

Teil B:

UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan Olching Nr. 32 „Gewerbegebiet zwischen Münchner und Roggensteiner Straße, Teilabschnitt I“

Inhalt:

1. Einleitung

- 1.1 Ziel und Inhalt des Bebauungsplanes
- 1.2 Vorgegebene Ziele des Umweltschutzes

2. Auswirkungen der Planung

- 2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes
- 2.2 Umweltprognose
 - 2.2.1 Gebietsentwicklung ohne Plandurchführung (Nullvariante)
 - 2.2.2 Veränderung des Umweltzustandes bei Planverwirklichung
- 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
 - 2.3.1 Anwendung der Eingriffsregelung
 - 2.3.2 Vermeidungsmaßnahmen
- 2.4 Planungsalternativen

3. Zusätzliche Angaben

- 3.1 Angewandte Methoden und Defizite bei der Erstellung des Umweltberichtes
- 3.2 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen

4. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

5. Anhang

Fotodokumentation
Luftbild

Berichtsverfasser:
Bauamt, Sachgebiet Umwelt + Grünplanung

B. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

Nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist einem Bebauungsplan als gesondertem Teil der Begründung ein Umweltbericht beizufügen, der die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt. Die hierfür vorzunehmende Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach dem Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Diese Umweltprüfung erfüllt gleichzeitig das Erfordernis einer Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (vgl. § 17 UVPG). Diese Vorprüfung ist erforderlich, wenn der Schwellenwert von 1.200 m² bei der Geschossfläche Einzelhandel (UVPG, Anlage 1, Nr. 18.6 in Verbindung mit Nr. 18.8) überschritten wird bzw. hier durch Realisierung des mit der Änderung eingeräumten Baurechts überschritten werden kann.

1.1 Ziel und Inhalt des Bebauungsplanes

Das bereits im Teil A der Begründung beschriebene Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplans ist insbesondere die Zulassung einer angemessenen Erweiterung bestehender, baurechtlich genehmigter Betriebe des isolierten Einzelhandels im Rahmen des im derzeit gültigen Bebauungsplan festgesetzten Baurechts, wobei Verkaufsflächen um maximal 30% des genehmigten Bestandes erweitert werden dürfen.

Zum Zeitpunkt dieses Planänderungsverfahrens liegen noch keine Genehmigungsanträge vor, allerdings sind im unmittelbar östlich angrenzenden Gewerbegebietsteil II erste Erweiterungen, für die der Bebauungsplan vergleichbar zum vorliegenden Verfahren bereits rechtswirksam zum 23.3.2005 geändert wurde, erfolgt. Die Notwendigkeit der Änderung dieses Bebauungsplans ergibt sich aus dem Gleichbehandlungsgrundsatz.

1.2 Vorgegebene Ziele des Umweltschutzes

Diese ergeben sich aus den einschlägigen Fachgesetzen, hier vor allem des BauGB, des WHG, des BImSchG und den hierzu erlassenen Landesgesetzen und Verordnungen in Bayern.

Das Plangebiet ist laut Regionalplan München (Stand: Fortschreibung 1/94) ein Siedlungsschwerpunkt im verdichteten Raum des Stadt- und Umlandbereiches. Das geplante Vorhaben folgt den im Regionalplan formulierten Grundsätzen der nachhaltigen Raumentwicklung, indem der Innenentwicklung der Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen außerhalb des bestehenden Gewerbegebietes gegeben wird.

Auf örtlicher Ebene ist der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan von 1985 zu beachten, der allerdings keine konkreten Empfehlungen für dieses Gewerbegebiet enthält und insgesamt fortschreibungsbedürftig ist.

2. Auswirkungen der Planung

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Das Gebiet stellt sich entsprechend seiner Zweckbestimmung als überwiegend naturfernes und bis auf die Randbereiche (zwingende Grünzonen) stark versiegeltes Gelände mit der Joh.-G.-Gutenbergstrasse als HAUPTerschließung und der untergeordneten Nikolaus-Otto-Strasse dar. Ein nördlich angrenzendes Wohngebiet ist durch eine Grünanlage mit ausgewachsenen Bäumen und Sträuchern vom Gewerbegebiet getrennt. Ebenfalls nördlich befindet sich durch einen Grünzug mit Fuß-/Radweg getrennt das tiefer gelegene Gelände des ge-

meindlichen Bauhofs und ein Kindergarten. Im Westen schließt sich hinter einem Grünstreifen und der Roggensteiner Strasse ein weiteres Wohngebiet an, im Übrigen grenzen die zeitlich nachfolgend durch eigenständige Bebauungspläne geplanten und verwirklichten Gewerbegebiete I und III an.

Der beschriebene Istzustand wird in den als Anlage beigefügten Fotos und einem Luftbild von 1999/2000 dokumentiert, welches noch im Wesentlichen den aktuellen Zustand wiedergibt.

2.2 Umweltprognose

2.2.1 Gebietsentwicklung ohne Plandurchführung (Nullvariante)

Auch ohne diese Änderung könnten Bestandserweiterungen oder Neubauten nach Abriss bestehender Gebäude erfolgen. Die Änderung gibt nur eine qualitative Festsetzung vor, die sich auf die Nutzung der Baukörper bezieht.

Die bestehenden äußeren Eingrünungen des Gebietes müssen sowohl bei der Änderung als auch im jetzigen Plan zwingend erhalten werden, Ausnahmen waren schon vor der Planänderung für notwendige Zufahrten möglich, sie sind an der Westgrenze aber weiterhin grundsätzlich ausgeschlossen.

2.2.2 Veränderung des Umweltzustandes bei Planverwirklichung

Ausgehend vom bekannten Bestand an genehmigten Verkaufsflächen, der in der Summe aller derzeit genehmigten Betriebe mit rund 7.500 m² angegeben werden kann¹, sind Erweiterungen mit maximal ca. 2.250 m² möglich, sofern nicht produzierenden oder Handwerksbetrieben entsprechend der dritten Änderung des Bebauungsplans auch größere Verkaufsstellenerweiterungen zuzubilligen wären. Die Option „angemessene Erweiterung“ findet darüber hinaus ihre obere Grenze jedenfalls in der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 für alle Baugrundstücke, die aber ohne Beachtung der Art des Betriebes bereits vor der Planänderung zulässig gewesen ist. Da weiterhin die bereits festgesetzten Baugrenzen zu beachten sind und Anbauten oder erweiterte Neubauten sich auf bereits jetzt durch Park- oder Lagerraum versiegelte oder teilversiegelte Flächen erstrecken müssten, bewirkt die geänderte Planung de facto nur geringfügige Auswirkungen, die mit der für die Umweltschutzbelange maßgeblichen (Neu-) Versiegelung einhergehen. Die Planänderung stellt damit primär eine qualitative Änderung dar, quantitativ bewegt sie sich im Bereich der bereits zulässigen und auch schon realisierten Bebauung.

Damit wird im Rahmen einer solchen Bebauungsplanänderung die auch hier geforderte Bewertung der Umweltauswirkungen sehr abstrakt und überwiegend theoretischer Natur. Aus diesem Grund sind, wie die folgende Übersicht zusammenfassend darstellt, relevante Umweltauswirkungen nur in geringem Umfang zu erwarten.

Die folgende Tabelle stellt die absehbaren Auswirkungen der Planung auf die umweltrelevanten Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB mit ergänzenden Erläuterungen zusammen.

¹ ermittelt auf der Grundlage der bis August 2005 erteilten Baugenehmigungen, wobei neben ausdrücklich so bezeichneten Verkaufsflächen auch Ausstellungsbereiche einbezogen wurden.

Tabelle: Übersicht über die von der Änderung betroffenen Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Schutzgut	Voraussichtliche Betroffenheit	Bemerkungen
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	gering	Gelände bereits durch Gebäude und Park-/Lagerplätze hoch versiegelt oder intensiv genutzt; vorhandene Grünstrukturen sind weiterhin zu erhalten.
Boden	gering	s.o.
Wasser	gering	natürliche Oberflächengewässer sind nicht vorhanden, abfließendes Wasser von Gebäuden und Park-/Lagerplätzen ist ggf. nach Vorreinigung zu versickern; bei Unterkellerungen oder Tiefgaragen sind Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers (durchschnittl. 3,13 m unter Gelände ²) zu beachten
Luft / Klima	gering	Änderung der Ein- und Ausstrahlungsverhältnisse auf versiegelten Flächen, Abgase durch Pkw-/Lkw-Bewegungen, örtlich begrenzt bei entsprechender Vorbelastung
Landschaftsbild	gering	Schutzpflanzungen bleiben erhalten
Erhaltungsziel / Schutzzweck besonderer Schutzgebiete (lt. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	nicht betroffen	--
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen / die Bevölkerung	gering	betriebliche Emissionen (Lärm, Abgase) dürften sich im bisher bestehenden Umfang bewegen; zusätzliche Auflagen bei Erweiterungen sind dabei im Interesse der Bevölkerung wünschenswert und i. R. der Vorschriften (z.B. TA Lärm, TA Luft) möglich
Kultur- und sonstige Sachgüter	nicht betroffen	--
Emissionen / Abfälle / Abwässer	gering	s. nachfolgende Bewertung zu Verkehr u.a.

Bei der Schätzung der durch die zukünftige zusätzliche Bebauung ausgelösten Verkehrsbelastung sind der Pkw-Verkehr durch Kunden und Angestellte sowie der Lkw-Verkehr für die An- oder Auslieferung und Entsorgung zu beachten.

Besonderer Lieferverkehr verursacht der weit über Olching hinaus ausliefernde Backbetrieb Rackl, eher örtlichen Verkehr verursachen der Getränkehandel oder das Fitnesscenter, Zwischenstellungen nehmen die Fliesen- und Möbelgeschäfte und ein Elektronikmarkt ein, wobei der Gemeinde aber keine konkreten Zahlen vorliegen.

Auch die Ladetätigkeit auf den Betriebsgeländen (u. a. Fliesencenter, Getränkelager) oder Emissionen aus Reparaturarbeiten (Autohandel) haben Auswirkungen auf die Umgebung,

² lt. Wasserwirtschaftsamt Freising, permanente Grundwassermessstelle „Olching 920“, Zeitraum 1982 bis heute (September 2005)

wobei besonders schutzwürdige Nutzungen nicht unmittelbar betroffen sind. Eine Ausnahme stellen die Wohnhäuser an der Breslauer Straße, wo allerdings ein Lärmschutzwall errichtet wurde und eine künftig geplante Bebauung (auf Fl.-Nr. 459) weiteren Schallschutz bieten soll (s. Foto 6 des Anhangs), und an der Roggensteiner Straße dar.

Unabhängig von den Verkehrsströmen von und zu den hier betrachteten Gewerbebetrieben muss auch mit einem örtlichen und überörtlichen Verkehrsaufkommen aus den benachbarten Gewerbe- und Wohngebieten, zwischen den Nachbarorten und weiter entfernten Zielfahrten im Großraum München/Landkreis Fürstentum Landshut ausgegangen werden. Das Gewerbegebiet liegt zwischen den Staatsstraßen 2345 (Olching-Gröbenzell-München) mit ca. 13.000 Pkw-Fahrten und ca. 400 Lkw/24h (2000, *Verkehrsmengenatlas der Obersten Baubehörde im Staatsministerium des Innern*) und der St 2069 mit ca. 11.700/480 Pkw/Lkw/24h. Die im Planumgriff gelegene Joh.-G.-Gutenbergstraße erreicht einer Prognose für das Jahr 2010 zufolge 3.900 Kfz/24h (*Schaechterle/Siebrand* 1996, „Prognose-Nullfall“).

Erhebliche Verkehrsmengenänderungen sind eher aus überörtlichen Verkehrswegeänderungen (Umgehungsstraßen, Anbindung an überregionale Straßen/Autobahn) zu erwarten, als dass sie aus den Änderungen bestehender Betriebe ohne herausragende überörtliche Anziehungswirkung wahrscheinlich wären.

Die Abfallerzeugung kann im Rahmen dieser Umweltprüfung nicht quantifiziert werden. Es ist davon auszugehen, dass anfallende Abfälle über die öffentliche bzw. für den Verpackungsabfall über private Entsorgungsfirmen der gesetzlichen Verwertung zugeführt werden. Geeignete Containersysteme sind bei den hier näher betrachteten Firmen vorhanden.

Sofern Kellergeschosse oder Tiefgaragen neu errichtet werden, ist dies absehbar mit einem vorübergehenden Eingriff in das Grundwasser verbunden, dem durch bauliche Schutzmaßnahmen begegnet werden muss.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

2.3.1 Anwendung der Eingriffsregelung

Ein Ausgleich für den durch die Inanspruchnahme des ursprünglich unversiegelten Bodens vorgenommenen Eingriff ist gesetzlich nicht vorgeschrieben (§ 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB), da die denkbaren Gebäudeerweiterungen schon vor der Planänderung zulässig waren.

2.3.2 Vermeidungsmaßnahmen

Unabhängig hiervon sind vorrangige Vermeidungs- bzw. Verringerungsmaßnahmen im Rahmen der Planänderung zu prüfen.

Durch die hohe Versiegelung ist einer vollständigen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers besondere Bedeutung zuzumessen, da gering und unverschmutztes Regenwasser nicht die Kanalisation belasten soll. Bei möglichen Neubauten werden Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung dadurch gemindert, dass anfallendes Oberflächenwasser über Mulden- und Rigolenversickerung dem Untergrund zugeführt wird.

Im Bereich weniger stark frequentierter Parkplätze wurden häufig wasserdurchlässige Beläge, insbesondere Verbundpflaster, vereinzelt auch Rasengittersteine, verwendet. Für die stark benutzten Parkplätze und Betriebsflächen mit hohem LKW- oder Maschinenaufkommen (z. B. auf Fl.-Nr. 463, der vermutlich als Besucher- und Mitarbeiterparkplatz der umliegenden Betriebe dient, abends auch von Gästen des Diskothekenbetriebes genutzt wird) ist dagegen eine flächenhafte Versickerung durch Asphaltbeläge unterbunden. Hier fehlt wegen der Flachgründigkeit des Bodens die zur Reinigung stärker kontaminierten Wassers erforderliche Bodenaufgabe zur sog. kontrollierten Bodenpassage. In diesen Bereichen sind deshalb die zuvor aufgeführten Entwässerungssysteme vorzuziehen. Insgesamt sollten aber wegen der schon hohen Versiegelung zusätzliche Teerflächen auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden.

2.4 Planungsalternativen

Angesichts des angestrebten Planungsziels, nämlich des Erhalts der Wettbewerbsfähigkeit bestehender Betriebe am bisherigen Standort, gibt es zur vorgesehenen Planänderung in räumlicher Hinsicht keine Alternative.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Angewandte Methoden und Defizite bei der Erstellung des Umweltberichtes

Zur Erstellung dieses Umweltberichtes wurde eine eingehende Analyse des Geländes durch mehrmalige Begehungen mit Fotodokumentation und ergänzender Luftbildauswertung (Aufnahmezeitpunkt 1999/2000) vorgenommen, um das Ausmaß künftig erheblich veränderter (neu versiegelter) Flächen einschätzen zu können.

Weiterhin wurden die bei der Gemeinde vorhandenen Bauakten einzelner Betriebe ausgewertet.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen

Da erhebliche Auswirkungen durch die Bebauungsplanänderung nicht erwartet werden sind besondere Maßnahmen nicht erforderlich. Im Rahmen der ortsüblichen Prüfung der Verkehrsströme und etwaiger Verkehrsprobleme durch Polizei, Ordnungsamt und nicht zuletzt durch Hinweise von den Bürgern wird die heute als geeignet angesehene Funktionalität des Gewerbegebietes aber einer gewissen Kontrolle unterliegen. Betriebsprüfungen erfolgen darüber hinaus anlassbezogen durch die einschlägigen Überwachungsstellen wie TÜV, Gewerbeaufsichtsamt oder die Immissionsschutzabteilung des Landratsamtes.

4. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Änderung des Bebauungsplans betrifft ein bereits auf allen Grundstücken seines Geltungsbereiches bebautes Gebiet an der Joh.-G.-Gutenbergstraße. Dort sollen die Betriebe im Rahmen der schon geltenden Baugrenzen die Möglichkeit zur Erweiterung haben, was insbesondere auch für Verkaufsflächen, hier allerdings begrenzt auf 30% des bereits früher genehmigten Bestandes, gelten soll.

Im Rahmen der nach neuer Rechtslage auch bei Änderungen von Bebauungsplänen generell durchzuführenden Umweltprüfung ist auf einen vorgegebenen Katalog von möglichen Auswirkungen auf verschiedene Belange einzugehen.

Entsprechend der bisherigen Nutzung und den davon ausgehenden Wirkungen auf die Umwelt und die Menschen führt die Änderung des Plans nach Einschätzung der Gemeinde Olching zu keinen erheblichen Auswirkungen. Bereits bestehende Belastungen durch betriebsbedingte Geräusche, Verkehr oder den Eingriff in Boden und Grundwasser werden sich absehbar nicht ungewöhnlich erhöhen. Im Rahmen neuer Genehmigungen, z.B. für den Neubau eines Betriebes nach Abriss der bisherigen Gebäude oder die nur in engen Rahmen denkbaren Erweiterungen des vorhandenen Bestandes, kann durch Auflagen eine geringe Versiegelung oder die Einhaltung gesetzlicher Grenzwerte, z.B. für Lärmeinwirkungen, sichergestellt werden.

In die das Gebiet nach Norden und Westen abgrenzenden Grünstreifen darf auch im Erweiterungsfall nicht eingegriffen werden.

Im Ergebnis sind auf der Grundlage des derzeitigen Kenntnisstandes erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu erkennen. Eine diese Vorprüfung vertiefende zusätzliche Umweltverträglichkeitsprüfung ist daher laut UVP-Gesetz nicht erforderlich.

Anhang: Fotodokumentation
(Zustand August 2005)



Foto 1:
An der Westseite ist das Gewerbegebiet durch einen breiten Grünstreifen an der Roggensteiner Straße von der angrenzenden Bebauung getrennt.



Foto 2:
Stark befahrene Lagerflächen (hier Getränkelager) sind vollständig versiegelt, bei den randlichen Stellplätzen wurden aber bereits durchlässige Beläge verwendet



Foto 3:
Der Backbetrieb unterhält einen größeren Fuhrpark. Die J.-G.-Gutenbergstraße zieht sich daneben alleeartig durch das Gewerbegebiet.



Foto 4:
Einzelne Grundstücke weisen einen hohen Versiegelungsgrad auf, hier ein von mehreren angrenzenden Betrieben genutzter Parkplatz.



Foto 5:
Typisch sind die am Rand des Gewerbegebietes vorhandenen Grünzonen, die zu einer optisch befriedigenden Eingrünung beitragen.



Foto 6:
Nach Nordosten zum angrenzenden Wohngebiet an der Breslauer Str. ist eine optische Abschirmung durch Grünstrukturen vorhanden. Die Freifläche soll noch bebaut werden und bietet dann neben dem schon vorhandenen Wall weiteren Lärmschutz.



ANLAGE ZUM UMWELTBERICHT ZUR
4. ÄNDERUNG DES B-PLANES NR. 32

--- UMGRIFF DES BEBAUUNGSPLANES
NR. 32 IN LUFTBILD (Aufnahme: 1999/2000)

M. 1:2 000

gefertigt am: 25.07.2005
geändert am:

Ausgefertigt:

Olching, 26.06.2006



Gerhild Vonhold

Planfertigerin:
Gerhild Vonhold
Dipl.-Ing., Architektin (FH)

Franz Huber

Gemeinde Olching
I.V. Franz Huber
2. Bürgermeister

Teil C)

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Olching Nr. 32 „4. Änderung des Bebauungsplanes Olching Nr. 32 Gewerbegebiet zwischen Münchner- und Roggensteiner Straße, Teilabschnitt I“

1. Berücksichtigung der Umweltbelange:

Insgesamt sind die umweltrelevanten Schutzgüter im Wesentlichen nur gering von der Planung betroffen. Durch die erweiterten Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Gewerbegebiet zwischen Münchner- und Roggensteiner Straße, Teilabschnitt I“ sind aufgrund der bereits bestehenden und nur im Rahmen des bestehenden Baurechts und der bestehenden Genehmigungen ausweitbaren Bebauung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu erkennen.

Die umweltbezogenen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, insbesondere durch mögliche Änderungen des Verkehrsaufkommens (Lärm, Abgase) sowie auf das Schutzgut Klima/Luft werden durch die Änderung der Bebauungsplanfestsetzungen als gering eingeschätzt. Die bislang nicht festgesetzten Vorgaben zur Grundwasser schonenden Behandlung anfallenden Oberflächenwassers und zur Minimierung der weiteren Versiegelung werden als Vermeidungsmaßnahmen unter § 3 der Festsetzungen aufgenommen. Die in § 4 getroffene Festsetzung dient der Minimierung der weiteren Versiegelung im Bebauungsplangebiet.

2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgebracht.

Die von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen haben zu keinen wesentlichen abwägungsrelevanten Planungsalternativen geführt.

Aufgrund eingegangener Stellungnahmen wurde die in § 2 getroffene Festsetzung, wonach Einzelhandelsgroßprojekte, die den Erfordernissen der Raumordnung nach LEP II 1.2.1.5 entgegenstehen, unzulässig sind, zur Klarstellung ergänzend festgesetzt.

Olching, 29.11.2006