

## **Begründung**

### **zur „4. Änderung des Bebauungsplanes Olching Nr. 55 Gewerbegebiet zwischen Münchner- und Roggensteiner Straße, Teilabschnitt II“**

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet zwischen Münchner- und Roggensteiner Straße, Teilabschnitt II, einschließlich seiner 1., 2. und 3. Änderung, wird mit folgender Begründung geändert:

Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet zwischen Münchner- und Roggensteiner Straße, Teilabschnitt II, mit der Betriebe des isolierten Einzelhandels grundsätzlich in diesem Bebauungsplangebiet ausgeschlossen wurden, war es, sowohl die Struktur der Gemeinde Olching in Bezug auf Qualität und Quantität des Arbeitsplatzangebotes zu verbessern als auch die vorhandene Struktur des Einzelhandels im Ortsgebiet zu erhalten und zu sichern und insbesondere der Gefahr einer unerwünschten Zentrumsbildung entgegenzuwirken. Darüber hinaus sollte das Gewerbegebiet der Verlagerung bestehender, zum Teil in ihrer damaligen Situierung störender Gewerbebetriebe dienen und damit den Belangen des gesunden Wohnens, der Ortsbildgestaltung und des Umweltschutzes nützen und gleichzeitig als Reserveflächen die Zukunft des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes und Handels in Olching sichern. Dieser Bereich war und ist daher weitgehend für solche Betriebe freizuhalten.

Seitens der dort bereits bestehenden Betriebe des isolierten Einzelhandels, die vor In-Kraft-Treten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet zwischen Münchner- und Roggensteiner Straße, Teilabschnitt II, in diesem Bereich nach ihrer Art der baulichen Nutzung grundsätzlich zulässig waren und genehmigt dort angesiedelt wurden, wurden in der Vergangenheit betriebsbedingte Erweiterungswünsche, die sich aus der zwischenzeitlich geänderten Marktsituation im Bereich des isolierten Einzelhandels ergaben, an die Gemeinde Olching herangetragen.

Diese Erweiterungen waren aufgrund der Festsetzung des § 2 über die Art der baulichen Nutzung in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet zwischen Münchner- und Roggensteiner Straße, Teilabschnitt II, nicht möglich.

Die geänderte, heutige Marktsituation erfordert jedoch eine Erweiterung der dort bestehenden, baurechtlich genehmigten Betriebe des isolierten Einzelhandels, da ansonsten deren Existenz gefährdet wird. Daher beabsichtigt die Gemeinde Olching mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet zwischen Münchner- und Roggensteiner Straße, Teilabschnitt II, diesen Zwängen Rechnung zu tragen und für bereits bestehende, baurechtlich genehmigte Betriebe des isolierten Einzelhandels eine angemessene Erweiterung, soweit dies nach den Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes möglich ist, zuzulassen.

Die Erweiterung der Verkaufsflächen wird hierbei jedoch auf max. 30% des genehmigten Bestandes an Verkaufsflächen eingeschränkt, um eine überdimensionale Verkaufsflächenmehrung zu verhindern.

Durch diese eingeschränkte Erweiterungsmöglichkeit für bereits bestehende, baurechtlich genehmigte Betriebe des isolierten Einzelhandels werden die Änderungsziele der 3. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet zwischen Münchner- und Roggensteiner Straße, Teilabschnitt II, zwar tangiert, jedoch bleiben diese weiterhin aufrechterhalten. Die eingeschränkte Erweiterungsmöglichkeit ist aufgrund der vorgehend geschilderten Ausgangssituation, nämlich der zwischenzeitlich geänderten Marktsituation und der damit verbundenen, heute erforderlichen Betriebsgrößen zur Wahrung der Konkurrenzfähigkeit und zum Erhalt der Existenz dieser Betriebe, somit auch städtebaulich gerechtfertigt.

Bereits bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet zwischen Münchner- und Roggensteiner Straße, Teilabschnitt II, war ein kompletter Ausschluss des isolierten Einzelhandels im Gewerbegebiet nicht gewollt. Den ansiedlungswilligen Gewerbebetrieben sollte im Rahmen ihrer Produktion die Möglichkeit bleiben, eine Verkaufsstelle zu errichten, um ihre Konkurrenzfähigkeit zu sichern. Nach Überzeugung der Gemeinde Olching gefährden weder solche Einzelhandelsbetriebe noch die nun zulässige eingeschränkte Erweiterung bereits genehmigter Betriebe des isolierten Einzelhandels die angestrebte Entwicklung und den Erhalt der Ortsmitte Olching, nicht, da dort i. d. R. der sog. „isolierte Einzelhandel“, vorherrschen wird.

Die in § 2 nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange aufgeführte Ergänzung bezüglich der Unzulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten, die den Erfordernissen der Raumordnung nach LEP B II 1.2.1.5 entgegenstehen, war aufgrund der entsprechend geltend gemachten Einwendungen der höheren Landesplanungsbehörde (Schreiben der Regierung von Oberbayern vom 26.07.04) notwendig. Diese schließt jedoch nicht aus, dass im Einzelfall eine entsprechende Genehmigung bei der höheren Landesplanungsbehörde beantragt werden kann.

Da durch die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes keine Erweiterung des Maßes der baulichen Nutzung stattfindet, erfolgt auch kein über das bisher zulässige Baurecht hinausgehender zu erwartender Eingriff in die Natur und Landschaft, so dass diese Bebauungsplanänderung keine Ausgleichsflächen u./o. -maßnahmen erfordert.

Nach den Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist im Zusammenhang mit dieser Bebauungsplanänderung durch eine allgemeine Vorprüfung zu ermitteln, ob für die künftig zulässigen Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 3 c UVPG durchzuführen ist. Diese Vorprüfung ist erforderlich, weil der Schwellenwert der zulässigen Geschossfläche in Höhe von 1.200 m<sup>2</sup> durch die neue Erweiterungsmöglichkeit der bestehenden Betriebe des isolierten Einzelhandels überschritten werden kann. (UVPG, Anlage 1, Nr. 18.6 i. V. m. Nr. 18.8)

Diese Vorprüfung wurde durch das gemeindliche Bauamt durchgeführt und führte zu folgendem Ergebnis:

Durch die erweiterten Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Gewerbegebiet zwischen Münchner- und Roggensteiner Strasse, Teilabschnitt II“,

ist aufgrund der bereits bestehenden und nur im Rahmen des bestehenden Baurechts und der bestehenden Genehmigungen ausweitbaren Bebauung eine nur geringe zusätzliche Beeinträchtigung von Flora und Fauna, Naturhaushalt und Landschaftsbild zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (als Anwohner, Arbeitnehmer, Verkehrsteilnehmer u.ä.), insbesondere durch mögliche Änderungen des Verkehrsaufkommens (Lärm, Erschütterungen, Abgase) sowie auf das Schutzgut Klima/Luft werden durch die Änderung der Bebauungsplanfestsetzung als gering eingeschätzt. Schließlich sind die zwar auf Dauerhaftigkeit angelegten Bau- bzw. Verkaufsflächenerweiterungen mit ihren evtl. Folgewirkungen (z.B. Mehrbedarf an Stellplätzen, Lagerflächen, Zufahrten) durch möglichen Abriss der Gebäude oder Gebäudeteile und Rückbau versiegelter Verkehrsflächen mit anschließender Rekultivierung als reversibel anzusehen. Die bislang nicht festgesetzten Vorgaben zur grundwasserschonenden Behandlung anfallenden Oberflächenwassers und zur Minimierung der weiteren Versiegelung werden in diesem Zusammenhang für notwendig gehalten und werden in die Änderung aufgenommen.

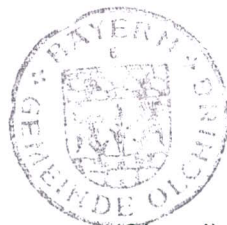
Im Ergebnis sind auf der Grundlage des derzeitigen Kenntnisstandes erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu erkennen. Eine diese Vorprüfung vertiefende zusätzliche Umweltverträglichkeitsprüfung ist daher laut UVP-Gesetz nicht erforderlich.

Um den bisher nicht festgesetzten Vorgaben zur grundwasserschonenden Behandlung des anfallenden Oberflächenwassers künftig Rechnung zu tragen, wird in die Bebauungsplanänderung die unter § 3 getroffene Festsetzung zur Versickerung des Niederschlagwassers aufgenommen.

Die in § 4 getroffene Festsetzung dient der Minimierung der weiteren Versiegelung im Bebauungsplangebiet.

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Freising vom 26.07.04 im Rahmen der durchgeführten TÖB-Beteiligung wurde dabei berücksichtigt.

gefertigt am: 15.06.2004  
geändert am: 07.12.2004



(Siegel)

Ausgefertigt:

Olching, ..... 22.03.05 .....

Planfertiger:  
Alfred Schaller  
Dipl.-Ing., Architekt

Gemeinde Olching  
I. V. Heike Lotterschmid  
3. Bürgermeisterin