

Gemeinde

Olching

Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan

1. Änderung des Bebauungsplanes Olching Nr. 92
„zur neuen Anbindung in Geiselbullach an die B 471
nördlich des Gernlindner Weges“

Planfertiger

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

Az.: Olc412-85

Bearb.: Lö

Plandatum

11.01.2007 (Vorentwurf)

28.06.2007 (Entwurf)

25.01.2008

08.07.2008

Begründung

Inhalt

A Städtebauliche Begründung	3
1 Anlass und Ziel der Planung	3
2 Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
3 Lage und Beschreibung des Planungsgebiets	3
4 Inhalt der Planung	4
5 Erschließung	5
6 Immissionsschutz	5
7 Grünordnung, Eingriffsregelung	6
8 Ver- und Entsorgung	7
B Umweltbericht	8
1 Vorbemerkung zum Umweltbericht und zum Planungsvorhaben	8
2 Umweltprüfung des Vorhabens	9
3 Prognose, Planungsalternativen, Überwachung	12
4 Zusammenfassung Umweltbericht	13
C Zusammenfassende Erklärung	14
D Anhang	15
1 Schalltechnische Untersuchung	15
2 Schalltechnische Stellungnahme	15
3 Verträglichkeitsgutachten	15
4 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	15

A Städtebauliche Begründung

1 Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Olching hat am 30.06.2005 beschlossen, auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 100/8 der Gemarkung Geiselbullach die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Discountermarktes zu schaffen. Die Firma Lidl möchte an dieser Stelle einen Lebensmittelmarkt mit einer Geschossfläche von ca. 1.700 qm und einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 qm errichten. Hierzu ist eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 92 „zur neuen Anbindung in Geiselbullach an die B 471 nördlich des Gernlindner Weges“ ebenso notwendig, wie eine Änderung des Flächennutzungsplanes.

2 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 Gemeinde Olching verfügt über den 1984/85 ausgearbeiteten, aber erst in der Fassung vom 28.07.1992 am 10.03.1993 rechtswirksam gewordenen Flächennutzungsplan mit einer jeweils rechtswirksamen 2., 3., 4., 6. und 8. Flächennutzungsplan-Änderung; die 7., 9. und die 10. Flächennutzungsplan-Änderung sind derzeit in Bearbeitung bzw. im Verfahren. Eine 11. 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 rechtswirksamen) digitalen Gesamtdarstellung vom Januar 2005 zusammengefasst.

Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den Bebauungsplan Nr. 92 „zur neuen Anbindung in Geiselbullach an die B 471 nördlich des Gernlindner Weges“, der den Bereich bisher als hinsichtlich der Emissionen eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt.

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck. Bei Überschreitung der in § 12 ff LuftVG genannten Begrenzungen bedarf die Erteilung der Baugenehmigung die Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Süd – Außenstelle München.

3 Lage und Beschreibung des Planungsgebiets

Das etwa 1,5 ha große Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang am nördlichen Ortsrand von Olching im Ortsteil Geiselbullach. Die Entfernung zur Hauptstraße, dem zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde, beträgt Luftlinie ca. 1,8 km. Die Siedlungsgebiete von Geiselbullach/Esting/Neu-Esting und Olching sind allerdings durch das Ampertal voneinander getrennt.

Gemäß der landesplanerischen Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 17.05.2006 wird der Standort als „integrierte Ortsrandlage“ bewertet, da er in ein planerisches Gesamtkonzept eingebunden ist und im Süden einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich aufweist. Die nach den Zielen des LEP notwendige Anbindung

des Projektes an den ÖPNV ist durch die in ca. 350 m Entfernung liegende Haltestelle einer Ring-Buslinie der Gemeinde Olching gegeben.

Begrenzt wird das Planungsgebiet im Nordwesten von der Abfahrt der B 471 nach Geiselbullach, im Nordosten von der Geiselbullacher Straße, im Südosten von der Hermann-Böcker-Straße und im Südwesten von einem bisher unbebauten Teil des Geiselbullacher Gewerbegebiets. Die Erschließung erfolgt von der Hermann-Böcker-Straße.

Die unmittelbare Umgebung des Grundstücks ist geprägt durch die beiden Verkehrsstrassen B 471 und Geiselbullacher Straße. Die B 471 fungiert als Verbindungsstraße zwischen Fürstenfeldbruck, der Autobahn München - Stuttgart und Dachau, die Geiselbullacher Straße führt ins Ortszentrum von Olching. Hinter einer als Wall modellierten Grünfläche südlich der Hermann-Böcker-Straße befindet sich ein Wohngebiet. Die östlich an das Grundstück grenzenden Gewerbeflächen werden von mehreren kleinen Dienstleistern (Reinigung, Skiladen) sowie einem Spielautomatenbetrieb genutzt. Schräg gegenüber befindet sich mit dem Einkaufszentrum Toom mit SB-Warenhaus und weiteren Einzelhandelsbetrieben ein weiteres Einzelhandelsgroßprojekt. An der Geiselbullacher Straße in ca. 200 m Entfernung befindet sich eine Tankstelle.

Das Grundstück selbst liegt derzeit brach und ist ohne nennenswerten Bewuchs. Zur B 471, zur Geiselbullacher Straße und zur Hermann-Böcker-Straße entlang der Zufahrt zur Geiselbullacher bestehen zum Teil höhere Böschungen, die als Straßenbegleitgrün entsprechend bepflanzt sind.

4 Inhalt der Planung

4.1 Art der Nutzung

Der Grundstücksbereich, der zukünftig durch den Einkaufsmarkt genutzt wird (ca. 8.000 qm), wird als Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel“ festgesetzt. Der restliche Grundstücksbereich (ca. 4.500 qm) bleibt weiterhin ein hinsichtlich der Emissionen eingeschränktes Gewerbegebiet. Ausgeschlossen werden hier außerdem nach wie vor Betriebe des isolierten Einzelhandels zum Schutz der innerstädtischen Einzelhandelsstruktur. Tankstellen und Vergnügungsstätten sind ebenfalls unzulässig. Für die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen wird eine pro Gewerbebetrieb zugelassen, die in Baumasse und Grundstück untergeordnet sein muss und nicht in einem separaten Wohnhaus untergebracht werden darf.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Sondergebiet bestimmt durch die Festsetzung einer max. Grundflächenzahl von 0,8. Dies trägt der Tatsache Rechnung, dass ein Großteil der Fläche durch die notwendigen Stellplätze und deren Zufahrten versiegelt wird. Der eigentliche Einkaufsmarkt wird begrenzt durch den Bauraum sowie die Festsetzung einer maximalen Höhe von 4,50 m. Die hinsichtlich der städtebaulichen Auswirkungen relevante Größe der Verkaufsfläche beträgt maximal 1.200 qm. Dies entspricht der heute gängigen Größe derartiger Lebensmittel-discounter. Zur Verkaufsfläche gehören sämtliche dem Kunden zugänglichen Flächen, wie z. B. Gänge, Aufstellflächen, Schaufenster, Kassenzone und nicht nur kurzfristig genutzte Freiflächen. Lager-, Büro- und Sozialräume gehören nicht zur Verkaufsfläche.

Für den verbleibenden Grundstücksteil, der weiterhin als Gewerbegebiet festgesetzt wird, werden die Festsetzungen für das Maß der Nutzung unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. 92 übernommen.

4.3 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur Gestaltung sind auf ein Mindestmaß beschränkt und sollen ein verträgliches Erscheinungsbild am Eingang des Geiselbullacher Gewerbegebiets sichern. Dazu beitragen soll auch die optische Beruhigung der Werbeanlagen. Dafür würde eine maximale Größe und Höhe der Werbeanlagen festgesetzt.

Als Dach sind nur Satteldächer mit einer maximalen Dachneigung von 25° zulässig. Die Festsetzung zu Materialien und Farbanstrichen orientieren sich an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 92 und gewährleisten damit ein geschlossenes Erscheinungsbild des gesamten Gewerbegebiets.

5 Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt von der Hermann-Böcker-Straße. Die Hermann-Böcker-Straße mündet unweit der Zufahrt zum Lebensmittelmarkt in die Geiselbullacher Straße, die als Auffahrt zur B 471 fungiert. Die B 471 hat laut Verkehrsmengenatlas Bayern, Erhebung 2005, eine DTV von ca. 29.912 Kfz/24h davon für Schwerlastverkehr 2.714 (LKW). Die Verkehrsbelastung der Geiselbullacher Straße beträgt laut Begründung des Bebauungsplanes Nr. 92, die sich auf eine Verkehrsuntersuchung aus dem Jahr 1993 bezieht ca. 21.800Kfz/24h, die der Hermann-Böcker-Straße ca. 4000 Kfz/24h. Aktuellere Zahlen liegen nicht vor, es ist jedoch davon auszugehen, dass das Verkehrsaufkommen gestiegen ist und durch die Ansiedlung des Discounters weiter steigen wird. Um einen Rückstau auf der Hermann-Böcker-Straße durch aus Richtung Westen kommende links zum Lebensmittelmarkt abbiegende Fahrzeuge zu vermeiden, wird die Hermann-Böcker-Straße auf Höhe der Zufahrt zum Discounter aufgeweitet, um eine Aufstellfläche für ca. 3 Fahrzeuge zu schaffen. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Geiselbullacher Straße sind nicht zulässig.

Die Parkierung im Sondergebiet erfolgt auf der versiegelten Fläche zwischen Hermann-Böcker-Straße und Verkaufsgebäude. Die Anzahl der Stellplätze ist ca. 100. Stellplätze können innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche untergebracht werden. Für Fahrräder sind in unmittelbarer Nähe zum Eingang mindestens 15 Stellplätze zu errichten. Es wird davon ausgegangen, dass ein Teil des Einkaufsverkehrs von den angrenzenden Wohngebieten und über den Fußweg aus Richtung Süden zu Fuß und per Fahrrad erfolgen wird.

Die Anlieferung der Waren ist auf der Westseite des Gebäudes vorgesehen.

6 Immissionsschutz

6.1 Gewerbelärm

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 „zur neuen Anbindung in Geiselbullach an die B 471 nördlich des Gernlindner Weges“ wurde von der Akustik Süd GmbH im Juli 1994 eine schalltechnische Untersuchung angefertigt. Da auf Grund der bestehenden Gewerbeflächen die Immissionsgrenzwerte der TA-Lärm bereits erreicht waren, forderte das Landratsamt Fürstenfeldbruck deshalb, dass von den neu geplanten Gewerbeflächen nur solche Lärmimmissionen verursacht werden dürfen, die um 10 dB (A) unter den Immissionsgrenzwerten liegen.

Um dies sicher zu stellen, wurden im Bebauungsplan flächenbezogene Schalleis-
tungspegel von 55 dB (A) tags und 40 dB (A) nachts festgesetzt. Eine betriebliche
Nutzung bei Nacht ist damit kaum möglich und tagsüber dürfen keine lärmintensi-
ven Nutzungen im Freien stattfinden. Als mögliche Nutzungen kämen damit Büro-
und Verwaltungsgebäude mit geringem Parkverkehr in Betracht. Im Auftrag der
Firma Lidl wurde durch das Ingenieurbüro Greiner eine neuerliche schalltechnische
Untersuchung vom 12.01.2006 vorgelegt, die die Gültigkeit des alten Gutachtens
in einigen Punkten in Zweifel zieht und letztendlich zu dem Schluss kommt, dass
gegen den geplante Lebensmitteldiscounter aus schalltechnischer Sicht keine Be-
denken bestehen, da auch unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung
die einschlägigen Immissionsrichtwerte an der maßgebenden Wohnbebauung ein-
gehalten werden können. Das Gutachten kommt zu der Aussage, dass für den ge-
samten Planungsbereich die Festsetzung eines flächenbezogenen immissionswirk-
samen Schalleistungspegel von 60 dB(A)/45dB(A) tags/nachts ausreichend ist, um
die einschlägigen Grenzwerte an den relevanten Immissionsorten einzuhalten. Be-
reits im Bebauungsplan Nr. 92 wurden umfangreiche Überlegungen zum Lärm-
schutz in Bezug auf die benachbarte Wohnbebauung angestellt. Hieraus resultiert
unter anderem Höhe und Lage des durch eine entsprechende Gestaltung nutzbaren
Lärmschutzwalles an der Hermann-Böcker-Straße. Die besonders lärmintensiven
Bereiche Zufahrt und Anlieferungszone des Discounters werden von diesem Wall
bereits sehr gut abgeschirmt, so dass eine Verschlechterung der Immissionssituati-
on im hinter dem Wall liegenden Wohngebiet nicht zu erwarten ist.

Als weitere Maßnahme zur Reduzierung der vom Gewerbegebiet ausgehenden Im-
missionsbelastung werden wie im Bebauungsplan Nr. 92 Anlagen, die einer immis-
sionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen ausgeschlossen.

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird davon ausgegangen, dass die Grenz-
werte der TA-Lärm von 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts im verbleibenden
Restgrundstück, dass weiterhin als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt ist,
eingehalten werden können. (siehe schalltechnische Stellungnahme Nr. 205101/4,
Ingenieurbüro Greiner, vom 15.01.2007). Einschränkungen hinsichtlich der Nut-
zung des Restgrundstückes (z.B. Ausschluss von Büro- bzw-. Wohnnutzung) wer-
den daher nicht getroffen.

6.2 Verkehrslärm

Auf Grund der Verkehrslärmbelastung durch die B 471 werden für Immissionsorte
an Fassaden entlang der B 471 die Orientierungswerte der DIN von tags 65 dB(A)
und nachts 55 dB(A) überschritten (siehe Anlage Schalltechnische Untersuchung).
Eine Einhaltung der Werte ist nur möglich, wenn eventuelle Büro- oder Wohnräume
(z.B. für Betriebsleiter) auf der von der B 471 abgewandten Seite angeordnet wer-
den. Die 1. Änderung des Bebauungsplans sieht keine schutzbedürftigeren Nut-
zungen im Plangebiet vor. Deshalb ändert sich der Umgang mit dem Verkehrslärm
nicht. Der bauliche Schallschutz nach DIN 4109 ist auf der Ebene der Baugeneh-
migung nachzuweisen. Als Anhaltspunkt werden die aktuellen Verkehrsbelastungs-
zahlen auf der B 471 angegeben (DTV 2005: 29.912/2.714 LKW). Eventuelle er-
forderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundess-
straße übernommen.

7 Grünordnung, Eingriffsregelung

Das im Bebauungsplan Nr. 92 vorgesehene Konzept zur Grünordnung wird weitge-
hend beibehalten. Festgesetzt ist eine breite Randeingrünung der Grundstücke, die
gegen Norden gleichzeitig die Ortsrandeingrünung von Olching bildet und sich

nahtlos an die bereits hergestellte Straßenbegleitgrün anschließt. Die Pflanzflächen sind Teil der Grundstücksfläche. Da die im Bebauungsplan Nr. 92 vorgesehene Darstellung der Einzelbäume mit der spezifischen Baumart in erster Linie der Gestaltung des Straßenraums dient und weitgehend umgesetzt ist, wird auf diese Festsetzung verzichtet.

Ein Ausgleich ist nicht notwendig, da grundsätzlich bereits Baurecht besteht und das Maß der Nutzung nicht erhöht wird.

Als ein Ergebnis der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) werden die am Rand vorhandenen Gebüsche/Einzelgehölze als zu erhalten festgesetzt (vgl. Anhang).

8 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in den angrenzenden Verkehrsflächen vorhanden.

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Nicht, oder nur unbedeutend verschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und versiegelten Grundstücksflächen ist vorrangig auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern. Ausreichende Flächen sind hierfür vorzusehen. Die Versickerung im Gewerbe- und Sondergebiet ist grundsätzlich erlaubnispflichtig.

Die Zufahrtmöglichkeit zum auf der Grundstück mit der Fl.Nr. 177/7 befindlichen Trafostation ist, in Absprache mit der E.ON Bayern AG, zu gewährleisten. Entsprechende unterirdische (Zu-)Leitungen verlaufen auf dem Plangebiet entlang der südwestlichen Grenze. Diese dürfen nicht überbaut bzw. die entsprechenden Mindestabstände sind einzuhalten.

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.

Falls erforderlich wird der Umweltbericht im weiteren Verfahren jeweils nach Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben. Ein Scoping-Termin fand nicht statt.

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: SO Lebensmitteleinzelhandel, GEe eingeschränktes Gewerbegebiet
Maß der Nutzung: Festsetzung einer max. zulässigen Versiegelung durch GRZ
Erschließung: Die Erschließung erfolgt über die Hermann-Böcker-Straße
Flächenbedarf: ca. 15.000 qm

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 bereits beplanten und erschlossenen Fläche im Bebauungszusammenhang</i>
Immissionsschutz	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm, Schadstoffe, Staub usw.); insbesondere Vermeidung von Lärmbelastungen der angrenzenden Wohngebiete

<i>Berücksichtigung</i>	<i>Schallschutzmaßnahmen: Festsetzung eines flächenbezogenen Schalleistungspegels. Ausschluss von nach §4 BlmschG genehmigungspflichtigen Anlagen</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 soweit rechtlich zulässig zu ergreifen;</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>Rahmeneingrünung der gewerblich genutzten Fläche, Eingriff bereits kompensiert keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) siehe Anlage.</i>

2 Umweltprüfung des Vorhabens

2.1 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Allgemeine Datengrundlagen	Regionalplan und Landesentwicklungsprogramm Arten- und Biotopschutzprogramm Fürstenfeldbruck (1999) gemeindlicher Landschaftsplan (1985), derzeit gültiger Flächennutzungsplan, Luftbild 2003
Gebietsbezogene Grundlagen	eigenen Begehung / Bestandserhebung Bebauungsplan mit grünordnerischen Aussagen, 30.06.1993 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP 2007)
Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse	Für diesen Plan wurde bisher nur eine frühzeitige Behördenbeteiligung durchgeführt, sodass eine weitere Anpassung im Verfahren möglich ist.

2.2 Vorprüfung

Vorprüfung / Teil 1		Schutzgüter	
Merkmal	Auswirkung ja / nein	erhebliche Auswirkungen	Anmerkung
Boden	ja		keine höhere Versiegelung als geplant
Wasser	ja		Versiegelung, erhöhte Fahrzeugfrequenz
Luft (Schadstoffe, Staub, Geruch)	ja		erhöhtes Verkehrsaufkommen

Klima	ja		Kleinklima
Emissionen / Immissionen (Lärm)	ja	X	Gewerbelärm/Verkehrslärm
Pflanzen und Tiere	nein		keine Verschlechterung SO im Vergleich zu GE vgl. auch saP (Anlage)
Landschaftsbild / Erholung	nein		nach wie vor Höhenbeschränkung der Bauwerke und Randeingrünung
Kulturgut	nein		
Sachgut	nein		
Mensch / Gesundheit	ja		vorbelastetes Wohngebiet benachbart
Wirkungsgefüge untereinander	nein		keine gegenseitige Verstärkung

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		
Denkmalschutz	nein		
Gebiete mit Überschreitung gesetzlich festgelegter Umweltqualitätsnormen	nein		

2.3 Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes (Ist-Zustand)

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

Gebietscharakter: brachliegende ehemals intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche mit geringer Wertigkeit für den Natur- und Artenschutz; derzeit geringe biotische Vielfalt. Siehe auch Ergebnisse der saP im Anhang.

Schutzgut	Beschreibung	Bewertung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	brachliegende ehemals intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche mit derzeit geringer biotischer Vielfalt Vorbelastung durch angrenzende Nutzungen	geringe Bedeutung für Arten- und Biotopschutz (vgl. auch saP)
Boden		
Wasser	Kein ausgewiesenes Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet; Flächen mit Versickerungsleistung (Grundwasserneubildung): Einschwemmung von nicht verbrauchtem Dünger (Nitrate, Phosphate) aufgrund des durchlässigen Untergrundes möglich	mittlere Bedeutung Grundwasserneubildung, keine Bedeutung für Trinkwasserneubildung
Luft	Es liegen keine Daten vor	Vorbelastung durch vorhandene Gewerbebetriebe und B471
Klima	unversiegelte Flächen	geringe Bedeutung für Kleinklima
Landschaftsbild und Erholung	Fläche ist Teil des bestehenden Gewerbegebiets, im Nordenwesten und Nordosten von bedeutenden Verkehrsstrassen umschlossen.	keine Bedeutung für die Erholungsnutzung kaum Bedeutung für das Landschaftsbild
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	Wohnbebauung in der Nachbarschaft	Maßgebliche Grenzwerte zum Immissionsschutz müssen eingehalten werden. Nachweis durch Gutachten.

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

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

Schutzgut	Auswirkung	Bemerkung zu den Veränderungen, die sich für die einzelnen Schutzgüter ergeben
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	gering	Fläche als Lebensraum für Pflanzen und Tiere auf Grund der Lage nur in geringem Maße von Bedeutung
Boden	gering	Der Versiegelungsgrad (GRZ 0,8) wird durch die Bebauungsplanänderung nicht erhöht
Wasser	mittel	durch Änderung der Nutzung wird ein Großteil der Fläche als Parkplatz mit hohem Fahrzeugwechsel genutzt. Abfließendes Oberflächenwasser daher nur bedingt zur Versickerung geeignet.
Luft	gering	Erhöhtes Verkehrsaufkommen durch publikumsintensivere Nutzung. Einzelhandelsnutzung selbst u.U. weniger luftbelastend als vorher mögliche Gewerbebetriebe.
Klima	gering	Der Versiegelungsgrad (GRZ 0,8) wird durch die Bebauungsplanänderung nicht erhöht
Landschaftsbild / Erholung	gering	Eingrünungsmaßnahmen auch weiterhin vorgesehen. Baukörper gegenüber Umgebung zum Teil tiefer liegend und wenig einsehbar
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	mittel	Erhöhung des festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegels im Rahmen der maßgeblichen Grenzwerte

3 Prognose, Planungsalternativen, Überwachung

3.1 Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung sowie deren Bewertung

Prognose bei Nullvariante (Nichtdurchführung der Planung):

Mittelfristig Umsetzung der gültigen Bebauungsplanung und damit Errichtung von den Festsetzungen entsprechenden Gewerbebetrieben zu erwarten.

3.2 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Aus naturschutzfachlichen Gesichtspunkten ist der Standort durch die Lage, den direkten Anschluss an die B 471, den Zusammenhang mit dem bestehenden Gewerbegebiet sowie der Nichtbetroffenheit von besonderen Landschaftsteilen und Schutzgebieten geeignet. Im Rahmen der Immissionsschutzprüfung wurden unterschiedliche Anordnungen von Gebäudestellung und Anlieferung auf geringere Auswirkungen diskutiert.

3.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

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

Negative Auswirkungen für das Schutzgut Menschen und dessen Gesundheit können insbesondere dann auftreten, wenn die Prognosen des Lärmschutzgutachtens nicht zu treffen. Daher sollen im Abstand von fünf Jahren die Lärmwerte per Messung am besonders betroffenen Immissionsort IP2 (siehe Schallschutzgutachten) kontrolliert werden.

4 Zusammenfassung Umweltbericht

Die Bebauungsplanänderung ermöglicht statt der Ansiedlung von Gewerbebetrieben auf einem Großteil der Fläche zukünftig die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters. Wesentlich größere oder anders gartete Umweltauswirkungen sind durch die Planänderung nicht zu erwarten. Um die Einhaltung des gesetzlichen Immissionsschutzes für die benachbarte Wohnbebauung sicherzustellen, wurde ein Schallschutzgutachten erstellt, das zu der Auffassung kommt, dass aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die geplante Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters bestehen. Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist zu erwarten, da die neue Nutzung eine wesentlich höhere Kundenfrequenz aufweist, als ein klassischer Gewerbebetrieb. Das Grundstück ist jedoch bereits durch einen bis zu 6 m hohen Lärmschutzwall von der benachbarten Bebauung abgeschirmt.

Planfertiger:

München, den 18.11.2008

i. A. Ulmer
.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde:

Olching, den 24.11.08

Robert Meier
.....
(~~Andreas Magg~~, Erster Bürgermeister
Gemeinde Olching)

1. v. Robert Meier
2. Bürgermeister

C Zusammenfassende Erklärung

Die Zusammenfassende Erklärung muss nach § 10 Abs. 4 BauGB 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.

Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Zuge der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung wurde die Verträglichkeit von Einzelhandelseinrichtungen in Bezug auf das Olchinger Zentrum diskutiert. Ein entsprechendes Verträglichkeitsgutachten der Firma BBE Handelsberatung kommt zu dem Ergebnis, dass keine überörtlichen Auswirkungen im Sinne einer unverträglichen Umsatzabschöpfung durch das Vorhaben zu erwarten sind. Daneben wurden Bedenken gegen die Einschränkung des Gewerbegebietes durch die zulässigen Wohnungen und die Festsetzung der Schalleistungspegel vorgebracht. Die festgesetzten Schalleistungspegel sind das Ergebnis eines Schallgutachtens der Firma Greiner und haben das Ziel die entsprechenden Lärmgrenzwerte an den angrenzenden Wohngebieten einzuhalten. Mit diesen Schalleistungspegel ist das Vorhaben einer Lebensmitteleinzelhandelsnutzung und darüber hinaus eine große Bandbreite von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben realisierbar. Schließlich wurde hinsichtlich der Baulichen Gestaltung das Ausmaß und die Art von Werbeanlagen erörtert. Hier wurde ein Kompromiss zwischen einer verträglichen Gestaltung des öffentlichen Raums, der Störungsempfindlichkeit des Verkehrs auf der B 471 und den Werbebedürfnissen von Gewerbebetrieben gefunden.

Umweltbelange

Im Rahmen der Planaufstellung wurde die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) gefordert. Diese wurde erstellt und kommt zu dem Ergebnis, dass aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken bezüglich der potentiell betroffenen Arten bestehen, da in keinem Fall Individuen getötet oder nachhaltig gestört werden und somit kein Verbotstatbestand nach § 42 BNatSchG vorliegt. Um die vorhandenen Grünstrukturen weitgehend zu erhalten, wurden im Bebauungsplan Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung festgesetzt. Als Monitoringmaßnahme ist eine fünfjährige Messung der Lärmgrenzwerte an den angrenzenden Wohngebieten vorgesehen.

Planalternativen

Aus städtebaulicher und naturschutzfachlicher Sicht erscheinen die Lage an der B 471 und der bauliche Zusammenhang zu bestehenden Gewerbegebieten für die geplante Art der Nutzung geeignet. Vor diesem Hintergrund wurden keine alternativen Planstandorte geprüft. Im Rahmen der Planaufstellung wurden Alternativen zur Gebäudestellung und der Anlieferung geprüft, aber im Hinblick auf die Nutzbarkeit verworfen.

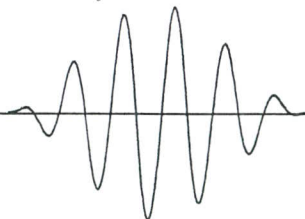
D Anhang

- 1 Schalltechnische Untersuchung
- 2 Schalltechnische Stellungnahme
- 3 Verträglichkeitsgutachten
- 4 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung



Ingenieurbüro Greiner

Technische Beratung für Schallschutz und Thermische Bauphysik



Ingenieurbüro Greiner
Pippinplatz 4
82131 Gauting

Telefon 089 – 89 30 86 27
Telefax 089 – 89 30 86 28
Mobil 0171 – 17 18 14 4

Email info@ibgreiner.de
Internet www.ibgreiner.de

Bankverbindung:
Kreissparkasse München Starnberg
BLZ 702 501 50
Konto 513 565 2

Dipl.-Ing.(FH) Rüdiger Greiner Pippinplatz 4 82131 Gauting

Lidl GmbH & Co.KG
Herrn Thurn
Gewerbepark 1
85646 Anzing

Neubau Lidl-Lebensmittelmarkt; Gemeinde Olching Stellungnahme Nr. 205101 / 3 vom 12.01.2006 (Betriebsansiedlung eines Lidl-Marktes in Olching)

Sehr geehrter Herr Thurn,

zu der geplanten Betriebsansiedlung des Lidl-Marktes an der Hermann-Böcker-Straße können wir aus schalltechnischer Sicht wie folgt Stellung nehmen:

Gewerbegeräusche

In Olching ist an der Hermann-Böcker-Straße auf einer Teilfläche von etwa 8700 m² des Grundstücks Fl.Nr. 100/8 die Errichtung eines Lidl-Marktes mit 138 Stellplätzen geplant. Auf der restlichen Teilfläche mit einer Größe von etwa 3800 m² ist zu einem späteren Zeitpunkt die Errichtung eines Getränke- bzw. Drogeriemarktes o.ä. vorgesehen.

Zur Ermittlung der Geräuschbelastung an der angrenzenden Wohnbebauung wurde durch das Ingenieurbüro Greiner die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 205101 / 2 vom 12.01.2006 erstellt. Diese kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Aufgrund der Schallemissionen des geplanten Lidl-Marktes kommt es an der bestehenden Wohnbebauung (IP 2 nord) zu Beurteilungspegeln in Höhe von maximal 47 dB(A) tags und 21 dB(A) nachts.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WA-Gebiete in Höhe von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts werden somit an der angrenzenden maßgebenden Wohnbebauung um mindestens 8 dB(A) tags und um mindestens 19 dB(A) nachts unterschritten.



Dipl.-Ing. (FH) Rüdiger Greiner
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger
der Industrie und Handelskammer für
München und Oberbayern für
„Schallimmissionsschutz“

Meßstelle nach § 26 BImSchG auf
dem Gebiet des Lärmschutzes

Mitgliedschaften:
Bayerische Ingenieurekammer –Bau
Verband Beratender Ingenieure VBI



- Werden für die östliche Teilfläche des Plangrundstückes, auf welcher der Lidl-Markt geplant ist, flächenbezogene Schalleistungspegel in Höhe von $L_{WA}'' = 60$ dB(A) tags und 45 dB(A) nachts angesetzt, so kommt es an der maßgebenden Wohnbebauung (IP 2 nord) zu Immissionsrichtwert-Anteilen in Höhe von maximal 47 dB(A) tags und 32 dB(A) nachts (vgl. Variante 2).

An der angrenzenden maßgebenden Wohnbebauung im WA-Gebiet können die Immissionsrichtwerte-Anteile aufgrund der Nutzung des Lidl-Marktes an allen Immissionsorten eingehalten werden.

- Werden für die westliche Teilfläche des Plangrundstückes Fl.Nr. 100/8 flächenbezogene Schalleistungspegel in Höhe von $L_{WA}'' = 60$ dB(A) tags und 45 dB(A) nachts angesetzt, so kommt es an der maßgebenden Wohnbebauung (IP 2 nord) zu Beurteilungspegeln von maximal 45 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts.

Die Immissionsrichtwerte werden somit um mindestens 10 dB(A) tags und nachts unterschritten.

- Wird die gewerbliche Geräuschvorbelastung (vgl. Punkt 3.2 Bericht Nr. 205101 / 2) in Summe mit den angesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegeln für die westliche und östliche Teilfläche betrachtet (Gesamtgeräuschbelastung), so kommt es an der maßgebenden Wohnbebauung zu Beurteilungspegeln in Höhe von maximal 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts (vgl. IP 2 west und IP 2 süd).

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete können somit an der angrenzenden Wohnbebauung eingehalten werden.

Die Gewerbegeräuschsituation stellt sich somit unproblematisch dar. Aus schalltechnischer Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen den Neubau eines Lidl-Marktes in der Gemeinde Olching, sofern der in Bericht Nr. 205101 / 2 vom 12.01.2006 unter Punkt 4 beschriebene Betriebsablauf eingehalten wird und die unter Punkt 7 genannten Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt werden.

Für das Plangrundstück ist somit auch die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln in Höhe von $L_{WA}'' = 60 / 45$ dB(A) tags / nachts möglich, ohne dass es an der maßgebenden Wohnbebauung zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 kommt.

Geräuschvorbelastung durch Straßenverkehrsgeräusche

Eine überschlägige Ermittlung der Geräuschbelastung (vgl. Bericht Nr. 205101 / 2) aufgrund der Straßenverkehrsgeräusche brachte an der maßgebenden Wohnbebauung (IP 2 nord) folgende Ergebnisse (auf ganze dB(A) gerundet):

- $L_r = 60$ dB(A) tags und 52 dB(A) nachts

Hierbei wurde bei den Berechnungen für die B 471 gemäß dem Verkehrsmengenatlas Bayern aus dem Jahr 2000 eine DTV in Höhe von 28.645 Kfz/24h angesetzt. Für den Zubringer zur B 471 und für die Hermann-Böcker-Straße wurde gemäß der Begründung zum Bebauungsplan (Seite 14) eine DTV in Höhe von 21.800 bzw. 4.000 Kfz/24h angesetzt.

Wie den Berechnungsergebnissen des Berichts Nr. 205101 / 2 vom 12.01.2006 zu entnehmen ist, beträgt die prognostizierte Geräuschbelastung aufgrund der Schallemissionen des geplanten Lidl-Marktes an dem genannten Wohnhaus maximal $L_r = 47$ dB(A) tags und 21 dB(A) nachts.

Da die Geräuschbelastung des Lidl-Marktes tagsüber um etwa 13 dB(A) und nachts um etwa 31 dB(A) unter der Verkehrsgeräuschbelastung liegt, ist unseres Erachtens die Situation aus schalltechnischer Sicht unproblematisch.

Bebauungsplan und Grünordnungsplan zur neuen Anbindung in Geiselbullach an die Bundesstraße B 471 nördlich des Gernlindener Wegs

Gemäß dem derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan befindet sich das Plangrundstück auf den Teilflächen GE 1 und GE 2. Die dortigen Gewerbegebiete sind gemäß Bebauungsplan in der Nutzung auch aus Gründen des Immissionsschutzes beschränkt. Diese Beschränkungen sind unter der Ziffer 10 der Festsetzungen festgesetzt. Grundlage der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung „Bebauungsplan „Neue Anbindung an die B 471“ in Olching“ Projekt Nr. 3894 der Akustik Süd GmbH.

Aus schalltechnischer Sicht können wir zu dieser Untersuchung wie folgt Stellung nehmen:

- Unter Punkt 1. (Aufgabenstellung) heißt es:

„Aufgrund der bestehenden Gewerbeflächen sind für das allgemeine Wohngebiet die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bereits erreicht. Das Landratsamt fordert deshalb, dass von den geplanten Gewerbeflächen nur solche Lärmimmissionen verursacht werden, die um 10 dB(A) unter den Immissionsgrenzwerten liegen“

Wie die in Bericht Nr. 205101 / 2 vom 12.01.2006 des Ingenieurbüro Greiner durchgeführten Berechnungen zeigen, werden aufgrund der Vorbelastung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nur an einem Wohngebäude (Fl.Nr. 126/35) an der West- und Südfassade (IP 2 süd und IP 2 west – vgl. Bericht Nr. 205101 / 2) ausgeschöpft. An allen weiteren Immissionsorten werden die Immissionsrichtwerte weitgehend unterschritten. Am dem für die Beurteilung der schalltechnischen Situation maßgebenden Immissionsort IP 2 nord beträgt diese Unterschreitung sogar 7 dB(A).

Die in der schalltechnische Untersuchung der Akustik Süd GmbH durchgeführten Berechnungen wurden somit unter falschen Voraussetzung durchgeführt, da im Zuge der Bauleitplanung eine Unterschreitung der Immissionsrichtwerte um 10 dB(A) aus schalltechnischer Sicht nicht an allen Immissionsorten erforderlich ist.

- Punkt 4. (Bestehende Lärmsituation und deren Auswirkungen):

Aufgrund der Forderung des Landratsamtes die Immissionsrichtwerte zu reduzieren, werden in der schalltechnische Untersuchung der Akustik Süd GmbH die einzuhaltenden reduzierten Immissionsrichtwerte an den maßgebenden Immissionsorten genannt. Hierbei ist der Fehler unterlaufen. An dem nächstgelegenen Immissionsort IO 1, welcher sich im bestehenden Gewerbegebiet unmittelbar westlich der Gewerbefläche GE 1 befindet, sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in Höhe 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts nicht um 10 dB(A) auf 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts, sondern um 15 dB(A) auf 50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts reduziert worden.

Bei der Ermittlung der Emissionskontingente für die Teilflächen GE 1 und GE 2 wurde somit wiederum von falschen Randbedingungen ausgegangen, was eine fehlerhafte Berechnung der flächenbezogenen Schalleistungspegel zur Folge hat, zumal bei genauerem Betrachten der örtlichen Situation folgendes auffällt:

An dem Immissionsort IO 1 im GE-Gebiet (Fl.Nr. 117/3) liegt an der Ostfassade keine Vorbelastung vor. Demzufolge ist es auch nicht erforderlich, dort den Immissionsrichtwert um 10 dB(A) zu unterschreiten.

Aus schalltechnischer Sicht bestehen unseres Erachtens aufgrund der oben genannten Gründe Zweifel an der Richtigkeit der durchgeführten Berechnungen des Gutachtens zum Bebauungsplan „Zur neuen Anbindung in Geiselbullach an die Bundesstraße B 471 nördlich des Gernlindener Wegs“ und somit auch Zweifel an der Richtigkeit der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan.

Fazit:

Die in der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 205101 / 2 vom 12.01.2006 durchgeführten Berechnungen haben gezeigt, dass die Betriebsansiedlung eines Lidl-Marktes auf dem Grundstück Fl.Nr. 100/8 (bzw. Teilflächen GE 1 und GE 2 des bestehenden Bebauungsplanes) aus schalltechnischer Sicht aus folgenden Gründen unproblematisch ist (vgl. Bericht Nr. 205101 / 2 vom 12.01.2006):

- Aufgrund aller auftretenden Gewerbegeräusche können die einschlägigen Richtwerte (bzw. Orientierungswerte) an allen Immissionsorten eingehalten werden. Werden die Schallemissionen der Gewerbebetriebe einzelnen betrachtet, so ergeben sich an der maßgebenden Wohnbebauung Unterschreitungen um mindestens 6 dB(A).
- Die in Bericht Nr. 205101 / 2 vom 12.01.2006 durchgeführten Berechnungen haben gezeigt, dass im Zuge der Bauleitplanung eine Reduzierung der Richtwerte um 10 dB(A) nicht an allen Immissionsorten erforderlich ist, da aufgrund der gewerblichen Geräuschvorbelastung nur an zwei Immissionsorten (IP 2 süd und IP 2 west) die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm ausgeschöpft werden. An allen weiteren Immissionsorten werden die Richtwerte aufgrund der Vorbelastung unterschritten.

Somit ist für das Plangrundstück auch unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung die Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel in Höhe von $L_{WA}'' = 60 / 45$ dB(A) tags / nachts möglich, ohne dass es zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 kommt.

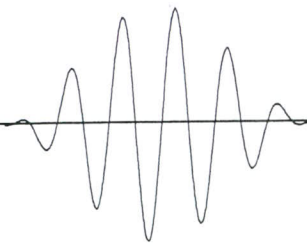
- Auch gegen eine Nutzung der westlichen Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 100/8 bestehen keine Bedenken, da aufgrund der angesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel für diese Teilfläche noch ein ausreichendes Schalleistungskontingent in Höhe von $L_{WA} = 93,3 / 78,3$ dB(A) tags / nachts zur Verfügung steht.
- Die überschlägig ermittelte Verkehrsgeräuschbelastung liegt um etwa 13 dB(A) tags und 31 dB(A) nachts über der Geräuschbelastung, die aufgrund der Schallemissionen des Lidl-Marktes verursacht wird. Unseres Erachtens ist die Situation aus schalltechnischer Sicht somit unproblematisch.

Da aus schalltechnischer Sicht an den immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Zweifel bestehen, empfehlen wir bei einer Änderung bzw. Neuaufstellung des Bebauungsplanes die Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz zu korrigieren und für das gesamte Plangrundstück flächenbezogene Schalleistungspegel in Höhe von $L_{WA}'' = 60 / 45$ dB(A) tags / nachts festzusetzen.

Dipl.-Ing.(FH) Rüdiger Greiner







Ingenieurbüro Greiner
Pippinplatz 4
82131 Gauting

Telefon 089 – 89 30 86 27
Telefax 089 – 89 30 86 28

Email info@ibgreiner.de
Internet www.ibgreiner.de

Messstelle nach § 26 BImSchG auf
dem Gebiet des Lärmschutzes
Verband Beratender Ingenieure VBI
Bayerische Ingenieurekammer-Bau

Dipl.-Ing. (FH) Rüdiger Greiner
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger
der Industrie und Handelskammer
für München und Oberbayern

Neubau eines Lidl-Lebensmittelmarktes; Gemeinde Olching

**Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung
(Schallschutz gegen Gewerbegeräusche)
Bericht Nr. 205101 / 2 vom 12.01.2006**

Auftraggeber: Lidl GmbH & Co. KG
Gewerbepark 1
85646 Anzing

Bearbeitet von: Dipl.-Ing. (FH) Rüdiger Greiner
Dipl.-Ing. Dominik Prislin

Datum: 12.01.2006

Berichtsumfang: Insgesamt 24 Seiten:
14 Seiten Textteil
3 Seiten Anhang A
7 Seiten Anhang B

Inhaltsverzeichnis

1.	Situation und Aufgabenstellung	3
2.	Grundlagen	3
3.	Anforderungen an den Schallschutz	4
3.1	Allgemeine Anforderungen	4
3.2	Geräuschvorbelastung	6
4.	Schallemissionen	7
5.	Schallimmissionen	9
5.1	Durchführung der Berechnungen	9
5.2	Berechnungsergebnisse	9
6.	Beurteilung	11
7.	Schallschutzmaßnahmen	12
8.	Zusammenfassung	12

Anhang A: Abbildungen

Anhang B: Eingabedateien (Auszug) und Berechnungsergebnisse

1. Situation und Aufgabenstellung

In Olching ist an der Hermann-Böcker-Straße auf einer Teilfläche von etwa 8.700 m² des Grundstücks Fl.Nr. 100/8 die Errichtung eines Lidl-Marktes mit 138 Stellplätzen geplant. Auf der westlichen Teilfläche mit einer Größe von etwa 3.800 m² ist zu einem späteren Zeitpunkt eventuell die Errichtung eines Getränke- oder Drogeriemarktes o.ä. vorgesehen. Südlich des Plangrundstückes befindet sich Wohnbebauung in einem WA-Gebiet. Im Westen grenzen weitere Gewerbegrundstücke an das Plangrundstück an. Im Norden verläuft die B 471 (vgl. Anhang A, Seite 2).

Durch den Betriebsablauf des geplanten Lidl-Marktes und der vorgesehenen Nutzung auf der westlichen Teilfläche des Plangrundstückes können die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der angrenzenden Bebauung überschritten werden. Daher ist die schalltechnische Verträglichkeit der geplanten Betriebsabsiedlungen zu prüfen.

Des Weiteren werden für die östliche Teilfläche, auf welcher der Lidl-Markt vorgesehen ist, sowie die westliche Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 100/8 flächenbezogene Schallleistungspegel in der Form festgesetzt werden, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der maßgebenden angrenzenden Wohnbebauung unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch bestehende Gewerbebetriebe eingehalten werden können.

Aufgabe der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung ist:

- die Ermittlung der Schallemissionen des geplanten Lidl-Marktes sowie die Festsetzung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln für die westliche und östliche Teilfläche des Plangrundstückes,
- die Berechnung der Schallimmissionen während der Tages- und Nachtzeit an der angrenzenden maßgebenden Bebauung,
- der Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den einschlägigen Immissionsrichtwerten der TA Lärm bzw. den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005,
- die Dimensionierung von Schallschutzmaßnahmen, die zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte bzw. Orientierungswerte erforderlich sind,
- die Darstellung der Untersuchungsergebnisse in einem ausführlichen Bericht zur Vorlage bei den genehmigenden Behörden.

Die Bearbeitung erfolgt in enger Abstimmung mit dem Auftraggeber und der genehmigenden Behörde.

2. Grundlagen

Diesem Bericht liegen zugrunde:

[1] Planunterlagen:

- Lageplan - Alternative 1 im Maßstab 1:500 vom 31.01.2005 (Architekturbüro Adamek + Hölzl)
- Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000 vom 07.01.1999

[2] DIN 18005: Schallschutz im Städtebau; Beiblatt 1 zu Teil 1: Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Mai 1987; bzw. DIN 18005: Schallschutz im Städtebau; Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung. Juli 2002

- [3] Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 03.08.1988, Nr. II B 8-4641.1-001/87 "Vollzug des Baugesetzbuches und des Bundesimmissionsschutzgesetzes; Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau - Einführung der DIN 18005; Teil 1"
- [4] Ortsbesichtigung am 27.12.2005 in Olching
- [5] DIN ISO 9613-2: Akustik - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien. Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren. Oktober 1999
- [6] Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 02.03.1998, Nr. 7/21-8702.6-1997/4, "Vollzug des Bundesimmissionsschutzgesetzes"
- [7] Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998, GMBI 1998, Nr. 26, S. 503
- [8] "Technischer Bericht zur Untersuchung der Lkw- und Ladegeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen". Umweltplanung Arbeits- und Umweltschutz Heft 192, Hessische Landesanstalt für Umwelt, G.-Nr.: 3.5.3/325 vom 16.05.1995
- [9] Parkplatzlärmstudie, Untersuchung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibushöfen. Schriftenreihe des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz, Heft 89, 4. Auflage 2003
- [10] Angaben der Fa. Lidl (Herr Thurn) vom 10.01.2006 zum geplanten Betriebsablauf
- [11] Angaben der Linde GmbH (Karlsruhe) über Lidl GmbH zu den Schalldruckpegeln der Aussenverflüssiger / Lüftungsaggregate vom 20.09.2000
- [12] „Messung der Schallemissionen von Schneckenverdichtern bzw. Presscontainern“; Bericht Nr. 205090 / 1 vom 26.10.2005 (Ingenieurbüro Greiner)

3. Anforderungen an den Schallschutz

3.1 Allgemeine Anforderungen

Die Beurteilung von gewerblichen Anlagen nach BImSchG ist nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vorzunehmen. Sie enthält folgende Immissionsrichtwerte abhängig von der Gebietsnutzung:

WR-Gebiete	tagsüber	50 dB(A)
	nachts	35 dB(A)
WA-Gebiete, Kleinsiedlungsgebiete	tagsüber	55 dB(A)
	nachts	40 dB(A)
MI/MD/MK-Gebiete	tagsüber	60 dB(A)
	nachts	45 dB(A)
GE-Gebiete	tagsüber	65 dB(A)
	nachts	50 dB(A)

Einzelne, kurzzeitige Pegelspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB(A), nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten ("Maximalpegelkriterium").

Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf folgende Zeiträume:

tags	06.00 - 22.00 Uhr
nachts	22.00 - 06.00 Uhr

Unter Umständen kann die Nachtzeit bis zu einer Stunde hinausgeschoben oder vorverlegt werden. Maßgebend für die Beurteilung der Nacht ist die volle Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel, zu dem die zu beurteilende Anlage relevant beiträgt. Eine achtstündige Nachtruhe der Nachbarschaft im Einwirkungsbereich der Anlage ist sicherzustellen.

Für folgende Zeiten ist ein Ruhezeitenzuschlag in Höhe von 6 dB(A) anzusetzen:

an Werktagen:	06.00 - 07.00 Uhr
	20.00 - 22.00 Uhr
an Sonn- und Feiertagen	06.00 - 09.00 Uhr
	13.00 - 15.00 Uhr
	20.00 - 22.00 Uhr

Für Immissionsorte in MI/MD/MK-Gebieten sowie Gewerbe- und Industriegebieten ist dieser Zuschlag nicht zu berücksichtigen.

Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf die Summe aller auf einen Immissionsort einwirkenden Geräuschemissionen gewerblicher Schallquellen. Geräuschemissionen anderer Arten von Schallquellen (z.B. Verkehrsgeräusche, Sport- und Freizeitgeräusche) sind getrennt zu beurteilen.

Die TA Lärm enthält weiterhin u. a. folgende „besondere Regelungen“ und Hinweise:

• **Seltene Ereignisse**

Können bei selten auftretenden betrieblichen Besonderheiten (an nicht mehr als 10 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und an nicht mehr als zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden) auch bei Einhaltung des Standes der Technik zur Lärminderung die Immissionsrichtwerte nicht eingehalten werden, kann eine Überschreitung zugelassen werden. Die Höhe der zulässigen Überschreitung kann einzelfallbezogen festgelegt werden; folgende Immissionshöchstwerte dürfen dabei nicht überschritten werden:

tagsüber	70 dB(A)
nachts	55 dB(A)

Einzelne Geräuschspitzen dürfen diese Werte in Kur-, Wohn- und Mischgebieten tags um nicht mehr als 20 dB(A), nachts um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten.

• **Berücksichtigung von Verkehrsgeräuschen**

Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück sowie bei der Ein- und Ausfahrt, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen. Geräusche des An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 Metern von dem Betriebsgrundstück sollen in Kur-, Wohn- und Mischgebieten durch organisatorische Maßnahmen soweit wie möglich vermindert werden, wenn

- sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und

- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Der Beurteilungspegel für den Straßenverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen ist nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90 zu berechnen.

• Gemengelagen

Wenn gewerblich genutzte Gebiete und Wohngebiete aneinandergrenzen, können die Immissionsrichtwerte für die Wohngebiete auf einen Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden. Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden. Es ist vorauszusetzen, daß der Stand der Lärminderungstechnik eingehalten wird.

3.2 Geräuschvorbelastung

Westlich der bestehenden Wohnbebauung bzw. des Plangrundstückes befinden sich weitere Gewerbebetriebe. Aufgrund der dort stattfindenden gewerblichen Nutzungen können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm derzeit schon an der maßgebenden bestehenden angrenzenden Wohnbebauung ausgeschöpft werden können.

Zur Ermittlung der Geräuschvorbelastung an der bestehenden Wohnbebauung aufgrund der Schallemissionen der bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen werden daher für diese Gewerbebetriebe hilfsweise flächenbezogene Schalleistungspegel in der Form festgesetzt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in Höhe von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts an der maßgebenden nächstgelegenen Wohnbebauung (IP 2 – vgl. Anhang A, Seite 2) eingehalten werden können.

Hinweis:

Die Schallemissionen der etwa 200 m weiter östlich gelegenen Tankstelle, sind aufgrund der großen Entfernung zu den maßgebenden Immissionsorten aus schalltechnischer Sicht nicht relevant.

Für die Gewerbeflächen nördlich der Hermann-Böcker-Straße (Fl.-Nr.117/2 und 117/3) werden hilfsweise flächenbezogene Schalleistungspegel in Höhe von 62 / 47 dB(A) tags / nachts und für die Flächen südlich davon (unter anderem Fl.Nr.124/4) in Höhe von 59 / 44 dB(A) tags / nachts angesetzt (vgl. Anhang A, Seite 2 sowie Anhang B, Seite 3).

In der folgenden Tabelle sind die sich hieraus ergebenden gerundeten (vgl. Hinweis auf Seite 9) Immissionsrichtwert-Anteile an den maßgebenden angrenzenden Immissionsorten IP 2 bis 5 in den maßgebenden Geschossen dargestellt (vgl. Ergebnistabelle Variante 4 im Anhang B, Seite 4). Hierbei ist zu beachten, dass sich am IP 1 aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzung keine maßgebende Geräuschvorbelastung ergibt und dieser somit nicht weiter aufgeführt wird:

Tabelle 1: gewerbliche Geräuschvorbelastung zur Tages- und Nachtzeit in dB(A)

Berechnungspunkt Bezeichnung	Vorbelastung – Variante 4	
	tags	nachts
	dB(A)	dB(A)
IP 2 west 1.OG	54	39
IP 2 süd 1.OG	55	40
IP 2 nord 1.OG	48	33

IP 3 west 1.OG	47	32
IP 3 nord 1.OG	44	29
IP 4 1.OG	43	28
IP 4 west 2.OG	47	32
IP 5 1.OG	41	26
IP 5 west 2.OG	45	30

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass bei Zugrundelegung der oben genannten hilfswise angesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel die Immissionsrichtwerte der TA Lärm am IP 2 süd im 1.OG ausgeschöpft werden. An allen weiteren Immissionsorten werden die Immissionsrichtwerte unterschritten.

Die Berechnungsergebnisse sind für alle Geschosse mit Angabe der Nachkommastelle in der Ergebnistabelle im Anhang B auf der Seite 4 dargestellt.

4. Schallemissionen

Lidl-Markt

Gemäß den Angaben des Auftraggebers [10] ist für den geplanten Lidl-Markt von folgendem Betriebsablauf auszugehen:

Der geplante Verbrauchermarkt ist zu den gesetzlich festgelegten Öffnungszeiten geöffnet. Für die schalltechnische Untersuchung gehen wir von einer Öffnungszeit von 7:00 bis 20:00 Uhr aus. Während der Nachtzeit herrscht mit Ausnahme einer kleinen Warenanlieferung Betriebsruhe.

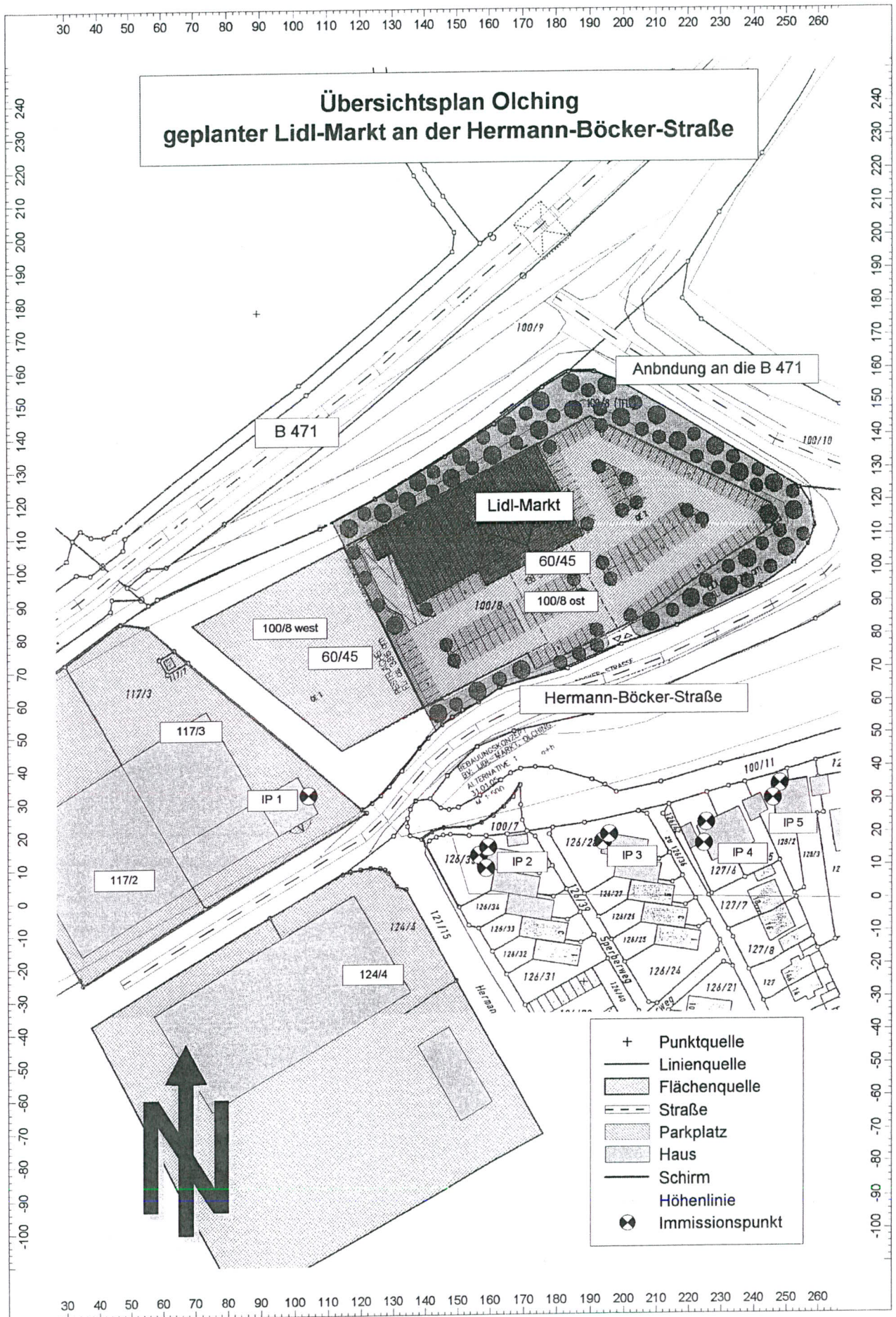
Auf dem geplanten Parkplatz sind 138 Stellplätze vorgesehen. Der geplante Markt soll gemäß [10] eine Nettoverkaufsfläche von maximal etwa 1150 m² aufweisen. Bei einer gemäß [9] angesetzten Frequentierungshäufigkeit von 1,05 Bewegungen pro 10 m² Nettoverkaufsfläche ergibt sich eine Frequentierung der Stellplätze von 1932 Pkw pro Tag. Somit ergibt sich im Mittel eine Frequentierung von 0,875 Bewegungen je Stellplatz und Stunde. Die Berechnung des Emissionspegels des Parkplatzes wurde gemäß der Parkplatzlärmstudie [9] vorgenommen.

Gemäß den Angaben des Auftraggebers [10] werden täglich etwa 700 Kunden erwartet. Somit ergeben sich auf dem Parkplatz täglich etwa 1400 Pkw-Bewegungen. Mit dem oben gemachten Ansatz liegt man somit auf der sicheren Seite.

Die zentrale Anlieferung der Waren erfolgt zwischen 6:00 und 20:00 Uhr. Sie findet täglich mittels 3 Lkw > 150 KW Leistung (Lkw > 7,5 t) statt. Es wird ferner angenommen, daß zwei dieser Lkw mit einem Kühlaggregat ausgestattet sind. Nach Auskunft der Firma Isarkälte München dürfen die Kühlaggregate bei der Be- und Entladung nicht in Betrieb sein, da diese sonst vereisen. Des weiteren wird eine tägliche Anlieferung von Backwaren o.ä. mittels eines Lkw < 150 KW Leistung (< 7,5 t) bzw. Lieferwagen angesetzt.

Die Be- und Entladung der 3 Lkw > 7,5 t erfolgt im westlichen Bereich des Verbrauchermarktes an der hierfür vorgesehenen Laderampe mit Sektionaltor. Die Entladung der Lkw beansprucht hier tagsüber eine Zeit von insgesamt etwa zwei Stunden. Einer der drei Lkw wird innerhalb der Ruhezeiten von 6:00 – 7:00 Uhr entladen. Die Be- und Entladung des Lkw < 7,5 t erfolgt vor dem Eingangsbereich an der Südfassade.

Des weiteren werden für die Berechnung zwei Aggregate (Lüftung, Kühlung) an der Westfassade des Verbrauchermarktes angesetzt.



Folgender detaillierter Schallemissionsansatz wurde für die Tageszeit gewählt (vgl. Detailplan Anhang A, Seite 3 sowie Anhang B, Seite 3). Hierbei wurden die zu berücksichtigenden Ruhezeitenzuschläge (vgl. Punkt 3.1) bereits berücksichtigt:

Tabelle 2: Schallemissionen des geplanten Lidl-Marktes während der Tageszeit

Schallquelle	Schalleistungspegel	Einwirkzeit / Anzahl	Emissionspegel	Bemerkung
Parkplatz 1 mit 83 Stpl.	-	1162 Bewegungen	$L_{m,E} = 57,0 \text{ dB(A)}$	gemäß [9]
Parkplatz 2 mit 55 Stpl.	-	770 Bewegungen	$L_{m,E} = 54,1 \text{ dB(A)}$	gemäß [9]
Fahrtweg 3 Lkw > 150 KW	$L_{WA,1h} = 63,0 \text{ dB(A)}$	3 Lkw, davon 1 Lkw in der Ruhezeit	$L_{WA} = 58,7 \text{ dB(A)}$	gemäß [8, 9]
2 Lkw-Kühlaggregate	$L_{WA} = 97,0 \text{ dB(A)**}$	4 min, davon 2 min in der Ruhezeit	$L_{WA} = 77,2 \text{ dB(A)}$	Messung
Rangieren 3 Lkw > 150 KW	$L_{WA} = 99,0 \text{ dB(A)}$	6 min, davon 2 min in der Ruhezeit	$L_{WA} = 80,0 \text{ dB(A)}$	gemäß [8]
Be-/Entladen von 3 Lkw > 150 KW	$L_{WAT,1h} = 96,0 \text{ dB(A)*}$	120 min, davon 40 min in der Ruhezeit	$L_{WA} = 90,0 \text{ dB(A)}$	Messung
Fahrtweg 1 Lkw < 150 KW	$L_{WA,1h} = 60,0 \text{ dB(A)}$	1 Lkw	$L_{WA} = 48,0 \text{ dB(A)}$	gemäß [8]
Be-/Entladen von 1 Lkw < 150 KW	$L_{WAT,1h} = 96,0 \text{ dB(A)}$	2 min	$L_{WA} = 69,2 \text{ dB(A)}$	Messung
Schneckenverdichter	$L_{WA} = 85,0 \text{ dB(A)}$	60 min	$L_{WA} = 73,0 \text{ dB(A)}$	gemäß [12]
2 Aggregate	$L_{WA} = 70,0 \text{ dB(A)}$	jeweils 16 Stunden incl. Ruhezeitenzuschlag	$L_{WA} = 71,9 \text{ dB(A)}$	-

* Ergebnis einer Abnahmemessung bei einem Lidl-Markt in Landau, Be- und Entladung von 47 Paletten in einer Stunde (Messbericht 20049/2)

** Ergebnis einer Abnahmemessung bei einem Lidl-Markt in Friedberg am 24.04.2003

Während der Nachtzeit herrscht Betriebsruhe. Die Emissionen der Aggregate wurden jedoch berücksichtigt. Folgender detaillierter Schallemissionsansatz wurde für die Nachtzeit gewählt (vgl. Anhang A, Seite 3, Detailplan sowie Anhang B, Seite 3):

Tabelle 3: Schallemissionen des geplanten Lidl-Marktes während der Nachtzeit

Schallquelle	Schalleistungspegel	Einwirkzeit / Anzahl	Emissionspegel	Bemerkung
2 Aggregate	$L_{WA} = 70,0 \text{ dB(A)}$	jeweils 1 Stunde	$L_{WA} = 70,0 \text{ dB(A)}$	-

Grundstück Fl.Nr. 100/8 (Teilfläche west und Teilfläche ost)

Teilfläche west:

Für die derzeit ungenutzte Fläche westlich des geplanten Lidl-Marktes wird, um dort zu einem späteren Zeitpunkt eine betriebliche Nutzung gewährleisten zu können, ein flächenbezogener Schalleistungspegel (FBSLP) in Höhe von $L_{WA}'' = 60 \text{ dB(A)}$ tags und 45 dB(A) nachts angesetzt. Unter Berücksichtigung der emissionswirksamen Fläche von 2160 m^2 (vgl. Abbildung im Anhang A, Seite 2) ergibt sich für das Teilgrundstück somit ein Emissionskontingent in Höhe von $L_{WA} = 93,3 \text{ dB(A)}$ tags und $78,3 \text{ dB(A)}$ nachts.

Teilfläche ost (Lidl-Markt):

Auch für die Fläche, auf welcher der Lidl-Markt vorgesehen, wird zur weiteren Nachweisführung ein flächenbezogener Schalleistungspegel (FBSLP) in Höhe von $L_{WA}'' = 60 \text{ dB(A)}$ tags und 45 dB(A) nachts angesetzt.

5. Schallimmissionen

5.1 Durchführung der Berechnungen

Die Berechnung der Geräuschimmissionen erfolgt mit EDV-Unterstützung für Geräusche aus gewerblichen Anlagen nach dem Verfahren der „Detaillierten Prognose“ der TA Lärm. Hierzu wird über das Untersuchungsgebiet ein rechtwinkliges Koordinatensystem gelegt. Die Koordinaten aller schalltechnisch relevanten Elemente werden dreidimensional in die EDV-Anlage eingegeben. Dies sind im vorliegenden Fall:

- Parkplätze, Punkt-, Linien- und Flächenschallquellen
- Abschirmkanten
- Höhenlinien
- bestehende und geplante Gebäude; sie werden einerseits als Abschirmkanten berücksichtigt, zum anderen wirken die Fassaden schallreflektierend (eingegebener Reflexionsverlust 1 dB)
- Immissionsorte: IP 1 (Nutzung GE)
IP 2 bis 5 (Nutzung WA)

Es werden linienförmige Elemente durch Geradenstücke angenähert. Flächen werden durch Polygonzüge nachgebildet. Das eingesetzte Programm "Cadna A" (Version 3.4.109) unterteilt die Schallquellen in Teilstücke bzw. -flächen, deren Ausdehnungen klein gegenüber den Abständen von den Immissionsorten sind und die daher als Punktschallquellen behandelt werden können.

Das Plangrundstück ist im wesentlichen eben. Die Höhenangaben wurden im Zuge der Ortsbesichtigung [4] aufgenommen. Zwischen dem Plangrundstück und der im Süden befindlichen Wohnbebauung existiert jedoch ein Schallschutzwall mit einer Höhe von bis zu etwa 6 m Höhe. Außerdem verlaufen die umliegenden Straßen teilweise in Dammelage. Das Berechnungsprogramm hat hieraus ein digitales Geländemodell entwickelt, welches die Basis für die Ausbreitungsberechnungen nach der Norm DIN ISO 9613-2 (Oktober 1999) [5] ist.

Bei der Ausbreitungsrechnung werden die Pegelminderungen durch

- Abstandsvergrößerung und Luftabsorption,
- Boden- und Meteorologiedämpfung und
- Abschirmung

berücksichtigt. Die Pegelzunahme durch Reflexionen an den eingegebenen Gebäuden wird für alle Geräuscharten bis zur 3. Reflexion berücksichtigt.

Die in die EDV-Anlage eingegebenen Daten sind in Anhang B zusammengefasst und in den Abbildungen auf Seite 2 und 3 in Anhang A grafisch dargestellt.

5.2 Berechnungsergebnisse

Die Berechnungen wurden aufgrund des unter Punkt 4 genannten Schallemissionsansatzes für mehrere Varianten durchgeführt. In einer ersten Berechnungsvariante (Variante 1) wurden die Schallimmissionen aufgrund der Nutzung des Lidl-Marktes berechnet. In der Variante 2 wurde für die Teilfläche des Lidl-Marktes ein flächenbezogener Schalleistungspegel in Höhe von 60 / 45 dB(A) tags / nachts (vgl. Punkt 4) angesetzt. In Variante 3 wurde die Geräuschbelastung an der bestehenden Bebauung ermittelt, die sich aufgrund von hilfsweise festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel für die westliche Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 100/8 ergeben. In der Variante 5 wurden die Schallimmissionen aufgrund der Vorbelastung durch die

bestehenden Gewerbebetriebe sowie der angesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel für das Plangrundstück (Fl.Nr. 100/8 – Teilfläche ost und west) in Summe berechnet.

Hinweis zur Rechengenauigkeit und Rundung:

In dieser schalltechnischen Untersuchung werden alle Endergebnisse für Pegelgrößen unter Berücksichtigung der Rundungsvorschriften gemäß DIN 1333, Blatt 2 (Februar 1972) auf ganze dB gerundet angegeben. Alle Berechnungen werden jedoch beim Rechnen von Hand mit einer Stelle hinter dem Komma und bei EDV-Berechnungen mit der vollen Rechengenauigkeit des verwendeten Berechnungsprogramms durchgeführt. Zwischenergebnisse werden mit einer Stelle hinter dem Komma angegeben. Auf ganze dB gerundet wird erst für die Angabe der Endergebnisse im Bericht. Hierdurch ist sichergestellt, dass im Rahmen von Berechnungen keine zusätzlichen Rundungsfehler entstehen.

Aufgrund des unter Punkt 4 genannten Schallemissionsansatzes ergeben sich an der angrenzenden maßgebenden Wohnbebauung folgende Berechnungsergebnisse während der Tages- und Nachtzeit:

Tabelle 4: Berechnungsergebnisse für die Varianten 1 bis 3 und 5 zur Tages- und Nachtzeit in dB(A)

Berechnungspunkt Bezeichnung	Variante 1		Variante 2		Variante 3		Variante 5	
	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
IP 1 2.OG	49	25	48	33	53	38	67 *	52 *
IP 2 west 1.OG	45	21	46	31	45	30	55	40
IP 2 süd 1.OG	34	8	32	17	33	18	55	40
IP 2 nord 1.OG	47	21	47	32	45	30	52	37
IP 3 west 1.OG	45	13	46	31	42	27	50	35
IP 3 nord 1.OG	46	12	46	31	41	26	49	34
IP 4 1.OG	44	7	45	30	39	24	48	33
IP 4 west 2.OG	43	8	45	30	40	25	49	34
IP 5 1.OG	43	2	44	29	37	22	46	31
IP 5 west 2.OG	45	5	46	31	39	24	49	34

* im EG; ohne Berücksichtigung der eigenen Schallemissionen (Fl.-Nr. 117/2 und 117/3) kommt es dort im EG zu Beurteilungspegeln in Höhe von 52 / 37 dB(A) tags / nachts (bzw. 56 / 41 dB(A) tags / nachts im 2.OG).

Es bedeuten:

Variante 1: Berechnungsergebnisse Lidl-Markt

Variante 2: Berechnungsergebnisse flächenbezogene Schalleistungspegel (FBSLP) Lidl-Markt – Fl.Nr. 100/8 Teilfläche ost

Variante 3: Berechnungsergebnisse flächenbezogene Schalleistungspegel (FBSLP) – Fl.Nr. 100/8 Teilfläche west

Variante 5: Berechnungsergebnisse Vorbelastung sowie flächenbezogene Schalleistungspegel (FBSLP) Lidl-Markt – Fl.Nr. 100/8 Teilfläche ost und Fl.Nr. 100/8 Teilfläche west

Hinweis:

Für die Immissionsorte im GE-Gebiet sind keine Ruhezeitenzuschläge zu vergeben. Daher liegt man am Immissionsort IP 1 bei der Berechnung der Schallimmissionen und Beurteilung ohnehin auf der sicheren Seite.

6. Beurteilung

Der Vergleich der berechneten Beurteilungspegel (Emissionsansatz gemäß Punkt 4) mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm für WA-Gebiete in Höhe von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts bzw. GE-Gebiete in Höhe von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts (entsprechend den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN18005) zeigt unter Berücksichtigung der anzusetzenden Ruhezeitenzuschläge folgende Ergebnisse:

Variante 1 (Lidl-Markt):

An der angrenzenden Wohnbebauung im WA-Gebiet (vgl. IP 2 - 5) werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 8 dB(A) tags und um mindestens 19 dB(A) nachts unterschritten.

Im Gewerbegebiet (IP 1) werden die Immissionsrichtwerte um mindestens 16 dB(A) tags und 25 dB(A) nachts unterschritten.

Variante 2 (flächenbezogener Schalleistungspegel Lidl-Markt – Fl.Nr. 100/8 Teilfläche ost):

An der angrenzenden maßgebenden Wohnbebauung im WA-Gebiet (vgl. IP 2 - 5) werden die Immissionsrichtwerte um mindestens 8 dB(A) tags und nachts unterschritten.

Im Gewerbegebiet (IP 1) werden die Immissionsrichtwerte um mindestens 17 dB(A) tags und nachts unterschritten.

Werden die berechneten Beurteilungspegel aufgrund der Nutzung des Lidl-Marktes (Variante 1) mit den Immissionsrichtwert-Anteilen verglichen, die sich aufgrund der festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel auf der Grundstücksfläche des Lidl-Marktes (Fl.-Nr. 100/8 - Teilfläche ost) ergeben (Variante 2), so zeigen sich folgende Ergebnisse:

An der angrenzenden maßgebenden Wohnbebauung im WA-Gebiet (vgl. IP 2 - 5) können die Immissionsrichtwerte-Anteile (Variante 2) an allen Immissionsorten eingehalten werden.

Am IP 1 werden die Immissionsrichtwert-Anteile geringfügig überschritten. Der IP 1 (Gewerbegebiet) ist jedoch zur Beurteilung der schalltechnischen Situation nicht relevant, da die berechneten Beurteilungspegel um mindestens 16 dB(A) unter den Immissionsrichtwerten liegen und dieser Immissionsort zur Ermittlung des zulässigen Kontingents nicht maßgebend ist.

Variante 3 (flächenbezogener Schalleistungspegel – Fl.Nr. 100/8 Teilfläche west):

An der angrenzenden maßgebenden Wohnbebauung im WA-Gebiet (vgl. IP 2 - 5) werden die Immissionsrichtwerte um mindestens 10 dB(A) tags und nachts unterschritten.

Im Gewerbegebiet (IP 1) werden die Immissionsrichtwerte um mindestens 12 dB(A) tags und nachts unterschritten.

Variante 5 (Gesamtgeräuschsituation Gewerbe):

Werden die angesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel (Grundstück Fl.Nr. 100/8 – Teilfläche west und ost) in Summe mit der angesetzten Geräuschvorbelastung durch die bestehenden Gewerbebetriebe betrachtet, so zeigen sich an der bestehenden Wohnbebauung folgende Ergebnisse:

Der Vergleich der berechneten Beurteilungspegeln mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm zeigt, dass die Immissionsrichtwerte an der nächstgelegenen Wohnbebauung (IP 2 west und süd) eingehalten werden. An der Nordfassade (IP 2 nord) werden dort die Immissionsrichtwerte sogar um bis zu 3 dB(A) tags und nachts unterschritten. An der weiteren Wohnbebauung (IP 3 – 5) werden die Immissionsrichtwerte um mindestens 5 dB(A) tags und nachts unterschritten.

7. Schallschutzmaßnahmen

Da die einschlägigen Immissionsrichtwertanteile bei einem Emissionsansatz gemäß Punkt 4 dieses Berichts an allen relevanten Immissionsorten eingehalten werden, sind keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich. Folgende Maßnahmen wurden bei der Planung ohnehin berücksichtigt:

- Der Be- und Entladebereich ist um ca. 1,30 m abgesenkt.
- Die Be- und Entladung erfolgt an einer Laderampe mit Sektionaltor.
- Der Schalleistungspegel der Aggregate darf 70 dB(A) nicht überschreiten. Die Aggregate sind nicht an der Südfassade des Lidl-Marktes vorzusehen.
- Während der Nachtzeit herrscht in der Regel Betriebsruhe. Die Aggregate sind jedoch in Betrieb.
- Für den Belag der Fahrgassen des Parkplatzes ist ungefastes Pflaster oder eine Asphaltierung vorzusehen.

Hinweis:

Der westlichen Restfläche des Grundstückes Fl.Nr. 100/8 mit einer Größe von etwa 3800 m² steht noch ein Schalleistungskontingent in Höhe von $L_{WA} = 93,3$ dB(A) tags und 78,3 dB(A) nachts zur Verfügung. Dies entspricht bei der angesetzten schallemittierenden Fläche mit einer Größe von 2160 m² einem flächenbezogenen Schalleistungspegel in Höhe von $L_{WA}'' = 60$ dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

8. Zusammenfassung

In Olching ist an der Hermann-Böcker-Straße auf einer Teilfläche von etwa 8.700 m² des Grundstückes Fl.Nr. 100/8 die Errichtung eines Lidl-Marktes mit 138 Stellplätzen geplant. Auf der westlichen Teilfläche mit einer Größe von etwa 3.800 m² ist zu einem späteren Zeitpunkt eventuell die Errichtung eines Getränke- oder Drogeriemarktes o.ä. vorgesehen. Südlich des Plangrundstückes befindet sich Wohnbebauung in einem WA-Gebiet. Im Westen grenzen weitere Gewerbegrundstücke an das Plangrundstück an.

Es ist zu prüfen, ob durch den Betriebsablauf des geplanten Lidl-Marktes die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der angrenzenden Bebauung eingehalten werden können.

Des Weiteren wurden für die östliche Teilfläche, auf welcher der Lidl-Markt vorgesehen ist, sowie die westliche Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 100/8 flächenbezogene Schalleistungspegel in der Form festgesetzt werden, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der maßgebenden angrenzenden Wohnbebauung unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch bestehende Gewerbebetriebe eingehalten werden können.

Die schalltechnischen Berechnungen zeigen aufgrund des Emissionsansatzes gemäß Punkt 4 dieses Berichts folgende Ergebnisse:

- Aufgrund der Schallemissionen des geplanten Lidl-Marktes (vgl. Variante 1) kommt es an der bestehenden Wohnbebauung zu Beurteilungspegeln in Höhe von maximal 47 dB(A) tags und 21 dB(A) nachts.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden an der angrenzenden Wohnbebauung um mindestens 8 dB(A) tags und um mindestens 19 dB(A) nachts unterschritten.

- Werden für die östliche Teilfläche des Plangrundstückes, auf welcher der Lidl-Markt geplant ist, flächenbezogene Schalleistungspegel in Höhe von $L_{WA}'' = 60$ dB(A) tags und 45 dB(A) nachts festgesetzt, so kommt es an der bestehenden Wohnbebauung zu Immis-

sionsrichtwert-Anteilen in Höhe von maximal 47 dB(A) tags und 21 dB(A) nachts (vgl. Variante 2).

Die sich aus den hilfsweise angesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegeln ergebenden Immissionsrichtwert-Anteile können durch den derzeit geplanten Nutzungsablauf des Lidl-Marktes eingehalten werden.

- Wird die gewerbliche Geräuschvorbelastung (vgl. Punkt 3.2 dieses Berichts) in Summe mit den angesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegeln auf dem Plangrundstück ($L_{WA}'' = 60$ dB(A) tags und 45 dB(A) nachts auf der Teilfläche west und ost) betrachtet, so kommt es an der bestehenden Wohnbebauung zu Beurteilungspegeln in Höhe von maximal 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete können an der angrenzenden Wohnbebauung eingehalten werden.

Maximalpegelkriterium:

Gemäß Parkplatzlärmstudie [9] sind während der Tages- und Nachtzeit notwendige Mindestabstände zwischen der nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnbebauung in WA - Gebieten und Pkw-/Lkw-Geräuschen einzuhalten. Der Abstand der Parkplätze und Fahrgassen zu den maßgebenden Immissionsorten im WA-Gebiet (IP 2) beträgt mindestens ca. 45 m. Im vorliegenden Fall können die erforderlichen Mindestabstände während der Tages- und Nachtzeit eingehalten werden. Zwischen der bestehenden Wohnbebauung und dem geplanten Lidl-Markt besteht ohnehin ein Wall mit einer Höhe von bis zu etwa 5 m.

Berücksichtigung von Verkehrsgeräuschen:

Gemäß TA Lärm sollen Geräusche des An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 Metern von dem Betriebsgrundstück in Kur-, Wohn- und Mischgebieten durch organisatorische Maßnahmen soweit wie möglich vermindert werden. Die optionale Anwendung organisatorischer Maßnahmen ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich, da die drei Kriterien (vgl. Punkt 3.1 dieses Berichts), welche kumulativ zutreffen müssen, nicht erfüllt sind.

Geräuschvorbelastung durch Straßenverkehrsgeräusche:

Ein überschlägige Ermittlung der Geräuschbelastung aufgrund der Straßenverkehrsgeräusche (vgl. Variante 6 im Anhang B, Seite 4) brachte an der maßgebenden Wohnbebauung (IP 2 nord) folgende Berechnungsergebnisse (auf ganze dB(A) gerundet):

- $L_r = 60$ dB(A) tags und 52 dB(A) nachts

Hierbei wurde bei den Berechnungen für die B 471 gemäß dem Verkehrsmengenatlas Bayern aus dem Jahr 2000 eine DTV in Höhe von 28.645 Kfz/24h angesetzt. Für den Zubringer zur B 471 und für die Hermann-Böcker-Straße wurde gemäß der Begründung zum Bebauungsplan „Zur neuen Anbindung in Geiselbullach an die Bundesstraße B 471 nördlich des Gernlindener Wegs“ (Seite 14) eine DTV in Höhe von 21.800 bzw. 4.000 Kfz/24h angesetzt (vgl. Anhang A, Seite 2 bzw. Anhang B, Seite 3).

Wie den Berechnungsergebnissen zu entnehmen ist, beträgt die prognostizierte Geräuschbelastung aufgrund der Schallemissionen des geplanten Lidl-Marktes am maßgebenden Immissionsort IP 2 nord maximal $L_r = 47$ dB(A) tags und 21 dB(A) nachts.

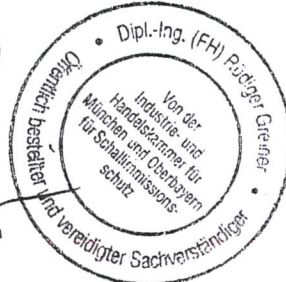
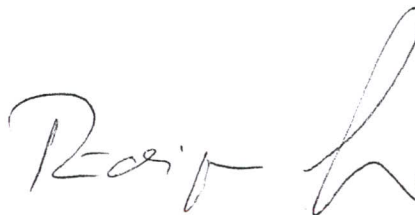
Da die Geräuschbelastung durch den Lidl-Markt tagsüber um etwa 13 dB(A) und nachts um etwa 31 dB(A) unter der Verkehrsgeräuschbelastung liegt, ist unseres Erachtens die Situation aus schalltechnischer Sicht unproblematisch.

Fazit:

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen den Neubau eines Lidl-Marktes in der Gemeinde Olching, sofern der unter Punkt 4 beschriebene Betriebsablauf eingehalten wird und die unter Punkt 7 dieses Berichts genannten Schallschutzmaßnahmen entsprechend umgesetzt werden.

Im Zuge der Bauleitplanung ist es auch möglich, für das gesamte Plangrundstück flächenbezogene Schalleistungspegel in Höhe von $L_{WA}'' = 60 / 45$ dB(A) tags / nachts festzusetzen.

Auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung können die einschlägigen Immissionsrichtwerte an der maßgebenden Wohnbebauung eingehalten werden.



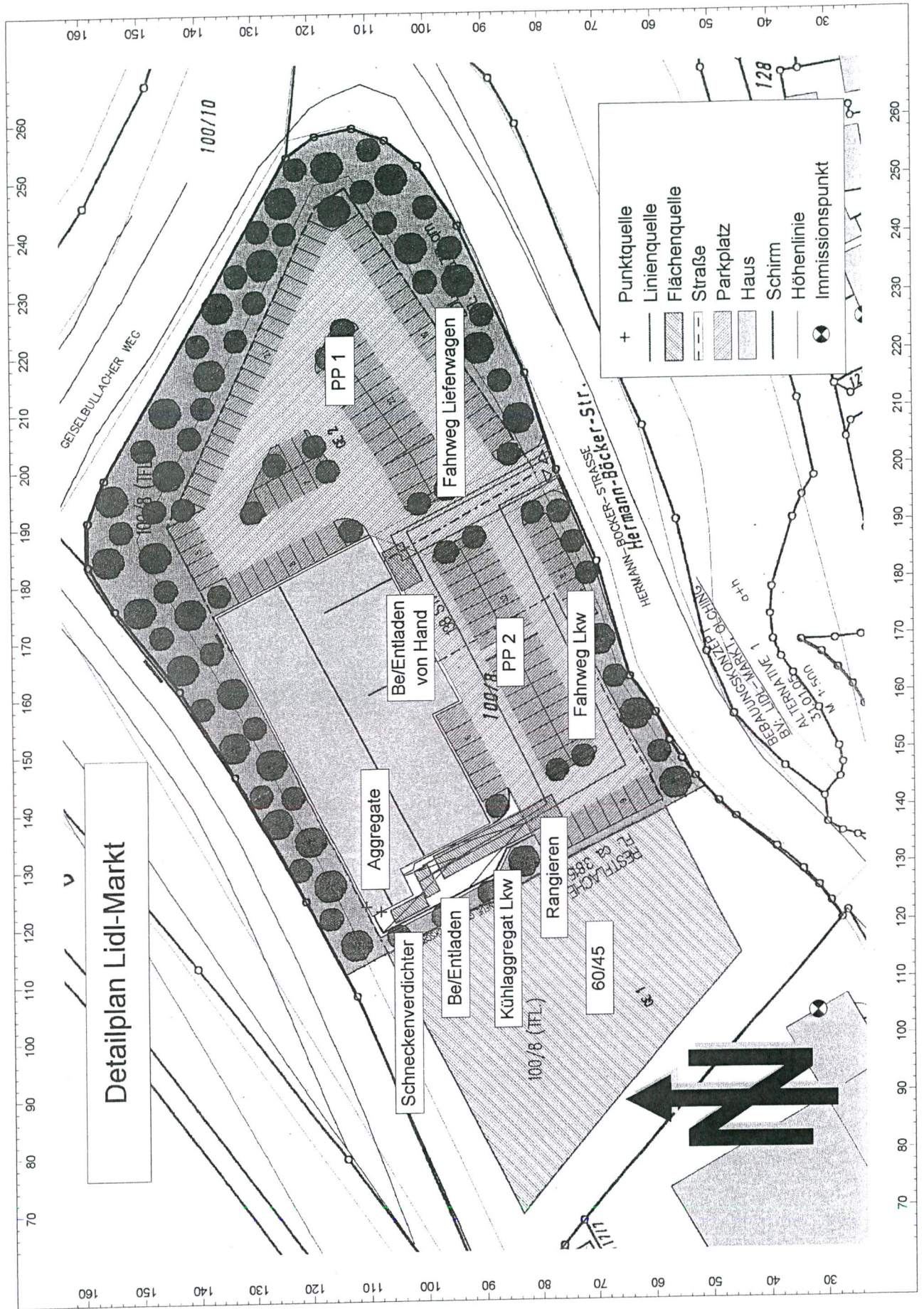
Dipl.-Ing. (FH) Rüdiger Greiner
(verantwortlich für technischen Inhalt)



Dipl.-Ing. Dominik Prislin

Anhang A

Abbildungen



Anhang B

Eingabedateien (Auszug) und Berechnungsergebnisse

Berechnungskonfiguration	
Parameter	Wert
Allgemein	
Land	Deutschl. (TA Lärm)
Max. Fehler (dB)	0.20
Max. Suchradius (m)	2000.00
Mindestabst. Qu-Imm	0.00
Aufteilung	
Rasterfaktor	0.50
Max. Abschnittslänge (m)	1000.00
Min. Abschnittslänge (m)	1.00
Min. Abschnittslänge (%)	0.00
Proj. Linienquellen	An
Proj. Flächenquellen	An
Bezugszeit	
Bezugszeit Tag (min)	960.00
Bezugszeit Nacht (min)	480.00
Zuschlag Tag (dB)	0.00
Zuschlag Ruhezeit (dB)	6.00
Zuschlag Nacht (dB)	10.00
DGM	
Standardhöhe (m)	498.00
Geländemodell	Triangulation
Reflexion	
max. Reflexionsordnung	2
Reflektor-Suchradius um Qu/Imm	100.00 100.00
Max. Abstand Quelle - Imppkt	1000.00 1000.00
Min. Abstand Imppkt - Reflektor	1.00 1.00
Min. Abstand Quelle - Reflektor	0.00
Industrie (ISO 9613)	
Seitenbeugung	mehrere Obj
Hin. in FQ schirmen diese nicht ab	An
Abschirmung	ohne Bodendämpf. über Schirm Dz mit Begrenzung
Schimberechnungskoeffizienten C1,2,3	3.0 20.0 0.0
Temperatur (°C)	10
rel. Feuchte (%)	70
Windgeschw. für Kaminrw. (m/s)	3.0
SCC_C0	2.0 2.0
Straße (RLS-90)	
Streng nach RLS-90	
Schiene (Schall 03)	
Streng nach Schall 03 / Schall-Transrapid	
Fluglärm (AzB)	
Streng nach AzB	

Bericht (2051013.cna)

Schallquellen

Punktquellen

Bezeichnung	M.	ID	Schalleistung Lw		Lw / Li	Korrektur			Schalldämmung		Dämpfung	Einwirkzeit			K0	Freq.	Richtw.	Höhe	Koordinaten			
			Tag (dBA)	Nacht (dBA)		Typ	Wert	norm.	Tag (dB(A))	Nacht (dB(A))		R	Fläche (m²)	Tag (min)					Ruhe (min)	Nacht (min)	(dB)	(Hz)
Lüfter bzw. Aggregat	~	1	71.9	70.0	Lw	70		1.9	0.0						0.0	500	(keine)	3.00	r	122.44	108.05	501.00
Lüfter bzw. Aggregat	~	1	71.9	70.0	Lw	70		1.9	0.0						0.0	500	(keine)	3.00	r	123.36	110.65	501.00

Linienquellen

Bezeichnung	M.	ID	Schalleistung Lw		Lw / Li	Korrektur			Schalldämmung		Dämpfung	Einwirkzeit			K0	Freq.	Richtw.	Bew. Pun	Anzahl			
			Tag (dBA)	Nacht (dBA)		Typ	Wert	norm.	Tag (dB(A))	Nacht (dB(A))		R	Fläche (m²)	Tag (min)					Ruhe (min)	Nacht (min)	(dB)	(Hz)
Fahweg 3 Lkw > 7,5 t, davon 1 Lkw i.d.Rz	~	1	82.0	2.4	58.7	-20.9	Lw'	63														
4 min Kühlaggregat, davon 2 min i.d.Rz	~	1	77.2	0.0	67.1	-10.1	Lw	97														
Fahweg Lkw < 7,5 t (1 tags)	~	1	66.2	0.0	48.0	-18.2	Lw'	60														

Flächenquellen

Bezeichnung	M.	ID	Schalleistung Lw		Lw / Li	Korrektur			Schalldämmung		Dämpfung	Einwirkzeit			K0	Freq.	Richtw.	Bew. Pun	Anz	
			Tag (dBA)	Nacht (dBA)		Typ	Wert	norm.	Tag (dB(A))	Nacht (dB(A))		R	Fläche (m²)	Tag (min)						Ruhe (min)
6 min Rangieren, davon 2 min i.d.Rz	~	1	80.0	0.0	60.1	-19.9	Lw	99												
120 min Be-/Entladen, davon 40 min i.d.Rz	~	1	90.0	0.0	79.1	-10.9	Lw	96												
Be-/Entladen von Hand (2 min tags)	~	1	69.2	0.0	54.5	-14.7	Lw	96												
100/8 (TFL)		2	93.3	78.3	60.0	45.0	Lw''	60												
Schneckenverdichter	~	1	73.0	0.0	61.2	-11.8	Lw	85												
Vorbelastung nord		4	100.7	85.7	62.0	47.0	Lw''	62												
Vorbelastung süd		4	99.1	84.1	59.0	44.0	Lw''	59												
FBSLP Lidl		5	97.8	82.8	60.0	45.0	Lw''	60												

Parkplätze

Bezeichnung	M.	ID	Typ	Lme		Zählzeiten		Dp	Zuschlag	Berechnung nach	Einwirkzeit			
				Tag (dBA)	Nacht (dBA)	Stellpl.	Beweg./Stellp.				Parkplatzart	Tag (min)	Ruhe (min)	Nacht (min)
PP 1	~	1	RLS	57.0	0.0	83	0.875	0.000	7.0	Parkplatz an Einkaufszentrum	LTU-Studie 2003			
PP 2	~	1	RLS	54.1	0.0	55	0.875	0.000	7.0	Parkplatz an Einkaufszentrum	LTU-Studie 2003			

Strassen

Bezeichnung	M.	ID	Lme		Zählzeiten		genau Zählzeiten				zul. Geschw.	RQ	Straßenoberfl.		Steg.	Mehrfachrefl.			
			Tag (dBA)	Nacht (dBA)	DTV	Str.gatt.	M	M	p (%)	p (%)			Pkw	Lkw		Abst.	Disto	Art	Drefl
B 471		3	70.6	65.9			1633.0	315.0	8.9	20.7	80	RQ 14	0.0	1	0.0	0.0			
Anbindung an die B 471		3	66.6	57.5			1308.0	239.8	8.9	4.5	50	RQ 14	0.0	1	0.0	0.0			
Hermann Böcker Straße		3	59.6	49.3	4000	Gemeindestraße					50	RQ 9	0.0	1	0.0	0.0			

Ergebnistabelle

Berechnungspunkt	Variante 1		Variante 2		Variante 3		Variante 4		Variante 5		Variante 6	
	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
Bezeichnung	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
IP 1 EG	46.7	23.1	45.8	30.8	51.6	36.6	66.3	51.3	66.5	51.5	59.9	51.6
IP 1 1.OG	47.7	24.5	47.1	32.1	52.4	37.4	64.0	49.0	64.4	49.4	60.8	52.8
IP 1 2.OG	48.5	25.2	48.1	33.1	52.7	37.7	62.9	47.9	63.4	48.4	61.3	53.8
IP 2 west EG	42.9	19.2	43.5	28.5	42.8	27.8	50.9	35.9	52.1	37.1	55.9	49.1
IP 2 west 1.OG	44.8	20.8	45.8	30.8	45.3	30.3	53.7	38.7	54.8	39.8	59.3	51.5
IP 2 süd 1.OG	33.7	7.8	32.0	17.0	33.0	18.0	54.8	39.8	55.0	40.0	53.7	44.8
IP 2 nord 1.OG	46.8	20.8	47.2	32.2	45.4	30.4	48.3	33.3	51.7	36.7	59.5	52.2
IP 3 west EG	42.6	11.5	44.2	29.2	39.8	24.8	44.6	29.6	48.0	33.0	54.2	48.5
IP 3 west 1.OG	45.4	13.3	45.8	30.8	41.5	26.5	46.6	31.6	49.8	34.8	55.8	49.9
IP 3 nord 1.OG	45.8	11.7	46.1	31.1	41.1	26.1	44.2	29.2	48.9	33.9	57.0	50.6
IP 4 EG	40.3	4.5	42.9	27.9	38.4	23.4	41.7	26.7	46.0	31.0	55.1	49.1
IP 4 1.OG	43.9	6.8	44.9	29.9	39.1	24.1	43.1	28.1	47.7	32.7	57.0	50.7
IP 4 west 2.OG	43.0	7.7	44.5	29.5	39.6	24.6	46.5	31.5	49.0	34.0	53.7	47.9
IP 5 EG	38.1	0.4	41.6	26.6	36.0	21.0	40.1	25.1	44.5	29.5	53.8	47.7
IP 5 1.OG	42.5	1.7	44.4	29.4	36.7	21.7	41.0	26.0	46.4	31.4	56.6	50.1
IP 5 west 2.OG	44.7	4.8	45.7	30.7	38.7	23.7	44.8	29.8	48.6	33.6	55.0	48.7

Es bedeuten:

Variante 1: Berechnungsergebnisse Lidl-Markt

Variante 2: Berechnungsergebnisse FBSLP – Lidl-Markt FI.Nr. 100/8 Teilfläche ost

Variante 3: Berechnungsergebnisse FBSLP – FI.Nr. 100/8 Teilfläche west

Variante 4: hilfswise angesetzte flächenbezogene Schalleistungspegel auf den Grundstücken FI.-Nr.117 / 2 und 3 sowie auf FI.Nr. 124 / 4 (und südlich hiervon) zur Ermittlung der Vorbelastung durch die bestehenden Gewerbebetriebe

Variante 5: Berechnungsergebnisse Vorbelastung, FBSLP - Lidl-Markt sowie FBSLP – FI.Nr. 100/8 Teilfläche west (Summe Variante 2 bis 4)

Variante 6: Berechnungsergebnisse Verkehrsgeräusche

Hindernisse

Schirme

Bezeichnung	M.	ID	Absorption		Z-Ausd. (m)	Auskrugung		Höhe	
			links	rechts		horz. (m)	vert. (m)	Anfang (m)	Ende (m)
Wand bei 126/35			0,21	0,21				500.20	a
Dach	1							7.70	r
Dach	1							7.20	r
Dach	1							7.20	r
Dach	1							5.20	r

Häuser

Bezeichnung	M.	ID	WG	Einwohner	Absorption	Höhe	
						Anfang (m)	
Schuh & Co 1	~	gh	x	0	0.21	9.00	r
Schuh & Co 2 Lager	~	gh	x	0	0.21	5.00	r
Schuh & Co 3 Büro	~	gh	x	0	0.21	8.00	r
Schuh & Co 4	~	gh	x	0	0.21	8.00	r
126/35			x	0	0.21	7.00	r
126/35,1			x	0	0.21	7.00	r
126/28			x	0	0.21	6.00	r
126/28,1			x	0	0.21	6.00	r
127/6			x	0	0.21	9.00	r
128/2			x	0	0.21	9.00	r
128/4			x	0	0.21	9.00	r
Garage			x	0	0.21	2.00	r
Garage			x	0	0.21	2.00	r
Garage			x	0	0.21	2.00	r
Garage			x	0	0.21	2.00	r
EKZ	~	gh	x	0	0.21	5.00	r
LIDL-Markt	1		x	0	0.21	3.35	r
Haus	~	gh	x	0	0.21	6.00	r
Haus			x	0	0.21	6.00	r
Haus			x	0	0.21	6.00	r
Haus			x	0	0.21	7.00	r

Geometriedaten

Geometrie Linienquellen

Bezeichnung	Höhe		Punktkoordinaten			
	Anfang (m)	Ende (m)	x (m)	y (m)	z (m)	Boden (m)
Fahweg 3 Lkw > 7,5 t, davon 1 Lkw i.d.Rz	1.00	r	201.67	77.91	499.66	498.66
			188.82	103.24	499.00	498.00
			169.53	93.52	499.00	498.00
			149.82	83.60	499.00	498.00
			147.06	82.21	499.00	498.00
			147.03	82.19	499.00	498.00
			140.82	79.07	499.00	498.00
			138.32	83.32	499.00	498.00
			138.30	83.35	499.00	498.00
			138.28	83.37	499.00	498.00
			138.21	83.50	499.00	498.00
			137.96	83.91	499.00	498.00
			137.31	85.02	499.00	498.00
			136.30	86.73	499.00	498.00
			135.53	88.04	499.00	498.00
			135.00	88.93	499.00	498.00
			129.24	98.69	499.00	498.00
			127.58	101.49	499.00	498.00
			129.22	98.45	499.00	498.00
			134.37	88.89	499.00	498.00
			135.01	87.70	499.00	498.00
			135.58	86.64	499.00	498.00
			136.84	84.29	499.00	498.00
			137.32	83.41	499.00	498.00
			137.49	83.08	499.00	498.00
			137.54	82.99	499.00	498.00
			137.56	82.96	499.00	498.00

Bezeichnung	Höhe		Punktkoordinaten			
	Anfang (m)	Ende (m)	x (m)	y (m)	z (m)	Boden (m)
			137.57	82.93	499.00	498.00
			139.76	78.86	499.00	498.00
			147.23	64.99	499.00	498.00
			155.46	68.98	499.00	498.00
			157.74	70.08	499.00	498.00
			157.75	70.08	499.00	498.00
			169.38	75.72	499.00	498.00
			177.50	79.65	499.00	498.00
			193.21	87.26	499.00	498.00
			198.51	76.55	499.61	498.61
4 min Kühlaggregate, davon 2 min i.d.Rz	2.00	r	130.30	100.77	500.00	498.00
			134.93	91.78	500.00	498.00
Fahweg Lkw < 7,5 t (1 tags)	1.00	r	202.67	78.21	499.69	498.69
			188.20	105.94	499.00	498.00
			183.85	103.88	499.00	498.00
			197.93	76.57	499.57	498.57

Geometrie Flächenquellen

Bezeichnung	Höhe		Punktkoordinaten			
	Anfang (m)	Ende (m)	x (m)	y (m)	z (m)	Boden (m)
6 min Rangieren, davon 2 min i.d.Rz	1.00	r	128.06	97.12	499.00	498.00
			129.00	95.28	499.00	498.00
			132.31	88.77	499.00	498.00
			133.40	86.64	499.00	498.00
			133.53	86.38	499.00	498.00
			135.59	82.33	499.00	498.00
			135.69	82.13	499.00	498.00
			135.73	82.06	499.00	498.00
			135.74	82.04	499.00	498.00
			135.76	82.00	499.00	498.00
			135.76	82.00	499.00	498.00
			136.22	81.09	499.00	498.00
			138.64	76.35	499.00	498.00
			142.36	78.24	499.00	498.00
			139.47	83.92	499.00	498.00
			139.45	83.96	499.00	498.00
			139.44	83.98	499.00	498.00
			139.35	84.16	499.00	498.00
			139.04	84.76	499.00	498.00
			138.20	86.42	499.00	498.00
			137.93	86.94	499.00	498.00
			136.91	88.94	499.00	498.00
			136.86	89.04	499.00	498.00
			131.78	99.01	499.00	498.00
			129.16	97.68	499.00	498.00
120 min Be-/Entladen, davon 40 min i.d.Rz	1.30	r	129.22	102.38	499.30	498.00
			124.86	100.18	499.30	498.00
			126.07	97.92	499.30	498.00
			130.38	100.12	499.30	498.00
Be-/Entladen von Hand (2 min tags)	1.50	r	180.34	100.61	499.50	498.00
			187.04	104.06	499.50	498.00
			185.25	107.55	499.50	498.00
			178.54	104.10	499.50	498.00
100/8 (TFL.)	2.00	r	115.06	106.75	500.00	498.00
			69.53	83.62	500.00	498.00
			114.44	45.28	500.00	498.00
			139.54	58.41	500.00	498.00
Schneckenverdichter	1.50	r	120.48	105.52	499.50	498.00
			122.66	106.48	499.50	498.00
			125.51	100.88	499.50	498.00
			123.42	99.79	499.50	498.00
Vorbelastung nord	2.00	r	47.03	84.86	500.65	498.65
			55.77	83.01	500.00	498.00
			121.70	26.34	500.00	498.00
			35.32	-25.15	500.00	498.00
			-6.09	47.15	500.00	498.00
Vorbelastung süd	2.00	r	37.70	-37.70	500.00	498.00
			92.49	-5.33	500.00	498.00
			114.34	8.02	500.00	498.00
			123.35	9.94	500.00	498.00
			126.52	9.52	500.00	498.00

Bezeichnung	Höhe		Punktkoordinaten			
	Anfang (m)	Ende (m)	x (m)	y (m)	z (m)	Boden (m)
			128.44	8.68	500.00	498.00
			131.61	4.01	500.00	498.00
			134.36	3.10	500.00	498.00
			159.45	-41.81	500.00	498.00
			176.00	-71.31	500.00	498.00
			83.44	-122.00	500.00	498.00

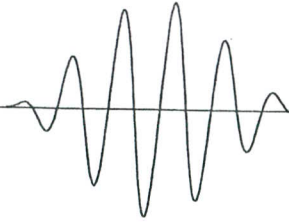
Geometrie Parkplätze

Bezeichnung	Höhe		Punktkoordinaten			
	Anfang (m)	Ende (m)	x (m)	y (m)	z (m)	Boden (m)
PP 1	0.50	r	204.13	78.70	499.23	498.73
			200.82	85.16	498.50	498.00
			201.13	87.63	498.50	498.00
			202.28	88.56	498.50	498.00
			204.86	84.66	498.50	498.00
			244.32	110.96	498.50	498.00
			241.32	115.63	498.50	498.00
			243.16	119.78	498.50	498.00
			195.46	142.95	498.50	498.00
			193.57	138.64	498.50	498.00
			190.19	145.36	498.50	498.00
			179.17	139.84	498.50	498.00
			181.42	135.14	498.50	498.00
			176.85	132.72	498.50	498.00
			186.54	113.67	498.50	498.00
			190.91	115.93	498.50	498.00
			191.25	115.15	498.50	498.00
			191.40	113.52	498.50	498.00
			190.93	111.70	498.50	498.00
			189.80	110.44	498.50	498.00
188.44	109.71	498.50	498.00			
184.68	99.87	498.50	498.00			
196.60	75.94	499.06	498.56			
PP 2	0.50	r	204.03	78.65	499.23	498.73
			188.48	108.83	498.50	498.00
			158.83	93.81	498.50	498.00
			156.50	98.50	498.50	498.00
			141.33	90.55	498.50	498.00
			143.77	86.03	498.50	498.00
			130.89	79.08	498.50	498.00
			141.24	58.59	498.50	498.00
			145.68	60.87	498.50	498.00
			145.91	60.41	498.50	498.00
			171.81	73.84	498.50	498.00
			173.89	69.62	498.50	498.00
			191.74	78.80	498.50	498.00
			189.57	82.93	498.50	498.00
			191.41	83.30	498.50	498.00
			193.20	82.43	498.50	498.00
			195.66	77.84	498.71	498.21
195.99	75.67	499.05	498.55			

Geometrie Schirme

Bezeichnung	M. ID	Absorption		Z-Ausd. (m)	Auskrägung			Höhe		Punktkoordinaten													
		links	rechts		horz. (m)	vert. (m)	Anfang (m)	Ende (m)	x (m)	y (m)	z (m)	Boden (m)											
Wand bei 126/35		0,21	0,21					500.20	a	168.96	34.95	500.20	499.13										
										166.71	31.25	500.20	498.74										
										164.00	28.14	500.20	498.52										
										160.89	25.56	500.20	498.00										
										157.65	23.44	500.20	498.00										
										153.88	22.12	500.20	498.00										
										145.55	21.86	500.20	498.00										
										141.84	20.53	500.20	498.00										
										139.20	18.81	500.20	498.00										
										150.39	-1.98	500.20	498.00										
										Dach	1							7.70	r	131.97	100.65	505.70	498.00
																				179.71	125.42	505.70	498.00
Dach	1							7.20	r	166.09	98.43	505.20	498.00										
										160.25	110.07	505.20	498.00										





Ingenieurbüro Greiner GbR
Pippinplatz 4
82131 Gauting

Ingenieurbüro Greiner GbR Pippinplatz 4 82131 Gauting

Lidl GmbH & Co.KG

Herrn Thurn

Gewerbepark 1

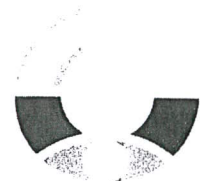
85646 Anzing

Telefon 089 – 89 30 86 27
Telefax 089 – 89 30 86 28
Mobil 0171 – 17 18 14 4

Email info@ibgreiner.de
Internet www.ibgreiner.de

Bankverbindung:
Kreissparkasse München Starnberg
BLZ 702 501 50
Konto 513 565 2

Neubau Lidl-Lebensmittelmarkt; Gemeinde Olching Stellungnahme Nr. 205101 / 4 vom 15.01.2007 (Betriebsansiedlung eines Lidl-Marktes in Olching)



Sehr geehrter Herr Thurn,

zu dem Schreiben der Gemeinde Olching vom 15.12.2006, der Aktennotiz zum Gespräch mit dem Landratsamt Fürstenfeldbruck sowie dem Schreiben des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München zur geplanten Betriebsansiedlung des Lidl-Marktes an der Hermann-Böcker-Straße können wir aus schalltechnischer Sicht wie folgt Stellung nehmen:

Dipl.-Ing. (FH) Rüdiger Greiner
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger
der Industrie und Handelskammer für
München und Oberbayern für
„Schallimmissionsschutz“

Situation

In Olching ist an der Hermann-Böcker-Straße auf einer Teilfläche von etwa 8700 m² des Grundstücks Fl.Nr. 100/8 die Errichtung eines Lidl-Marktes mit 138 Stellplätzen geplant. Für die restliche Teilfläche mit einer Größe von etwa 3800 m² liegt derzeit keine konkrete Planung vor.

Meßstelle nach § 26 BImSchG auf
dem Gebiet des Lärmschutzes

Die schalltechnische Situation wurde in den Untersuchungen Nr. 205101/2 und Nr. 205101/3 jeweils vom 12.01.2006 dargestellt.

Mitgliedschaften:
Bayerische Ingenieurekammer –Bau
Verband Beratender Ingenieure VBI

Es besteht die Befürchtung, dass durch den Betriebsablauf des Lidl-Marktes das westlich angrenzende Grundstück in seinem Emissionsvermögen eingeschränkt ist. Zudem wird hervorgebracht, dass durch die Situierung des Anlieferungsbereichs des Lidl-Marktes an der westlichen Grundstücksgrenze möglicher Weise die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete an dem derzeit noch unbeplanten Grundstück überschritten werden (vgl. Lageplan Seite 3 dieser Stellungnahme).



Schallemission und -immissionen sowie Beurteilung der schalltechnischen Situation

Emissionsbeschränkung des Restgrundstücks

Für das gesamte Plangebiet wurde einheitlich eine Emissionsbeschränkung in Höhe eines flächenbezogenen Schalleistungspegels von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts vorgeschlagen. Somit steht für die derzeit noch unbeplante Restfläche im westlichen Anschluss an den Lidl-Markt pro m² das gleiche Emissionskontingent zur Verfügung wie für den im östlichen Anschluss geplanten Lidl-Markt.

Fazit:

Durch den Betriebsablauf des Lidl-Marktes wird das westlich angrenzende Grundstück nicht zusätzlich in seinen Emissionen eingeschränkt. Für beide Grundstücksteile wurde im Zuge der Bebauungsplanung pro m² die gleiche Emissionsbeschränkung formuliert.

Mögliche Überschreitung der Immissionsrichtwerte an dem sich in westlicher Richtung anschließenden unbebauten Grundstück

Die Planungen des Lidl-Marktes sehen an der westlichen Grundstücksgrenze die Errichtung der Anlieferzone vor. Basierend auf dem Emissionsansatz aus der Untersuchung Nr. 205101/2 vom 12.01.2006 wurden nun die Schallimmissionen an dem unbebauten Gewerbegrundstück berechnet. Hierzu wurden 2 Immissionspunkte (IP 1 und 2 unbebaut 100/8 west) in einem Abstand von 3m von der Grundstücksgrenze in einer Höhe von 5m gesetzt (vgl. Seite 3 dieser Stellungnahme).

Die Berechnungen zeigen hierzu folgende Ergebnisse:

Während der Tageszeit ergibt sich ein Beurteilungspegel von maximal 62 dB(A) und während der Nachtzeit von 42 dB(A) (vgl. Seite 4 dieser Stellungnahme). An den maßgebenden Immissionspunkten (spätere Ostfassade) besteht keine gewerbliche Geräuschvorbelastung. Die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete werden somit tags um mindestens 3 dB(A) und nachts um mindestens 8 dB(A) unterschritten. Tatsächlich ist die Unterschreitung während der Tageszeit noch größer, da in den Berechnungen der Ruhezeitenzuschlag mit berücksichtigt wurde, obwohl dieser nur für Immissionsorte in Wohngebieten anzusetzen ist.

Während der Tageszeit können auch die entsprechenden Anforderungen an den einzuhaltenden Maximalpegel eingehalten werden.

Während der Nachtzeit herrscht betriebsruhe. Lediglich die Aggregate des Lidlmarktes laufen teilweise.

Fazit:

In den Untersuchungen Nr. 205101/ 2 und 3 wurde die schalltechnische Unbedenklichkeit des geplanten Lidl-Marktes für die angrenzende bestehende Bebauung gezeigt. Aufgrund des geplanten Betriebsablaufs sind ebenfalls keine Überschreitungen der Richtwerte auf dem sich in westlicher Richtung anschließenden Gewerbegrundstück zu erwarten.



Dipl.-Ing.(FH) Rüdiger Greiner



Verträglichkeitsgutachten für die Errichtung eines Lidl Discount-Marktes in Olching

für die

Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG
Gewerbepark 1
85646 Anzing

März 2006 und September 2007

Ihr Ansprechpartner:

Dipl.-Geogr. Markus Wotruba
(Projektleitung)

Dipl.-oec. Mathias Vlcek

BBE Handelsberatung GmbH

Briener Straße 45

80333 München

Tel.: +49 89 55118-176

Fax.: +49 89 55118-450-176

Mail: wotruba@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangssituation und Zielsetzung	4
2. Marktsituation Lebensmitteleinzelhandel.....	5
2.1. Sondergruppe Discounter	5
2.2. Dimensionierung des Vorhabens	6
3. Rechtliche und Methodische Grundlagen	8
3.1. Einzelhandelsgroßprojekte	8
3.2. Berechnung von Umsatzzumlenkungen.....	9
4. Strukturdaten der Gemeinde Olching	11
4.1. Landesplanerischer Nahbereich.....	11
4.2. Einwohnerentwicklung.....	12
4.3. Kaufkraftniveau.....	13
4.4. Einzelhandelszentralität.....	14
5. Einzugsgebiet und Wettbewerb.....	15
5.1. Einzugsgebiet.....	15
5.2. Analyse des Lebensmitteleinzelhandels im Nahbereich	16
5.2.1. Vorhandene Anbieter.....	16
5.2.2. Struktur des Lebensmitteleinzelhandels.....	18
5.2.3. Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches	19
5.2.4. Marktpotenzial des Lebensmitteleinzelhandels.....	20
6. Beurteilung des Vorhabens aus Sicht der Landesplanung und im Hinblick auf städtebaulich relevante Auswirkungen	21
6.1. Landesplanerische Beurteilung / Kaufkraftabschöpfung.....	21
6.2. Städtebauliche Auswirkungen gem. § 11 Abs. 3 BauNVO	22
6.2.1. Umsatzprognose des Projekts.....	22
6.2.2. Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche	23
6.2.3. Städtebauliche Integration.....	25
6.2.4. Auswirkungen auf umliegende Gemeinden.....	26
6.2.5. Auswirkungen auf den Verkehr	26
7. Fazit	27
Anhang	28
Definitionen verschiedener Lebensmittel-Vertriebsformen.....	28

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Durchschnittliche Artikelanzahl nach Betriebstypen	5
Abbildung 2: Eigenschaften von Handelsformen aus Verbrauchersicht	6
Abbildung 3: Entwicklung von Fläche und Flächenleistung	7
Abbildung 4: Umsatzzusammensetzung eines Neuvorhabens	10
Abbildung 4: Planstandort im landesplanerischen Nahbereich	11
Abbildung 5: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	13
Abbildung 6: Einzelhandelszentralität	14
Abbildung 7: Nahbereich	15
Abbildung 8: Größere Anbieter im Lebensmitteleinzelhandel (Olching)	16
Abbildung 9: Verkaufsflächen pro 1.000 Einwohner	18
Abbildung 10: Zentraler Versorgungsbereich von Olching	19
Abbildung 11: Radius von 600 Metern um den Planstandort	25

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Grenzwerte der Umsatzumverteilung	8
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung	12
Tabelle 3: Umsätze des Lebensmitteleinzelhandels in Olching nach Lagen	17
Tabelle 4: Marktpotenzial Olching	20
Tabelle 5: Kaufkraftbindungsquoten	21
Tabelle 6: Umsatzquellen des geplanten Vorhabens	23
Tabelle 7: Umsatzumlenkungen in Olching	24

1. Ausgangssituation und Zielsetzung

Der Auftraggeber plant an der Hermann-Böcker-Straße in Olching die Errichtung eines Lebensmitteldiscountmarktes. Es soll eine Verkaufsfläche von 1.286 m² realisiert werden.

Im Zuge der geplanten Ansiedlung soll das Grundstück im Rahmen eines Bebauungsplans als Sondergebiet Einzelhandel ausgewiesen werden.

Im Vorfeld der dazu erforderlichen Änderung des Bebauungsplans sollen die möglichen **landesplanerisch** und **städtebaulich** relevanten Auswirkungen der geplanten Ansiedlung untersucht und abgewogen werden.

Mit **städtebaulichen Auswirkungen** sind Auswirkungen auf die bestehende Handelsstruktur, auf die verbrauchernahe Versorgung und auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche (Ortskerne, Stadtteilzentren) gemeint.

Mit **landesplanerischen Auswirkungen** sind die Auswirkungen auf benachbarte Städte und Gemeinden gemeint.

Das Gutachten soll insbesondere die folgenden Fragestellungen analysieren:

- a) Wie stellt sich die derzeitige Angebots-Situation im Lebensmittelhandel im Einzugsgebiet qualitativ und quantitativ dar?
- b) Welche Strukturdaten liegen im Einzugsgebiet des Standortes vor?
- c) Wie groß ist das Einzugsgebiet des geplanten Discountmarktes unter Berücksichtigung der vorhandenen Wettbewerbssituation?
- d) Welche städteplanerischen Auswirkungen gehen vom Vorhaben aus?
- e) Welche landesplanerischen Auswirkungen gehen vom Vorhaben aus?

Das Gutachten dient als Beurteilungsgrundlage für den Auftraggeber und die Verwaltung und wurde von Herrn Markus Wotruba sowie Herrn Mathias Vlcek im März 2006 erstellt und im September 2007 an die im Januar 2007 in Kraft getretenen Beurteilungsgrundlagen der Landesplanung angepasst.

2. Marktsituation Lebensmitteleinzelhandel

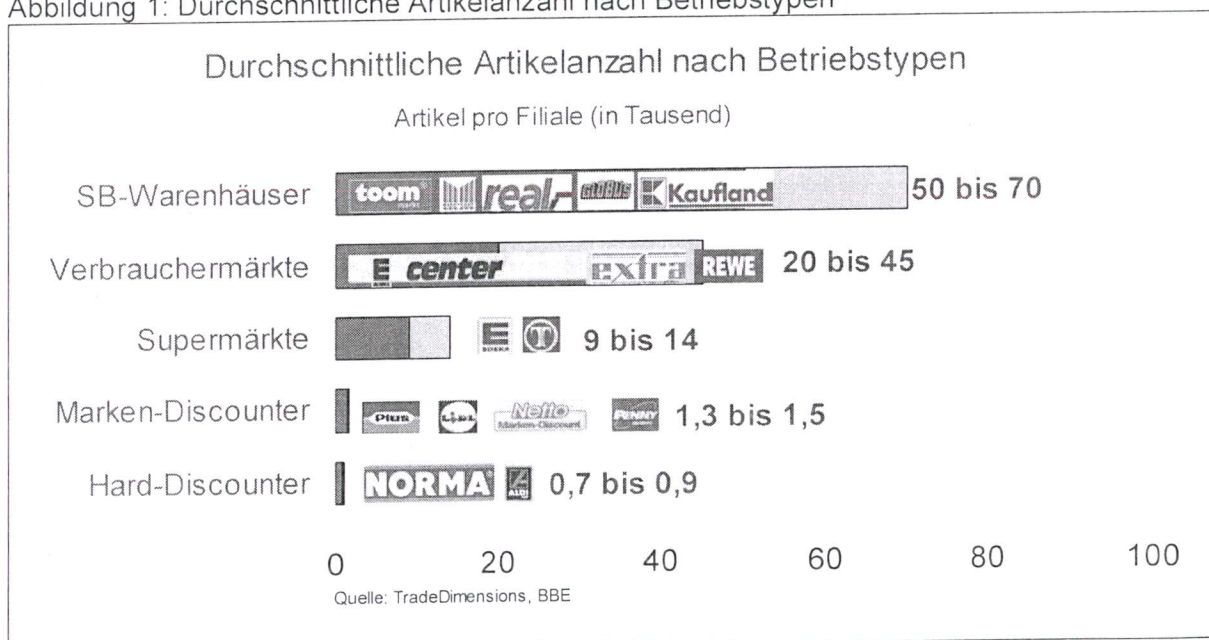
Der Lebensmitteleinzelhandel war in den vergangenen Jahren von einem Strukturwandel geprägt, in dem der Marktbereich Discount einen deutlichen Bedeutungszuwachs erlangt hat.

2.1. Sondergruppe Discounter

Innerhalb des Lebensmitteleinzelhandels stellen die Discounter jedoch nur eine von mehreren Vertriebsschienen dar. Discounter zeichnen sich gegenüber diesen anderen Sparten durch ihr stark eingeschränktes Sortiment aus.

Das begrenzte Sortiment enthält fast ausschließlich Artikel des Massenbedarfs mit Produkten des kurzfristigen, täglichen Bedarfs, die einen hohen Warenumsatz aufweisen („Schnelldreher“). Die Attraktivität der Discounter basiert auf einem preislichen Vorteil, kombiniert mit einer überschaubaren Anzahl an Artikeln (siehe folgende Abbildung).

Abbildung 1: Durchschnittliche Artikelanzahl nach Betriebstypen



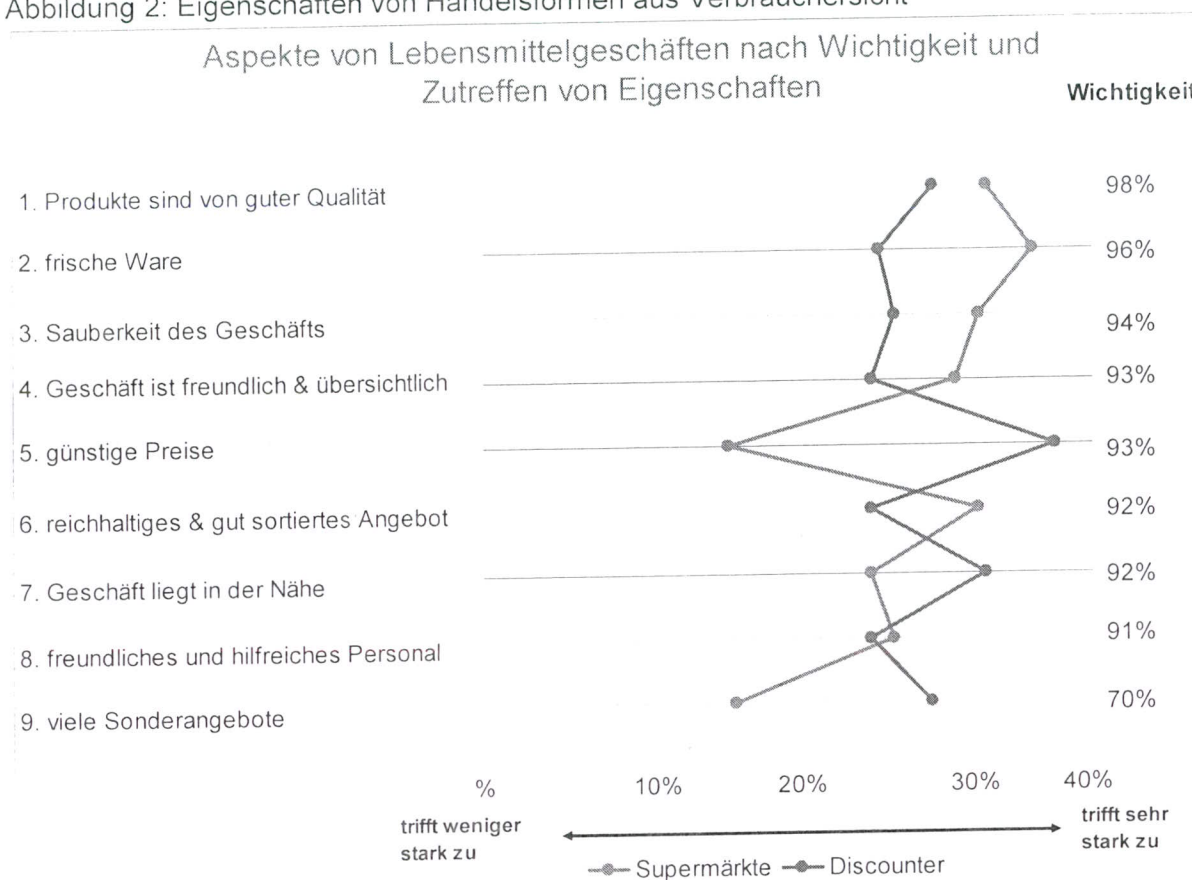
Quelle: TradeDimensions, Lebensmittel Zeitung, BBE (2006)

In der Praxis versorgt sich der Verbraucher nicht nur bei einer, sondern bei durchschnittlich 4,25 Anbietern. Idealtypischer Weise wird der Grundbedarf beim Discounter eingekauft, die Produkte, die dort nicht erhältlich sind oder die man dort nicht kaufen möchte (z.B. Obst/Gemüse, Fleisch, etc.) werden bei ergänzenden Anbietern besorgt. So sind auch kleinere, konzessionsgeführte SB-Märkte oder Bio-Märkte in der Lage, erfolgreich in Konkurrenz zu einem größeren Anbieter wie einem Supermarkt, einem SB-Warenhaus oder einem Discounter zu bestehen, da sie andere Bedürfnisse befriedigen und den Verbraucher

auf anderen Ebenen ansprechen; sei es durch Spezialisierung im Sortiment, die fußläufige Nähe zur Wohnung oder auch die nachbarschaftsbildende Funktion.

Discounter bedienen andere Verbraucherbedürfnisse als beispielsweise Supermärkte, wie die folgende Abbildung veranschaulicht.

Abbildung 2: Eigenschaften von Handelsformen aus Verbrauchersicht



Quelle: ZMG (Branchenreport LEH)

Während Discounter zum preisgünstigen Versorgungseinkauf aufgesucht werden, sind Supermärkte vor allem wegen ihrer Service-Elemente beim Konsumenten gefragt. Dort findet sich eine wesentlich größere Sortimentsvielfalt und mehr Service. So zum Beispiel die Bedientheken für Frischeprodukte (Wurst, Fleisch, Käse, etc.).

2.2. Dimensionierung des Vorhabens

Für die Frage der Auswirkungen eines Einzelhandelsbetriebs ist vor allem die Verkaufsfläche relevant, da diese den entscheidenden Einflussfaktor für den zu erwartenden Umsatz darstellt. Die vergleichsweise großzügig dimensionierten Nebenflächen führen hingegen zu keinen landesplanerisch relevanten Auswirkungen sondern dienen vor allem dem effizienteren Betrieb des Marktes.

Die Ursache für den im Vergleich zur Vergangenheit gestiegenen Flächenbedarf im Einzelhandel ist vor allem in Prozess-Veränderungen zu sehen:

- Gesetzliche Vorgaben machen einen zusätzlichen Platzbedarf erforderlich. So zum Beispiel die Anforderungen der geänderten Verpackungsverordnung, nach der Kunden Verpackungsmaterial sofort im Laden entsorgen können, oder die Pfandregelung für Plastikflaschen.
- Großzügigere Verkehrswege, tragen zu einer effizienteren Bestückung des Ladens und zur Vereinfachung von Betriebsabläufen bei.
- Durch Änderungen in der Sortimentsstruktur (mittlerweile führt sogar Aldi in begrenztem Umfang abgepackte Fleischwaren) ergibt sich ein zusätzlicher Flächenbedarf für Tiefkühltruhen, Kühlregale, Kühlzellen und die entsprechende Technik.

So schreibt die Lebensmittelzeitung: „selbst Discounter wie Aldi, Lidl oder Penny, die "nur" zwischen 600 und 1200 Artikel im Sortiment führen, [...] haben Bedarf an Verkaufsflächen in einer Größenordnung von mindestens 800 bis 1.000 qm. Grund hierfür ist u.a. die Tatsache, dass Discounter heute - anders als in den 80er Jahren - Tiefkühlware, gekühlte Produkte und ein stark erweitertes Sortiment an Obst und Gemüse anbieten müssen, um den Erwartungen der Verbraucher und den Anforderungen des Marktes zu entsprechen.“¹

Weiterhin haben die Discounter in den vergangenen Jahren zwar den größten Flächenzuwachs zu verzeichnen gehabt, dadurch hat sich jedoch auch die Flächenleistung (Umsatz pro m² Verkaufsfläche) deutlich verringert.

Abbildung 3: Entwicklung von Fläche und Flächenleistung

Betriebsform	Entwicklung 1994-2004	
	Fläche in m ² pro Betrieb	Flächenleistung in €/m ²
Discounter	53%	-24%
SB-Warenhaus	-4%	-4%
Supermarkt	10%	-7%
LEH Gesamt	48%	-23%

Quelle: EHI, 1995 und 2006

Größere Flächen führen daher nicht zu Mehrumsätzen in gleichem Umfang, sondern die Flächenleistung sinkt mit zunehmender Fläche.

¹ Lebensmittelzeitung vom 05. Februar 2002

3. Rechtliche und Methodische Grundlagen

3.1. Einzelhandelsgroßprojekte

Das besondere Augenmerk bei der Verträglichkeitsprüfung von Einzelhandelsvorhaben gilt immer der Orts- bzw. Stadtmitte. Als gewachsenes, kulturelles Zentrum jeder Stadt gilt sie in der Landesplanung als herausragendes „Schutzgut“. Der Einzelhandel spielt für die Attraktivität einer Innenstadt eine tragende Rolle. Deshalb ist bei der Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben immer die Frage nach den Umsatzumlenkungen zu stellen, die ein Vorhaben aus der Innenstadt bzw. Ortsmitte hervorruft. Die Umsatzumlenkungen dürfen nicht so hoch sein, dass eine Innenstadt dadurch ihre zentrale Versorgungsfunktion verliert und verödet.

Die Höhe, ab der Umsatzumlenkungen zu solchen städtebaulichen Auswirkungen führen, ist relativ konkret beziffert (vgl. Tabelle 1). Sie beträgt laut einer Langzeitstudie der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) ca. 10%. Das heißt beispielsweise, dass der gesamte innerstädtische Lebensmittelhandel durch einen Lebensmittelmarkt außerhalb der Innenstadt nicht mehr als 10% seines Umsatzes verlieren darf.

Tabelle 1: Grenzwerte der Umsatzumverteilung

Grenzwert der Umsatzumverteilung für innenstadtrelevante Sortimente	
Abwägungsschwellenwert	10%
Nicht nur unwesentliche städtebauliche Auswirkungen möglich	10% – 20%
Nicht nur unwesentliche raumordnerische Auswirkungen wahrscheinlich	> 20%
Unverträglichkeit	> 20%

Quelle: verändert nach GMA Ludwigsburg.

Vorhaben, die solche und andere Auswirkungen nach sich ziehen, dürfen in der Regel nur in Kerngebieten oder eigens ausgewiesenen Sondergebieten errichtet werden. Dies ist festgelegt in § 11 Abs. 3 BauNVO.

Die Gemeinde Olching plant im Rahmen der Lidl-Ansiedlung ein solches Sondergebiet auszuweisen, möchte im Vorfeld der Ausweisung jedoch eine Analyse möglicher Auswirkungen der Ansiedlung. Bei der Bewertung der Auswirkungen orientieren wir uns an § 11 Abs. 3 BauNVO.

Anmerkung:

Die 10% Umsatzumlenkungen sind nicht zu verwechseln mit der maximal zulässigen Kaufkraftabschöpfung in Höhe von 25%, die im Landesentwicklungsprogramm Bayern geregelt ist.

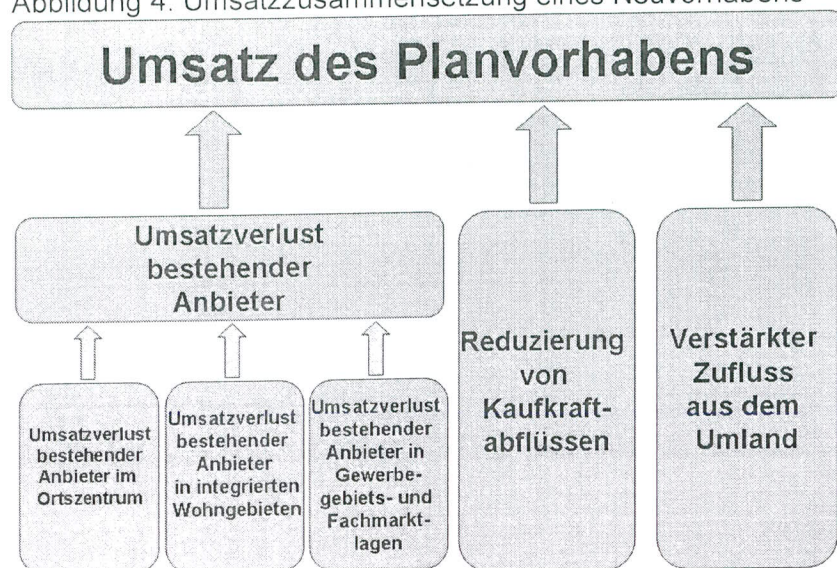
Das Landesentwicklungsprogramm besagt, dass ein Lebensmittelanbieter im Nahbereich der jeweiligen Gemeinde einen Marktanteil von maximal 25% erreichen darf (→ „Abschöpfung von max. 25% der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahbereich“). Das bedeutet, dass er nicht mehr Umsatz erwirtschaften darf, als ein Viertel dessen, was die Einwohner im Nahbereich in einem Jahr ausgeben können, egal wie viel Umsatz bereits durch andere Anbieter gebunden ist. Diese Regelung ist insofern wettbewerbsneutral.

Die erwähnten 10% beziehen sich auf das Umsatzvolumen, dass alle Lebensmittelanbieter einer Innenstadt erwirtschaften. Beläuft sich ihr Umsatz auf 1.000.000 €, so dürfen durch ein Neuvorhaben außerhalb der Innenstadt in der Summe nicht mehr als 100.000 € Umsatz aus der Innenstadt umgelenkt werden, um städtebaulich negative Auswirkungen zu vermeiden (z.B. Verödung der Innenstadt, Verlust der Versorgungsfunktion der Innenstadt). Da die Planung nicht in den Wettbewerb eingreifen darf, sind Umsatzumlenkungen bis zu 10% regelmäßig als wettbewerbsbedingt zu akzeptieren.

3.2. Berechnung von Umsatzumlenkungen

Die BBE Handelsberatung hat für das geplante Vorhaben mit einem computergestützten Simulationsmodell errechnet, zu welchem Anteil die geplanten Umsätze zu zusätzlicher Kaufkraftbindung am Ort führen und zu welchem Anteil sich hieraus Umsatzverluste für die bestehenden Betriebe ergeben. Insgesamt setzen sich die Umsätze eines neuen Vorhabens aus mehreren Bausteinen zusammen und nicht zu 100% aus Verdrängungsumsätzen zu Lasten der bestehenden Anbieter in sowohl innerörtlichen, als auch in peripheren Lagen. Neuvorhaben führen immer auch zu Reduzierung von Kaufkraftabflüssen und zu verstärktem Zufluss aus dem Umland.

Abbildung 4: Umsatzzusammensetzung eines Neuvorhabens



Quelle: BBE Handelsberatung

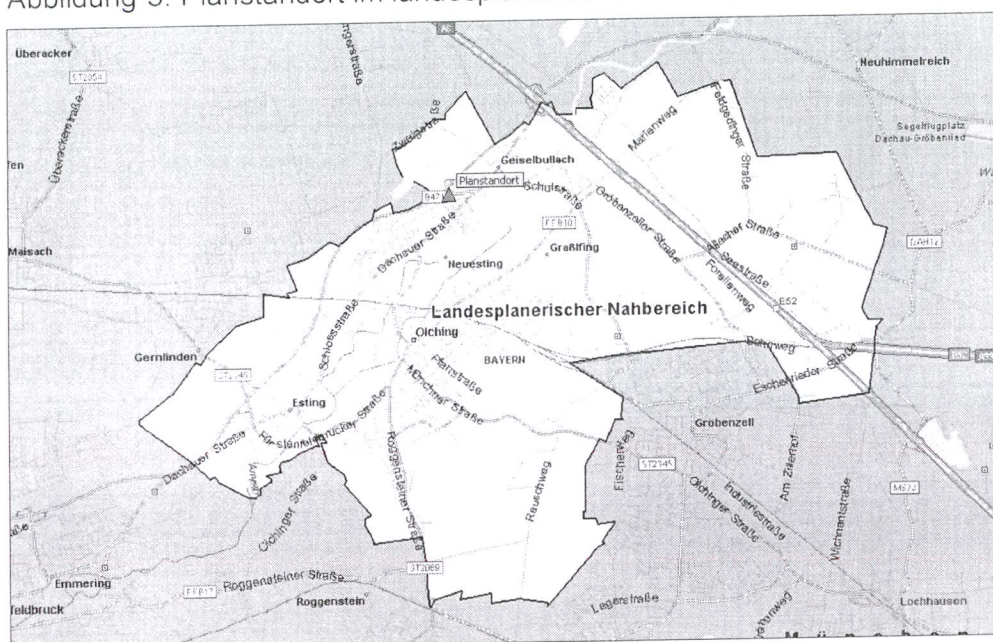
Wie sich der Umsatz eines Neuvorhabens auf diese drei Hauptbereiche verteilt, wird mit Hilfe des von der BBE Handelsberatung GmbH auf Basis von Huff entwickelten, computergestützten Simulationsmodells errechnet.

4. Strukturdaten der Gemeinde Olching

4.1. Landesplanerischer Nahbereich

Der Planstandort liegt im Ortsteil Geiselbullach in der Gemeinde Olching. Der landesplanerische Nahbereich von Olching umfasst lediglich die Gemeinde Olching. Der landesplanerische Nahbereich ist für die Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten im kurzfristigen Bedarfsbereich die relevante Bezugsgröße.

Abbildung 5: Planstandort im landesplanerischen Nahbereich



In unmittelbarer Nähe zum Planstandort befindet sich mit dem Toom Einkaufszentrum bereits großflächiger Einzelhandel. Neben einem SB-Warenhaus (Toom) sind im Einkaufszentrum noch weitere Einzelhandelsflächen entwickelt worden. Vor dem Einkaufszentrum sind Parkplätze in ausreichender Anzahl vorhanden. Weiterhin befindet sich am Standort eine Tankstelle.

4.2. Einwohnerentwicklung

Nachfolgend wurde die Einwohnerentwicklung im Vergleich zum Jahr 1995 analysiert.

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung

Gebietseinheit	Einwohner 1995	Einwohner 2005	Veränderung in %
Olching	21.680	24.221	11,7%
Maisach	11.202	12.610	12,6%
Gröbenzell	18.418	19.167	4,1%
Emmering	6.224	6.012	-3,4%
Eichenau	10.715	11.526	7,6%
Germering	35.751	36.684	2,6%
Fürstenfeldbruck, Stadt	32.032	33.588	4,9%
Fürstenfeldbruck, Kreis	186.235	199.314	7,0%
München	1.236.370	1.254.300	1,5%
Bayern	11.993.484	12.456.958	3,9%
Deutschland	81.338.039	82.531.671	1,5%

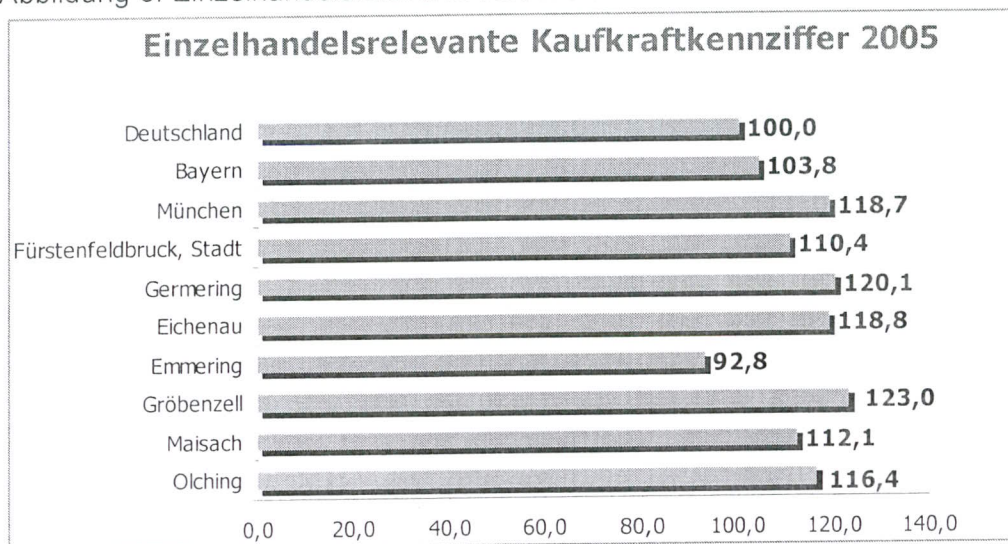
Quelle: Bayer. Stat. Landesamt, Stat. Bundesamt

Die Bevölkerungsentwicklung von Olching lag mit einem Zuwachs von durchschnittlich 11,7 % in den vergangenen zehn Jahren weit über den Vergleichswerten des umliegenden Landkreises Fürstenfeldbruck. Vergleicht man die Entwicklung mit den Durchschnittswerten des Freistaates Bayern, so lag die Steigerung weit über den Landeswerten. Steigende Bevölkerungszahlen sind gerade im Bereich der Nahversorgung ein Zeichen für erhöhten und stetig wachsenden Bedarf.

4.3. Kaufkraftniveau

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bezeichnet den Teil des Nettoeinkommens, der nach Abzug von Miete, Vorsorgeleistungen, Versicherungen etc. dem Einzelhandel potenziell zur Verfügung steht. Der Bundesdurchschnitt beträgt 100, der Wert für Olching liegt bei 116,4. Dies bedeutet, dass die Einwohner von Olching dem Einzelhandel über 16 % mehr Ausgaben zu Gute kommen lassen können als der Durchschnittsbundesbürger.

Abbildung 6: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft



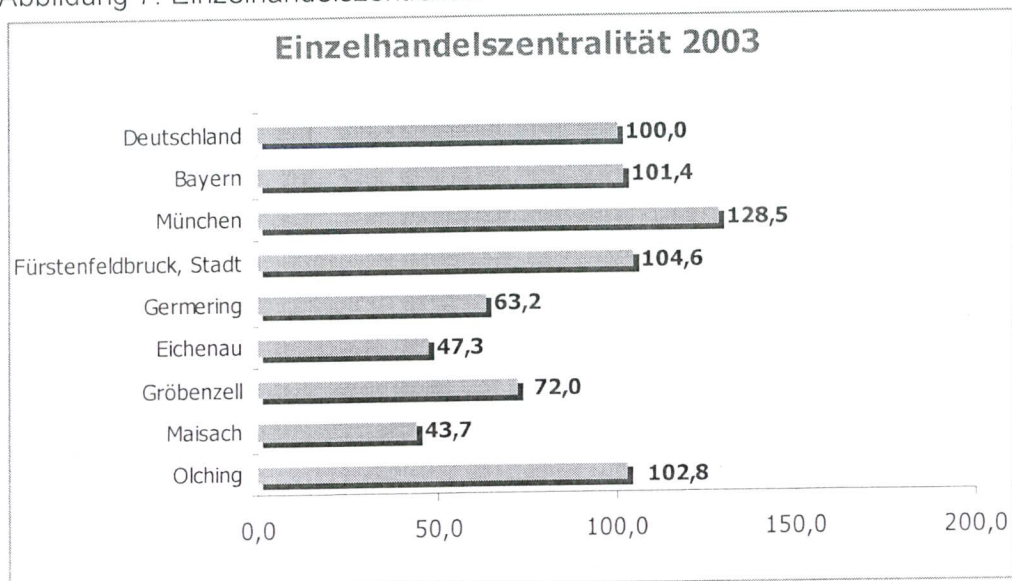
Quelle: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2005, MB Bauer Research Nürnberg

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft ist bei der Berechnung von Marktpotenzialen von Bedeutung. Die Pro-Kopf-Ausgabe für Lebensmittel wird mit der Kaufkraftkennziffer der jeweiligen Gemeinde gewichtet (Verbrauchsausgabe x Kaufkraftkennziffer : 100). Somit können die durchschnittlichen Verbrauchsausgaben pro Kopf für Lebensmittel in Höhe von derzeit rund 2.100 EUR dem Ausgabeverhalten der Bevölkerung vor Ort genauer angepasst werden.

4.4. Einzelhandelszentralität

Die Einzelhandelszentralität einer Gemeinde spiegelt deren Bedeutung als Einkaufsort wider. Bei einer Zentralität von über 100 bindet der Einzelhandel in der Gemeinde Kaufkraft, die über dem Kaufkraftpotenzial der eigenen Bevölkerung liegt. Die Gemeinde profitiert also von Zuflüssen. Bei einer Zentralität von genau 100 halten sich Kaufkraftzu- und -abflüsse die Waage. Bei einer Zentralität unter 100 verliert die Gemeinde Einzelhandelskaufkraft.

Abbildung 7: Einzelhandelszentralität



Quelle: Basiszahlen zur Berechnung regionaler Absatzkennziffern 2003, GfK Nürnberg

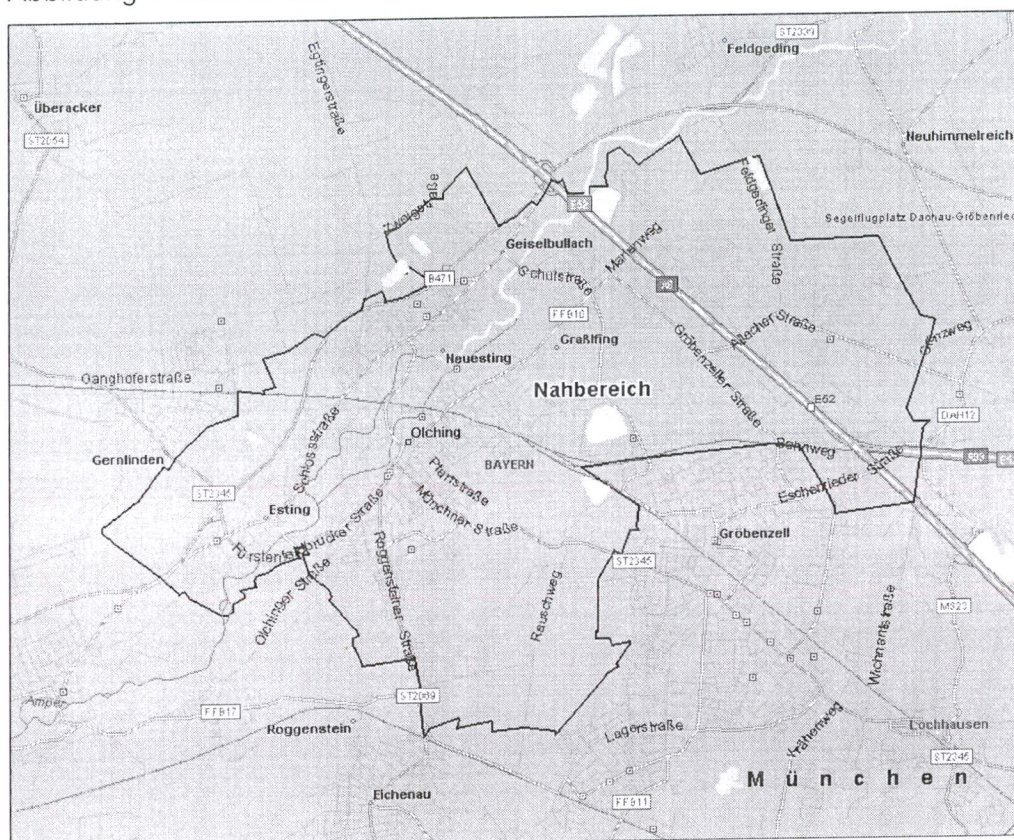
Die Einzelhandelszentralität von Olching beträgt 102,8. Dies drückt die Bedeutung der Stadt als Einkaufsort für die Umlandgemeinden aus. Vor allem die Betriebe im EKZ Toom mit dem SB-Warenhaus als Magnet binden einen maßgeblichen Teil der Kaufkraft, welche aus dem Umland zufließt.

5. Einzugsgebiet und Wettbewerb

5.1. Einzugsgebiet

Das Einzugsgebiet des geplanten Marktes umfasst den Nahbereich von Olching. Mit größeren Kaufkraftzuflüssen außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes ist nicht zu rechnen, da insbesondere die Gemeinden Dachau, Fürstenfeldbruck sowie auch der Münchner Nordwesten eine hohe Einzelhandelsdichte im Lebensmitteleinzelhandel aufweisen.

Abbildung 8: Nahbereich



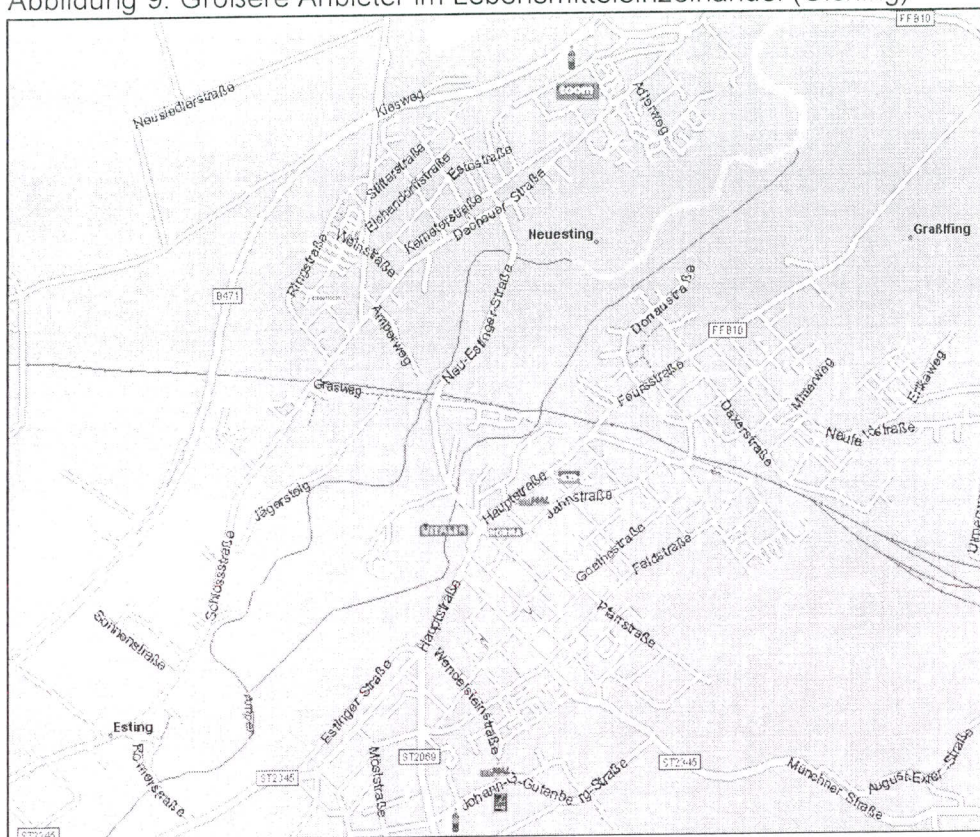
Eine Ausweitung des Einzugsgebietes ist nicht zu erwarten, da die Ansiedlung des geplanten Discounters auf Grund des dichten Filialnetzes keine überregionale Kaufkraftwanderung auslösen kann. Es ist von einem Konsumentenpotenzial von 24.221 Einwohnern auszugehen.

5.2. Analyse des Lebensmitteleinzelhandels im Nahbereich

5.2.1. Vorhandene Anbieter

Derzeit sind im Sortimentsbereich Lebensmittel in Olching 13.400 m² Verkaufsfläche vorhanden. Davon entfallen ca. 17 % (= 2.300 m²) auf das Ortszentrum. Wie nachfolgende Abbildung zeigt, sind die größerflächigen Anbieter des Lebensmitteleinzelhandels über das gesamte Gemeindegebiet von Olching verteilt.

Abbildung 9: Größere Anbieter im Lebensmitteleinzelhandel (Olching)



Der größte Anbieter ist das SB-Warenhaus Toom, welches hinsichtlich Sortimentsbreite und -tiefe ein attraktives Sortiment präsentiert. Direkt gegenüber dem EKZ Toom ist ein Getränkemarkt (S-Markt) angesiedelt. Der eher autokundenorientierte Standort ist im Ortsteil Geiselbullach, nahe dem geplanten Projektstandort gelegen.

Ein weiterer Versorgungsschwerpunkt liegt entlang der Johann-Gutenberg-Straße, wo sich ein Discounter (Aldi) sowie ein Supermarkt (2006: Minimal, heute: REWE) befinden. Beide Betriebe verfügen über eine ausreichend dimensionierte Verkaufsfläche und erfüllen die Ansprüche eines modernen Einkaufsmarktes. Ferner ist in der Johann-Gutenberg-Straße ein Getränkemarkt (Fa. Krämer) angesiedelt.

Die Innenstadt wird mit den Anbietern Norma, Minimal sowie Plus versorgt, wobei die beiden Discounter Norma und Plus durch eine geringe Betriebsgröße gekennzeichnet sind. Langfristig ist davon auszugehen, dass die relativ geringe Betriebsgröße der beiden

Discounter den Konsumentenansprüchen nicht genügen wird, da die Auswahltiefe und –breite als auf Dauer nicht ausreichend einzuschätzen ist. Ferner sind die beiden Anbieter auf Grund der niedrigen Parkplatzanzahl nicht vordringlich für den „Wocheneinkauf“ geeignet. Der Supermarkt Minimal ist als attraktiver Anbieter einzuschätzen, welcher über ein gut präsentiertes und attraktives Sortiment verfügt.

Weiterhin sind zahlreiche Bäcker und Metzger sowie in den einzelnen Bereichen Spezialgeschäfte angesiedelt, welche die Nachfrage der Konsumenten befriedigen. Die Nachfrage nach Bio-Produkten wird durch einen Bio-Supermarkt (Vitalia) abgedeckt.

Weitere Anbieter des Lebensmitteleinzelhandels, vor allem Bäcker, Metzger, Getränkemarkte sowie kleinere Lebensmittelgeschäfte, sind über das gesamte Stadtgebiet von Olching verstreut.

In der folgenden Tabelle wurden die Lebensmittelumsätze der einzelnen Lagen berechnet. Dabei wurde nach der Lage 1 (Stadtzentrum/Hauptgeschäftslage, siehe Abbildung 10) sowie Lagen im Stadtgebiet (Lage 2) sowie peripheren Standorten (Lage 3) unterschieden.

Tabelle 3: Umsätze des Lebensmitteleinzelhandels in Olching nach Lagen

Lage	Verkaufsfläche	Umsatz	
	m ²	TEUR	%
Ortszentrum	2.300	12.130	16
Sonst. Gemeindegebiet und periphere Lagen	11.100	62.000	84
Summe	13.400	74.130	100

Bei der Ermittlung der Umsätze wurden die branchenübliche Raumleistung der einzelnen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels sowie die erhobenen Verkaufsflächen zu Grunde gelegt.

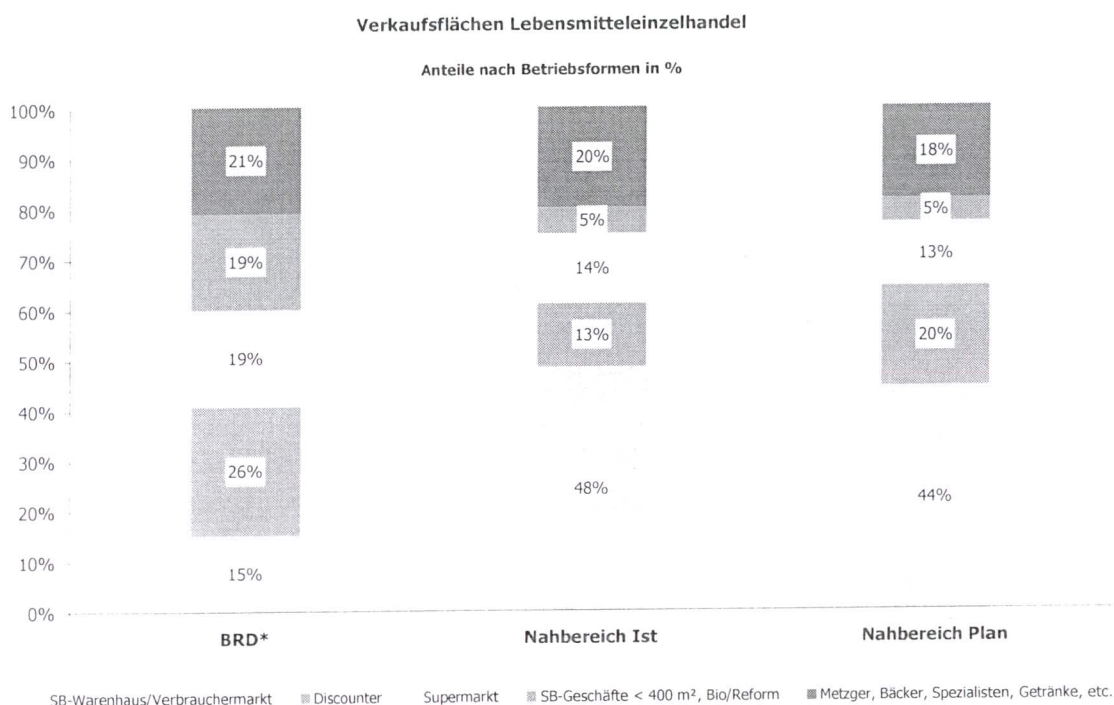
5.2.2. Struktur des Lebensmitteleinzelhandels

Die Verkaufsfläche der Lebensmitteleinzelhändler von Olching wurde im Rahmen einer Erhebung im Februar 2006 aufgenommen. Es ist eine Verkaufsfläche von 13.400 m² vorhanden.

Betrachtet man die Betriebstypenstruktur von Olching, so liegt Verkaufsflächenausstattung des Betriebstyps SB-Warenhaus überdurchschnittlich hoch. Dagegen liegen die Verkaufsflächenanteile der restlichen Betriebstypen relativ niedrig.

Nachfolgende Graphik stellt die Struktur des Lebensmitteleinzelhandels von Olching in Relation zu bundesdurchschnittlichen Vergleichswerten dar.

Abbildung 10: Verkaufsflächen pro 1.000 Einwohner



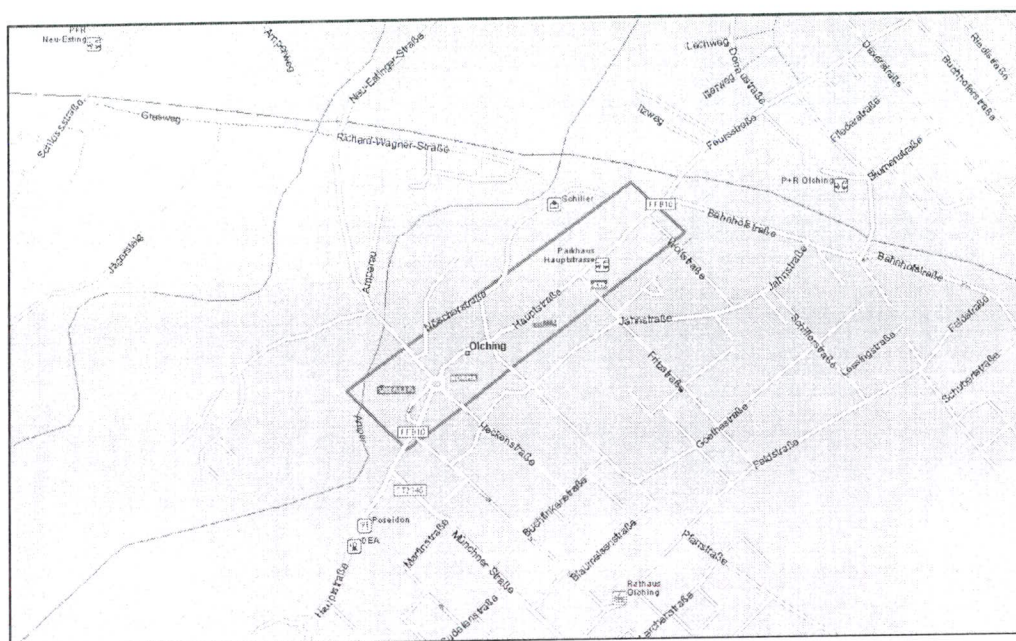
Quelle: EHI Köln und BBE Handelsberatung (eigene Erhebungen)

Momentan liegt in Olching der Anteil des Betriebstyps Discounter unter dem Bundesdurchschnitt. Nach Ansiedlung des geplanten Vorhabens erhöht sich der Verkaufsflächenanteil des Betriebstyps Discounter auf ca. 20 % der Gesamtverkaufsfläche von Olching. Selbst nach Realisierung der Ansiedlung liegt dieser Anteil noch unter bundesdurchschnittlichen Vergleichswerten.

5.2.3. Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches

In Olching ist der zentrale Versorgungsbereich entlang der Hauptstraße gelegen. Die Hauptgeschäftszone ist durch die Ansiedlung diverser Handelsbetriebe aller Branchen sowie Betriebstypen gekennzeichnet. Neben Bäckern und Metzgern sowie verschiedenen Lebensmittelfachgeschäften sind die großflächigen Lebensmittelanbieter Norma, Plus, Minimal und Vitalia angesiedelt.

Abbildung 11: Zentraler Versorgungsbereich von Olching



Auf Basis der vorhandenen Verkaufsflächen im Lebensmittelbereich sowie der branchenüblichen Raumleistungen der einzelnen Betriebstypen wurde der getätigte Umsatz der Hauptgeschäftslage, mit 12,1 Mio. € berechnet.

5.2.4. Marktpotenzial des Lebensmitteleinzelhandels

Das Marktpotenzial errechnet sich auf Basis der durchschnittlichen Verbrauchsausgaben pro Kopf der Bevölkerung. Dieser Durchschnittswert wird mit Hilfe der Kaufkraftkennziffer an die regionalen Verhältnisse im Einzugsgebiet angepasst.

Legt man eine Durchschnittsausgabe von 2.100 EUR (2) pro Person zu Grunde, so errechnet sich auf Basis des abgegrenzten Einzugsgebietes (Punkt 5.1) sowie unter Berücksichtigung der Kaufkraft (Punkt 4.3) ein Marktvolumen im Lebensmittelhandel von 59,2 Mio. EUR.

Tabelle 4: Marktpotenzial Olching

Verbrauchsausgabe	Konsumenten	Kaufkraftkennziffer	Marktpotenzial
EUR	Einwohner	%	TEUR
2.100	24.221	116,4	59.206

² Zu Grunde gelegt wurden dabei die bei der Erstellung des Gutachtens aktuellen BBE-Daten (Stand 2006, Datenbasis 2004) zu den Verbrauchsausgaben für Lebensmittel in Höhe von 2.100 EUR pro Kopf und Jahr. Für das Jahr 2007 betragen diese Ausgaben 2.143 € (Basisjahr 2006), so dass das Marktpotenzial entsprechend höher ausfällt.

6. Beurteilung des Vorhaben aus Sicht der Landesplanung und im Hinblick auf städtebaulich relevante Auswirkungen

Die Vorschriften im Baugesetzbuch/Baunutzungsverordnung (vor allem in § 11 Abs. 3 BauNVO) sowie im Landesentwicklungsprogramm über die Zulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten verfolgen spezielle städtebauliche Anliegen.

Sie sind wettbewerbsneutral und kein Instrument der Investitionslenkung oder der bloßen Bedürfnisprüfung. Ein wesentliches Anliegen der Planung ist die Sicherung und Entwicklung funktionsfähiger Versorgungsstrukturen.

6.1. Landesplanerische Beurteilung / Kaufkraftabschöpfung

Für die landesplanerische Beurteilung des Marktes ist der Nahbereich die grundlegende räumliche Bezugsgröße, nicht der Einzugsbereich eines Vorhabens. Der Nahbereich umfasst die Gemeinde Olching mit 24.221 Einwohnern.

Das Marktpotenzial im landesplanerischen Nahbereich beträgt nach landesplanerischer Berechnung (vgl. Anmerkung unten) rund 51,6 Mio. EUR. Dies entspricht nach den Durchschnittswerten der Landesplanung einer zulässigen Verkaufsfläche für einen Discount-Markt von 2.495 m².

Das geplante Vorhaben unterschreitet diesen Höchstwert deutlich. Es bleibt 11,9 %-Punkte unter der maximal zulässigen Bindungsquote von 25 %. Hinsichtlich der Bindungsquote erfüllt das Vorhaben also die von der Landesplanung vorgegebenen Richtlinien mit einer hohen Sicherheitsmarge.

Nachfolgend wurde die Berechnung der maximal zulässigen Verkaufsfläche eingefügt:

Tabelle 5: Kaufkraftbindungsquoten

Sortiment	Einwohner	Verbrauchsausgabe in EUR/Jahr	Marktpotenzial in TEUR
Lebensmittel	24.221	2.132	51.639

Vorhaben	Ø-Flächenleistung in EUR/m ²	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in TEUR
LM-Discounter	5.250	1.286	6.752

Vorhaben	Bindungsquote in %	Abweichung von max. Bindungsquote	Ø-zulässige Verkaufsfläche in m ²
LM-Discounter	13,1%	-11,9%	2.459

Quelle: Bayerisches Statistisches Landesamt, Bayer. Wirtschaftsministerium, Auftraggeber.

Anmerkung: Höhere Verbrauchsausgaben, die sich z. B. durch eine überdurchschnittliche Kaufkraft im Einzugsgebiet ergeben oder höhere Flächenleistungen der vorhandenen Anbieter, die sich aufgrund des nicht ausgeschöpften Marktpotenzials entspannte Wettbewerbssituation ergeben, werden in der

landesplanerischen Betrachtung aus Gründen der Vereinfachung **nicht** berücksichtigt. Das für die **landesplanerische Beurteilung** anzusetzende Marktpotenzial liegt daher aufgrund der (dabei nicht zu berücksichtigenden) überdurchschnittlichen Kaufkraft unterhalb des von der BBE in 5.2.4 errechneten Potenzials, welches für die **städtebauliche Beurteilung** anzusetzen ist.

6.2. Städtebauliche Auswirkungen gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

Für die städtebaulichen Auswirkungen ist der tatsächliche Einzugsbereich des Vorhabens ausschlaggebend. Dieser umfasst lediglich die Gemeinde Olching, da der Standort durch Dachau, Fürstenfeldbruck sowie den Münchner Norden relativ stark eingegrenzt ist.

6.2.1. Umsatzprognose des Projekts

Auf Basis der geplanten Verkaufsfläche sowie der Raumleistung wurde die Umsatzleistung des geplanten Projektes prognostiziert. Bei der Raumleistung wurden mit 5.380 €/m² ein höherer Wert als der Durchschnittswert der Landesplanung (5.250 €/m²) zum Ansatz gebracht, da der geplante Markt am Planstandort einen im Vergleich zum Bundesschnitt höheren Umsatz erreichen kann. Ein noch höherer Umsatz ist allerdings nicht realistisch, da

- mit steigender Verkaufsfläche der Umsatz je Quadratmeter sinkt und
- Die Wettbewerbslage in Olching als angespannt zu bezeichnen ist. Dies ist vor allem durch das EKZ Toom bzw. den allgemein dichten Wettbewerbsbesatz zu begründen.

Es ist damit von einem Umsatz des Planvorhabens von 6.920 TEUR auszugehen.

6.2.2. Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche

Wie bereits unter Punkt 5.2.3 erläutert, stellt in Olching die Hauptstraße mit ihrem Einzelhandelsbesatz den zentralen Versorgungsbereich dar. Der Umsatzverlust aus diesem Versorgungsbereich darf die Grenze von 10 % nicht überschreiten. Andernfalls sind nach einer Langzeitstudie der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) städtebaulich relevante Auswirkungen zu erwarten.

Nachfolgend wurden die Umsatzquellen mit Hilfe eines computergestützten Simulationsmodells ermittelt. Die Umsätze des Projektes setzen sich dabei aus mehreren Faktoren zusammen (vgl. Punkt 3.2).

Tabelle 6: Umsatzquellen des geplanten Vorhabens

Umsatz Projekt	Reduzierung Abfluss	Streuumsätze	Zu Lasten bestehender Anbieter
TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
6.920	297	329	6.294

Neben Umsatzumlenkungen am Standort Olching sowie geringfügigen Kaufkraftzuflüssen aus dem Umland ist eine Umsatzquelle aus der Umsatzabflussreduzierung zu definieren. Hierbei werden insbesondere die Kunden in Olching gebunden, welche bei der Nachfrage dieses Betriebstyps einen anderen Standort außerhalb von Olching bevorzugen und derzeit ihre Nachfrage am Standort nicht decken können. Die Reduzierung des Kaufkraftabflusses vom Standort Olching ist als positiv einzuschätzen, da der „Einkaufstourismus“ und somit ein erhöhtes Verkehrsaufkommen eingeschränkt werden kann. Als weiterer positiver Faktor kann eingeschätzt werden, dass der Umsatz am Standort Olching gebunden werden kann.

Eine weitere Umsatzquelle ergibt sich aus dem Umsatzzufluss aus dem erweiterten Einzugsgebiet (Streuumsätze), wobei diese Umsatzquelle erfahrungsgemäß ebenfalls eine untergeordnete Rolle spielt. Dies ist auch unter dem Aspekt der hohen Wettbewerbsanspannung unter den einzelnen Städten des Umfeldes zu sehen.

Innerhalb von Olching werden sich nach Realisierung des Projektes Umsatzumlenkungen ergeben, welche bei den nachfolgend ausgewiesenen Werten liegen werden. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Umsatzeinbußen aller Anbieter der Stadt Olching unter 10 % des derzeit getätigten Umsatzes liegen werden.

Tabelle 7: Umsatzumlenkungen in Olching

Prognostizierte Umsatzumlenkung		
Olching gesamt	Olching Lage 2 + 3 (Sonstiges Stadtgebiet + periphere Standorte)	Olching Lage 1 (zentraler Versorgungsbereich)
%	%	%
8,5	8,7	7,6

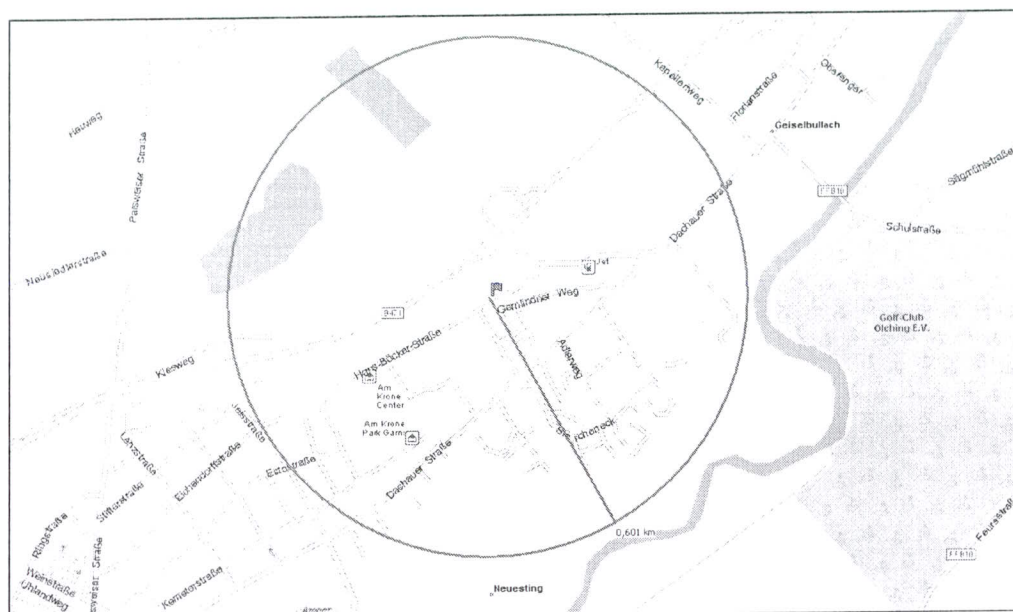
Betrachtet man nur die Anbieter des zentralen Versorgungsbereiches (siehe Punkt 5.2.3), so liegen die Umsatzumlenkungen bei 7,6 %. Somit wird sich erfahrungsgemäß mit der Realisierung des Projektes ein verstärkter Wettbewerb mit anderen Anbietern ergeben, welcher jedoch keine negativen raumordnerischen oder städtebaulichen Folgen haben wird (vgl. Tab. 2).

Aus raumordnerischer Sicht bestehen u. E. keine Einwände gegen die Entwicklung von Verkaufsfläche in der aufgeführten Dimension in der Hermann-Böcker-Straße in Olching. Das geplante Vorhaben ist städtebaulich und landesplanerisch verträglich, Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO sind lt. den Berechnungen nicht zu erwarten.

6.2.3. Städtebauliche Integration

Betrachtet man den fußläufigen Einzugsbereich im Umkreis von 600 Metern um den Standort, so ist festzustellen, dass der Einzugsbereich Teile der Wohnbebauung von Olching einschließt.

Abbildung 12: Radius von 600 Metern um den Planstandort



Die verbrauchernahe Versorgung von Olching, insbesondere des Ortsteils Geiselbullach, verbessert sich mit der Ansiedlung des Planvorhabens. Der geplante Discounter ist in der Nähe eines Wohnstandortes bzw. Siedlungsschwerpunktes von Olching gelegen.

Die bereits vorhandenen Discounter und Supermärkte sind vor allem auf das südliche Stadtgebiet verteilt, so dass mit der Ansiedlung eine gleichmäßigere Verteilung erreicht werden kann. Der Discounter Lidl kann als gute Ergänzung des Versorgungsstandortes gesehen werden und stellt eine Abrundung des vorhandenen Angebots am Standort Böcker-Straße dar.

6.2.4. Auswirkungen auf umliegende Gemeinden

Überörtliche Auswirkungen im Sinne von unverträglichen Umsatzabschöpfungen aus Nachbargemeinden sind vom Vorhaben nicht zu erwarten. Zum einen spricht hier der bestehende Besatz an Lebensmittelmärkten in den umliegenden Orten dagegen, zum anderen ist der Discounter Lidl bereits in den Orten Maisach, Gröbenzell, Puchheim, Dachau (3 Filialen), Fürstenfeldbruck (2 Filialen) und München-Aubing angesiedelt, so dass eine Umlenkung von Kaufkraftströmen zum Standort Olching nicht realistisch ist.

Mit der geplanten Ansiedlung des Discounters Lidl überschreitet dessen Einzugsbereich nicht wesentlich den Nahbereich von Olching. Eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit anderer zentraler Orte ist nicht zu erwarten.

6.2.5. Auswirkungen auf den Verkehr

In der unmittelbaren Nachbarschaft zum Planvorhaben befindet sich ein Toom SB-Warenhaus. Dieser Anbieter generiert bereits Einkaufsverkehr, der vom Discounter Lidl nicht übertroffen wird. Es werden Koppelungskäufe stattfinden, das heißt, dass die Verbraucher im Rahmen einer Einkaufsfahrt Einkäufe an beiden Standorten tätigen.

Das unterstreichen Untersuchungen, die starke Koppelungsbeziehungen zwischen den einzelnen Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels belegen. Liegen beispielsweise ein Discounter (Lidl, Aldi, Penny etc.) und ein SB-Warenhaus (z. B. Kaufland, Real, Toom) in Nachbarschaft zueinander, so besuchen etwa 50 % der Verbraucher, die zuerst den Discounter aufsuchen, hinterher noch das SB-Warenhaus. Im umgekehrten Fall liegt die Koppelungsquote bei immerhin noch knapp 25 %, obwohl das SB-Warenhaus eigentlich ein vollumfängliches Warenangebot bereithält, angesichts dessen sich ein Besuch beim Discounter erübrigen würde.

Negative Auswirkungen auf den Verkehr sind am Planstandort daher nicht zu erwarten, da in der Summe von keiner deutlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens auszugehen ist.

7. Fazit

Das geplante Vorhaben ist städtebaulich und landesplanerisch verträglich. Landesplanerisch oder städtebaulich negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Die Verkaufsfläche des Vorhabens liegt mit 1.286 m² deutlich unter der landesplanerisch maximal zulässigen Größe von 2.495 m². Ein Verdrängungswettbewerb, welcher städtebaulich relevante Auswirkungen befürchten ließe (Gefährdung der Nahversorgung der Bevölkerung, Einbußen in der Versorgungsqualität, Auswirkungen auf die Innenstadt, etc.) ist mit einer großen Sicherheitsmarge auszuschließen. Das Vorhaben wird seinen Umsatz zwar zu großen Teilen aus Verdrängungsumsätzen generieren, jedoch gehen diese nicht vordringlich zu Lasten des Innenstadthandels.

Insgesamt ergibt sich eine Verbesserung der Versorgungssituation, da sich das Angebot gleichmäßiger im Raum verteilt, was vor allem den Verbrauchern im Norden von Olching zu Gute kommt.

Das Planvorhaben ist großflächig, führt jedoch nicht zu landesplanerisch oder städtebaulich schädlichen Auswirkungen. Es ist somit städtebaulich und landesplanerisch verträglich. Der Ansiedlung im auszuweisenden Sondergebiet stehen keine Vorbehalte gegenüber.

Vorstehender Bericht soll als Entscheidungsgrundlage dienen. Für Fragen zu unseren Ausarbeitungen stehen wir Ihnen ebenso gerne zur Verfügung wie für die weitere beratende Unterstützung.

BBE Handelsberatung GmbH



Dipl.-Geogr. Markus Wotruba
BBE Standortforschung

Dipl.-oec. Mathias Vlcek
BBE Standortforschung

München, den 13.9.2007

Anhang

Definitionen verschiedener Lebensmittel-Vertriebsformen

Lebensmittel-Discountmarkt

- Meist Betriebsgrößen zwischen ca. 400 und 1.200 m² Verkaufsfläche.
- Ausgewähltes, spezialisiertes, schnelldrehendes Sortiment mit relativ niedriger Artikelzahl (ca. 700 bei Harddiscountern bis 1.400 bei Markendiscountern), Nonfood-Umsatzanteil ca. 10 - 13 %.
- Schwerpunkt ist ein Trockensortiment (ergänzt um Getränke)
- In den letzten Jahren kontinuierlicher Ausbau des Frischesortiments (Obst, Gemüse, Fleisch).
- Ohne Bedienungsabteilungen und weiteren Dienstleistungen, preisaggressiv, werbeintensiv.
- In der Regel sehr nüchterne Warenpräsentation, vereinzelt werden einzelne Warengruppen wertiger präsentiert (z.B. Drogerieartikel).
- So genannte Markendiscouter verfolgen dieses Konzept weniger strikt (Konzept ähnelt eher Supermärkten)

SB-Markt

- „Kleiner Supermarkt“ mit bis zu 400 m² Verkaufsfläche
- Eingeschränktes Sortiment
- In kleinen Orten anzutreffen, in denen aus betriebswirtschaftlichen kein Supermarkt oder Discounter rentabel ist.

Supermarkt

- **Ca. 400 bis 3.000 m²** Verkaufsfläche.
- Lebensmittelvollsortiment inkl. Frischfleisch, ab 800 m² Verkaufsfläche bereits höherer Nonfood-Anteil: Umsatzanteil ca. 10 - 15 %, Flächenanteil ca. 20 - 30 %.
- Standorte vor allem in Wohngebieten und verkehrsgünstigen Lagen.
- Hohe Kompetenz im Frische-Bereich.

Verbrauchermarkt

- Verkaufsfläche **über 1.500 bis 5.000 m²**.
- Breites und tiefes Lebensmittelvollsortiment, mit zunehmender Fläche stark ansteigender Flächenanteil an Nonfood-Abteilungen (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz- und mittelfristigen Bedarfs), Nonfood-Umsatzanteil ca. 20 - 40 %, Nonfood-Flächenanteil ca. 30 - 60 %.
- Autokundenorientierter Standort.

SB-Warenhaus

- Verkaufsfläche **über 5.000 m²**.
- neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung (Umsatzanteil i.d.R. über 50 %) umfangreiche Nonfood-Abteilungen: Nonfood-Umsatzanteil ca. 35 - 50 %, Nonfood-Flächenanteil ca. 60 - 75 %.
- Ganz oder überwiegend in Selbstbedienung ohne kostenintensiven Kundendienst.
- Hohe Werbeaktivität, Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspolitik.
- Autokundenorientierter, häufig peripherer Standort.
- Häufig als Mittelpunkt einer größeren Fachmarkttagglomeration.

Fachmarkt

Großflächiges Fachgeschäft mit bestimmten Branchenschwerpunkt, mit breitem und tiefem Sortimentangebot, in der Regel viel Selbstbedienung und Vorwahl, oft knappe Personalbesetzung und hohem Umsatz pro Mitarbeiter.

Typische Fachmarktstandorte befinden sich an peripheren Lagen mit guter PKW-Anbindung.



Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung

zum Bebauungsplan Nr. 92 der Gemeinde Olching

Landschaftsarchitekt:

LUZ Landschaftsarchitekten

Senefelder Str. 14
80336 München
Tel. 089-856 319 10
Fax 089-856 319 11

Bearbeitung:

Angelika Ruhland, Landschaftsarchitektin

Datum:

05.07.2007

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Aufgabenstellung.....	3
2.	Methodisches Vorgehen.....	3
3.	Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten	3
3.1	Wirkfaktoren.....	7
3.2	Vorkehrungen zur Vermeidung	7
3.3	Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie.....	7
3.4	Bestand und Betroffenheit europäischer Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie	9
3.5	Bestand und Betroffenheit weiterer streng geschützter Arten, die keinen gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus aufweisen.....	11
4	Fazit	11

Abkürzungen in den Tabellen: RLB = Status nach Rote Liste Bayern,
RLD = Status nach Rote Liste Deutschland
sg: (Kreuz) = streng geschützt nach Bundesartenschutzverordnung

1. Anlass und Aufgabenstellung

Für die europarechtlich geschützten Arten ist neben der Eingriffsregelung im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung die Vereinbarkeit der Planung mit den Bestimmungen der §§ 42 und 62 BNatSchG zu untersuchen.

Die saP hat zum Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 42 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), zu ermitteln und darzustellen, die durch das Vorhaben erfüllt werden können. Für die nicht gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten, die gem. nationalem Naturschutzrecht streng geschützt sind, wird darüber hinaus geprüft, ob der Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG (entsprechend § 19 Abs. 3 Satz 2 BNatSchG) einschlägig ist. Gemäß Art. 6a Abs. 2 S. 2 BayNatSchG darf ein Eingriff, in dessen Folge Biotope (Art. 2c BayNatSchG, § 10 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) zerstört werden, die für die dort wild lebenden Tiere und wild wachsenden Pflanzen der streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind, nur zugelassen werden, wenn er aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt ist.

2. Methodisches Vorgehen

Gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten: Für die **Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV** der FFH-Richtlinie wird geprüft, ob die in § 42 BNatSchG genannten Verbotstatbestände erfüllt sind.

Entsprechend erfolgt die Prüfung für die **europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie**. Die darüber hinaus **streng geschützten Arten**, die keinen gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus aufweisen, werden gem. Art. 6a Abs. 2 S. 2 BayNatSchG geprüft. Hierbei ist für die gleichzeitig europarechtlich geschützten Arten keine Doppelprüfung erforderlich.

Die Beurteilung des Vorkommens der Pflanzenarten erfolgt durch eine im Juli 2007 vorgenommene 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 das artenschutzrechtlich zu prüfende Artenspektrum im Untersuchungsraum des Vorhabens ermittelt.

3. Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

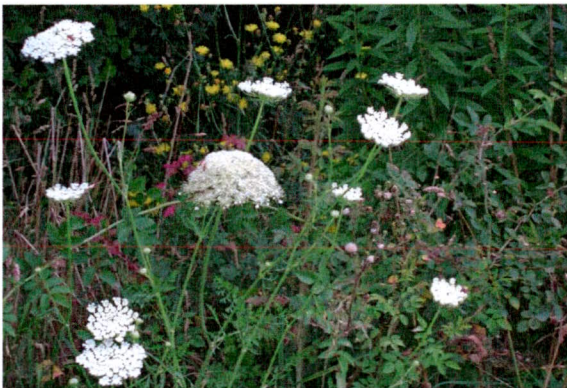
Im Gebiet des Bebauungsplans sind keine Biotope der Biotopkartierung, keine Artvorkommen nach der Artenschutzkartierung Bayern, keine Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz und keine Natura 2000-Gebiete vorhanden.

In der Karte im Anhang ist die Verteilung der im Gebiet vorhandenen Vegetationsstrukturen ersichtlich, die im Folgenden kurz charakterisiert werden.

- (a) Gebüsche aus Laubgehölzen
typisches Straßenbegleitgrün aus Holunder, Hartriegel, Schlehen, Wolligem Schneeball, Haseln, Purpurweiden und einzelnen jüngeren Bäumen (Eichen, Schwarzerlen).



- (b) mesophile Säume
Grasreiche, z. T. lückige Vegetation mit behaarter Wicke, Feldklee, Johanniskraut, Pastinake, Wilder Möhre, Schafgarbe, Weißer Lichtnelke, Schneckenklee, Weißem Steinklee, Goldrute, kriechendem Fingerkraut etc. (Deckungsgrad meist 90 %, an der südwestlichen Grundstücksgrenze mit Splitt befestigter Streifen, hier geringe Deckung von ca. 60 %).



- (c) extensives Grünland
niedrigwüchsige Vegetation mit hohem Grasanteil und Vorkommen von Hornklee, Wilder Möhre, Weißklee, Rotklee (Deckungsgrad ca. 85 %).



- (d) Fettwiese
Gemulchte Fläche mit hohem Deckungsgrad (100%), überwiegend mit Knaulgras, Löwenzahn, Spitzwegerich, Schafgarbe, Wiesenpippau, Wiesenbocksbart, Vogelwicke, Ackerhornkraut, Ackervergissmeinnicht.



- (e) Trittpflanzengesellschaft
Auf häufig befahrenen Flächen typische artenarme Trittpflanzengesellschaft aus Breitwegerich, Vogelknöterich, Weißklee und Weidelgras (Deckungsgrad variiert zwischen 10 und 80 % je nach Nutzungsgrad).



- (f) Rohbodenfläche mit lückiger Annuellenflur
Deckungsgrad ca. 50 %, Vorkommen von Hundskamille, Echter Kamille, Löwenzahn, Ackerkratzdistel, Kompasslattich, Kanadischem Berufkraut, Leinkraut, Feldstiefmütterchen.



- (g) Oberbodenlager mit nitrophytischer Ruderalflur
Dicht bewachsene Oberbodenlager mit Kompasslattich, Zaunwinde, Ackerkratzdistel, Klatschmohn, Gewöhnlichem Beifuss, Schöllkraut, Knaulgras.



- (h) Häckselgut/Rindenmulch
Unbewachsene Flächen mit Übergang zu Trittrasen



(i) Landwirtschaftliche Fläche

Ackerfläche mit Erbsen und Leindotter, als Unkrautflur u. a. Erdrauch, Sonnenwulfsmilch, Ackerröte, kleiner Storchschnabel und Hirtentäschel, hoher Kiesanteil im Boden.



(j) Versiegelte Flächen

Asphaltierte Straßenflächen ohne Vegetation

3.1 Wirkfaktoren

Mit der Realisierung der Bauvorhaben, für die durch den Bebauungsplan Nr. 92 der Gemeinde Olching die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, werden Freiflächen durch Versiegelung und Überbauung dauerhaft in Anspruch genommen. Mit der Ansiedlung von Gewerbe bzw. einem Sondergebiet Einzelhandel gehen zusätzliche Lärm- und Staubimmissionen einher. Das Planungsgebiet ist durch die benachbarte B 471 im Norden, die Geiselbullacher Str. im Osten und die Hermann-Böcker-Str. im Süden von Erschließungsstraßen umgeben, so dass eine Vorbelastung gegeben ist. Eine zusätzliche Barrierewirkung für die im Gebiet vorkommenden Arten ist kaum anzunehmen, da die Flächen bereits eine Insel zwischen diesen Straßen darstellen.

3.2 Vorkehrungen zur Vermeidung

Die Anordnung der Baugrenzen (siehe auch Karte im Anhang) bedingt, dass ein Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen und Säume, die die artenreicheren Vegetationsstrukturen darstellen, möglich ist. Zusätzlich werden diese Strukturen durch die Festsetzung der Randeingrünung gestärkt.

3.3 Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Die Abschichtung der „Tabellen zur Ermittlung des zu prüfenden Artenspektrums“ des LfU ergibt, dass das Vorkommen folgender Arten nicht mit 100 % Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Konkrete Artnachweise sind jedoch nicht vorhanden.

Tabelle 1: Arten des Anhang IV FFH-Richtlinie mit potenziellem Vorkommen

deutscher Artname	lateinischer Artname	RLB	RLD	sg
Fledermäuse				
Abendsegler	Nyctalus noctula	3	3	x
Braunes Langohr	Plecotus auritus	-	V	x
Graues Langohr	Plecotus austriacus	3	2	x
Fransenfledermaus	Myotis nattereri	3	3	x
Kleine Bartfledermaus	Myotis mystacinus	-	3	x
Zweifarbige Fledermaus	Vespertilio discolor (Vespertilio murinus)	2	G	x
Zwergfledermaus	Pipistrellus pipistrellus	-	-	x
Kriechtiere				
Zauneidechse	Lacerta agilis	V	3	x

(RLB = Status nach Rote Liste Bayern, RLD = Status nach Rote Liste Deutschland, sg: Kreuz = streng geschützt nach Bundesartenschutzverordnung)

Nachfolgend werden für die im Untersuchungsraum potenziell vorkommenden Arten des Anhangs IV die Beeinträchtigungen und Gefährdungen durch das Vorhaben hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Bestimmungen prognostiziert.

Fledermäuse

Aufgrund der vorkommenden und benachbarten Strukturen im Planungsgebiet wäre eine Nutzung der Flächen als Jagdgebiet für die unten aufgeführten Fledermäuse theoretisch möglich. Da keine Quartiere (Wohn- bzw. Zufluchtsstätten) betroffen sind, sind Verbotsstatbestände des § 42 Abs. 1 Nr. 1 (Beschädigung von Wohn- oder Zufluchtsstätten) und Nr. 3 BNatSchG (Stören an den Wohn- oder Zufluchtsstätten) nicht einschlägig.

Insgesamt ist nicht zu erwarten, dass Fledermäuse, sofern vorhanden, durch die vorhabensbedingten Wirkungen signifikant geschwächt werden. Das Kollisionsrisiko ist gegenüber dem bisherigen Zustand nur geringfügig erhöht, da das Planungsgebiet bereits von stark befahrenen Straßen umgeben ist. Die betroffenen Nahrungshabitate sind nicht von existenzieller Bedeutung für die Arten, eine eventuell vorhandene Population ist durch das Vorhaben nicht bedroht. Eine Befreiung nach § 62 BNatSchG ist insofern nicht erforderlich.

Zauneidechse

Eine gezielte Reptilienerfassung erfolgte nicht. Trotz der nur kleinflächigen vorhandenen geeigneten Biotoptypen (offener Boden, Böschungen, Säume) im Untersuchungsraum könnte die Art jedoch an den Böschungen des Straßenbegleitgrüns und im westlichen Bereich entlang des nur lückig bewachsenen Saumes potentiell vorkommen.

Verbotstatbestände nach § 42 Abs. 1 BNatSchG

Die relativ kleinflächigen als Zauneidechsenlebensraum potentiell geeigneten Biotoptypen sind vorhabensbedingt nicht betroffen. Die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung stellt bereits eine Beeinträchtigung dar. Es kann daher ausgeschlossen werden, dass direkte baubedingte

Verluste von Individuen und Lebensstätten auftreten. Gegenüber Lärmimmissionen reagiert die Zauneidechse nicht sehr empfindlich. Insofern können die Verbotstatbestände gem. § 42 BNatSchG Abs. 1 ausgeschlossen werden. Eine Befreiung nach § 62 BNatSchG ist nicht erforderlich.

3.4 Bestand und Betroffenheit europäischer Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Aus der Vogelartenliste der Vogelschutz-Richtlinie sind alle Arten, deren Verbreitungsgebiet das Planungsgebiet nicht tangiert, ausgeschlossen. Darüber hinaus werden Arten der Feuchtgebiete und Auen, der Gewässer, der Streuobstwiesen und der Felsgebiete sowie ausgesprochene Waldarten, deren Lebensraum nicht im Planungsgebiet vertreten ist, mit ausreichender Sicherheit nicht angetroffen. Was die bodenbrütenden Vögel der Feldflur (Feldlerche, Rebhuhn, Wachtel, Wiesenschafstelze, Bachstelze, Jagdfasan, Feldschwirl) betrifft, ist eine Besiedlung der offenen Flächen wegen der Isolierung durch die vorhandenen Straßen und der geringen Ausdehnung höchst unwahrscheinlich.

In den folgenden Tabellen wird die potentielle Bedeutung des Planungsgebietes für Vögel unterschiedlicher Lebensräume kurz dargestellt und im Anschluss die Auswirkung des Vorhabens auf eventuell vorkommende Arten zusammenfassend beurteilt.

Tabelle 2: Vögel mit potenzieller Nutzung des Gebiets zur Nahrungssuche

deutscher Artname	lateinischer Artname	RLB	RLD	sg	Betroffenheit
Baumbrütende Vögel mit Nahrungssuche in offener Landschaft					
Graureiher	Ardea cinerea	V	-	-	Als Brutplätze geeignete Bäume im Planungsgebiet nicht vorhanden, Gebiet könnte evtl. zur Nahrungssuche genutzt werden
Kolkrabe	Corvus corax	-	-	-	
Rabenkrähe	Corvus corone	-	-	-	
Saatkrähe	Corvus frugilegus	V	-	-	
Kohlmeise	Parus major	-	-	-	
Greifvögel					
Mäusebussard	Buteo buteo	-	-	x	geeignete Brutplätze im Planungsgebiet nicht vorhanden, Gebiet pot. als Jagdgebiet genutzt
Sperber	Accipiter nisus	-	-	x	
Turmfalke	Falco tinnunculus	-	-	x	
Vögel der Siedlungen					
Hausrotschwanz	Phoenicurus ochruros	-	-	-	Benachbarte Siedlungen weisen potenzielle Brutplätze auf, Gebiet evtl. zur Nahrungssuche genutzt
Hausperling	Passer domesticus	-	V	-	
Mauersegler	Apus apus	V	V	-	
Mehlschwalbe	Delichon urbicum	V	V	-	
Rauchschwalbe	Hirundo rustica	V	V	-	
Schleiereule	Tyto alba	2	-	x	
Straßentaube	Columba livia f. domestica				
Türkentaube	Streptopelia decaocto	-	-	-	
Dohle (Turmbrüter)	Corvus monedula	V	-	-	

Fortsetzung Tabelle 2: Vögel mit potenzieller Nutzung des Gebiets zur Nahrungssuche

deutscher Artname	lateinischer Artname	RLB	RLD	sg	Betroffenheit
Waldvögel mit Vorkommen auch in Gärten					
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	-	-	-	Benachbarte Gärten und Freiflächen der Siedlungen weisen potenzielle Brutplätze auf, Gebiet evtl. ergänzend zur Nahrungssuche genutzt
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	-	-	-	
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	-	-	-	
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	-	-	-	
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	-	-	-	
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	-	-	-	
Erlenzeisig	<i>Carduelis spinus</i>	-	-	-	
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	-	-	-	
Gimpel	<i>Pyrrhula pyrrhula</i>	-	-	-	
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	-	-	-	
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	-	-	-	
Buntspecht (Höhlenbrüter)	<i>Dendrocopos major</i>	-	-	-	sind zur Fortpflanzung auf Baumhöhlen angewiesen und eng an den Lebensraum Wald gebunden, Gebiet pot. als Nahrungsgebiet
Kleiber (Höhlenbrüter)	<i>Sitta europaea</i>	-	-	-	
Sumpfmehse (Höhlenbrüter)	<i>Parus palustris</i>	-	-	-	
Tannenmeise (Höhlenbrüter)	<i>Parus ater</i>	-	-	-	
Trauerschnäpper (Höhlenbrüter)	<i>Ficedula hypoleuca</i>	-	-	-	

→ Verbotstatbestände nach § 42 Abs. 1 BNatSchG:

Brutplätze dieser Arten sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Bebauung/Versiegelung bedingt den Verlust eines potentiellen Nahrungsraums, da dieser jedoch sehr kleinflächig ist, sind keine negativen Auswirkungen auf die Individuen dieser Arten zu erwarten. Insofern können die Verbotstatbestände gem. § 42 BNatSchG Abs. 1 ausgeschlossen werden.

Tabelle 3: potentielle Brutvögel

deutscher Artname	lateinischer Artname	RLB	RLD	sg	Betroffenheit
Vögel der Gebüsch/Baumgruppen/Hecken, Nahrungssuche in offener Landschaft					
Birkenzeisig	<i>Carduelis flammea</i>	-	-	-	Vorhandene Hecken und Gebüsch potenzieller Lebensraum, offene Flächen pot. Nahrungsgebiet, durch umgebende Straßen eingeschränkte Lebensraumqualität
Amsel	<i>Turdus merula</i>	-	-	-	
Elster	<i>Pica pica</i>	-	-	-	
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	V	V	-	
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	-	-	-	
Grauschnäpper	<i>Muscicapa striata</i>	-	-	-	
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	-	-	-	
Heckenvögel					
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	-	-	-	Vorhandene Hecken und Gebüsch potenzieller Lebensraum, durch umgebende Straßen eingeschränkte Lebensraumqualität
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	-	-	-	
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	V	-	-	
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	-	-	-	
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	V	-	-	
Neuntöter	<i>Lanius collurio</i>	-	-	-	

→ Verbotstatbestände nach § 42 Abs. 1 BNatSchG:

Potenzielle Brutplätze dieser Arten werden durch das Vorhaben nicht unmittelbar berührt, da die vorhandenen Hecken für das Bauvorhaben nicht beseitigt werden müssen. Bau- und anlagenbedingt gehen Freiflächen für die Nahrungssuche verloren und es werden Störungen durch Emissionen (vor allem Lärm) entstehen. Das Kollisionsrisiko ist gegenüber dem bisherigen Zustand nicht wesentlich erhöht, durch die Unzulässigkeit verspiegelter Fassaden im Bebauungsplan wird die Kollision an Gebäuden vermieden. Unter Berücksichtigung der Größe und Stabilität der Populationen der Arten im betroffenen Naturraum und natürlichen Verbreitungsgebiet sowie unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, dadurch bedingt eine Zunahme an Baum- und Strauchpflanzungen) kann angenommen werden, dass die Populationen dieser Arten auch trotz einer Realisierung des Vorhabens weiterhin ohne Beeinträchtigung in einem günstigen Erhaltungszustand erhalten werden können. Eine Befreiung gem. § 62 Abs. 1 BNatSchG ist nicht erforderlich.

3.5 Bestand und Betroffenheit weiterer streng geschützter Arten, die keinen gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus aufweisen

Streng geschützte Tier- und Pflanzenarten nach Bundesartenschutzverordnung, die nicht im Anhang der FFH-Richtlinie enthalten sind, sind im Planungsgebiet mit ausreichender Sicherheit nicht anzutreffen.

4 Fazit

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken bezüglich der potentiell betroffenen Arten, da in keinem Fall Individuen getötet oder nachhaltig gestört werden und somit auch kein Verbotstatbestand nach § 42 BNatSchG vorliegt. Mit einer Beeinträchtigung der Populationen ist nicht zu rechnen.

Um die vorhandenen Grünstrukturen, die als Lebensraum für die oben genannten Arten potentiell von Bedeutung sind, weitgehend zu erhalten und in ihrer Funktion zu stärken, werden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan empfohlen:

- Die vorhandenen Hecken an der Straßenböschung im Osten, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen, sollten im Bereich des randlichen Grünstreifens als „Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt werden, um eine Rodung zu verhindern.
- Als potentieller Lebensraum für Zauneidechsen sollten die vorhandenen randlichen Säume durch entsprechende Gestaltung insbesondere im Westen verbessert werden (z. B. durch Entwicklung sonnenexponierter Säume entlang der Gehölzpflanzungen, Einbringen von Grobschotterstreifen als Rückzugsgebiet).



Legende

- Grenze des Bebauungsplans
- Grünflächen des Bebauungsplans
- Gebüsch-/Einzelgehölze
- mesophiler Saum
- extensives Grünland
- Fettwiese
- Trittpflanzengesellschaft
- Rohbodenfläche mit lückiger Annuellenflur
- Oberbodenlager mit nitrophyt. Ruderalflur
- Häckselgut/Rindenmulch
- Landwirtschaftliche Fläche (Erbsen)
- versiegelte Flächen

Projekt:
 Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung
 zum Bebauungsplan Nr. 92 der Gemeinde Olching
 Auftraggeber: Gemeinde Olching

Karte 1: Vegetationsstruktur
 M 1: 1 000
 Datum: 05.07.2007
 Bearbeitung: Dipl. Ing. Angelika Ruhland

LUZ Landschaftsarchitekten
 Senefelder Str. 14
 80336 München
 Telefon 089/856 319 10
 Telefax 089/856 319 11