teilfläche Nr. 7 noch 2.107 m ² frei
847 T Olching		10.302 m²	
1550/8 Eisolzried		7.185 m²	
Summe		23.005 m²	

Die Ausgleichsmaßnahmen sind mit Grundlage eines Ausgleichsflächenplanes mit Beginn der Baumaßnahmen, spätestens jedoch 2 Jahre nach Baubeginn herzustellen.

Fl. Nr.	Maßnahme
123/3 Teilfläche Esting	<p>Größe = 2.100 qm</p> <p>Bestand: Acker / intensive Wiesennutzung</p> <p>Herstellung / Entwicklung / Pflege:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anlage einer Obstwiese mit Halbstamm-Obstbäumen - Qualität 3 x verpflanzt, mind. 12 cm Stammumfang - Abstand der Obstbäume 10 x 10 m - Ansaat der Wiese mit autochtonem Saatgut (blütenreiche Wiesenmischung) - extensive Wiesennutzung: 2-malige Mahd nicht vor Mitte Juli - sofortigem Mähgutabtransport - keine Düngung, kein Spritzmitteleinsatz - bei Pflanzung der Obstbäume ist eine Vorratsdüngung möglich <p>Entwicklungszeitraum 20 Jahre</p>

942 Teilfläche Esting	<p>Größe = 2.483 qm Bestand: Acker / intensive Wiesennutzung Herstellung / Entwicklung / Pflege: - Anlage von Flachwasserbereichen, Senken und befahrbaren Seigen - Bodenmulden ausheben und Erdmaterial abfahren - Autochtone Feuchtwieseneinsaat z.B. nach Rieger-Hofmann „Feuchtwiese“ mit 100 % Kräutern, keine Gräser - 2-malige Mahd nicht vor Mitte Juli mit sofortigem Mähgutabtransport - keine Düngung, kein Spritzmitteleinsatz Entwicklungszeitraum 20 Jahre</p>
942 Teilfläche Esting	<p>Größe = 2.483 qm Bestand: Acker / intensive Wiesennutzung Herstellung / Entwicklung / Pflege: - Anlage von Flachwasserbereichen, Senken und befahrbaren Seigen - Bodenmulden ausheben und Erdmaterial abfahren - Autochtone Feuchtwieseneinsaat z.B. nach Rieger-Hofmann „Feuchtwiese“ mit 100 % Kräutern, keine Gräser - 2-malige Mahd nicht vor Mitte Juli mit sofortigem Mähgutabtransport - keine Düngung, kein Spritzmitteleinsatz Entwicklungszeitraum 20 Jahre</p>
847 Olching	<p>Größe = 10.302 qm Bestand: Wiesennutzung intensiv Herstellung / Entwicklung / Pflege: - die Teilfläche, die mit Goldrute und einzelnen Gehölzen bewachsen ist, ist als Sukzessionsfläche zu belassen. Da fast ausschließlich Holunder dort wächst, sind zur Artenanreicherung zwei Gehölzgruppen (ca. 10m x 10m) mit verschiedenen Straucharten zu pflanzen. Die Gehölzgruppen sind so zu pflanzen, dass der Hochwasserabfluss nicht behindert wird. - Das artenarme Grünland im nordwestlichen Bereich der Fläche (zum Kanal) ist mit einer oder mehreren Seigen, die gemäht werden können, auszustatten. Größe unter 500 qm ist baugenehmigungsfrei. - 2-malige Mahd nicht vor Mitte Juli mit sofortigem Mähgutabtransport - Artenanreicherung mit geeignetem autochthonem Saatgut. - keine Düngung, kein Spritzmitteleinsatz Entwicklungszeitraum 20 Jahre</p>
744 T Olching	<p>Größe = 3.042 qm, sog. Ökokontofläche, noch nicht hergestellt; davon werden 935 qm naturschutzfachlich aufgewertet. Anerkennungsfaktor 100 %, da außerhalb des 100m - Einflussbereiches der Staatsstraße. Bestand: dichter Calamagrostis-Bewuchs Herstellung / Entwicklung / Pflege: - Extensivierung durch eine 2-malige Mahd ab dem 1. Juli mit sofortigem Mähgutabtransport - keine Düngung, kein Spritzmitteleinsatz - Strukturanreicherung durch Feuchtwässer und Wurzelstöcke Entwicklungszeitraum 20 Jahre</p>
1550/8 Eisolzried	<p>Größe = 7.185 qm Bestand: intensive Wiesennutzung Herstellung / Entwicklung / Pflege: - Anlage von Flachwasserbereichen, Senken und befahrbaren Seigen - Bodenmulden ausheben und Erdmaterial abfahren - Autochtone Feuchtwieseneinsaat z.B. nach Rieger-Hofmann „Feuchtwiese“ mit 100 % Kräutern, keine Gräser - 2-malige Mahd nicht vor Mitte Juli mit sofortigem Mähgutabtransport - keine Düngung, kein Spritzmitteleinsatz Entwicklungszeitraum 20 Jahre</p>

6. **Prognose der Umweltentwicklung, Planungsalternativen, Monitoring**

Nichtdurchführung Planung (Nullvariante) sowie deren Bewertung

Kurzfristig wäre keine Änderung gegenüber dem jetzigen Zustand zu erwarten, d.h. die landwirtschaftliche Nutzung würde vermutlich beibehalten bleiben. Auf den Fl. Nr. 123 und 127/2 sind Erweiterungen der Hofstellen beabsichtigt. Es liegt ein Antrag zur Erweiterung der landwirtschaftlichen Hofstelle auf Fl. Nr. 123 vor. Im Rahmen des Verfahrens wird sich noch herausstellen, ob diese noch von der landwirtschaftlichen Privilegierung erfasst wird.

Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Innerhalb der 13. Flächennutzungsplanänderung hat die Stadt Olching Alternativen geprüft. Für diese Fläche sprechen besonders die sehr gute vorhandene Verkehrsanbindung an die B 471 und die Lage angrenzend an bestehende gewerbliche Nutzungen. Ökologisch sensible Bereiche oder regionale Grünzüge und landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind nicht betroffen. Aufgrund der Standortgebundenheit der landwirtschaftlichen Hofstellen ist die an dieser Stelle Planung erforderlich und die Inanspruchnahme alternativer Flächen nicht zielführend.

Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Nach § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden die Gemeinden zu unterrichten, sofern und soweit nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Eine Planung der Überwachung orientiert sich an den jeweils betroffenen Schutzgütern und Wirkfaktoren. Die getroffenen Festsetzungen lassen keine erheblichen Umweltauswirkungen (wie Lärm, Artenschutz) erwarten. Um jedoch unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen nach Durchführung der Planung zu überwachen, wird die Stadt 1 Jahr nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes eine Begehung und Bewertung vornehmen. Die Prüfungen beschränken sich somit auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.

7. **Zusammenfassung**

Durch die Realisierung des Gewerbe- und Sondergebietes sind vor allem Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten (Versiegelung: Verlust der Bodenfunktionen; Beeinträchtigung der Versickerungsleistung).

Die Auswirkungen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden aufgrund des Ausgangszustandes, der Vorbelastung und der geringen Bedeutung für einen Lebensraumverbund als gering beurteilt. Diese Beurteilung trifft nicht auf die Baumhecke zu. Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden im Nahbereich des Eingriffs und auf weiteren externen Ausgleichsflächen zur Verfügung gestellt.

Schutzgut Mensch / Lärm: Aufgrund der schalltechnischen Untersuchung des Büros Andreas Kottermair – Beratender Ingenieur vom 16.01.2015 mit der Auftrags-Nr. 5168.0 / 2014 – JB sind entsprechende Festsetzungen zum Lärmschutz und zu Lärmkontingenten im Bebauungsplan aufgenommen worden. Mit dieser Grundlage ist von geringen Auswirkungen auf dieses Schutzgut auszugehen.

Fassung zum 29.01.2015


Margarethe Waubke, Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin
M. Waubke

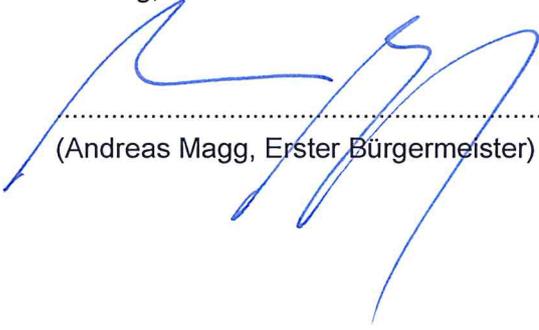
C. ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

Die Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB wird nach dem Satzungsbeschluss verfasst und enthält folgende Angaben:

- 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.

Stadt:

Olching, den 06.03.2015.....


.....
(Andreas Magg, Erster Bürgermeister)

Anlage 1: Liste zur Unterscheidung innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Waren (zu B II 1.2.12.) im Landesentwicklungsplan 2006

Anlage zur Begründung zu B II 1.2.12

Liste zur Unterscheidung innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Waren (zu B II 1.2.12)

a) Liste innenstadtrelevanter Waren

- Antiquitäten, Kunstgegenstände
- Arzneimittel, orthopädische und medizinische Produkte
- Baby- und Kinderartikel
- Bastelartikel
- Blumen
- Briefmarken
- Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse
- Bücher, Zeitungen, Zeitschriften
- Büromaschinen, Büroeinrichtung (ohne Büromöbel), Organisationsmittel, Personalcomputer
- Devotionalien
- Drogeriewaren, Parfüms, Kosmetika
- Elektrogeräte („weiße Ware“), Nähmaschinen, Leuchten
- Fahrräder
- Feinmechanische Erzeugnisse
- Foto, Fotozubehör
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Silberwaren
- Jagd- und Angelbedarf
- Lebensmittel: Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Naturkost
- Lederwaren, Kürschnerware, Galanteriewaren
- Musikinstrumente, Musikalien
- Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung, Haus- und Heimtextilien (ohne Teppiche

- und Bodenbeläge), Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf
- Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren, Schulbedarf
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel, Campingartikel
- Uhren, Schmuck
- Unterhaltungselektronik („braune Ware“)
- Waffen
- Wasch- und Putzmittel
- Zooartikel, Tiere, Tiernahrung- und -pflegemittel

b) Liste nicht-innenstadtrelevanter Sortimente

- Autozubehör, -teile, -reifen
- Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
- Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren
- Boote und Zubehör
- Brennstoffe, Holz- und Holzmaterialien, Kohle, Mineralölerzeugnisse
- Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
- Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
- Möbel, Küchen

Soweit im Einzelfall bestimmte Artikel in keiner der beiden Listen aufgeführt sind, sind sie nach sachlogi-

Anlage 3: Schalltechnische Untersuchung des Büros Andreas Kottermair – Beratender Ingenieur vom
16.01.2015 mit der Auftrags-Nr. 5168.0 / 2014 - JB