

9. Änderung des Flächennutzungsplans

für den Bereich einer Wellnesseinrichtung im Gewerbe-
park Geiselbullach – Sondergebiet „Wellness und Hotel“
Stadt Olching

Begründung

Vorentwurf

Regierungsbezirk **Oberbayern**

Landkreis **Fürstentfeldbruck**

Stadt Olching
vertreten durch
Andreas Magg, 1. Bürgermeister

Rebhuhnstraße 18
82140 Olching
Telefon 08142 200-2000
Telefax 08142 200-4000
info@olching.de

Planung

M A R I O N L I N K E
K L A U S K E R L I N G
L A N D S C H A F T S A R C H I T E K T E N B D L A

P A P I E R E R S T R A S S E 1 6 8 4 0 3 4 L A N D S H U T
Tel. 0871/273936
e-mail: kerling-linke@t-online.de



Bearbeitung

Dipl. Ing. Marion Linke
B. eng. David Vogg
B. eng. Sarah Plank

Landshut, den 15. Dezember 2022

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planung	3
2.	Lage und Größe des Planungsgebietes	3
3.	Übergeordnete Planungen	3
3.1	Vorgaben der Landesplanung	3
3.2	Vorgaben der Regionalplanung	3
4.	Ausgangssituation	4
5.	Planungserfordernis – Städtebauliche Gründe	4
6.	Planungsinhalte der 9. Änderung	5
6.1	Grundzüge der städtebaulichen Konzeption	5
6.2	Erschließung	6
6.3	Gliedernde Grünflächen	7
7.	Umweltbericht nach § 2a und ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB	7
8.	Hydrogeologie und Wasserwirtschaft	8
9.	Ver- und Entsorgung	9
10.	Immissionsschutz	10
11.	Denkmalpflege	11
12.	Nachrichtliche Übernahmen	12
13.	Flächenermittlung	13
■	Rechtsgrundlagen	14

Anlagen

■	Umweltbericht nach § 2a BauGB zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich einer Wellnesseinrichtung im Gewerbepark Geiselbullach Sondergebiet „Wellness und Hotel“ Stadt Olching (29 Seiten) mit Skizze Bestandssituation	M 1 : 1.000
■	Untersuchungen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) Bebauungsplan Nr. 176 „Gewerbepark Geiselbullach, Teil III“ Planungsbüro ONUBE GmbH, Schlesierweg 22, 83052 Bruckmühl Bericht vom 10.10.2022	(60 Seiten)

1. Anlass der Planung

Die Stadt Olching beabsichtigt im Westen auf einer Teilfläche des „Gewerbeparks Geiselbullach an der B 471 – Teil III“ die 9. Änderung zum wirksamen Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung der Stadt Olching vom 19.09.2016.

Der Anlass hierfür ist eine Planung einer Wellnesseinrichtung in Verbindung mit einem Freizeit-Hotel. Letzteres ist in einem Gewerbegebiet nicht zulässig. Somit wird die bisher 3,13 ha große „gewerbliche Baufläche mit Einschränkungen“ in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wellness und Hotel“ umgewandelt und geringfügig ergänzt. Im 4,19 ha großen Geltungsbereich der 9. Änderung ergeben sich somit 3,94 ha Sondergebiet, 0,14 ha Grünflächen und Gehölze sowie 0,11 ha Wasserflächen.

Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan Nr. 176 mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbepark Geiselbullach an der B 471 – Teil III“ mit einem deutlich größeren Geltungsbereich entwickelt.

2. Lage und Größe des Planungsgebietes

Die Stadt Olching liegt im Osten des Landkreises Fürstenfeldbruck im Regierungsbezirk Oberbayern

Der rund 4,19 ha große Geltungsbereich liegt ca. 360 m nordöstlich der Bundesstraße B 471 und ca. 1.200 m südöstlich der Autobahn A 8. Durch die Nähe zur B 471 und der Autobahn A 8 Augsburg-München ist eine sehr gute verkehrliche Anbindung gegeben. Die Entfernung des Planungsgebietes zum Siedlungskern der Stadt Olching beträgt ca. 2 km. Die nächstliegenden Siedlungen im Umfeld befinden sich in 480 bis 530 m Entfernung in den Siedlungsbereichen Neu-Esting im Süden bzw. in Geiselbullach im Südosten, sowie in 160 m Entfernung im Norden Bergkirchen-Lus in der Nachbargemeinde Bergkirchen und in 320 m im Westen Gernlinden-Ost in der Nachbargemeinde Maisach.

Die Erschließung des geplanten Sondergebiets erfolgt von Osten über die im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 19.09.2016 dargestellten Gewerbeflächen.

Im Geltungsbereich und dessen näheren Umfeld bestehen keine Waldflächen. Dementsprechend sind keine Aussagen in der Waldfunktionskarte vorhanden. Die verzeichneten Waldflächen beginnen etwa 340 m im Nordosten, am Ortsrand im Gemeindegebiet Bergkirchen

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Vorgaben der Landesplanung

Im Landesentwicklungsprogramm (LEP 01.01.2020) ist Olching als Verdichtungsraum des Oberzentrums München eingestuft. Die Stadt Olching ist sich der genannten Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern bewusst (Verhinderung einer Landschaftszersiedelung, sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Ziel der 9. Änderung des Flächennutzungsplans ist eine möglichst landschaftsschonende Entwicklung.

Der Standort ist aufgrund der verkehrsgünstigen Lage besonders für ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wellness und Hotel“ geeignet. Insbesondere im Hinblick auf die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen im Stadtgebiet und das Ermöglichen wohnortnaher Arbeitsplätze – hier auch mit unmittelbarer ÖPNV-Anbindung – beabsichtigt die Stadt Olching die vorliegende Planung.

Im Landesentwicklungsprogramm LEP 2020 (Punkt 3.3) wird folgendes aufgeführt: *„Kleine und mittelständische Betriebe bilden ein wichtiges Fundament der bayerischen Wirtschaftsstruktur (vgl. 5.1). Um auch diesen Unternehmen im globalen Wettbewerb möglichst günstige Standortvoraussetzungen zu bieten und regionale Wirtschaftsstrukturen zu stärken, kommt der Bereitstellung entsprechender Siedlungsflächen eine besondere Bedeutung zu. [...]“*

3.2 Vorgaben der Regionalplanung

Das Planungsgebiet liegt in der Region 14 München, laut **Regionalplan** Stand 07.09.2021. Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines Bereiches, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt. Sonst liegen keine regionalplanerischen Vorgaben innerhalb des Geltungsbereiches.

Der nächstgelegene Regionale Grünzug befindet sich in ca. 300 m nördlicher Entfernung bzw. nördlich Bergkirchen-Lus (Regionale Grünzüge, Karte zu B II Z 4.6.1.). Hierbei handelt es sich um den regionalen Grünzug Nr. 2 „Schöngeisinger Forst / Maisacher Forst / tertiäres Hügelland bei Dachau“. Weiterhin ist etwa 1 km im Südosten der regionale Grünzug Nr. 03 „Ampertal“ dargestellt.

Das ausgewiesene Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 04.1 „Maisachtal mit Randbereichen des Haselmoores und des Fußbergmoores“ (vgl. Karte 3 „Landschaft und Erholung“ – Aufbereitung des Regionalplans München, Stand 25.02.2019) erstreckt sich in einer Entfernung ab knapp 350 m im Nordwesten.

4. Ausgangssituation



Abb. 1: Neuaufstellung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan 19.09.2016, sowie wirksame 2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung vom 10.07.2019 (ohne Maßstab)

Die Darstellung der seit dem 19.09.2016 wirksamen **Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan** zeigt im Geltungsbereich auf 3,13 ha eine **gewerbliche Baufläche (G) mit Einschränkungen** (randlich schwarze Dreiecke).

Im Uferbereich, südwestlich der Gewerbeflächen, befinden sich darüber hinaus Grünflächen mit Gehölzstrukturen im Uferbereich als auch Wasserflächen. Hiervon befindet sich mit ca. 0,11 ha der nordöstliche Teil des 2,4 ha großen Stürzer Weihers im Geltungsbereich.

Im Norden grenzt hinter einer erhaltenswerten Gehölzstruktur eine ca. 160 m breite Fläche für Landwirtschaft an, welche den Teil III vom Gemeindegebiet Bergkirchen mit der Siedlung Bergkirchen-Lus trennt.

Eine **detaillierte Bestandsaufnahme** für das Planungsgebiet und seine nähere Umgebung einschließlich der Nutzungen und dem Gehölzbestand an der Staatsstraße ist dem Umweltbericht Kapitel 3.1 und der „Skizze Bestandssituation“ im M 1 : 1.000 als Anlage zum Umweltbericht zu entnehmen.

Der Geltungsbereich im wirksamen Flächennutzungsplan vom 19.09.2016 umfasst um ca. 3,13 ha Gewerbeflächen (G), hier genauer **gewerbliche Bauflächen mit Einschränkungen**, 0,55 ha sonstige Grünflächen mit besonderer Bedeutung für das Ortsbild / Ortsrandeingrünung, 0,4 ha erhaltenswerte Hecken/Gehölze, wovon rund 0,35 auf ein Biotop der amtlichen Bayerischen Biotopkartierung entfallen, sowie 0,11 ha Wasserflächen (siehe Abbildung 1).

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes ändert diese in ca. 3,94 ha „Sondergebiet“, 0,14 ha sonstige Grünflächen und 0,11 ha Wasserflächen (siehe Flächenbilanz im Kapitel 13).

5. Planungerfordernis – Städtebauliche Gründe

Die Stadt Olching beabsichtigt, das im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbegebiet im Übergang zu den attraktiven gliedernden Grünstrukturen am Stürzer Weiher in ein Sondergebiet „Wellness und Hotel“ im Zusammenhang mit den bereits vorhandenen Gewerbeflächen nordwestlich von Geiselbullach und der Bundesstraße B 471 zu entwickeln.

Durch den bereits hergestellten Kreisverkehr besteht eine direkte Anbindung an die Bundesstraße B 471, die keine Konflikte in Bezug auf Durchfahrten durch Siedlungsgebiete und Nähe zu Wohnnutzung erkennen lässt.

Die Zufahrt erfolgt über den „Gewerbepark Geiselbullach an der B 471 Teilabschnitt I und II“. Hier ist die Erstellung einer Ringstraße in Teil III als Hupterschließung (= „Gewerbering“) vorgesehen, welche die zukünftigen drei Teilabschnitte verbindet. Die Wellnesseinrichtung wird über eine Stichstraße angebunden. Die Erschließungsflächen werden somit auf ein Mindestmaß reduziert.

Die geplante Wellnessseinrichtung dient auch der Verbesserung der Wirtschaftsstruktur der Stadt Olching durch Schaffung von weiteren Ausbildungs- und Arbeitsplätzen sowie der Förderung von Erholungsangeboten (Wellness).

Dieser Standort ist äußerst verkehrsgünstig und kann zudem flächensparend erschlossen werden. Somit können andere Siedlungsteile entlastet werden, d. h. vor allem auch Verkehr durch Wohngebiete vermieden werden.

Eine Umplanung an einen anderen Standort ist aus Sicht der Stadt Olching nicht möglich, da hier keine Flächen zur Verfügung stehen und die restriktiven Planungsvorgaben, wie regionale Grünzüge, Moorstandorte, FFH- und Überschwemmungsgebiete, u. v. m. eine Siedlungsentwicklung an anderer Stelle verhindern, vgl. auch Alternativenprüfung im Umweltbericht in Kapitel 6.1.

Potenziale der Innenentwicklung sind für eine derartige Wellnessseinrichtung aufgrund der zu erwartenden Konflikte mit der Wohnbebauung im Stadtgebiet nicht vorhanden. Weitere potenzielle Standorte in den ausgewiesenen Gewerbeflächen wurden geprüft (vgl. Umweltbericht Kapitel 6.1).

Für den ausgewählten Standort einer Wellnessseinrichtung mit Hotel als Sondergebiet im Nordwesten des Gewerbeparks Geiselbullach an der B 471 sprechen zusammenfassend folgende Gesichtspunkte:

- rechtskräftiges Gewerbegebiet (Teilbereiche I und II) samt Erschließung im Nordosten und Südosten angrenzend, Teil III bereits als Gewerbegebiet (G) auf Flächennutzungsplanebene dargestellt,
- ebenes Gelände,
- Ergänzung der gewerblichen Nutzung an einem verkehrsgünstigen Standort (direkt an der Bundesstraße B 471 und in der Nähe zur A8 Augsburg-München in 1 km im Nordosten),
- untergeordnete Beeinträchtigung von Wohngebieten durch Ziel- und Quellverkehr, da die Anbindung im Südosten über die Bundesstraße B 471 und **außerhalb von Siedlungsbereichen** bzw. Ortsdurchfahrten erfolgt,
- die fehlenden Alternativen an geeigneten und verkehrsgünstig gelegenen (Gewerbe-)flächen im Stadtgebiet Olching, insbesondere mit dem Fokus auf Freizeit- und Wellnessseinrichtungen,
- Nutzen der Synergieeffekte v. a. durch Schaffung von Arbeitsplätzen in Wohnnähe und für Einpendler mit ÖPNV-Anschluss,
- Bebauung in einem landschaftlich bereits stark vorbelasteten Raum vorhanden, hier v. a. durch z. T. großflächige Gewerbehallen und -baukörper in den angrenzenden Teilabschnitten I und II,
- Erhalt und Erweiterung der leistungsfähigen Ortsrandstruktur im Norden zur Nachbargemeinde.

Die Lage des Sondergebietes im Nordwesten des „Gewerbepark Geiselbullach an der B 471 Teil III“ profitiert von einer Kombination aus guter Verkehrsanbindung durch fußläufige Erreichbarkeit des ÖPNVs und der am Gewerbepark angrenzenden B 471 sowie der Wasserfläche des Stürzer Weiher als Landschaftsbezug. Dieser Standort bietet sich für die Ansiedlung einer überörtlich und regional genutzten Wellness-Einrichtung, hier einem geplanten SPA mit Freizeit-Hotel an.

Nun besteht ein konkret gegebener Bedarf an Flächen für einen zukunftsorientierten, überörtlichen Betrieb im Bereich Wellness bzw. Erholung, der letztlich auch zur Vermeidung von überörtlichem Verkehr zu entfernt vergleichbaren Einrichtungen dient.

Die vorhandene infrastrukturelle Anbindung des Planungsgebietes stellt einen wesentlichen Standortvorteil bezüglich der Ansiedlung von Gewerbebetrieben bzw. der Schaffung von Arbeitsplätzen an diesem Standort dar. Durch die Ausweisung des Gebiets wird die Grundlage für die Entstehung neuer Arbeitsplätze in der Stadt Olching geschaffen.

6. Planungsinhalte der 9. Änderung

6.1 Grundzüge der städtebaulichen Konzeption

Die Stadt Olching trägt der geplanten Errichtung eines SPA mit Hotel auf Ebene des Flächennutzungsplans Rechnung, indem das bisher wirksame Gewerbegebiet (G) in ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Wellness und Hotel“ geändert wird. Darüber hinaus werden die Bauflächen um weitere 0,81 ha erweitert. Auch wird mit einem Sondergebiet § 11 BauNVO dem Belang Rechnung getragen, dass sog. Freizeit-Hotelanlagen in Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO nicht zulässig sind.

Im Sondergebiet werden voraussichtlich folgende Nutzungen angestrebt: Wellnessanlage mit Nebeneinrichtungen, z. B. Saunalandschaft und Entspannungszonen mit Liegeflächen, Schwimmbäder innen und außen, Dampfbad, Laconium und Kneipp-Einrichtungen, SPA (Massage- und Kosmetikeinrichtungen), Gastronomie (interner Restaurantbereich) sowie ein integriertes Hotel mit bis zu 240 Betten.

Die Wellness-Anlage wird voraussichtlich in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise errichtet. Im süd-westlichen Bereich zum Stürzer Weiher wird eine großzügig gestaltete Gartenanlage mit vereinzelt Sauna- und Ruhe-Häusern konzipiert. Im Nordosten wird eine Stellplatzanlage (max. 630 PKW) vorgesehen. Nachstehend Auszüge aus der Konzeption, siehe auch Begründung zum Bebauungsplan Nr. 176 mit integrierter Grünordnung:

Bei dem geplanten Gebäude handelt es sich um eine gewerblich betriebene gesundheitsorientierte Wellnessanlage mit Sauna-, SPA- (Kosmetik und Massage), verschiedenen Schwimm-Pools, Gastronomie- und Hotelbereich. SPA ist im deutschen Sprachraum ein Oberbegriff für Gesundheits- und Wellnessanlagen. Es steht für Einrichtungen, die den Einklang und die Harmonie von Körper, Geist und Seele anstreben. Zum Angebot gehören neben Fitness- und Ernährungsprogrammen, Körper- und Gesichtsbearbeitungen, ein Bereich für Anwendungen (ayurvedische und klassische Massagen), verschiedene Badepools im Innen- und Außenbereich, eine Saunalandschaft und Entspannungszonen mit Liegeflächen, sowie einem internen Restaurantbereich.

Technische Anlagen (Badewassertechnik, Lüftungstechnik etc.) werden voraussichtlich im Keller und teilweise auf den Dächern angeordnet. Anlieferung, Versorgung über einen eigenen Trafo und Entsorgung durch Fachunternehmen werden über einen eigenen Betriebshof gewährleistet (Anlieferung ca. zweimal täglich und Müllentsorgung ca. zweimal pro Woche).

Der Hotelbetrieb läuft 7 Tage die Woche im 24-Stunden-Betrieb. Das Hotel verfügt über ca. 120 Zimmer und Suiten auf drei Geschossen, sie werden hauptsächlich von den Gästen der Wellnessanlage besucht.

Der Gastronomiebereich im südlich gelegenen Gebäudebereich steht ausschließlich den Wellness- und Hotelbesuchern zur Verfügung. Im Kassenbereich der Eingangshalle wird ein kleines Sortiment verschiedener Produkte der Wellnessangebote zum Verkauf angeboten werden.

Umfangreiche Rückzugsbereiche zur Entspannung in Schlafräumen, Ruhezeiten, Sitznischen stehen im Erd- und Obergeschoss, wie auch im Außenbereich zur Verfügung.

Die Anlage wird ganzjährig täglich, auch an Sonn- und Feiertagen von 9.00 - 24.00 Uhr für die Gäste geöffnet sein. Die interne Betriebszeit ist von 7.00 Uhr morgens bis 0.30 Uhr vorgesehen.

Die maximale Besucherzahl wird voraussichtlich auf 850 Gäste beschränkt. Es ist gewährleistet, dass nicht mehr Gäste gleichzeitig die Anlage nutzen, da nicht mehr Spinde vorhanden sind. Die Verteilung dieser Gäste in den unterschiedlichen Nutzungsbereichen gewährleistet den exklusiven Anspruch auf Ruhe und Entspannung. Die erwartete durchschnittliche Besucherzahl pro Tag beträgt 500 Personen. Die mittlere Aufenthaltsdauer der Tagesgäste beträgt ca. 4 - 6 Stunden. Die Hauptbesuchszeit liegt zwischen 17.00 - 22.00 Uhr. Zu Spitzenbesuchszeiten werden an Wochenenden und Feiertagen bis zu 900 Besucher täglich erwartet. Die Betriebszeiten der Wellnessanlage liegen zwischen 7.00 Uhr und 0.30 Uhr mit Ausnahme des Hotels. Das Hotel wird 24 h/Tag betrieben. Der Gastronomiebereich steht während des Besucherzeitraums zwischen 9.00 Uhr und 24.00 Uhr den Gästen zur Verfügung.

Die Wellnessanlage wird insgesamt mit ca. 80 Beschäftigten betrieben werden. In der stärksten Schicht arbeiten ca. 35 Personen gleichzeitig. Das Personal wird in folgenden Bereichen beschäftigt:

Verwaltung, Fachpersonal Anwendungen wie MasseurInnen und KosmetikerInnen, SaunabetreuerInnen, Servicepersonal Gastronomie und Küche, sowie Fachpersonal für den Hotelbetrieb.

Die für den Betrieb der Anlage notwendigen Maschinen und Apparate: Wasseraufbereitung gemäß DIN 19643, Saunaöfen, Eismaschinen, Kücheneinrichtungen, Küchengeräte, Kühl- und Tiefkühlhäuser, Lüftungsgeräte, Klima-/ Kältetechnik und zentrale Lüftungsanlagen. Die Lüftungsanlagen der Wellnessanlage werden voraussichtlich mit folgenden Betriebszeiten betrieben: Täglich 7:00 Uhr bis 0.30 Uhr. Die Lüftungsanlage des Hotels läuft bedarfsabhängig durch. Alle Lüftungsgeräte werden automatisiert bedarfsabhängig betrieben. Somit werden die Lüftungsanlagen mit möglichst geringen Luftmengen und somit Emissionen, betrieben.

Zusammenfassend stellt das geplante Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wellness und Hotel“ nach städtebaulichen Gesichtspunkten eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung dar und ermöglicht durch die Schaffung von Arbeitsplätzen eine nicht unbedeutende Stärkung der Stadt Olching in wirtschaftlicher Hinsicht.

6.2 Erschließung

Die Erschließung des Sondergebietes erfolgt über die im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 19.09.2016 dargestellten Gewerbeflächen im Teil III. Diese schließen an die

Die **Eingriffsfläche** errechnet sich ausgehend vom Geltungsbereich mit 4,19 ha abzüglich der 0,14 ha sonstige Grünflächen mit besonderer Bedeutung für das Ortsbild / Ortsrandeingrünung. Dementsprechend beläuft sich die **Eingriffsfläche** auf 4,19 ha abzgl. 0,14 ha = **4,05 ha**.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs auf Flächennutzungsplan-Ebene in der Faktorspanne

Typ A Kategorie I Gewerbeflächen mit Einschränkungen	3,13 ha x	Faktor 0,3 – 0,6 =	0,939 – 1,878 ha
Typ B Kategorie III Grünfläche	0,41 ha x	Faktor 1,0 – 3,0 =	0,410 – 1,230 ha
Typ B Kategorie III Hecken / Gehölze	0,40 ha x	Faktor 1,0 – 3,0 =	0,400 – 1,200 ha
Typ B Kategorie III Wasserfläche	0,11 ha x	Faktor 1,0 – 3,0 =	0,110 – 0,330 ha
	4,05 ha	Ausgleichsbedarf	1,869 – 4,638 ha

Hieraus ergibt sich in der Faktorspanne ein Ausgleichsbedarf von 1,869 ha bis 4,668 ha. Die exakte Ermittlung und Zuordnung der Ausgleichsflächen erfolgt hierbei auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (näheres siehe Umweltbericht Kapitel 5.5).

■ **Umweltauswirkungen**

Im Umweltbericht wird in Kapitel 9 „Allgemeinverständliche Zusammenfassung“ nachstehende abschließende Gesamtwirkungsbeurteilung formuliert:

Besondere **kumulative negative Wirkungen** des Standortes in Bezug auf die im Raum gegebenen Vorbelastungen durch den bestehenden großflächigen Gewerbepark Geiselbullach sowie die vorhandenen Verkehrsstrassen (Autobahn A 8 und Bundesstraße B 471), v. a. durch Lärm, und die gewerbliche Entwicklung im unmittelbaren Umfeld sowie besondere **Wechselwirkungen**, die nicht bereits mit der Untersuchung der einzelnen Schutzgüter erfasst wurden, haben sich nicht ergeben.

Unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf alle Schutzgüter und der gegebenen Ausgleichsmöglichkeiten sind die Auswirkungen die Festsetzungen in der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes Sondergebiet „Wellness und Hotel“ **insgesamt als mäßig** und die **geplanten Maßnahmen als umweltverträglich** einzustufen.

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Olching wurde einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB gemäß der in § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien unterzogen. Die Darstellungen wurden im Einzelnen bezüglich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt beurteilt.

Auswirkungen auf die Biodiversität sind dann nicht zu erwarten. Die Ergebnisse sind im vorliegenden Umweltbericht enthalten. Insgesamt betrachtet, werden keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen festgestellt.

Insgesamt ist die Bauleitplanung am vorgesehenen Standort aufgrund des Untersuchungsrahmens des Umweltberichts als **umweltverträglich** zu beurteilen.

- Die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen.
- Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist möglichst landschaftsverträglich auszuführen.
- Die Gebäude sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen und straßenseitige Erschließungen sind so zu bauen und zu betreiben, dass vermeidbare Belastungen des Wohnumfeldes und der Umwelt unterbleiben.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes Sondergebiet „Wellness und Hotel“ der Stadt Olching sind unter diesen Bedingungen **nicht gegeben**.

8. Hydrogeologie und Wasserwirtschaft

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist getrennt zu sammeln und über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht auf den Parzellen, in das Grundwasser einzuleiten (flächige Versickerung in Mulden, bewachsener Bodenfilter). In Ausnahmefällen kann das Niederschlagswasser auch über Rigolen oder Sickerrohre versickert werden. Dabei müssen die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) beachtet werden. Des Weiteren gilt die NWFreiV (Verordnung über die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser). Wenn die Maßgaben der NWFreiV und der TRENGW eingehalten werden, ist die Versickerung

genehmigungsfrei. In anderen Fällen wird über die Zulässigkeit der Versickerung in einem Wasserrechtsverfahren entschieden.

Die Versickerung des von befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers ist nach den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) auszuführen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden.

Parkplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen. Eine möglichst flächige Versickerung auf dem Grundstück über die belebte Bodenschicht ist anzustreben, um die Grundwasser-Neubildung zu stärken. Die genaue Planung und Dimensionierung nach den einschlägigen technischen Regeln hat, sofern erforderlich, im Rahmen eines Wasserrechtsverfahrens zu erfolgen.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist umfassend in den einschlägigen Vorschriften und technischen Regelwerken geregelt.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Bau (Bohrpfähle), Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, sodass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Fürstenfeldbruck eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 70 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) einzuholen.

Grundsätzlich sind hinsichtlich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen die Anforderungen der §§ 62 bis 63 WHG und der nach Art. 62 Abs. 4 WHG erlassenen Rechtsverordnung (AwSV) zu beachten. Die Anzeigepflicht für prüfpflichtige Anlagen ergibt sich dabei nunmehr aus § 40 AwSV.

Weiterhin wird auf das Thema wassersensible Siedlungsentwicklung hingewiesen, hier auf die Broschüre des Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/abwasser/wassersensible_siedlungsentwicklung/index.htm. Möglichkeiten hierzu sind ein ausreichend hoher Anteil an Grünflächen, ggf. die Planung von Wasserflächen und die Berücksichtigung von Auswirkungen möglicher Starkregenereignisse (Überflutungsnachweis).

9. Ver- und Entsorgung

■ Wasserversorgung

Für die Wasserversorgung im Planungsgebiet ist der Zweckverband zur Wasserversorgung der Ampergruppe (WVA) zuständig.

■ Löschwasserversorgung

Um den Bedarf an Löschwasser sicherzustellen, erfolgt im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens eine Abstimmung mit der Stadt und der zuständigen Feuerwehr. Sofern eine Löschwasserversorgung nicht gewährleistet werden kann, ist eine Löschwasserversorgung auf dem Privatgrundstück über entsprechende Löschwassertanks im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens und dem Einzelgenehmigungsverfahren sicherzustellen.

Die Kommunen haben in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit ferner notwendige Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten (Art. 1 Abs. 2 Satz 2 BayFwG). Die Löschwasserversorgung ist nach den „Technischen Regeln des DVGW“ Arbeitsblätter W331 und 405 auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem „Ermittlungs- und Richtwertverfahren“ zu ermitteln. Sollten neue Hydranten erstellt werden, so sind nach Möglichkeit Oberflurhydranten zu verwenden. Der nächstgelegene Hydrant darf maximal 75 m vom jeweiligen Hauptzugang entfernt sein.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, der Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ und die „Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung Februar 2007) verwiesen.

■ Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Amperverband. Die Kläranlage verfügt über ausreichende Kapazität für eine weitere Siedlungstätigkeit in Olching.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist jeweils die Notwendigkeit der Vorreinigung der Abwässer zu klären.

■ **Niederschlagswasserbeseitigung**

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserver- und Wasserentsorgungsanlage angeschlossen sein. Unverschmutztes **Niederschlagswasser** von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht zu versickern und dem Grundwasser zuzuführen. Ausreichende Flächen sind hierfür vorzusehen. Niederschlagswasser darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden.

Das anfallende Dach- und Oberflächenwasser ist auf den privaten Gewerbezellen zu versickern. Hierbei wird die flächige Versickerung über einen bewachsenen Bodenfilter angestrebt. Die Dimensionierung der Sickermulden und Rückhalteräume hat gemäß DWA-A 138 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser bzw. gemäß DWA-A117 Bemessung von Regenrückhalteräumen zu erfolgen (siehe auch Vorgaben aus NWFreiV und TRENGW).

■ **Abfallbeseitigung**

Die Müllbeseitigung erfolgt über den Abfallwirtschaftsbetrieb Fürstenfeldbruck.

■ **Elektrizität**

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die Bayernwerk Netz GmbH durchgeführt und kann als gesichert betrachtet werden.

■ **Telekommunikation**

Zur Telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches durch die Deutsche Telekom AG, ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

■ **Fernwärme**

Es besteht die Möglichkeit für einen Anschluss an das Fernwärmenetz der Müllverbrennungsanlage der GfA. Energieversorger sind hier die Stadtwerke Olching.

10. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 Punkt 1. BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Da sich im näheren Umfeld Wohngebäude, vor allem im Norden in Bergkirchen-Lus befinden, wurde zur Beurteilung der Schallimmissionen im Zuge des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan Nr. 176 mit integriertem Grünordnungsplan ein Immissionsschutztechnisches Gutachten erstellt. Es werden Zusatzkontingente nach den Richtungssektoren A bis O festgesetzt. Bezugspunkt ist hier die UTM Koordinate X = 673250,00 / Y 5344297,00.

Die Schalltechnische Untersuchung Auftrags-Nr. 7957.1 / 2022 - JB vom 13.06.2022, Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Gewerbepark 4, 85250 Altomünster, ist als Anlage Bestandteil der Begründung des Bebauungsplan Nr. 176 mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbepark Geiselbullach an der B 471 - Teil III“, siehe nachstehende Auszüge aus der Begründung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung:

„Hierbei wurde vom Gutachter am 12.09.2022 mitgeteilt, werden die veränderten Grundstückszuschnitte der Gewerbegebietsflächen in der endgültigen Fassung des Vorentwurfs, zwar Auswirkungen auf die Ergebnisse der Kontingentierung haben. Da sich diese auf Quadratmeter bezieht, wird es allerdings zu keiner grundlegenden Änderung der Ergebnisse kommen.

Somit ist es aus der Sicht des Gutachters sinnvoll die Schalltechnische Untersuchung erst auf Basis des nächsten Planstandes (Entwurf) anzupassen.

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Die Stadt Olching hat deshalb die Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, damit beauftragt, die Lärmimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sachverständig zu untersuchen.

Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 13.06.2022, Auftrags-Nr. 7957.1 / 2022 - JB, bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans.

Die Berechnungen ergaben ferner für den Gewerbelärm keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zur Tag- und Nachtzeit durch die benachbarten Gewerbegebiete bei schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet.

Für reine Büronutzungen können die Tagorientierungswerte auch in der Nachtzeit zugrunde gelegt werden, da in der Nachtzeit bei Büros und Schulungsräumen gemäß dem Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt- und Verbraucherschutz (StMUV) vom 24.08.2016 kein im Vergleich zur Tagzeit erhöhter Schutzanspruch besteht.“

11. Denkmalpflege

Im gesamten Geltungsbereich befindet sich das Bodendenkmal Nr. D-1-7734-0017 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der Urnenfelderzeit“. Zwei weitere Bodendenkmäler befinden sich in näherer Umgebung

- **D-1-7734-0205** Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung, unmittelbar in 130 m im Südwesten,
- **D-1-7734-0136** Untertägige frühneuzeitliche Befunde im Bereich von Schloss Geiselbullach mit Kath. Kapelle St. Johann Nepomuk und barocker Gartenanlage, in 475 m im Südosten, bereits südlich der B 471.

Baudenkmäler, beispielsweise die Kapelle in Geiselbullach in etwa 500 m Entfernung werden nicht beeinträchtigt.



Abb. 3: Bodendenkmäler (rot) im Geltungsbereich

BayernViewer, Geoportal Abfrage 05.05.2022 ohne Maßstab

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Diese wurde von der Stadt Olching beim Landratsamt Fürstfeldbruck beantragt (BV-Nr. 2019-5345) und liegt mit Datum 21.10.2019 vor.

Die **denkmalschutzrechtliche Erlaubnis** wird mit folgenden Auflagen verbunden:

1. Die denkmalfachlichen Arbeiten sind in zwei Abschnitten von archäologisch qualifizierten Fachkräften (siehe Auflage Nr. 3) durchzuführen (Schritt 1: Oberbodenabtrag, Schritt 2: Qualifizierte Ausgrabung). Art und Umfang der qualifizierten Ausgrabung richten sich nach der denkmalfachlichen Leistungsbeschreibung. Das Ende der Ausgrabung ist mit dem beigefügten Formblatt "Anzeige Grabungsende" gegenüber der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD anzuzeigen (siehe Auflage Nr. 7).

2. Der Oberbodenabtrag bzw. Ausbau moderner Bodenbeläge (siehe Ziffer 1) darf nur unter Aufsicht einer archäologisch qualifizierten Fachkraft durchgeführt werden. Vom Veranlasser sind Gerät und Personal bereit zu stellen. Für den maschinellen Abtrag sind ungezähnte Böschungsschaufeln vorzuhalten. Für die Feststellung erhaltener Bodendenkmäler ist ein Feinplanum zur archäologischen Beurteilung anzulegen. Festgestellte Bodendenkmäler sind der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und einzumessen. Aufmaß und Kurzbericht des Oberbodenabtrags sind der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD unverzüglich vorzulegen.
3. Die vorhandenen Bodendenkmäler sind sachgemäß und archäologisch qualifiziert auszugraben und zu bergen, soweit dies für die Durchführung des Vorhabens erforderlich ist. Vom Bauvorhaben nicht berührte Bodendenkmäler sind zu erhalten und konservatorisch zu überdecken. Die Arbeiten sind von einer(m) archäologisch im Fachbereich Vor- und Frühgeschichte, Archäologie der Römischen Provinzen oder Archäologie des Mittelalters und der Neuzeit qualifizierten Fachfirma/ Wissenschaftler/ Grabungstechniker durchzuführen.
4. Die aufgefundenen Bodendenkmäler sind zu vermessen, fotografisch und zeichnerisch in archivfähiger Form zu dokumentieren und zu beschreiben.
5. Bei der Ausgrabung geborgene Funde stellen trotz der Bergung einen Teil des denkmalfachlich wie -rechtlich einheitlichen Bodendenkmals dar und sind deshalb dauerhaft zu erhalten.
6. Der Name und die Adresse der beauftragten Fachfirma und der Name und die Adresse der archäologisch qualifizierten Fachkraft (wissenschaftliche Grabungsleitung) sowie der Beginn der Maßnahme sind der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem BLfD mindestens eine Woche vor Beginn der Grabungsarbeiten mitzuteilen.
7. Das Ende der denkmalfachlichen Maßnahme ist der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem BLfD spätestens am folgenden Werktag mit Datumsangabe anzuzeigen.
8. Der Grabungsbericht die vollständige Grabungsdokumentation über alle für die Erfüllung der vorgenannten Auflagen Ziffer 3. und 4. erforderlichen Arbeiten sind innerhalb von 4 Arbeitswochen nach Beendigung der bodendenkmalfachlichen Arbeiten vor Ort im Original vollständig dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzulegen.
9. Bei unvorhergesehenen Problemen sind die Arbeiten zu unterbrechen. Das weitere Vorgehen ist mit dem Landratsamt Fürstfeldbruck und dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.
10. Weitere Auflagen, insbesondere zum Schutz von Bodendenkmälern, die sich aus dem Fortschritt der erlaubten Grabung oder der Überwachung der denkmalfachlichen Arbeiten ergeben sollten, bleiben ausdrücklich vorbehalten (Art. 36 Abs. 2 Nr. 5 BayVwVfG).

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

12. Nachrichtliche Übernahmen

■ Altlasten

Im Planungsgebiet sind im Zuge der vorangegangenen vorbereitenden Bauleitplanung, hier der 12. Änderung zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan vom 30.04.2012, keine Aussagen zu etwaig vorhandenen Altlasten benannt worden.

13. Flächenbilanz

Darstellung	wirksamer Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung, Stadt Olching vom 19.09.2016,		9. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich einer Wellnesseinrichtung im Gewerbepark Geiselbullach	
	ha	in %	ha	in %
Gewerbliche Bauten mit Einschränkungen	3,13	74	-.-	-.-
Sonstiges Sondergebiet	-.-	-.-	3,94	94
sonstige Grünflächen mit besonderer Bedeutung für das Ortsbild / Ortsrandeingrünung	0,55	13	0,14	3
erhaltenswerte Hecke / Gehölz	* 0,40	10	-.-	-.-
Wasserflächen	0,11	3	0,11	3
gesamter Geltungsbereich	4,19	100	4,19	100

* davon 0,35 ha erfasst als Biotop der amtlichen bayerischen Biotopkartierung

■ **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726).
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802).
 - Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl 2007, S. 588), zuletzt geändert durch die §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 08.11.2022 (GVBl. S. 650).
 - Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl 1998, S. 796), die zuletzt durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2022 (GVBl. S. 374) geändert worden ist.
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) – vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist.
 - Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur – Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) – vom 23. Februar.2011 (GVBl, S. 82), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist.
 - Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
 - Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. – Ein Leitfa- den (ergänzte Fassung) – Bayerisches Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (BayStmLU), Hrsg., München, Januar 2003.
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802) geändert worden ist.
 - Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayRS IV, S. 354), das zuletzt durch Gesetz vom 23.04.2021 (GVBl. S. 199) geändert worden ist.
-