

**Begründung**  
**zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 165**  
**„Gewerbegebiet Teil III, Münchner /Roggensteiner Straße“**

**Inhalt:**

- I. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung**
- II. Derzeitige Planungsrechtliche Gegebenheiten**
- III. Ausgangssituation**
- IV. Verfahren**
- V. Ver- und Entsorgung**
- VI. Grundzüge des planerischen Konzepts**
- VII. Wesentliche Auswirkungen**

**I. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung**

Im Gebiet der Stadt Olching sind die Gewerbegebietsflächen zurzeit noch flächenmäßig sehr beschränkt. Es besteht aber eine Nachfrage nach Grundstücken für kleinere und mittlere Gewerbe- und Handwerksbetriebe. Das Plangebiet ist bis auf einzelne Grundstücke bebaut. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 165 haben sich bereits zahlreiche Firmen angesiedelt.

Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke, die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ebenfalls ausnahmsweise als Nutzung zugelassen werden können, wurden bereits im originären Bebauungsplan ausgeschlossen. Ebenfalls unzulässig sind Betriebe des isolierten Einzelhandels. Verkaufsstellen sind nur im Zusammenhang mit der Produktion eines Gewerbebetriebes zulässig.

Es handelt sich vorliegend aufgrund der Nachbarschaft zu bestehenden Wohngebieten um ein eingeschränktes Gewerbegebiet. In den Teilflächen mit den Buchstaben A und B sind nur immissionsarme Betriebe zulässig, die am Tag den zulässigen Immissionspegel von 60 dB(A) und in der Nacht von 45 dB(A) nicht überschreiten dürfen. Aus Immissionsschutzgründen wäre die Einrichtung von Vergnügungsstätten nur eingeschränkt möglich, da die Hauptnutzungszeiten in den Nachtstunden wären. Damit wird der Schutz der im Norden angrenzenden Wohngebiete gewährleistet.

Mit dem Ausschluss der Vergnügungsstätten wird das Ziel verfolgt, die Nutzung des Gewerbegebietes vorrangig für die Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden kleineren und mittleren Gewerbebetrieben aller Art, Handwerksbetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zu stärken.

Daher soll die Möglichkeit genutzt werden, die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise in Gewerbegebieten zugelassenen Vergnügungsstätten wie Spielhallen, Spielcasinos und Spielbanken als Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 165 nach § 1 Abs. 6 i. V. m. Abs. 9 BauNVO auszuschließen, weil sie dem angestrebten Ziel eines Gewerbegebietes mit hochwertigem Charakter zuwiderlaufen.

Es gibt bereits Vergnügungsstätten, sowohl Tanzdiskotheken als auch eine Spielhalle im Teilabschnitt II des Gewerbegebietes, sodass die Nachfrage der Bevölkerung abgedeckt ist. Die bestehenden Vergnügungsstätten genießen baurechtlichen Bestandsschutz. Innerhalb des Stadtgebietes von Olching sind Vergnügungsstätten weiterhin in Bereichen entlang der Hauptstraße zulässig. Vergnügungsstätten sollen in Olching im Zentrum konzentriert werden. Zusätzliche neue Vergnügungsstätten sollen deshalb nicht mehr in den Randbereichen der Stadt, wie z. B. in den bestehenden Gewerbegebieten zugelassen werden.

Bei der bestehenden Bowlinghalle im Plangebiet handelt es sich nicht um eine Vergnügungsstätte im Sinne des städtebaurechtlichen Nutzungsbegriffs, sondern um eine Einrichtung für sportliche Zwecke im weitesten Sinne. Diese Nutzung ist somit von der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

## **II. Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheiten**

Im wirksamen Flächennutzungsplan liegt das Plangebiet vollständig in der Fläche für eingeschränkte Gewerbegebiete. Umgeben wird das Plangebiet im Westen westlich der Roggensteiner Straße von einem im Flächennutzungsplan als Allgemeine Wohngebiete dargestellten Wohnsiedlungsbereich, im Norden und im Osten grenzen die Gewerbeflächen Teil I und II an, im Süden schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Für das Plangebiet liegt der gültige Bebauungsplan Olching Nr. 165 „Gewerbegebiet Teil III, Münchner/ Roggensteiner Straße“ vor. Dieser Plan ist mit Bekanntmachung vom 14.04.2008 in Kraft getreten und ersetzt einen Bebauungsplan aus dem Jahr 1987. Der vorliegende 1. Änderungsplan sieht nunmehr den Ausschluss von Vergnügungsstätten vor.

Darüber hinaus gelten folgende von der Stadt Olching erlassene Satzungen:

- Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge in der Gemeinde Olching (Stellplatzsatzung – StPIS) in der Fassung vom 16.05.2008;
- Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder in der Gemeinde Olching (Fahrradstellplatzsatzung – FaStPIS) in der Fassung vom 23.06.2008.

## **III. Ausgangssituation**

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 6,4 ha und liegt im westlichen Teil des Gewerbegebietes um die Johann-G.-Gutenberg-Str. und die Werner-von-Siemens-Str. Es umfasst die Bebauung im westlichen Teil der Werner-von-Siemens-Str. Der Geltungsbereich wird begrenzt von der Roggensteiner Straße (Staatsstraße St 2069) im Westen, der Bebauung der Johann-G.-Gutenberg-Str. im Norden und der Wendelsteinstraße im Osten sowie der Wegeparzelle Fl. Nr. 468 Gemarkung Olching im Süden.

Die Grundstücke sind zum überwiegenden Teil bebaut. Entlang der Werner-von-Siemens-Str. und der Roggensteiner Straße sowie zu den angrenzenden Baugebieten bzw. Flächen bestehen bepflanzte Grünstreifen.

Das Gewerbegebiet wird über die Johann-G.-Gutenberg-Straße als örtliche Er-

schließungsstraße, die als Haupteerschließungsstraße mit einem Gehweg ausgebaut ist, und davon abzweigende Werner-von-Siemens-Straße erschlossen. Die Johann-G.-Gutenberg-Straße mündet im Westen in die Staatsstraße St 2069 / Roggensteiner Straße und im Osten in die Staatsstraße St 2345 / Münchener Straße und ist somit an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Ferner befindet sich eine Bushaltestelle der Linie 834 Olchinger See - Olching - Eichenau in der Johann-G.-Gutenberg-Straße.

#### **IV. Verfahren**

##### **Vereinfachtes Verfahren**

Die Stadt Olching hat sich zur Durchführung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB entschlossen, da die Änderung des Bebauungsplanes von minderm Gewicht ist und damit die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

##### **UVP/FFH-Pflicht**

Durch die 1. Änderung des festgesetzten Gewerbegebietes wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVP-Gesetz oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet und nicht begründet. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die Planänderung die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, namentlich die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Richtlinie) und der Europäischen Vogelschutzgebiete (Vogelschutzrichtlinie) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetz, durch den Bebauungsplan beeinträchtigt werden (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sind somit nicht erforderlich (§ 13 Abs. 3 BauGB), es wird davon abgesehen.

Durch die Bebauungsplanänderung entstehen keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft, die die Gestalt und die Nutzung von Grundflächen verändern und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beeinträchtigen.

#### **V. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgungssituation wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

#### **VI. Grundzüge des planerischen Konzepts**

Das städtebauliche, grünordnerische und verkehrliche Konzept des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wird beibehalten.

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit der Grundstücke berücksichtigt und durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

#### **VII. Wesentliche Auswirkungen**

Das bereits ausgewiesene Bauland bleibt mit seiner Fläche erhalten. Die Grundflächen- und Geschossflächenzahl wird nicht verändert. Die städtebaulichen Werte bleiben unverändert. Die Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum. Ei-

ne Umlegung ist nicht erforderlich. Das städtebauliche Konzept des Bebauungs-  
planes wird nicht berührt.



Olching, 05.12.2012

(Siegel)

Planfertiger:

.....  
.....  
Stephanie Kulosa  
Dipl.-Ing. Stadtplanerin  
Bauamt Stadt Olching

.....  
.....  
Stadt Olching  
Andreas Magg  
Erster Bürgermeister



**Bekanntmachung**

**über den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Olching Nr. 165  
„Gewerbegebiet Teil III, Münchner/Roggensteiner Straße“**

1. Der Gemeinderat hat den obigen Bebauungsplan in der Sitzung vom 28.02.2008 als Satzung beschlossen.
2. Der Bebauungsplan mit Begründung kann im Rathaus der Gemeinde Olching, Zimmer Nr. 52, eingesehen werden. Über seinen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.
3. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
4. Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB werden
  - a) eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 – 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
  - b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
  - c) nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangsunbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.
5. Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 des BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche der in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche wird hingewiesen.

  
Andreas Magg  
Erster Bürgermeister



anzuschlagen am: 14.04.2008  
angeschlagen am: .....  
abzunehmen am: 01.05.2008  
abgenommen am: .....