

Stadt Olching

Bebauungsplan Nr. 173

„Industriestraße – Teil I“

in der Fassung vom 28.02.2019

**für den Bereich des südlichen Teils des Gewerbegebiets
um die Industriestraße, Gemarkung Geiselbullach**

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	2
Teil I	
Begründung	3
1. Anlass und Ziel der Planung.....	3
2. Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	4
3. Beschreibung des Planbereiches	5
4. Planungskonzept, Bebauungsplaninhalt und wesentliche Auswirkungen der Planung	6
5. Immissionsschutz	9
6. Erschließung.....	9
7. Grünordnung, Ausgleichsmaßnahmen.....	11
Teil II	
Umweltbericht	13
Anlagen.....	19
1. Ausschnitt des Flächennutzungsplans der Stadt Olching	19
2. Schalltechnische Untersuchung	19

Teil I Begründung

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Olching hat die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 173 „Industriestraße“ beschlossen, um den Fortbestand des Gewerbegebietes zu sichern und das Gebiet städtebaulich neu zu ordnen. In Richtung Adlerweg und Dora-Heigenmooser-Straße treffen gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen unmittelbar aufeinander. Hier sind Konflikte der an sich unverträglichen Nutzungen zu lösen. So sollen die Immissionen, die Erschließung und auch die landschaftliche Einbindung und der Ortsrand mittels Bebauungsplan geregelt werden.

Die angrenzenden Wohngebiete am Adlerweg und an der Dora-Heigenmooser-Straße sind überplant, das Gewerbegebiet dagegen nicht. Dort richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 34 BauGB nach der prägenden Umgebungsbebauung. Diese ist aufgrund der Gemengelage äußerst heterogen und entsprechend weit und der Rahmen der Zulässigkeit somit kaum steuerbar.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein Antrag auf Vorbescheid für die zurzeit ungenutzten Grundstücke am südlichen Ende der Industriestraße. Diese Grundstücke befinden sich an der Nahtstelle zwischen der angrenzenden Wohnbebauung und den gewerblichen Flächen an der Industriestraße. Durch den Erlass einer Veränderungssperre ist sichergestellt, dass keine die Bauleitplanung hindernden Fakten geschaffen werden.

Bisheriges Verfahren

Die ursprüngliche Planung sah eine Überplanung des gesamten Gewerbegebietes von der Dachauer Straße im Norden bis zur Dora-Heigenmooser-Straße im Süden einschließlich des Grundstücks Fl.-Nr. 129/11, das durch den Bebauungsplan Nr. 42 „Parksiedlung“ als Wohngebiet überplant ist, vor. Das Planungskonzept sah die Entwicklung des bestehenden, ungegliederten, durch große Lager und Produktionshallen geprägten Gewerbegebietes ohne Ein- und Durchgrünung zu einem höherwertigen durch Grünstrukturen gegliederten und gestalteten Gewerbe- und Dienstleistungsstandort mit nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und Büronutzungen an der Ortseinfahrt von Olching/Geiselbullach vor. Im südlichen Planbereich sollte aus Gründen des Immissionsschutzes eine Entzerrung der sich gegenseitig störenden Nutzungen eines Gewerbegebietes im Norden und einer Wohnnutzung im Süden durch einen baulich gestalteten Übergang geschaffen werden.

Hier sollte eine von der Ostseite bis zur Westseite des Planbereiches durchgängige Wohnbebauung mit Grundrissorientierung als Lärmschutzbebauung an den im Süden geplanten eingeschossigen Gewerberiegel Rücken an Rücken angebaut werden. Durch den Ausschluss von für Lüftungszwecke notwendigen Fenstern von Schlaf- und Aufenthaltsräumen nach Norden zur Gewerbebebauung und Orientierung der Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite nach Süden hätte für die geplante Wohnbebauung einerseits gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet und andererseits Einschränkungen auf die bestehende gewerbliche Nutzung im Norden durch die heranrückende Wohnbebauung vermieden werden können. Die Erschließung der geplanten

Wohnbebauung hätte getrennt vom Gewerbegebiet von Süden über die Dora-Heigenmooser-Straße erfolgen sollen.

Da sich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowohl der Eigentümer der Grundstücke im südlichen Planbereich in Erwartung von Umsetzungsschwierigkeiten als auch die Bewohner der Wohnhäuser an der Dora-Heigenmooser-Straße gegen die Planung ausgesprochen haben, wurde dieses Planungskonzept nicht weiter verfolgt und überarbeitet.

Die Überarbeitung des Planungskonzepts sah den Erhalt des Gewerbegebiets wie im Bestand bis zur Dora-Heigenmooser-Straße vor. Nur das bereits durch den Bebauungsplan Nr. 42 „Parksiedlung“ festgesetzte Wohngebiet, das um das ehemalige Bürogebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 147/10 erweitert wurde, wurde als Wohngebiet festgesetzt. Der Schallschutz zu den angrenzenden Wohnnutzungen sollte durch die Festsetzung von Lärmkontingenten gewährleistet werden.

Im Zuge einer erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat sich herausgestellt, dass der Eigentümer der nördlichen Grundstücke entlang der Dachauer Straße zumindest derzeit an der Beibehaltung seines Gebäudebestandes festhalten möchte und hier auch die Möglichkeit von baulichen und nutzungsrechtlichen Veränderungen wünscht. Somit ist eine Umsetzung der Planung und damit der geplanten Ringstraße nicht gewährleistet. Daher wurden weitere Erschließungsvarianten, die für einen Ausbau der Erschließung des Gewerbegebietes keine Abhängigkeiten unter den einzelnen Grundstückseigentümern voraussetzt, untersucht und das Planungskonzept entsprechend angepasst. Da mit dem Eigentümer der Grundstücke entlang der Dachauer Straße noch weiterer Abstimmungsbedarf besteht, andererseits aber der derzeitige Eigentümer der südlichen, mittlerweile brach liegenden Flächen eine Entwicklung seiner Grundstücke anstrebt, wurde der Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 173 „Industriestraße“ in zwei Teile aufgeteilt. Der gegenständliche südliche Teil wird unter der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 173 „Industriestraße – Teil I“ weitergeführt und setzt ausschließlich ein lärmemissionskontingiertes Gewerbegebiet fest.

2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

2.1. Darstellung im Flächennutzungsplan

Im neu aufgestellten, am 19.09.2016 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan der Stadt Olching ist der Planbereich (siehe Anlage 1) als „gewerbliche Bauflächen mit Einschränkungen“ dargestellt. Im Nordosten und östlich der Signatur erhaltenswerte Hecke / Gehölze geschützter Lebensraum gem. § 13e BayNatschG“ sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Außerhalb des Planbereichs weist der Flächennutzungsplan im Süden und Westen Wohnbauflächen aus. Im Norden schließen gewerbliche Bauflächen Flächen an. Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist die Signatur „erhaltenswerte Hecke / Gehölze geschützter Lebensraum gem. § 13e BayNatschG“ sowie die Signatur für Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

Die bestehenden und geplanten Nutzungen entsprechen somit den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Der Bebauungsplan kann daher im Sinne des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem derzeit rechts-

verbindlichen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht notwendig.

2.2. Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Für den Planbereich selbst besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

Die dichte Reihenhausbebauung südlich des Planbereichs liegt innerhalb des Geltungsbereiches des seit dem 01.12.1988 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 86 "Parksiedlung Amperhof".

Im Südwesten grenzt der Planbereich an den seit dem 14.02.1972 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 42 „Parksiedlung“ an. Dieser setzt ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest.

Westlich des Geltungsbereiches schließt für die Wohnhäuser am Adlerweg der Geltungsbereich des seit März 1966 rechtskräftigen Teilbebauungs- und Baulinienplanes Nr. 40 „Adlerweg“ an. Dieser setzt neben den Straßenflächen auch vordere sowie seitliche und rückwärtige Baugrenzen für eine Bebauung mit erdgeschossigen Gebäuden und erdgeschossigen Gebäuden + 1. Stock mit Flachdach fest.

3. Beschreibung des Planbereiches

3.1. Geltungsbereich, Lage und Bestand

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 173 „Industriestraße – Teil I“ ergibt sich aus der Planzeichnung.

Der Planbereich befindet sich zwischen dem nördlichen Teil des Gewerbegebiets Industriestraße im Norden, landwirtschaftlichen Flächen im Osten, der Dora-Heigenmooser-Straße im Süden und der Wohnbebauung am Adlerweg im Westen und umfasst eine Fläche von ca. 12.660 m². Er liegt ca. 2,5 km nördlich des Zentrums von Olching an der Dachauer Straße am östlichen Ortsrand des Teilstadtteils von Geiselbullach, der an Neu-Esting anschließt. Er ist von Geiselbullach Mitte mit dem ehemaligen Schloss und der Kapelle ca. 500 m westlich gelegen und durch landwirtschaftlich genutzte Flächen hiervon getrennt. Hier und im Süden des Planbereichs verläuft die Amper mit Auen in großem Bogen in einem Abstand von 200 bis 500 m.

Der Planbereich ist mit Ausnahme des Bürogebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 147/10 unbebaut, die ehemaligen Lager- und Produktionshallen auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 147/3 und 147/16 wurden mittlerweile abgerissen. Der Planbereich ist weitgehend ungenutzt und liegt brach.

Der nördliche Teil des Gewerbegebiets um die Industriestraße außerhalb des Planbereichs wird ausschließlich gewerblich durch große Lager-, Verwaltungs- und Büro- sowie Labor- und Produktionsgebäude genutzt. Die Lager- und Produktionshallen sind größtenteils eingeschossig. Die bestehenden Verwaltungsgebäude haben bis zu vier Vollgeschosse. Erschlossen wird dieser Bereich von der Gemeindestraße Dachauer Straße über die mittig in das Gewerbegebiet hineinführende Industriestraße in Form einer Stichstraße mit Wendeanlage. Die Wendeanlage ist jedoch für den Industrieverkehr nicht ausreichend groß dimensioniert ist, so dass die Lkws teilweise auf privaten Flächen wenden müssen. Von hier aus führen private Grundstückszufahrten auf die einzelnen Grundstücke. Für das ehemalige Verwaltungsgebäude Industrie-

straße 5 besteht eine private Zufahrt vom Adlerweg über das Grundstück Fl.-Nr.129/18. Um die Gebäude herum sind größtenteils Gebäudeumfahrungen angelegt, so dass die Grundstücke annähernd vollständig versiegelt sind. Entlang der Dachauer Straße sind östlich und westlich der Industriestraße ungegliederte, vollständig versiegelte Stellplatzanlagen vorhanden.

Innerhalb des Planbereiches bestehen keinerlei Grünstrukturen. Auf der an den Planbereich angrenzenden Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 139 außerhalb des Planbereichs besteht ein dichter Bewuchs mit Bäumen und Sträuchern, der eine dichte Ortsrandeingrünung gegenüber der offenen Landschaft zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen im Osten darstellt.

Das Grundstück Fl.-Nr. 129/11, Gemarkung Geiselbullach, wurde gegenüber der ursprünglichen Planung aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen, da diese Fläche durch den Bebauungsplan Nr. 42 „Parksiedlung“, rechtskräftig seit dem 14.02.2017, überplant ist, die Erschließung gesichert ist und kein Änderungsbedarf besteht.

Die das Plangebiet umgebende ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung besteht überwiegend aus frei stehenden Ein- und Mehrfamilienwohnhäusern an der Dachauer Straße und am Adlerweg sowie Reihenhäusern an der Dora-Heigenmooser-Straße. Direkt angrenzend an den südwestlichen Planbereich befinden sich zwei dreigeschossige Mehrfamilienhäuser am Adlerweg. Die Garagen und Stellplätze der Reihenhäuser sind nördlich der Dora-Heigenmooser-Straße angeordnet und bilden eine durchgängige Bebauung entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze. Am östlichen Ende der Dora-Heigenmooser-Straße befindet sich eine Wendeanlage mit einem kleinen Garagenhof.

3.2. Verkehrliche Anbindung

Verkehrlich ist der Planbereich im Norden über die Dachauer Straße und die als Stichstraße mittig in den Planbereich führende Industriestraße erschlossen. Zusätzlich besteht eine private Zufahrt für die Grundstücke Industriestraße 4 und 5 über einen kleinen Stichweg vom Adlerweg.

3.3. Altlasten

Zu Bodenbelastungen innerhalb des Planbereiches liegen keine Erkenntnisse vor.

4. Planungskonzept, Inhalt des Bebauungsplanes und wesentliche Auswirkungen der Planung

4.1 Planungskonzept

Planungsziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung und Entwicklung des bestehenden Gewerbegebietes zu einem höherwertigen, durch Grünstrukturen gegliederten und gestalteten Gewerbe- und Dienstleistungsstandort mit nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und Büronutzungen an der Ortseinfahrt von Olching / Geiselbullach. Die derzeitige ungenügende Erschließung über die Industriestraße als Stichstraße ohne ausreichende Wendemöglichkeit für große Lkws auf öffentlichem Grund soll langfristig zu einer Ringstraße mit einem zusätzlichen Anschluss weiter östlich an die Dachauer Straße ausgebaut werden, um die derzeit großen Grundstücke entsprechend

der geplanten Nutzung mit Büro- und Produktionsflächen optimal zu erschließen.

Zur Verbesserung der Erschließung der östlichen Planbereichsflächen und im Hinblick auf den mittelfristig geplanten Ausbau der Industriestraße zu einer Ringstraße mit Anschluss an die Dachauer Straße - hierzu sind durch einen Bebauungsplan über die nördlich an den Planbereich angrenzenden Flächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen - wird die Industriestraße nach Osten geführt und dort mit einer Wendeanlage teils auf privaten Flächen ausgebaut.

4.2. Art der baulichen Nutzung

Das städtebauliche Ziel der Stadt ist es, den Planbereich als Gewerbefläche zu erhalten. Es handelt sich dort um einen seit langem genutzten gewerblichen Bereich. Die Nutzung wurde aufgegeben. Die gewerblichen Anlagen wurden beseitigt. Ziel ist es, diese Flächen sämtlich einer gewerblichen Nutzung vorzubehalten. Dies resultiert auch daraus, dass im Stadtgebiet kein ausreichendes Gewerbeangebot vorliegt und die Stadt anstrebt, möglichst viele Arbeitsplätze im Stadtgebiet zu halten und zu schaffen. Dadurch soll eine gesunde städtebauliche Struktur gewährleistet werden. Zur Umsetzung des Planungskonzeptes eines höherwertigen Gewerbegebietes mit nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und Büronutzungen an der Ortseinfahrt von Olching / Geiselbullach in einer Gemengelage zu bestehender Wohnbebauung wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind hier Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden. Lagerhäuser und Lagerplätze sowie Tankstellen werden zur Vermeidung einer Beeinträchtigung der Entwicklung zu einer höherwertigen Gewerbenutzung im Umfeld von Wohnbebauung ausgeschlossen und sind daher nicht zulässig.

Die Stadt Olching verfügt über ein Einzelhandelskonzept, das bezogen auf konkrete Standortfragen einzelner Grundstücke ergänzt worden ist. Insgesamt gesehen ist die Einzelhandelssituation in Olching als gut strukturiert zu bezeichnen. Die Nahversorgung der Wohngebiete ist über Standorte mit Warensortimenten des täglichen Bedarfs gesichert. Großflächiger Einzelhandel ist auf wenige Standorte und Flächen innerhalb des Stadtgebietes begrenzt, wobei anhand der Olchinger Liste der Ausschluss innenstadtrelevanter Sortimente besonders betrachtet wird. Der zentrale Versorgungsbereich an der Hauptstraße in Olching weist keinen Leerstand auf, was auf die konsequente Handhabung der planungsrechtlichen Vorgaben zurückgeführt wird. Nur ca. 400 m entfernt befindet sich ein Einkaufszentrum mit etwa 13.000 qm Verkaufsfläche. Daher wurde im Sinne einer Stärkung des bewährten Einzelhandelskonzeptes der Stadt Olching und damit zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Neu-Esting, Olching und den angrenzenden Gemeinden isolierter Einzelhandel ausgeschlossen und ist damit unzulässig. Daneben unterstützt die Beschränkung auf Einzelhandel i. V. m. vor Ort produzierendem Handwerk und Gewerbe die gewünschte Betriebsstruktur. Im Übrigen erscheint die Fläche des Teil I wenig geeignet für Einzelhandelsnutzung aufgrund ihrer isolierten Lage am Ende der Industriestraße, dies insbesondere auf zu erwartenden Verkehr und die zumeist damit verbundenen Stellplatzflächen und -frequentierung.

Vergnügungsstätten und Fremdwerbeanlagen werden im Hinblick auf das Entwicklungsziel und zur Vermeidung von potentiellen Konflikten mit der angrenzenden Wohnnutzung und einem Trading-down-Effekt ebenso ausgeschlossen. Wohnnutzungen jeglicher Art werden zur Vermeidung von Immissionskonflikten innerhalb des Gewerbegebietes ausgeschlossen; auch betriebsbezogene Wohnungen i.S.d. § 8 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen.

4.3. Maß der baulichen Nutzung

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung einerseits und einer wirtschaftlichen Ausnutzung der Grundstücke andererseits wird entsprechend den Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für das Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl in Höhe 0,8 als Höchstmaß festgesetzt.

Zusätzlich zur Grundflächenzahl wird im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung durch die Begrenzung der Wandhöhe geregelt. Dabei orientiert sich die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude im Westen mit einer Wandhöhe von 9,5 m im nordwestlichen Bereich an dem Gebäudebestand des ehemaligen Bürogebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 147/10 bzw. im Südwesten an dem Wohngebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 129/16 mit einer Wandhöhe von 12,0 m und stuft sich dann in Richtung Osten zur offenen Landschaft hin auf 8,5 m ab.

Die Wandhöhe bezieht sich dabei auf die Oberkante der an das Baugrundstück anliegenden öffentlichen Straße, gemessen in der Straßenmitte (Mittelwert).

4.4. Abstandsflächen

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Belüftung, Belichtung und Besonnung sowie zur Vermeidung von nachbarschaftlichen Konflikten innerhalb des Planbereichs und insbesondere mit den an den Planbereich angrenzenden Grundstücken sind grundsätzlich die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung einzuhalten.

4.5. Gestaltung und Werbeanlagen

Zur Gewährleistung eines hochwertigen, einheitlichen und ruhigen Erscheinungsbildes der Baukörper innerhalb des Planbereiches einerseits und von individuellen, gestalterischen Spielräumen für die Bauherren andererseits wurden Festsetzungen zur Gestaltung getroffen.

Daher wurde zur Gewährleistung einer ruhigen Dachlandschaft die Form der Dächer auf Flachdach eingeschränkt. Aus Gründen der Niederschlagswasserrückhaltung und zur Vermeidung von unansehnlichen Dachflächen wird festgesetzt, dass Dachflächen zu begrünen sind. Alternativ können diese Flächen für die Gewinnung von Solarenergie vollflächig mit Photovoltaikanlagen belegt werden.

Die detaillierten Festsetzungen bezüglich der zulässigen Werbeanlagen sollen an diesem ortsbildprägenden Standort eine möglichst harmonische und städtebaulich angemessene Gestaltung sowie eine verträgliche Einbindung in die Baustrukturen der angrenzenden Wohngebiete gewährleisten. Gleichzeitig soll durch die gewählten Gestaltungsregelungen und die konkrete Situierung der Werbeanlagen auch eine angemessene Werbewirksamkeit ermöglicht werden.

Eine Beschränkung der Werbung auf die überbaubaren Grundstücksflächen und auf Bereiche unterhalb der Attika, auf keine prägenden Gebäudeteile sowie die Orientierung ausschließlich zu der das Gebäude erschließenden Straße dient der Beruhigung der Vorbereiche, der Gebäudefassaden und des Straßenraums. Zudem wird hierdurch erreicht, dass benachbarte Wohnungen nicht durch Werbeanlagen gestört werden. Spezielle Werbeformen, wie großflächiges Beschriften und Bekleben von Fensterflächen oder blinkende und sich bewegende Werbeanlagen sind nicht zulässig, da sie in der Regel minderwertig wirken und sowohl das Straßen- und Landschaftsbild als auch den Wohn- und Gewerbestandort abwerten.

Zur hohen Freiraumqualität und Stadtgestalt trägt die unterirdische Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen und damit der Ausschluss ortsbildstörender Einrichtungen (Masten, etc.) bei.

5. Immissionsschutz

Für den Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 23.08.2018 mit der Auftrags-Nr. 5205.1 / 2018 – JB (siehe Anlage 2) angefertigt, um für das Gewerbegebiet die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren. Die Ergebnisse sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen worden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind sämtliche Flächen mit einer Lärmkontingentierung versehen. Nach der Rechtsprechung ist Grundlage der Lärmkontingentierung eine Gliederung des Baugebiets im Sinne von § 1 Abs. 4 BauNVO. Eine Gliederung kann auch zu anderen Baugebieten in der Stadt erfolgen, sog. „externe Gliederung“ gemäß § 1 Abs. 4 S. 2 BauNVO. Vorliegendes Gewerbegebiet wird zum Bebauungsplan Nr. 139 „Gewerbegebiet an der Franz-Hagn-Straße“ gegliedert. Die dortigen zulässigen Lärmwerte erfüllen die Anforderungen der Rechtsprechung, dass eine Gliederung nur zulässig ist, wenn ein Teilbereich ohne Beschränkung nutzbar ist. Die im Bebauungsplan Nr. 139 zulässigen Lärmwerte gehen über die Richtwerte für ein normales Gewerbegebiet noch hinaus.

6. Erschließung

6.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV), Fußgänger- und Radverkehr

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt von der Dachauer Straße über die Industriestraße. Die derzeitige Stichstraße ist insbesondere an ihrem Ende nicht ausreichend ausgebaut, um eine gewerbliche Nutzung in ausreichendem Maße zu erschließen. Insbesondere fehlt es an einer ausreichenden Wendemöglichkeit. Ziel der Stadt ist es, eine ausreichende Erschließung in einem Fortführen des Stichts mit einem anschließenden Wendehammer herzustellen. Von der langfristig geplanten Ringerschließung wird im vorgesehenen Planteil abgesehen, sie soll aber bei einer Neuüberplanung des anschließenden Geländes zur Dachauer Straße hin möglich bleiben. Die Stadt hat verschiedene Erschließungsvarianten untersucht und hält die vorliegende auch unter Inanspruchnahme von Privatflächen für eine öffentliche Erschließung für ausreichend, aber auch notwendig, um eine ordnungsgemäße Erschließung des Gewerbegebiets sicherzustellen.

Folgende Erschließungsvarianten wurden untersucht:

- Variante A - Industriestraße wie Bestand mit Ausbau des bestehenden Wendehammers zu einer ausreichend dimensionierten Wendeanlage
- Variante B - Industriestraße mit einem Stich im Süden in Richtung Westen und Wendeanlage

Die Stadt hat sich aus folgenden Gründen für die vorliegende Stickerschließung entschieden:

Die Variante A wurde verworfen, da diese weiterhin nur eine großflächige Erschließung der Grundstücke zulässt. Die Folge wäre, dass die Flächen des östlichen Gewerbegebietes nicht durch öffentliche Verkehrsflächen erschlossen werden könnten und diese Grundstücksflächen demnach nur über private Verkehrsflächen erschlossen werden könnten. Eine kleinteiligere Parzellierung wäre demnach nicht möglich. Im Hinblick auf den geplanten Ringschluss müsste zudem eine Trasse in Richtung Osten freigehalten werden.

Daher hat sich die Stadt für Variante B Ausbau der Industriestraße mit Fortführung der Industriestraße in Richtung Osten und Ausbildung eines Wendehammers entscheiden. Hierdurch kann das ursprünglichen Planungskonzept eines höherwertigen durch Grünstrukturen gegliederten und gestalteten Gewerbe- und Dienstleistungsstandort mit nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und Büronutzungen umgesetzt werden.

Der Stadt ist bewusst, dass sich diese Erschließung nur über Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen umsetzen lässt. Damit ist eine Eigentumseinschränkung verbunden. Sie hält diese aber im Hinblick auf eine geordnete Erschließung für erforderlich, insbesondere auch, um langfristig eine Weiterführung der Erschließung bei einer Neuüberplanung der zur Dachauer Straße hin gelegenen Flächen im Rahmen einer Ringerschließung zu ermöglichen. Um die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen so gering wie möglich zu halten sollen für die neuanzulegende Stichstraße nur die eigentlichen Straßenflächen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden. Die für die Wendeanlage notwendigen Flächen sollen in Ergänzung der öffentlichen Verkehrsflächen als private Verkehrsflächen festgesetzt werden. Dies hat den Vorteil, dass diese Flächen weiterhin im Eigentum der bisherigen Eigentümer verbleiben können und bei einer Fortführung der Ringstraße nur das Planungsrecht aber nicht die Eigentumsverhältnisse geändert werden müssen.

Die Erschließung der Wohnbebauung im Süden außerhalb des Planbereichs erfolgt ausschließlich über den Adlerweg und die Dora-Heigenmooser-Straße. Eine Straßenverbindung von der Industriestraße zur Dora-Heigenmooser-Straße für den MIV, die früher einmal bestand und die im Zuge der Planung der Parksiedlung abgekoppelt wurde, ist aus Gründen der Verkehrssicherheit und des Immissionsschutzes nach wie vor nicht geplant. Die Trennung von Gewerbe und Wohnen soll weiterhin durch eine getrennte Erschließung unterstützt werden.

6.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr für das Gewerbegebiet kann auf den Grundstücken innerhalb oder außerhalb der überbaubaren Flächen ebenerdig, in Parkgaragen oder unterirdisch in Tiefgaragen untergebracht werden.

6.3. Wasser, Abwasser, Strom, Gas und Telekommunikation

Die Versorgung des Planbereiches mit Strom, Wasser, Gas und Telekommunikation, sowie der Anschluss an den Kanal, erfolgt über die bestehenden Netze von der Dachauer Straße über die Industriestraße. In der geplanten Straße in Ergänzung zur Industriestraße ist die Erschließung neu herzustellen.

6.4. Niederschlagswasser

Ziel einer schadlosen Sammlung und Ableitung des Niederschlagswassers in Siedlungen ist eine Regenwasserbewirtschaftung, die durch naturnahen Umgang mit Regenwasser die Wasserbilanz (Grundwasserneubildung, Oberflächenabfluss, Verdunstung) im ursprünglichen Zustand und somit das Gleichgewicht des natürlichen Wasserkreislaufs weitgehend erhält.

Dies dient zudem einer moderaten Belastung des Kanalnetzes und der Kläranlage, der Verringerung von Abflussspitzen in Vorflutern, der Beibehaltung der Grundwasserneubildung und der Verhinderung eines Anstieges des Grundwasserspiegels.

Die Oberflächenversiegelung ist im Plangebiet auf ein zielgerechtes Mindestmaß auszulegen. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist im Interesse eines vorsorgenden Umwelt- und Gewässerschutzes im Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben und den einschlägigen Regeln der Technik dem Untergrund zuzuführen.

Aufgrund der sehr hohen Grundwasserstände im Plangebiet, nach Angaben des Wasserwirtschaftsamtes München liegt der mittlere höchste Grundwasserstand etwa 1 bis 2 Meter unter Geländeoberkante, ist die Versickerung über Rigolen eingeschränkt. Daher soll unverschmutztes Niederschlagswasser über geeignete Versickerungsanlagen oberflächlich zur Versickerung gebracht werden. Extensiv begrünte Dachflächen können zusätzlich die Verdunstungsrate erhöhen und Abflussspitzen bei Regenereignissen zurückhalten. Die Eignung der Versickerungsanlagen ist im Rahmen der Genehmigungsplanung der Entwässerung nachzuweisen.

Grundsätzlich muss vor einer Versickerung von Niederschlagswasser die Altlastenfreiheit des Untergrundes sichergestellt werden, um mögliche Schadstoffmobilisationen auszuschließen.

Niederschlagswasser aus Zu- und Abfahrtsstraßen sowie befestigten Warenanlieferungsbereichen müssen unter Vorschaltung einer ausreichenden Vorreinigung ebenfalls versickert werden (Abwasserbeseitigung im Trennsystem), da nicht ausgeschlossen werden kann, dass das in diesem Bereichen anfallende Niederschlagswasser durch die intensive Benutzung (Pkw- und Lkw-Verkehr) eine schädliche Verunreinigung erfahren hat.

7. Grünordnung, Ausgleichsmaßnahmen

7.1 Grünordnung

Zur Ausbildung eines begrünten Ortsrandes und Einbindung der Baukörper in die offene Landschaft wird an der Ostseite des Planbereiches in Ergänzung der vorhandenen Grünstrukturen eine intensive Eingrünung mit Feldrainpflanzung und Bäumen angelegt.

Zur westlichen Wohnbebauung am Adlerweg und im Süden zur Dora-Heigenmooser-Straße werden zur Aufwertung des Überganges des Gewerbegebietes private Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, mit Pflanzbindungen als Puffer festgesetzt. Aufgrund einer bestehenden Dienstbarkeit für die Errichtung einer Sicht- und Lärmschutzwand entlang des südlichen Geltungsbereichs im Bereich der Versorgungsanlagen, Garagen und Stellplätze an der Dora-Heigenmooser-Straße ist die Errichtung einer Wand mit einer Höhe von 3,3 m über der Geländeoberkante zulässig. Dieser Bereich wurde in der Planzeichnung entsprechend markiert. Zusätzlich wird durch die Festsetzung, dass je 5 Stellplätze und je 500 m² unbebauter Grundstücksfläche ein Baum je Artenliste zu pflanzen, ist, eine Durchgrünung des Planbereichs sichergestellt.

7.2 Ausgleichsmaßnahmen

Nachdem im Plangebiet bereits vor der aktuellen Planung erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfolgt sind bzw. zulässig waren, ist unter Anwendung des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB kein naturschutzrechtlicher Ausgleich mit einer vorherigen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich.

Teil II Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden.

Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen. Entsprechend dem Stand des Verfahrens sind in dem Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert. Der Umweltbericht wurde durch die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) und weiterer Untersuchungen bzw. Gutachten vervollständigt.

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung

Siehe hierzu Kapitel 1. „Anlass der Planung“ und 4. „Planungskonzept, Inhalt des Bebauungsplanes und wesentliche Auswirkungen“.

1.2. Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung

Für das Plangebiet sind im Fachrecht keine besonderen zu beachtenden Umweltziele festgelegt.

2. Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Siehe hierzu Kapitel 3. „Beschreibung des Planbereichs“, 5. „Immissionsschutz“ und 7. „Grünordnung“.

2.2. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird der Planbereich des bestehenden, ungegliederten, durch große Lager und Produktionshallen geprägten Gewerbegebietes ohne Ein- und Durchgrünung zu einem höherwertigen durch Grünstrukturen gegliederten und gestalteten Gewerbe- und Dienstleistungsstandort mit nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und Büronutzungen an der Ortseinfahrt von Olching / Geiselbullach entwickelt. Bestehende bzw. potentielle Konflikte zwischen den Gewerbebetrieben und der angrenzenden Wohnbebauung werden durch Beschränkung der Emissionen der Gewerbebetriebe entschärft bzw. vermieden.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich das bestehende Gewerbegebiet ungeregelt weiterentwickeln. Der bestehende Zustand mit großen Lager und Produktionshallen, größtenteils versiegelten Flächen ohne Ein- und Durchgrünung, würde bestehen bleiben. Im Zuge der Weiterentwicklung des Gewerbegebietes könnten sich bestehende und potentielle Immissionskonflikte

te weiter verschärfen und ein nachbarschaftliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe negativ beeinflussen.

Schutzgut Mensch

Beurteilungsgegenstand für das Schutzgut Mensch sind die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen, die Erholungs- und Freizeitfunktion sowie die Versorgungsfunktion eines Gebiets.

Für das Schutzgut Mensch bestehen aus dem Plangebiet Vorbelastungen insbesondere durch Immissionen (Lärm) von den vorhandenen Betrieben. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Planbereichs und in den angrenzenden Wohngebieten werden die Emissionen der Gewerbebetriebe beschränkt und so der bestehende bzw. potentielle Immissionskonflikt zwischen der gewerblichen Nutzung innerhalb des Planbereichs und den angrenzenden Wohngebieten gelöst.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Aufgrund der nahezu vollständigen Versiegelung und dem Nichtvorhandensein von Grünstrukturen ist der Planbereich für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt nahezu nutzlos. Daher ist nicht davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG der Realisierung der Planung entgegenstehen. Durch die geplante Reduzierung der Versiegelung und Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen werden innerhalb des Planbereichs potentielle Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen, die zu einer Verbreiterung der biologischen Vielfalt beitragen. Durch die durchgängigen Grünkorridore können Biotopvernetzungen von den Gartengrundstücken der Wohnbebauung im Westen zu den offenen Fluren im Osten entstehen. In diesem Sinne verbessert sich der Lebensraum für Tiere und Pflanzen durch die Planung. Dieser Effekt würde sich bei Nichtdurchführung der Planung nicht einstellen.

Schutzgut Boden

Im Plangebiet ist aufgrund der bisherigen gewerblich-industriellen Nutzungen und der nahezu vollständigen Versiegelung von einem stark gestörten bzw. künstlichen Bodenaufbau auszugehen.

Durch die Reduzierung der Versiegelung und der Schaffung von Versickerungsflächen verbessert sich die Bodenfunktion gegenüber dem Bestand bei Nichtdurchführung der Planung in Teilen.

Schutzgut Wasser

Mit der Realisierung der Planung soll das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser weitest möglich zur Versickerung gebracht werden, wodurch sich die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet gegenüber dem derzeitigen Zustand deutlich verbessern wird. Durch die Schaffung von unversiegelten Bereichen kann anfallendes Oberflächenwasser direkt vor Ort versickern und so die Grundwasserneubildungsrate verbessert werden.

Schutzgut Luft/Klima

Klimatisch vorbelastet ist das Plangebiet durch die im Gebiet bzw. in der Nachbarschaft bereits bestehende dichte Bebauung und Versiegelung, die zu Einschränkungen beim Luftaustausch und Temperatenausgleich führt.

Bei Durchführung der Planung wird der Versiegelungsgrad im Plangebiet und die damit verbundenen nachteiligen Auswirkungen auf das Stadtklima / Mikroklima (Wärmeinseleffekt) gegenüber dem Zustand bei Nichtdurchführung der Planung verbessert.

Schutzgut Landschaft

Bewertungsgegenstand für das Schutzgut Landschaft ist das Landschafts- und Ortsbild.

Das Ortsbild im Plangebiet wird durch große Lager- und Produktionsgebäude ohne Grünstrukturen und Eingrünung gegenüber der offenen Landschaft in Richtung Osten und den angrenzenden Wohngebieten im Süden und Westen geprägt und stellt sich so sehr negativ dar.

Durch die vorliegende Planung werden die Baumassen gegliedert und der Lage am Ortsrand maßstäblich angepasst. In Ergänzung zu den festgesetzten Eingrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen wird das Landschaftsbild hierdurch gegenüber dem Bestand bei Nichtdurchführung der Planung deutlich verbessert.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter liegen im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor. Das Vorkommen von Bodendenkmälern ist nicht bekannt.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind daher nicht zu erwarten.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern mit erfasst (z. B. Boden und Wasser). Darüber hinaus sind nach derzeitigem Planungsstand keine Wechselwirkungen ersichtlich, bei denen relevante Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten wären.

Bewertung

Als Gesamtbewertung kann festgehalten werden, dass bei der Realisierung der Planung die Nutzungsintensität des Plangebietes mit geringeren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter verbunden ist, als bei einer Nichtdurchführung der Planung.

Bei etlichen Schutzgütern kann mit der Planung eine Aufwertung erzielt werden. So wirken sich insbesondere die Lärmbeschränkung, die Strukturierung der Grünordnung und die geplante Versickerung von Niederschlagswasser vorteilhaft aus.

Aufgrund der Erschließungssituation und des Gewerbebestandes nördlich des Planbereichs ist eine anderweitige Entwicklung des Planbereichs nicht möglich.

Nachfolgend werden mögliche Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt.

2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick, welche Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung vorgenommen werden:

Schutzgut	Maßnahme
Mensch	Festsetzung von Lärmkontingenten zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse
Tiere und Pflanzen	Festsetzung von durchgängigen Grünstreifen mit Baumreihen zur Grünvernetzung
Boden und Wasser	Minimierung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser durch Regelungen zur Versickerung/Verdunstung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser und Optimierung des Anteils an abflusswirksamen Flächen.
Landschafts-/Ortsbild	Minimierung der nachteiligen Eingriffe auf das Landschafts- und Ortsbild durch Reduzierung der Baumassen, Gliederung der überbaubaren Flächen und Festsetzung einer darauf abgestimmten Ein- und Durchgrünung des Planbereichs, Regelung von Werbeanlagen.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nachdem für den gesamten Planbereich bereits vor der aktuellen Planung Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfolgt sind bzw. zulässig waren, ist unter Anwendung des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich.

2.4. Planungsalternativen

In Vorbereitung der vorliegenden Planung wurden mehrere städtebauliche Konzepte untersucht. Insbesondere wurden Lösungsmöglichkeiten eines baulichen Überganges mit Schallschutzwirkung vom nördlichen Gewerbegebiet zu den südlich gelegenen Wohngebieten untersucht und bis zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Bauleitplanverfahren verfolgt. Dabei sollte ein Handwerkerhof mit Wohngebäuden für die Gewerbetreibenden entstehen. Da jedoch von Seiten der Grundstückseigentümer keinerlei Realisierungschancen eingeräumt wurden, wurde diese Konzeption nicht weiter verfolgt und das Planungskonzept geändert.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Für die Beurteilung der einzelnen Schutzgüter wurden folgende Unterlagen herangezogen, die bei der Stadt Olching im Amt für Bauen und Stadtentwicklung eingesehen werden können:

Gutachten	Verfasser	Datum
Schalltechnische Untersuchung	Kottermair GmbH	23.08.2018

Darüber hinaus liegen derzeit keine Hinweise auf fehlende Kenntnisse oder technische Lücken vor, die das Auftreten zusätzlicher oder unerwarteter Umweltauswirkungen befürchten ließen. Eine sachgerechte Prüfung aller relevanten Umweltbelange ist damit gewährleistet.

3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Für das Plangebiet sind keine Prognoseunsicherheiten oder Besonderheiten gegeben, die ein Monitoring erfordern.

3.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Olching hat die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 173 „Industriestraße – Teil I“ beschlossen, um die bestehende gewerbliche Nutzung zu sichern und zu der umgebenden Wohnbebauung verträglich abzustufen. So sollen die Immissionen, die Erschließung und auch die landschaftliche Einbindung und der Ortsrand mittels Bebauungsplan geregelt werden.

Um den mit der Planung verbundenen Eingriff beurteilen zu können, wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Umnutzung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt, Boden, Wasser, Klima und Luft, Kultur- und sonstige Sachgüter, Landschaft sowie auch die Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern betrachtet und bewertet.

Schutzgut	Betroffenheit	Bewertung
Mensch	mittlere bis hohe Verbesserung	Für das Schutzgut Mensch ergeben sich gegenüber der derzeit zulässigen gewerblichen Nutzung insbesondere geringere Emissionen. Nachteilige Auswirkungen infolge verkehrs- und nutzungsbedingter Immissionen (Lärm) werden durch die Beschränkung der Lärmemissionen vermindert, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	mittlere Verbesserung	Die vorgesehene Ein- und Durchgrünung bedingen eine Verbesserung der Situation für das Schutzgut Tiere (neue Lebensräume), Pflanzen und die biologische Vielfalt (Biotop-/Grünvernetzung).
Boden	mittlere Verbesserung	Verringerung der Bodenversiegelung. Daher sind bei Durchführung der Planung Verbesserungen gegenüber einer Nichtdurchführung zu erwarten.
Wasser	mittlere Verbesserung	Durch die Verbesserung beim Bodenversiegelungsgrad wird die Grundwasserneubildung verbessert. Bei Durchführung wird eine Verbesserung der Situation gegenüber einer Nichtdurchführung der Planung erwartet. Zudem wurden aktuelle Festsetzungen zur Niederschlagswasserversickerung getroffen.
Luft/Klima	gering	Durch die Ein- und Durchgrünung des Planbereichs entsteht eine Verbesserung des Stadtklimas / Mikroklimas gegenüber bisher zulässiger Nutzung. Bei Nichtdurchführung ist diese Verbesserung nicht zu erwarten.
Landschaft	mittlerer bis hohe Verbesserung	Durch die Reduzierung der Baumassen, Gliederung der überbaubaren Flächen, Festsetzung einer Ein- und Durchgrünung des Planbereichs und Regelungen von Werbeanlagen minimieren sich die nachteiligen Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild.
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	keine	Bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung sind annähernd gleiche Auswirkungen zu erwarten.

Die Gegenüberstellung der betrachteten Auswirkungen des geplanten Vorhabens im Vergleich zur Entwicklung ohne Bebauungsplan zeigt, dass bei mehreren Schutzgütern Verbesserungen eintreten.

Stadt Olching

Olching, den 26.03.2019.....



Andreas Magg
Erster Bürgermeister

Anlagen

1 Ausschnitt des am 19.09.2016 wirksam gewordenen Flächennutzungsplans der Stadt Olching



- 2 **Schalltechnische Untersuchung**
der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 23.08.2018 mit der Auftrags-Nr.
5205.1 / 2018 – JB
- siehe gesonderte Anlage

