Bebauungsplan Nr. 176 mit integriertem Grünordnungsplan
Gewerbepark Geiselbullach an der B 471 Teil III
Stadt Olching

ENTWURF

Begründung

Regierungsbezirk **Oberbayern**

Landkreis **Fürstenfeldbruck**

Stadt Olching
vertreten durch
Andreas Magg, Erster Bürgermeister

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

Planung

MARION LINKE
KLAUS KERLING
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA

PAPIERERSTRASSE 16 84034 LANDSHUT
Tel. 0871/273936
e-mail: kerling-linke@t-online.de

LANDSCHAFT STÄDTEBAU FREIRAUM

Bearbeitung

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

Landshut, den 25. Juni 2024

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Größe des Planungsgebiets 3
2. Übergeordnete Planungen 4
2.1 Vorgaben der Landesplanung 4
2.2 Vorgaben der Regionalplanung 4
2.3 Weitere übergeordnete Planungsvorgaben 4
3. Grundzüge der Planung und Zielsetzung 5
3.1 Städtebauliche Gründe 5
3.2 Städtebauliches Konzept 6
3.3. Grünordnung 10
3.4. Umweltprüfung 14
4. Öffentliche Belange unter Berücksichtigung der Planungsziele 17
4.1 Verkehr 17
4.2 Hydrogeologie und Wasserwirtschaft 18
4.3 Ver- und Entsorgung 18
4.4 Immissionsschutz 21
4.5 Altlasten 22
4.6 Denkmalpflege 22
5. Nachrichtliche Übernahmen 23
6. Flächenbilanz 24
7. Voraussichtliche Kosten 25
7.1 Voraussichtliche Kosten der Wasserversorgung 25
7.2 Voraussichtliche Kosten der Abwasserbeseitigung 25
7.3 Finanzierung der Erschließungskosten 25
■ Rechtsgrundlagen 25

Anlagen

■ **Schalltechnische Untersuchung**, Auftrags-Nr. 8099.1 / 2022 - JB vom 24.05.2024 Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Gewerbepark 4, 85250 Altomünster (34 Seiten)

■ **Regelschnitt A**–**A´** Gewerbering West M 1 : 200
Regelschnitt B–**B´** Allee zum Quartier SO a M 1 : 200
Regelschnitt C–**C´** Gewerbeerschließung Stichstraße M 1 : 200

■ **Umweltbericht nach § 2a BauGB** zum Bebauungsplan Nr. 176 mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbepark Geiselbullach an der B 471 Teil III (32 Seiten)

Skizze Bestandssituation mit Umfeld M 1 : 2.500
Skizze Bestandssituation Westteil M 1 : 1.000
Ausgleichskonzept Fl.Nr. 1168, Gemarkung Olching ..... M 1 : 1.000
Ausgleichskonzept Fl.Nr. 680/2, Gemarkung Geiselbullach ..... M 1 : 1.000
Ausgleichskonzept Fl.Nr. 549/2, Gemarkung Geiselbullach ..... M 1 : 1.000
Ausgleichskonzepte Waldumbau, Gemarkung Baindlkirch und Mehring, 8 Pläne ..... 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 11.06.2024 .....(73 Seiten)

■ **Umsetzung CEF-Maßnahme Feldlerche** – Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vom 17.05.2024, Stadt Olching .....2 Seiten, 1 Anlage

■ **Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung** – Gewerbepark Geiselbullach – Stadt Olching vom 07.02.2023, Schlothauer & Wauer, Ingenieurgesellschaft mbH, Richard-Reitzner-Allee 1, 85540 Haar (43 Seiten), mit Stellungnahme (2 Seiten) vom 17.04.2023, Verkehrszählung – Kapellenweg (6 Seiten) und Parkplatz Gewerbering (9 Seiten), beide vom 20.12.2022

■ **Grobkonzept zur Niederschlagswasserbeseitigung** vom 17.05.2024, Dippold + Gerold beratende Ingenieure GmbH, Sembdnerstraße 7, 82110 Germering.....6 Seiten u 11 Anlagen

1. Lage und Größe des Planungsgebietes

Die Stadt Olching beabsichtigt im Ortsteil Geiselbullach, nördlich der Bundesstraße B 471 die großflächige Erweiterung um 15,57 ha eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO im Anschluss an den bereits bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 166 „Gewerbepark Geiselbullach an der B 471 Teilabschnitt I und II“ vom 29.05.2012.
Die Entwicklung des Bebauungsplan Nr. 176 mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbepark Geiselbullach an der B 471 Teil III erfolgt aus der seit dem 19.09.2016 wirksamen **Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan** und der hier vorausgegangenen 12. Änderung in den Jahren 2008-2012, wirksam seit 30.04.2012.
Für die geplante Wellnessanlage mit Sauna und Spa (Kosmetik und Massage), verschiedenen Schwimm-Pools, Gastronomie- und Hotelbereich wird hier eine Teilfläche im Westen in ein Sondergebiet gewandelt. Hierfür erfolgt die 9. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren.

Das geplante Gewerbegebiet ist im Verbund mit den angrenzenden und bereits bestehenden Gewerbeflächen nordöstlich und südöstlich zu verstehen. Hierbei wird an die Erschließungsstraße des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbepark Geiselbullach an der 471 Teilabschnitt I und II“ angeschlossen und ein Ringschluss geschaffen. Ein Anschluss an die überörtlichen Erschließungsstraßen, insbesondere die B 471 ist im Teilbereich I sicherstellt. Das Planungsgebiet befindet sich im Anschluss an ein weitestgehend bebautes Gewerbegebiet. Allerdings trennt die Trasse der Bundesstraße B 471 als Barriere das Gewerbegebiet vom Ortsteil Geiselbullach mit den Wohnbauflächen und auch dem weiteren Stadtgebiet Olching ab. Die Entfernung des Planungsgebietes zum Siedlungskern von Olching beträgt ca. 2 km. Die nächstliegenden Siedlungen im Umfeld befinden sich in 250 bis 420 m Entfernung in den Siedlungsbereichen Neu-Esting im Südwesten bzw. in Geiselbullach im Südosten.

Die Stadt Olching ist über die S-Bahn S 3 mit Halt in Olching und Esting sowie über MVV-Regionalbuslinien X800 und zukünftig 730 an das ÖPNV-Netz des Münchener Verkehrs Vereines (MVV) angeschlossen. Eine S-Bahn-Fahrt zum Marienplatz dauert 30 min. Ab Pasing besteht Anschluss an das Netz der Deutschen Bahn.

Die Größe des **Geltungsbereichs** des Bebauungs- und Grünordnungsplans beträgt **167.921 m²** und umfasst Teilflächen der Flurstücke Fl.Nrn. 100, 100/27, 100/44, 100/59, 100/60, 100/79, 100/81, 105/183, 105/181, 105/187, 105/188, 109 und 109/7 Gemarkung Geiselbullach, Stadt Olching. Der Geltungsbereich überlagert sich mit 0,44 ha am Nordostrand mit dem **Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbepark Geiselbullach an der B 471 Teilabschnitt I“** und mit 0,78 ha am Südostrand mit dem **Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbepark Geiselbullach an der B 471 Teilabschnitt II“** Diese Änderungsbereiche werden durch die vorliegende Bauleitplanung aufgehoben und neu überplant.

Im Zusammenhang mit dem rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 166 „Gewerbepark Geiselbullach an der 471 Teilabschnitt I und II“ vom 29.05.2012 und dessen Systematik weiterführend wird der Geltungsbereich als „Gewerbepark Geiselbullach an der B 471 Teil III“ bezeichnet. Dieser wird in die Quartiere GE 1, GE 2, GE 3, GE 4, GE 5, GE 6, GE 7, SO a und SO b unterteilt. Es wird eine Wandhöhe von maximal 14,2 m vorgesehen. Die dargestellten Gewerbeparzellen belaufen sich auf 110.742 m², wovon 80.200 m² auf den Umgriff der Baugrenzen für Hauptbaukörper entfallen.

Die Erschließung der Gewerbeflächen erfolgt von Nordosten bzw. Südosten über den bereits bestehenden „Gewerbepark Geiselbullach an der B 471 Teilabschnitt I und II“.
Die Haupterschließungsstraßen im Gebiet – hier Gewerbering West und Nord haben eine Breite von 7 m. Neben der Fahrbahn verläuft beidseitig ein 3 m breiter Grünstreifen mit Entwässerungsmulden. Der Gewerbehof im südlichen Bereich wird durch eine Stichstraße mit anschließendem Wendehammer erschlossen. Die Stichstraße bindet die Quartiere GE 4 bis GE 7 an den Gewerbering an. Diese hat eine Breite von 7 m sowie beidseitig 3 m breite Grünstreifen als auch 2,5 m breite Fußwege. Die Grünstreifen entlang der Erschließungsstraßen werden mit begleitenden Straßenbäumen bepflanzt.

Ziel ist ein engmaschiges Netz an Wegverbindungen für Fußgänger, welche innerhalb der öffentlichen Grünzüge verlaufen. Die Erschließung des Gewerbegebietes für den Fußgänger- und vor allem den Radverkehr erfolgt von Süd nach Nord über den Kapellenweg. Der Kapellenweg schließt dann an die 3 m breiten Fußwege entlang des Gewerberings an, welche dann durch das gesamte Gewerbegebiet inklusive Grünflächen des Teil III führen. In ca. 3 km Entfernung erreicht man die S-Bahn-Haltestelle in Esting, wovon man in ca. 30 min zum Marienplatz München gelangt. Es wurden mögliche Standorte für Bushaltestellen vorgeschlagen. Sie sollen so gestaltet werden, dass der Bus auf der Fahrbahn hält. Dadurch ist sichergestellt, dass nicht weitere Grünflächen versiegelt werden müssen.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 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 des Bebauungsplan Nr. 176 mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbepark Geiselbullach an der B 471 Teil III ist eine möglichst landschaftsschonende Entwicklung. Die öffentlichen Erschließungsflächen werden auf ein Mindestmaß reduziert. Der Standort ist aufgrund der verkehrsgünstigen Lage besonders 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. […]“*

2.2 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 kommen. 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 700 m im Südosten der regionale Grünzug Nr. 03 „Ampertal“ dargestellt.

Das ausgewiesene Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 04.1 „Maisachtal mit Randbereichen des Haspelmoores 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.

2.3 Weitere übergeordnete Planungsvorgaben

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 vorrangig **gewerbliche Baufläche.**

Im Uferbereich, westlich der Gewerbeflächen, befinden sich darüber hinaus Grünflächen mit Gehölzstrukturen im Uferbereich als auch Wasserflächen. Hiervon befindet sich mit ca. 1 ha der nordöstliche Teil des 2,4 ha großen Stürzer Weiher im Geltungsbereich.
Im Süden und Osten (am Kapellenweg) grenzen hinter einer Grünzäsur die ersten beiden Bauabschnitte des „Gewerbepark Geiselbullach an der B 471“ mit bereits 36,7 ha an. 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.
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.

Eine **detaillierte Bestandsaufnahme** für das Planungsgebiet und seine nähere Umgebung einschließlich der Nutzungen und dem Gehölzbestand an der Staatsstraße ist dem Umweltbericht Kapitel 3 und der „Skizze Bestandssituation Westteil“ im M 1 : 1.000 als Anlage zum Umweltbericht zu entnehmen. Ergänzt wird diese im städtebaulichen Kontext mit der „Skizze Bestandssituation mit Umfeld“ im M 1 : 2.500. Es handelt sich um ca. 13 ha „Fläche für die Landwirtschaft“ die überplant werden. Auf der derzeit als Acker genutzten Fläche besteht der Boden zu ca. 2/3 aus einer Ackerzahl von 39 (stark lehmiger Sand) und zu ca. 1/3 aus einer Ackerzahl von 34 (lehmiger Sand). Beide Werte liegen deutlich unter dem Landkreisdurchschnitt (= 54).

3. Grundzüge der Planung und Zielsetzung

3.1 Städtebauliche Gründe

Die Stadt Olching beabsichtigt, ein Gewerbegebiet im Zusammenhang mit den bereits vorhandenen Gewerbeflächen nordwestlich von Geiselbullach und der Bundesstraße B 471 zu erschließen. Durch den bereits hergestellten Kreisverkehr wird eine direkte Anbindung an die Bundesstraße B 471 hergestellt, die auch für den Schwerlastverkehr leistungsfähig ist und keine Konflikte in Bezug auf Durchfahrten durch Siedlungsgebiete und Nähe zu Wohnnutzung erkennen lässt. Der „Gewerbepark Geiselbullach an der B 471 Teilabschnitt I und II“ wird durch die vorliegende Planung erweitert. Diese dient auch der Verbesserung der Wirtschaftsstruktur der Stadt Olching durch Schaffung von weiteren Ausbildungs- und Arbeitsplätzen sowie der Naherholung (Wellness).

Der Gewerbepark Geiselbullach wurde 2008 mit einer Umsetzung in drei Bauabschnitten konzipiert. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 176 umfasst nun den Teil III.
Die Stadt Olching hat sich bei der bereits rechtskräftigen Bebauungsplanung Nr. 166 „Gewerbepark Geiselbullach an der B 471 Teilabschnitt I und II“ dazu entschieden, eine Bündelung der gewerblichen Entwicklung nordwestlich von Geiselbullach und der Bundesstraße B 471 vorzusehen. Hier wird störendes Gewerbe als Synergie an einem von Emissionen (Lärm durch Bundesstraße) bereits stark vorbelasteten Standort angeordnet. Dieser Standort ist äußerst verkehrsgünstig und kann zudem flächensparend erschlossen werden. Somit können andere Siedlungsteile entlasten werden, d. h. vor allem auch Schwerlastverkehr durch Wohngebiete vermieden werden.
Das geplante Gewerbegebiet Teil III schließt an die bereits vorhandenen Teilabschnitte I und II an und ermöglicht somit die Erstellung einer **Ringstraße als Haupterschließung**, welche die drei Teilabschnitte verbindet. Zusätzlich werden noch zwei Stichstraßen entstehen, um weitere Parzellen an die Ringstraße anzubinden. Die Erschließungsflächen werden somit auf ein Mindestmaß reduziert.

Die Stadt Olching ist sich der besonderen Bedeutung der Wahrung der Kulturlandschaft und ortsplanerischer Gesichtspunkte bewusst. Neben vielfaltigen Festsetzungen im Sinne von Klimaanpassung und Biodiversität unterstützt die Mindestvorgabe von mindestens 30 % der Dachflächen mit Dachbegrünung neben den Randeingrünungen und Baumpflanzungen diese überörtlich angestrebte Grünvernetzung in Ost-West-Richtung.
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 und Landschaftliche Vorbehaltsgebiete, eine Siedlungsentwicklung an anderer Stelle verhindern, vgl. auch Alternativenprüfung im Umweltbericht in Kapitel 6.1 Potenziale der Innenentwicklung sind für in der Regel störende Gewerbebetriebe aufgrund der zu erwartenden Konflikte mit der Wohnbebauung im Stadtgebiet nicht vorhanden. Weitere potenzielle Standorte für Gewerbeflächen wurden geprüft. Verwiesen wird hier auf die wirksame 12. Änderung des Flächennutzungsplans vom 30.04.2012 und dem zugehörigen Umweltbericht mit Alternativenprüfung. Für den **ausgewählten Standort** des Gewerbegebietes „Gewerbepark Geiselbullach an der B471 Teil III“, Stadt Olching sprechen zusammenfassend folgende Gesichtspunkte:

- **rechtskräftiges Gewerbegebiet** samt Erschließung unmittelbar im Nordosten und Südosten angrenzend,
- 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 Gewerbeflächen im Stadtgebiet Olching, insbesondere mit dem Fokus auf zukunftsweisendes, regionales Gewerbe,

- 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 durch entsprechende Baukörper bereits in den angrenzenden Teilabschnitten I und II vorhanden,
- Erhalt und Erweiterung der leistungsfähigen Ortsrandstruktur im Norden

Die Lage der Quartiere SO a und SO b 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 Weihers als Landschaftsbezug. Dieser Standort bietet sich für die Ansiedlung einer überörtlich und regional genutzten Wellness-Einrichtung (geplantes Spa mit Hotel) an.

Der dringende Bedarf von gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet Olching ist belegbar. Gewerbebetriebe haben hier konkretes Interesse bei der Stadtverwaltung nachgewiesen.
Die Gewerbeflächen im neu ausgewiesenen „Gewerbepark Geiselbullach an der B 471 Teilabschnitt I und II“ sind bereits nahezu vollständig bebaut. Nun besteht ein konkret gegebener Bedarf an Flächen für einen zukunftsorientierten, überörtlichen Betrieb im Bereich Wellness bzw. Erholung, der letztlich auch zur Vermeidung von Verkehr in entfernt vergleichbaren Anlagen 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. Laut Schreiben der Regierung von Oberbayern vom 19.01.2023 steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

3.2 Städtebauliches Konzept

Das Planungskonzept sieht den Teil III des „Gewerbeparks Geiselbullach an der B 471“ vor, welcher im Nordwesten an die Teilabschnitte I und II angrenzt und somit den Gewerbering als Haupterschließung im Ringschluss vervollständigt. Der „Gewerbepark Geiselbullach an der B 471“ wird durch den Teil III um die Quartiere GE 1, GE 2, GE 3, GE 4, GE 5, GE 6, GE 7, SO a und SO b erweitert.

Abb. 2: Strukturkonzept Stadt 12.05.2021

Zielsetzung ist es hier **verschiedene Bautiefen** und mögliche Grundstückszuschnitte für unterschiedlichste gewerbliche Bedürfnisse bereit zu stellen.
Neben dem überörtlichen Wellness-Angebot hat der Stadtrat beschlossen auch Möglichkeiten für die Ansiedlung von kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 176 zu berücksichtigen.
Die Grundkonzeption weist drei markante Grünbänder auf, wovon das südliche die bestehende Hecke umfasst, die bereits im Bebauungsplan Nr. 166 liegt.
Charakteristisch ist eine prägende Grünachse in Ost-West-Richtung. Unterstützt wird dies durch eine Nord-Süd-Gliederung der Quartiere und ein engmaschiges Fußwegenetz

Das erste **Strukturkonzept** vom **12.05.2021**, Bauamt der Stadt Olching, mit ausgedehnten durchgehenden Ost-West-Grünzügen weist kleinteilige Quartiere auf. Der gewünschten Distanz zwischen Gewerbe und dem SPA als Sondernutzung trägt der **zentrale Grünzug** Rechnung, der auch zugleich der Regenwasserbeseitigung dienen kann.

Abb. 3: Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 176

Die Zuschnitte der Quartiere und wesentliche Festsetzungen, z. B. zu Wand- und Firsthöhen, entsprechen dem bestehenden Gewerbegebiet, siehe weitere Ausführungen auf Seiten 7 bis 8. Hinzu kommen neue Anforderungen an die Festsetzungen im Zuge der Klimaanpassung und der Förderung erneuerbarer Energien.
Im Entwurf endet der zentrale Grünzug nun im Osten am Gewerbering, öffnet sich aber im Westen zum Stürzer Weiher. An dieser Schnittstelle ergänzt eine interne Ausgleichsfläche das Konzept und stärkt die Biotopvernetzung. Der Erhalt und die Verbreiterung der Hecke am Nordrand binden an die vorhandenen Grünstrukturen des Stürzer Weihers im Westen an.

■ Änderungen vom Vorentwurf zum Planstand Entwurf

Gegenüber dem Vorentwurf entfallen der zweite LKW-Parkplatz sowie der Kreisverkehr. Die **Erschließungsplanung** ist bereits technisch geprüft (Kurvenradien, Querungen, Höhenentwicklung, u.v.m.). Ebenso liegt bereits ein **Grobkonzept zur Niederschlagswasserbeseitigung** vom 17.05.2024 vor, Entwurfsverfasser jeweils Dippold + Gerold Beratende Ingenieure GmbH, Sembdnerstraße 7, 82110 Germering (6 Seiten und 11 Anlagen).
Zudem liegen ausführliche **Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung** – Gewerbepark Geiselbullach – Stadt Olching vom 07.02.2023, Schlothauer & Wauer, Ingenieurgesellschaft mbH, Richard-Reitzner-Allee 1, 85540 Haar (43 Seiten), mit Stellungnahme (2 Seiten) vom 17.04.2023, Verkehrszählung – Kapellenweg (6 Seiten) und Parkplatz Gewerbering (9 Seiten), beide vom 20.12.2022.

Der vorliegende Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 176 mit integriertem Grünordnungsplan stellt innerhalb des 16,79 ha großen Geltungsbereichs eine geordnete bauliche Entwicklung des Gebietes dar und entwickelt sich aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan (9. Änderung im Parallelverfahren).

■ Art der baulichen Nutzung – Gewerbegebiet –

Der Großteil des Geltungsbereichs wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Hier wird gemäß § 1 Abs.4 und 5 BauNVO eine Gliederung in sieben Quartiere vorgesehen. Um Bemühungen zur weiteren Stärkung des Ortskerns von Olching nicht zu gefährden, werden Einzelhandelsnutzungen (isolierter Einzelhandel gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO) im Gewerbegebiet ausgeschlossen.
Auch um Konflikte zwischen Wohnnutzung und Gewerbe zu vermeiden, werden Wohnungen für Aussichts- und Bereitschaftspersonen ebenfalls ausgeschlossen. Das gleiche gilt für Vergnügungsstätten, wie Spielhallen, Spielbanken und Spielkasinos. Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten, wie Diskoteken und Tanzlokale sowie Schank- und Speisewirtschaften mit regelmäßigen Musikdarbietungen zugelassen werden.
Darüber hinaus erfolgt eine Nutzungseinschränkung für die Gewerbegrundstücke GE 1, GE 2, GE 3, GE 4 und GE 6, siehe Festsetzung B.1 § 1 (5). Bis zu einer Tiefe von 40 m entlang der inneren Erschließungsstraßen dürfen hier keine offenen Lagerflächen errichtet werden. Als Nutzung bieten sich hier Gebäude, Stellplätze oder Grünflächen an.

■ Art der baulichen Nutzung – Sondergebiet –

Im Bereich des **Sondergebietes SO a** sind folgende Nutzungen zulässig: Wellnessanlage mit Nebeneinrichtungen z.B. Saunalandschaft und Entspannungszonen mit Liegeflächen, Schwimmpools innen und außen, Dampfbad, Laconium und Kneipp-Einrichtungen, Spa (Massage- und Kosmetikeinrichtungen), Gastronomie (interner Restaurantbereich) sowie ein Hotel mit bis zu 240 Betten. Dieses ist nur in Verbindung mit dem geplanten SPA zulässig.
Im Westteil, dem **SOb**, wird keine GRZ festgesetzt, sondern die **Grundfläche mit 2.000 m²** begrenzt, hier abschließend definiert als Saunahütten, Stege, Holzdecks und Terrassen sowie Belagsflächen. Die Saunahütten sind mit 60 m² konkretisiert, eine größere mit 100 m² und eine sog. Gastro-Hütte mit 130 m². Diese können auch über der Wasserfläche errichtet werden, siehe Festsetzung B.1 § 2 (6).

■ Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung sowohl im Gewerbe- als auch im Sondergebiet wird über die Festsetzung einer **maximal zulässigen Grundflächenzahl** (GRZ) von **0,8** festgelegt. Überschreitung für befestigte Flächen, wie Lagerflächen und Ausstellungsflächen, sind gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Wert von maximal 0,8 zulässig. Damit ist sichergestellt, dass 20 % der Grundstücke für grünordnerische Maßnahmen freigehalten werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird ferner über maximal zulässige Traufhöhen (im GE **11,8 m**, außer beim GE 2 mit 13,8 m) sowie Firsthöhen mit 13,8 m festgelegt, siehe Nutzungsschablone in den Festsetzungen durch Planzeichen I. § 7 (1). Die Trauf- bzw. Wandhöhe mit knapp 12,0 m wurde gewählt, um in den Gewerbehallen ausreichende Höhen für Regallager anbieten zu können und bei Produktionsbetrieben Krananlagen, die mit LKW unterfahren werden können, zu ermöglichen.
Allerdings werden die Höhen **mit absoluten Oberkanten in Meter im deutschen Haupthöhennetz (DHHN)** angegeben, also beispielsweise mit 514,0 m DNNH. Die festgesetzte Geländeoberfläche befindet sich bei 500,2 m DHHN, siehe Festsetzung Teil B.1 § 3 (2).

Im **Sondergebiet SO a** wird durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe von 14,1 m die Gebäudeentwicklung in einem mit dem Landschaftsbild noch vereinbaren Rahmen gehalten (514,3 m DHHN). Hier wird die Möglichkeit geschaffen punktuell höhere Gebäude, zum Beispiel mit Lichtkuppeln zuzulassen, siehe auch Schemaschnitt auf Seite 9 unten. Im Wesentlichen werden die Gebäude jedoch

großteils deutlich niedriger gebaut. Eine konkrete Zonierung der Höhen wurde jedoch bewusst nicht festgesetzt. Die Firsthöhen liegen bei 515,8 m DHHH bzw. max. 15.6 m.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch großzügige Baugrenzen festgelegt, um eine möglichst große Flexibilität zu gewährleisten. Es gilt die **Abstandsflächenregelung des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung** (BayBO), siehe Festsetzung Teil B.1 § 3 (1).

Die Baugrenzen dürfen durch Fluchtwege (Fluchttreppen u. a.) als untergeordnete Bauteile ausnahmsweise bis zu 1 m überschritten werden. Dies ist auf 3 % der Fassadenfläche beschränkt.
Die maximal zulässigen Firsthöhen dürfen ausnahmsweise durch notwendige Betriebsanlagen (z. B. Lüftungsanlagen etc.) auf maximal 10 % der Grundfläche überschritten werden, wenn dies aus konstruktiven oder technischen Gründen notwendig ist. Technische Dachaufbauten sind bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über die festgesetzte Firsthöhe in einem Abstand von mind. 5 m von der Fassade zulässig. Im Bereich zwischen GE 4 und GE 5 ist eine geschlossene Bauweise zulässig (siehe Festsetzung Teil B.1 § 2 (4).

■ Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen ausschließlich im Bereich der Fassaden am Gebäude mit einer max. Höhe von 4,0 m angebracht werden. Freistehende Werbeanlagen sind bis zu 5,0 m sowie Fahnenmasten bis zu 7,0 m Höhe zulässig. Hierbei ist auf die nächstgelegene Straßenoberkante Bezug zu nehmen. Fremdwerbung ist unzulässig. Die Beleuchtung ist insekten- und fledermausfreundlich zu gestalten (siehe Festsetzungen Teil B.1 § 7 (1), (2) und (3).

■ Dächer

Im Planungsgebiet werden sowohl Flachdächer als auch geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 25 Grad zugelassen, siehe Festsetzung Teil B.1 § 4 (1). Die Begrenzung der Dachneigung ist notwendig, um keine zu hohen Firsthöhen entstehen zu lassen.
Flachdächer sind extensiv oder intensiv zu begrünen (mindestens 30 % der Dachflächen, siehe Festsetzung Teil B.1 § 5 (2). Im Hinblick auf eine ruhige Dachlandschaft werden Dacheinschnitte und Dachgauben für unzulässig erklärt, siehe Festsetzung Teil B.1 § 4 (4).
Im SOb ist abweichend eine Dachneigung von 25 bis 50 Grad zulässig, um den angestrebten Charakter der Saunahütten zu ermöglichen, siehe Festsetzung Teil B.1 § 4 (1).

■ Anlagen zur Energiegewinnung und Energieeinsparung

Diese Anlagen werden ausdrücklich zugelassen. Sie können aber nur an den Gebäuden entweder im Bereich der Fassaden oder auf den Dächern errichtet werden. Anschlüsse für die Nutzung, Verteilung oder Speicherung von Solarenergie sowie statische Vorkehrungen hierfür sind vorzusehen, siehe Festsetzung Teil B.1 § 5 (1). Im Gewerbegebiet muss der Anteil der Dachflächen mit Solarenergienutzung mind. 50 % betragen, siehe Festsetzung Teil B.1 § 5 (2).

■ Gestaltung der Gebäude

Aufgrund der gut einsehbaren Lage des neuen Gewerbegebietes entlang der B 471 bzw. im Norden von Bergkirchen-Lus legt die Stadt Olching großen Wert auf eine gute Gestaltung der Gewerbebauten. Aus diesem Grund enthalten die Festsetzungen zum Bebauungsplan entsprechende Anforderungen an die Gestaltung, entsprechend den bereits umgesetzten Bauabschnitten I und II. Um einen ruhigen Gesamteindruck des Gewerbegebietes nicht zu stören, werden grelle und stark reflektierende Materialien ausgeschlossen.
Bei der Planung der Gebäude mit Satteldach darf zur Vermeidung zu wuchtiger Giebel eine Breite von 20 m nicht überschritten werden. Größere Gebäudebreiten sind durch die Reihung mehrerer Giebel zu gliedern. Für Gebäude mit Flachdächern wird bei Gebäudelängen von mehr als 20 m eine Gliederung durch vertikale Elemente, wie z.B. Pfeiler, Versätze oder Materialwechsel festgelegt, siehe Festsetzungen Teil B.1 § 6 (4) und (5).

Behälter für Abfallbeseitigung sowie Transformatorenhäuser sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder müssen bei freier Aufstellung entsprechend dicht mit Hecken oder Sträuchern eingegrünt werden. Auch diese Festsetzung erfolgt aus gestalterischen Gründen, siehe Festsetzung Teil B.1 § 8 (1).

■ Einfriedungen

Für die Gestaltung der Zäune werden auch im Hinblick auf ein einheitliches Erscheinungsbild ausschließlich Metallzäune in der Materialfarbe (grau verzinkt, anthrazit) festgesetzt. Sockel sind unzulässig. Die maximale Höhe wird im Gewerbegebiet mit 2,0 m, im Sondergebiet mit 2,20 m begrenzt, siehe Festsetzungen Teil B.1 § 9 (1), (4) und (5). Damit kann zugleich auch den Sicherheitsansprüchen der

Betreiber Rechnung getragen werden. Im Straßenraum ist die Zaunlinie 2 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen, siehe Festsetzungen Teil B.1 § 9 (1) und (2). Außerhalb des Straßenraums ist die Zaunlinie an der Innenseite der Randeingrünung zu führen, so dass diese zur freien Landschaft bzw. dem internen Grünzug nicht sichtbar ist. Auch ist für die Kleintierdurchgängigkeit zu sorgen (Bodenfreiheit 20 cm ab Unterkante Zaun), siehe Festsetzung Teil B.1 § 9 (3).

■ Bodenordnende Maßnahmen und Erschließungskosten

Nachdem die Realisierung des Planungsgebietes über einen städtebaulichen Vertrag geregelt wird, sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.
Auch für die Herstellung der Erschließungsstraße wird ein Erschließungsvertrag abgeschlossen. Deshalb kommen auf die Stadt keine Erschließungskosten zu. Für die leistungsgebundenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden die nach den einschlägigen Satzungen zu entrichtenden Beiträge erhoben, siehe auch Kapitel 7.1 bis 7.3 auf Seite 25.

■ Gesamtkonzeption

Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, d. h. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind unzulässig. Gleiches gilt für isolierten Einzelhandel gem. § 1 Abs. 9 BauNVO. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe als Verkaufsstellen von in diesem Gebiet hergestellten Produkten, insbesondere als Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben, zugelassen werden. Ebenso können im **Gewerbegebiet** Lagerplätze gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Tanzlokale, Schank und Speiswirtschaften mit regelmäßigen Musikdarbietungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

Zusammenfassend stellt das Baugebiet 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.
Die Gewerbeparzellen setzen sich aus dem Umgriff der Baugrenzen für die Hauptbaukörper, den Nebenflächen (Nebenanlagen und private Erschließungs-, Fahr-, Lager- und Stellflächen), der privaten Randeingrünung der Parzelle, hier den sog. „privaten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ zusammen.
Die privaten Gewerbeparzellen umfassen auch die Nebenflächen, hier v. a. Stellplätze (teilweise innerhalb der Baugrenzen) und Erschließungsflächen, sowie die Randeingrünung der gewerblichen Nutzung, so dass diese Flächen auch bei der Berechnung der Grund- und Geschossfläche berücksichtigt werden können.

■ Konzeption SPA im Sondergebiet – Vorausschau auf die geplante Nutzung –

Im **Sondergebiet** wird die Wellness-Anlage wird in zweigeschossiger Bauweise errichtet. Die integrierte Hotelanlage ist in dreigeschossiger Bauweise geplant. Das Gebäude wird teilunterkellert. Im süd-westlichen Grundstücksbereich zum Stürzer Weiher wird eine großzügig gestaltete Gartenanlage mit vereinzelten Sauna- und Ruhe-Häusern errichtet. Auf dem nord-östlichen Teil wird eine Stellplatzanlage mit maximal 630 Parkplätzen für Pkw und Fahrräder erstellt. Hierbei sind im SO a Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Traufhöhe von 506,2 DHHN in Parkdecks zulässig, siehe textliche Festsetzung Teil B.1 § 2 (5), wodurch neben dem Aspekt des Flächensparens auch eine bauliche Abschirmung zu den benachbarten Siedlungen Bergkirchen-Lus geschaffen werden kann.
Das Gebäude wird in einer Gesamtgröße von ca. 68.000 m³ BRI errichtet, bei einer Bruttogeschossfläche von ca. 17.500 m² und einer Nutzfläche von ca. 15.500 m². Die Außenpools verteilen sich in unterschiedlichen Becken auf ca. 200m². Der Innenpool hat eine Größe von ca. 100 m². Das geplante Hotelgebäude verfügt über ca.120 Zimmer und Suiten auf drei Geschossen.

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

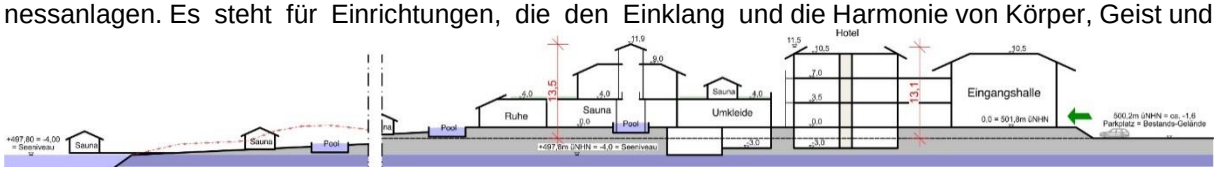


Abb. 4: Schemaschnitt Objektplanung Jakob Post Architekten Hamburg St. Eustachius Platz 1 41564 Kaarst, Stand 10.06.2022

Seele anstreben. Zum Angebot gehören neben Fitness- und Ernährungsprogrammen, Körper- und Gesichtsbehandlungen, 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.) befinden sich im Keller des Gebäudes und teilweise auf den Dächern. Anlieferung, Versorgung über einen eigenen Trafo und Entsorgung durch Fachunternehmen werden über einen eigenen Betriebshof gewährleistet (Anlieferung ca. 2x / Tag und Müllentsorgung ca. 2x / Woche).

Der Hotelbetrieb läuft 7 Tage die Woche im 24h-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.
Umfangreiche Rückzugsbereiche zur Entspannung in Schlafräumen, Ruhezonen, Sitznischen stehen im Erd- und Obergeschoss, wie auch im Außenbereich zur Verfügung.

Im Kassenbereich der Eingangshalle wird ein kleines Sortiment verschiedener Produkte der Wellnessangebote zum Verkauf angeboten werden. Handtücher, Bademäntel und eine kleine Auswahl von Kosmetik und Massageprodukten sind für den Gast käuflich zu erwerben.

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** ist auf 850 Gäste beschränkt. Es ist sichergestellt, 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 24h/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.

3.3. Grünordnung

Ziel der grünordnerischen Festsetzungen ist eine möglichst schonende Einbindung der Erweiterung des Gewerbegebietes in die Landschaft und eine Berücksichtigung der Lage, um langfristig eine wirksame Eingrünung des nördlichen Siedlungsrandes zur Nachbargemeinde Bergkirchen zu erzielen.
Einer gewissen Flexibilität innerhalb der Bauparzellen stehen wesentliche lagegenaue Festsetzungen zur Grünordnung, insbesondere der zentrale Ost-West-Grünzug, die Großbäume im Straßenraum und klar definierte private Randeingrünungen, gegenüber.

Planungsgrundsätze sind eine wirksame Grünvernetzung und ein prägender Ost-West-Grünzug zur Grüngliederung, Frischluftzufuhr bzw. Wärmeausgleichsfunktion. Dies wird durch ein engmaschiges Fußwegenetz unterstützt. Im Osten erfolgt ein Anschluss an die übergeordnete Radwegeachse des Kapellenweges. Ein weiteres Ziel ist der Erhalt der Durchlässigkeit der Landschaft (öffentliche Zugänglichkeit), die Anbindung an die strukturreichen zwei Weiher, ehemalige Nassauskiesungen, im Westen

sowie die Stärkung von Verbundachsen aus Gehölzbeständen, Gebüschen, Röhricht und Hochstaudenfluren sowie Magerwiesen. Insgesamt wird eine Förderung der Biodiversität angestrebt. Gleichzeitig wird das Schutzgut Wasser durch gezielte Versickerung des Dach- und Oberflächenwassers gewürdigt. Ergänzend werden wasserdurchlässige Beläge bei oberirdischen PKW-Stellflächen vorgesehen.
Entlang der Straßen und Wege entstehen durch das Straßenbegleitgrün Magerstandorte sowie Baumgräben aus Schotterrasen entlang der Haupterschließung. Diese sind mit autochthonem Saatgut (Herkunftsgebiet 16, Naturraum 05 Isar Inn Schotterplatten, Untereinheit 051-A Münchner Ebene, Dachauer Moos, einzusäen. Je nach Standortbedingung und Feuchtegrad sind in den Retentionsmulden Hochstaudenfluren, auf den Wiesenflächen arten- und kräuterreiche Wiesenmischungen und in den straßenbegleitenden Streifen magere Kraut- und Grasfluren zu entwickeln.
Eine Differenzierung der Grünflächen ist im Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 176 definiert. Weiterhin veranschaulichen die im Anhang beigefügten Regelschnitte A-A, B-B und C-C im Maßstab M 1 : 200 die öffentlichen Straßenräume. Die drei Schnitte liegen der Begründung als Anlage bei.

■ **Grünordnerische Konzeption – Randeingrünung – Flächen zum Anpflanzen –**

Ein ausreichender Durchgrünungsgrad (Klimaanpassung) soll durch die textliche Festsetzung nachhaltiger Grünflächen innerhalb der Gewerbeparzellen sowie randlicher Flächen zum Anpflanzen mit einem Anteil von insgesamt 20 % der privaten Grundstücksflächen (vgl. Festsetzung Teil B.1 § 11 (1)) erreicht werden. Hinzu kommt die Pflanzung von Großbäumen, hier v. a. dem öffentlichen Straßenraum zugeordnet.

Die Festsetzung standortgerechter heimischer Sträucher in bestimmten Mindest-Pflanzgrößen (verpflanzter Strauch, mind. 3-5 Grundtriebe, 60/100 cm) und **einem Anteil von mindestens 10 % Heistern** (verpflanzter Heister, 200/250 cm) sichert die landschaftsgerechte Eingrünung und das zeitnahe Erreichen der Raumwirksamkeit. Die Artenzusammensetzung dieser Pflanzung (Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 bzw. 1,0 m im Dreiecksverband) wird durch die textliche Festsetzung Teil B.1 § 11 (2) konkretisiert.

■ **Fassadenbegrünung und Dachbegrünung sowie erneuerbare Energien**

Mit Festsetzung Teil B.1 § 16 wird definiert, dass fensterlose, ungegliederte Fassadenabschnitte am Rand des Geltungsbereichs mit einer Fläche von mehr als 500 m² mit Kletterpflanzen im Abstand von max. 5 m zu begrünen sind. Hierdurch wird ein Beitrag zum Klimaschutz geschaffen.

Auf mindestens 30 % der Dachflächen je Gewerbeparzelle sind die Dächer als Dachbegrünung herzustellen, siehe textliche Festsetzung Teil B.1 § 5 (2) Hierdurch wird ein nicht unerheblicher Beitrag zum Rückhalt von Starkregenereignissen und zur Biodiversität geleistet.

Darüber hinaus wird auf den Dachflächen der GE 1 - 7 ein Anteil von 50% für Photovoltaik-Anlagen angestrebt (Festsetzung Teil B.1 § 5 (2). Der textliche Hinweis vgl. Teil B. 2 (4) fordert einen Nachweis in Bezug auf energetische Konzepte im Zuge der Baugenehmigung: „Sämtliche Maßnahmen zur Verwendung erneuerbarer Energien und Energieeinsparmaßnahmen sind wünschenswert. Beim Gebäudekonzept sind energetische Konzepte mit einzuplanen und im Rahmen der Baugenehmigung offenzulegen."

■ **Raumkonzept – Gehölzpflanzungen und Einfriedung –**

Um eine qualitativ hochwertige Durchgrünung des Gewerbegebietes garantieren zu können, befinden sich einige der im Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 176 festgesetzten zu pflanzenden Großbäume dem öffentlichen Straßenraum zugeordnet. Entlang der Erschließungsstraßen werden 69 Straßenbäume (H 4xv StU 20-25) lagegenau festgesetzt. Hier sind Alleen in den übergeordneten Straßenräumen, dem Gewerbering und der Alle zum Spa vorgesehen.
Zudem werden an der Grenze zur Wellness-Einrichtung (geplantes Spa mit Hotel) im SO a, im geplanten Grünzug gezielt 47 Bäume festgesetzt. Insgesamt ergeben sich hieraus 116 zu pflanzende Großbäume, die lagegenau festgesetzt werden.

Hierbei ist sich auf eine der fünf in der Artenliste angegebenen Baumarten zu beschränken. Bevorzugt sind Spitz-Ahorne zu verwenden. Im Straßenraum sind auch Winter-Linden gut geeignet. Die weiteren drei Arten bieten sich für die internen Grünzüge an. Säulenformen sind nicht zulässig.
Die dazugehörigen Pflanzgruben müssen eine Mindestgröße von 8 m² mit einer Mindestbreite von 2 m, und einer Mindesttiefe von 1 m einhalten. Eine unversiegelte Baumscheibe oder entsprechende Baumscheibenabdeckung sind zwingend erforderlich (vgl. Festsetzung Teil B.1 § 12 (2)).

Ein festgesetzter Anteil von einem Großbaum je angefangener 500 m² privater Grundstücksfläche, vgl. Festsetzung Teil B.1 § 11 (1) sowie einem Großbaum je fünf private Stellplätze, vgl. Festsetzung Teil

B.1 § 17 (1), mit standorttypischen Baumarten, vgl. Festsetzung Teil B.1 § 12 (1), sichert eine raumwirksame Durchgrünung und Grüngliederung der Gewerbeparzellen und ist im Rahmen der Baugenehmigungsanträge nachzuweisen.

Die Baumpflanzungen sind lagegenau innerhalb der öffentlichen Grünflächen und entlang der Straßen mit Planzeichen Teil A § 6 (7) festgesetzt. Hier wird der öffentliche Straßenraum ergänzt, indem die angrenzend geplanten Stellplätze, z. B. in den Quartieren GE 4 und GE 6, zusätzlich eine Begrünung und Beschattung gewährleisten.
Im Quartier SO a wird auf dem großflächigen Parkplatz für maximal 630 PKW keine lagegenaue Vorgabe der Baumstandorte getroffen. Jedoch ergibt sich aus der Festsetzung Teil B.1 § 17 (1) die Pflanzung von mind. 116 Großbäumen, H 4xv StU 20-25.

Zum Straßenraum ist die Zaunlinie mindestens 2 m von der Grenze zurückgesetzt zu führen. Hiervon ausgenommen sind die Quartiere GE 4, GE 5 und GE 6. Die Ausführung wird als offener Metallzaun, z. B. ein Stabgitterzaun in grau oder anthrazit, vorgegeben. Es ist eine maximale Höhe von 2,00 m zulässig. Im SO a und SO b sind bis zu 2,20 m gestattet. Alle Einfriedungen müssen ohne Sockel errichtet werden. Eine Bodenfreiheit für Kleintiere (Zaununterkante 20 cm Abstand von der Geländeoberkante) ist zu gewährleisten, siehe Festsetzung Teil B.1 § 9 (3).

Hiervon abweichend ist die Zaunlinie auch außerhalb des Straßenraums zurückgesetzt zu führen. So kann das Ziel einer Vorpflanzung mit Gehölzen erreicht werden. Am Nordrand, entlang der bestehenden Baum-Strauch-Hecke soll die Zaunlinie um die gesamte Breite der Randeingrünung nach innen versetzt geführt werden. Nach Aufwachsen der Gehölze sind die Zäune dann von außen nicht mehr sichtbar. Somit liegt der Zaunverlauf an der Innenseite der Flächen zum Anpflanzen und ermöglicht einen offenen durchlässigen Charakter der Randeingrünung gemäß Festsetzungen Teil B.1 § 12 (3).

■ Flächenversiegelung und Regenwasser

Aufgrund der Nutzung als Gewerbegebiet ist ein sehr hoher Versiegelungsgrad zu erwarten. Daher sind die Erschließungsflächen auf ein Mindestmaß zu minimieren. Weiterhin wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge zumindest für private PKW-Stellplätze genutzt (vgl. Festsetzung Teil B.1 § 17 (1)).

Im Hinblick auf eine funktionsfähige Entwässerung können neben den erforderlichen Zufahrten zu den Grundstücken maximal 20 Prozent der Gesamtlänge der Erschließungsstraßen für Längsparkplätze genutzt werden.

■ Vorgaben aus dem Artenschutz

Nach dem **Untersuchungen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)** Bebauungsplan Nr. 176 „Gewerbepark Geiselbullach, Teil III“, Planungsbüro ONUBE GmbH, Schlesierweg 22, 83052 Bruckmühl, Bericht vom 11.06.2024 sind folgende CEF- sowie Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen, sodass „*die jeweiligen Populationen der betroffenen Arten in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen bzw. deren aktuelle Erhaltungszustände sich nicht verschlechtern*“:

Vermeidungsmaßnahme V 1: Störungs- und Schädigungsverbot Fledermäuse
V 1.1 Angepasste Objektbeleuchtung
V 1.2 Minimierung Gehölzeingriffe, Erhalt Biotopgehölze, Rodungsfrist (Verbot vom 1. März bis 30. September)

Vermeidungsmaßnahme V 2: Störungs- und Schädigungsverbot Haselmaus
V 2.1 Vergrämung

Vermeidungsmaßnahme V3: Störungs- und Schädigungsverbot Zauneidechse
V 3.1 Vergrämung
V 3.2 Reptilienzaun
V 3.3 Abfang, Umsiedelung
V 3.4 Nur Eidechsenhabitate: zeitliche Beschränkung von Bau- oder Pflegezeiten
V 3.5 Angepasste Bauweise
V 3.6 Schonung nicht benötigter Flächen während der Baumaßnahmen, Ausweisung von Tabu-Flächen

Vermeidungsmaßnahme V4: Störungs- und Schädigungsverbot Laubfrosch
V 4.1 Erhalt Biotopgehölze und Hecken, Rodungsfrist (Verbot vom 1. März bis 30. September)
V 4.2 Schonung nicht benötigter Gehölz- und Hochstauden-Flächen während der Baumaßnahmen, Ausweisung von Tabu-Flächen

■ Übersicht der Zeitfenster zur Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen

Zeitfenster für Maßnahmen
keine Eingriffe / Maßnahmen zulässig

	Jan	Feb	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Dez
V 1.1 (Fledermaus): Angepasste Objektbeleuchtung												
V 1.2 (Fledermaus): Minimierung Gehölzeingriffe, keine Baumfällarbeiten												
V 2.1 (Haselmaus): Vergrämung – Fällen der Bäume, Sträucher sowie Entfernung Hochstauden										Mitte Okt.		
V 2.1 (Haselmaus): Freinestsuche Anfang/Mitte Mai, danach Roden der Wurzelstöcke, Abräumen des Baufeldes												
V 3.1 (Zauneidechse): Vergrämung – Entfernung von Vegetation und Versteckmöglichkeiten, wie Totholz, Steine etc.												
V 3.2 (Zauneidechse): Reptilienzaun												
V 3.3 (Zauneidechse): Abfang, Umsiedlung Mitte April je nach Witterung				Mitte April								
V 3.4 (Zauneidechse): Bau- oder Pflegezeiten, Erd- und Bodenarbeiten im Bereich der herzustellenden Zauneidechsenhabitate (CEF 2.1)												
V 3.5 (Zauneidechse): Angepasst Bauweise												
V 3.6 (Zauneidechse): Schonung nicht benötigter Flächen während der Baumaßnahmen, Ausweisung von Tabu-Flächen												
V 4.1 (Laubfrosch): Erhalt Biotopgehölze und Hecken, Rodungsfrist (Fällen Bäume*) beachten	*	*								*	*	*
V 4.2 (Laubfrosch): Schonung nicht benötigter Gehölz- und Hochstaudenflächen, während der Baumaßnahmen, Ausweisung von Tabu-Flächen												
V 5.1 (Brutvögel): Rodungsfrist												
V 5.2 (Brutvögel): Erhalt Biotopgehölze und Röhrichtbereiche												
V 5.3 (Brutvögel): Keine Eingriffe in Röhrichtbereiche und Ackerland												
V 5.4 (Brutvögel): Schonung nicht benötigter Flächen während der Baumaßnahmen, Ausweisung von Tabu-Flächen												
V 5.5 (Brutvögel): Erhalt und Aufwertung von Nahrungsquellen/Ruhestätten, Abmilderung von Effekten der Bodenversiegelung												
V 5.6 (Brutvögel): Vermeidung durchsichtiger und spiegelnder Flächen												
V 5.7 (Brutvögel): angepasste Bauweise												

Hinweis: im Zweifel haben die Maßnahmen für die Zauneidechse Vorrang vor den Maßnahmen für die Haselmaus

Quelle: Untersuchungen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Bericht vom 11.06.2024
Stadt Olching, Bebauungsplan Nr. 176 „Gewerbepark Geiselbullach, Teil III
Planungsbüro ONUBE GmbH, Schlesierweg 22, 83052 Bruckmühl

Vermeidungsmaßnahme V 5: Störungs- und Schädigungsverbot Brutvögel
V 5.1 Rodungsfrist (keine Baumfällarbeiten von 1. März bis 30. September)
V 5.2 Erhalt Biotopgehölze und Röhrichtbereiche
V 5.3 Keine Eingriffe in die Brutflächen des Teichrohrsängers und der Feldlerche während der Brutzeit (Verbot vom 1. März bis 31. August)
V 5.4 Schonung nicht benötigter Flächen während der Baumaßnahmen, Ausweisung von Tabu-Flächen
V 5.5 Erhalt und Aufwertung von Nahrungsquellen/Ruhestätten, Abmilderung von Effekten der Bodenversiegelung
V 5.6 Vermeidung durchsichtiger und spiegelnder Flächen
V 5.7 Angepasste Bauweise

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) 1 – Fledermäuse
CEF 1.1 Fledermauskästen

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) 2 - Zauneidechse
CEF 2.1 Ersatzhabitat Zauneidechse

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) 3 - Brutvögel
CEF 3.1 Gestaltung geplante Grünflächen
CEF 3.2 Ersatzpflanzung für Freibrüter der Kulturlandschaft
CEF 3.3 Blühfläche und Ackerbrache als Habitate für die Feldlerche
CEF 3.4 Ersatzpflanzung für Röhrichtbrüter
CEF 3.5 Ersatzbrutplätze für Höhlen- und Nischenbrüter"

Zur Umsetzung der **CEF-Maßnahme für die Feldlerche** fand eine Abstimmung zwischen der Stadt Olching und der unteren Naturschutzbehörde statt. Mit dem Schreiben vom 17.05.2024 werden nachstehende Maßnahmen auf dem städtischen Grundstück mit der Fl.Nr. 193, Gemarkung Esting, zur Unterbringung von insgesamt zwei Feldlerchen-Brutpaaren ab 2024 vereinbart und werden entsprechend umgesetzt.

3.4. Umweltprüfung

Der **Umweltbericht** nach § 2a BauGB **ist Bestandteil dieser Begründung**. Er enthält detaillierte Aussagen zu den übergeordneten Planungsvorgaben, der Bestandssituation und deren Bewertung sowie Planungsalternativen innerhalb des Geltungsbereichs. Eine detaillierte Bestandsaufnahme für das Planungsgebiet und seine nähere Umgebung einschließlich der Nutzungen und dem Gehölzbestand ist dem Umweltbericht zu entnehmen (s. a. Skizze Bestandssituation M 1 : 1.000 als Anlage zum Umweltbericht).
Weiterhin erfolgten im Zuge des angrenzenden Gewerbegebietes seit 2019 mehrfache Kartierungen. Hierzu liegen die „Untersuchungen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)" des Planungsbüros ONUBE GmbH, Schlesierweg 22, 83052 Bruckmühl, in Form des Berichtes vom 11.06.2024 vor. Näheres hierzu ist dem Gutachten, das als Anlage dem Umweltbericht beigefügt ist, sowie dem Kapitel 3.1 im Umweltbericht zu entnehmen. Hierbei ist der Eingriff in die Wasserfläche nicht erheblich.
Unter der Maßgabe der im Bericht Untersuchungen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 11.06.2024, des Planungsbüros ONUBE GmbH, vorgegebenen CEF- sowie Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass „*die jeweiligen Populationen der betroffenen Arten in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen bzw. deren aktuelle Erhaltungszustände sich nicht verschlechtern.*"

Auswirkungen auf die Biodiversität sind nicht zu erwarten.

■ **Ausgleichsbedarf**

Der Umweltbericht beinhaltet in Kapitel 5 das Fachgutachten zur Anwendung der Eingriffsregelung – Ausgleichsbilanzierung im Sinne des § 1a BauGB

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt 166.809 m². Der Flächenansatz für die Eingriffsfläche berechnet sich ausgehend vom Geltungsbereich abzüglich 43.090 m² Flächen auf denen kein Eingriff stattfindet (weiße Darstellung links). Die Eingriffsfläche von **123.719 m²** ist in der Abbildung links farbig dargestellt. Der Eingriff erfolgt in folgende Bestände:
großflächig in Acker (A 11, 2 WP), Baum-Strauch-Hecke bis 15 m Höhe (B 212, 10 WP), Baum-Strauch-Hecke über 15 m Höhe und raumwirksame Laubbäume (B 213 und B 313, beide 12 WP), Pioniergehölz (B 323, 11 WP), Gras- und Hochstaudenfluren (K 11, 4 WP), Rohbodenflächen (O 641, 1 WP), Grünfahrt bzw. Schotterrasen (V 332, 3 WP), Feldweg (V 11, 0 WP) sowie in Wasserflächen (S 131, 6 WP).

Im Bebauungs- und Grünordnungsplan wird größtenteils eine **GRZ von 0,8** in den Gewerbeparzellen (GE) und dem Sondergebiet SO a festgelegt. Der Beeinträchtigungsfaktor wird hier auf einer Eingriffsfläche von 114.654 m² mit 0,8 angesetzt, siehe Tabelle 7 im Umweltbericht.
Eine Ausnahme stellt das Quartier SO b im Westen des Geltungsbereiches dar. Hier wird im vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan eine maximal zulässige Grundfläche von 2.000 m² festgesetzt. Wenn man die Gesamtgröße des Quartiers SO b von 9.902 m² gegenüberstellt, lässt sich rechnerische eine maximal zulässige **Grundfläche (GRZ)** von **0,2** errechnen. Die Eingriffsfläche im Bereich des SO b beläuft sich auf 9.050 m². Die hier zu entfernenden Baum-Strauch-Hecken (B 212 mit 10 WP aufgrund Art. 16 BayNatschG und B 213 mit 12 WP) und B 313, beide 12 WP), Pioniergehölz (B 323 mit 11 WP) sowie die raumwirksamen Laubbäume (B 313 mit 12 WP) und Pioniergehölze (B 323 mit 11 WP) werden mit einem Beeinträchtigungsfaktor 1,0 (= flächengleicher Ausgleich) angesetzt, die übrige Eingriffsfläche mit 4.892 m² mit einem Beeinträchtigungsfaktor von 0,2.

Im Süden des Geltungsbereiches ist außerhalb der Quartiere kleinflächig auf 15 m² ein Bootshaus geplant. Da hier die Baugrenze vollflächig genutzt werden kann ist hier mit einer GRZ von 1,0 auszugehen. Somit wird für diese Kleinfläche ein Beeinträchtigungsfaktor von 1,0 angesetzt.

Es lässt sich ein **Ausgleichsbedarf ohne Planungsfaktor von 326.671 WP** auf einer Eingriffsfläche von insgesamt 123.719 m² errechnen. Es ergibt sich insgesamt im vorliegenden Fall **kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf** nach § 5 Abs. 3 Ziffer 1 BayKompV und der nicht flächenbezogenen Merkmale zum **Schutzgut Arten und Lebensräume**.

Als nächster Schritt ist der Planungsfaktor abzuziehen, der hier mit dem Mittelwert von 10 % für die zukunftsfähige und flächensparende Planung (zuzüglich der u. g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen) angesetzt wird. Hier lässt sich ein **Ausgleichsbedarf nach Abzug des Planungsfaktors von 294.004 WP** errechnen. Die **Vermeidungsmaßnahmen**, welche den angesetzten Planungsfaktor – hier Mittelwert von 10 % – rechtfertigen, sind im Kapitel 5.3 des Umweltberichtes einzusehen.

Nach Abzug der drei internen Ausgleichsflächen ergibt sich ein **zu erbringender externer Ausgleich von 246.414 WP**.

■ **Ausgleichsflächen**

Zum **flächengleichen und funktional gleichwertigen Ausgleich** für die zu rodenden **Gehölze am Stürzer Weiher** im SO b (bestimmter Landschaftsbestandteil nach Art. 16 BayNatSchG) mit **4.158 m²** werden zum einen die beiden Heckenverbreiterungen im Norden des Geltungsbereiches mit 4.130 m² (2.663 m² zzgl. 1.467 m²) vorgesehen. Ergänzend wird extern am Zitzstaudengraben auf der Fl.Nr. 1168, Gemarkung Olching, erbracht, hier mit einer insgesamt 3.240 m² großen Ausgleichsmaßnahme. Für diese Rodung ist ein gesonderter Antrag einer naturschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung nach Art. 23 Abs. 3 Bay-NatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

externe Ausgleichsflächen im Stadtgebiet Olching

Auf der südlichen Teilfläche der **Fl.Nr. 1168, Gemarkung Olching**, kann bei einem Ausgangszustand von Acker (A 11, 2 WP) für das Entwicklungsziel Feldgehölz (B 213, 12 WP, abzgl. 1 WP timelag wg. Wiederherstellbarkeit 26 bis 49 Jahre) eine Aufwertung von 9 WP erreicht und somit **29.160 WP** (3.240 m² x 9 WP) angesetzt werden.

Lage der drei externen Ausgleichsflächen im Stadtgebiet

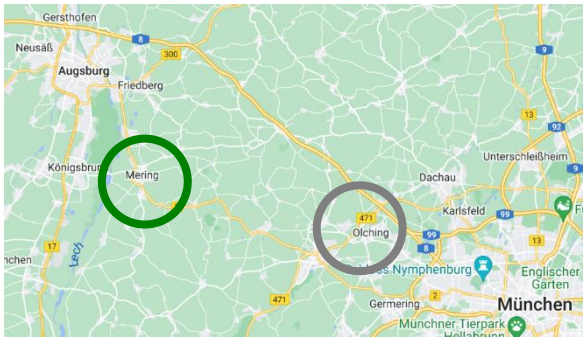
Der Ausgangszustand der aufzuwertenden Flächen mit 6.140 m² auf der **Fl.Nr. 549/2, Gemarkung Geiselbullach** stellt eine mäßig artenreiche Staudenflur (K 122, 6 WP) dar. Die nicht aufwertbaren Bereiche sind Gehölzbestände verschiedener Altersklassen sowie seggen- oder binsenreiche Nasswiesen, welche nach der Biotopkartierung nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützt sind. Als Zielzustand ist ein feuchtwaldartiger Bereich (L 433, 14 WP) durch die Pflanzung von Gehölzen vorgesehen. Bei einer Aufwertung von 5 WP (14 WP, abzüglich 3 WP timelag, da Wiederherstellung > 80 Jahre) können so **30.700 WP** (6.140 m² x 5 WP) errechnet werden.

Die **Fl.Nr. 680/2, Gemarkung Geiselbullach** besteht im Nordwesten aus einem mit Indischen Springkraut durchsetztem Schilfbestand (K 123, 7 WP). Auf 1.718 m² ist die Entwicklung eines flächigen Rohrkolben-Landröhrichts (R 113, 10 WP) geplant. Hieraus ergeben sich bei einer Aufwertung von 3 WP, 5.154 WP (1.718 m² x 3 WP). Der Bereich in der Mitte stellt ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG, in Form einer Nasswiese, dar und kann demensprechend nicht aufgewertet werden. Gleiches gilt für die Gehölzbestände am Nordrand sowie im Südosten. Im Südosten der Fl.Nr. 680/2 besteht

auf 3.503 m² eine mäßig artenreiche Feuchtwiese (G 221, 9 WP). Diese ist mit zwei reinen Seggenbeständen durchsetzt. Das Entwicklungsziel ist als eine artenreiche Feuchtwiese (G 222, 13 WP) vorgesehen. Durch eine Aufwertung von 3 WP (13 WP abzüglich 1 WP timelag abzüglich 9 WP) errechnen sich 10.509 WP (3.503 m² x 3 WP). Insgesamt können auf der Fl.Nr. 680/2 somit **15.663 WP** (5.154 WP + 10.509 WP) erreicht werden.
Der Entwicklungs- und Unterhaltungszeitraum beträgt jeweils 25 Jahre. Details zu Herstellung und Pflege sind den beiliegenden Ausgleichsflächenkonzepten im M 1 : 1.000 zu entnehmen. Somit verbleibt ein **noch ausstehender Ausgleichsbedarf** von 246.414 WP abzüglich 75.523 WP (30.483 WP + 30.700 WP + 15.663 WP) = **170.891 WP**.

externe Ausgleichsflächen – Waldumbau –

Zur Deckung des dann noch **ausstehenden Ausgleichsbedarfs** von insgesamt **170.891 WP** werden zudem im Sinne einer Multicodierung Flächen zum Waldumbau als weitere externe Ausgleichsflächen im Gemeindegebiet Mering und Ried, im Landkreis Aichach-Friedberg, erbracht. Diese Flächen beginnen in rund 22 km Entfernung im Westen. Im Umweltbericht erfolgt in Tabelle 8 auf Seite 25 eine tabellarische Übersicht der zur Verfügung stehenden Flächen. Die Ausgleichskonzepte im Maßstab M 1 : 1.000 sind als Anlagen beigefügt.



Lage der externen Ausgleichsflächen Waldumbau ab 22 km

Die Definition des Entwicklungszieles und der Entwicklungsdauer einschließlich der erforderlichen Herstellungs- und Pflegemaßnahmen werden in den Ausgleichskonzepten M 1 : 1.000 festgelegt. Diese sind Bestandteil des Umweltberichtes. Sofern die Flächen nicht ins Eigentum der Stadt Olching übergehen, ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit nach § 1090 BGB und ggf. auch eine Reallast nach § 1105 BGB erforderlich.

Aufgrund der hohen fachlichen Anforderungen für die genannten Ausgleichsmaßnahmen ist eine **qualifizierte ökologische Baubegleitung** zu bestellen.

■ Umweltauswirkungen

Im Umweltbericht wird in Kapitel 10 „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 sowie den vorhandenen Verkehrstrassen (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 im „Bebauungsplan Nr. 176 mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbepark Geiselbullach an der B 471 Teil III“ **insgesamt als mäßig** und die **geplanten Maßnahmen als umweltverträglich** einzustufen.
Der „Bebauungsplan Nr. 176 mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbepark Geiselbullach an der B 471 Teil III“ der Stadt Olching wurde einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB gemäß der in § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien unterzogen. Die Festsetzungen wurden im Einzelnen bezüglich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt beurteilt. Innerhalb des Geltungsbereiches werden CEF- und Vermeidungsmaßnahmen erbracht. 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 Festsetzungen im „Bebauungsplan Nr. 176 mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbepark Geiselbullach an der B 471 Teil III“ der Stadt Olching sind unter diesen Bedingungen **nicht gegeben**.

4. Öffentliche Belange unter Berücksichtigung der Planungsziele

4.1 Verkehr

Abb. 5 Gewerbering (Geoportal)

Das Planungsgebiet liegt im Stadtteil Geiselbullach nordwestlich der Bundesstraße B 471 und nordwestlich der Autobahn A 8 Augsburg-München.
Durch die Nähe zur B 471 und von dort auf die Autobahn A 8 Augsburg-München ist eine sehr gute überörtliche Verkehrsanbindung gegeben. Die verkehrliche Erschließung des neuen Gewerbegebietes erfolgt über die Anschlussstelle der Geiselbullacher Straße an die B 471.
Hierfür wurde 2008-2012 ein Verkehrskonzept entwickelt und im Anschluss umgesetzt, das auf den Vorgaben des Staatlichen Bauamtes München und den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung von Prof. Dr. Ing. Kurzak, München, vom 14.02.2011 basiert.
Im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung vom 07.02.2023 durch das Büro Schlothauer & Wauer erstellt. Untersucht wurden v.a. der Knotenpunkt im Süden (Gewerbering) samt dazugehörigen Verkehrszählungen mit folgendem Ergebnis: „Der Knoten Süd ist in allen betrachteten Fällen leistungsfähig. Es wird stets eine QSV A erreicht (Knoten Süd).“ Ein Linksabbiegestreifen am Knoten Süd ist nach RASt somit grundsätzlich nicht erforderlich.
Ebenso liegen Stellungnahmen des Büros Schlothauer & Wauer in Bezug auf die Auswirkungen des Bauleitplanverfahrens auf die Bundesstraße B 471 und die Autobahn A 8 vom 30.03.2023 sowie eine Einschätzung zum ehemals geplanten, als auch bestehenden LKW-Parkplatz vom 17.04.2023 vor.

Das Erschließungskonzept des rechtkräftigen Bebauungsplans Nr. 166 bleibt weitestgehend unverändert. Nur die Lage des LKW-Parkplatzes wird lagemäßig an die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort angepasst (Überlagerungsbereiche, v. a. an der Kreuzung mit dem Kapellenweg im Norden).

Im Planungsgebiet Teil III wird nun durch den Ringschluss der **Gewerbering** hergestellt. Dieser wird beidseitig mit einem 3 m breiten Baumgraben samt Mulden-Rigolen-System sowie einem 3 m breiten Fußweg ergänzt. Dieser führt über eine Vorfahrtsstraße von Norden (Kapellenweg) nach Südosten und trifft im Bereich des bestehenden LKW-Parkplatzes wieder auf den Gewerbering. Das SO a wird durch eine Allee erschlossen. Das Ingenieurbüro Dippold + Gerold beratende Ingenieure GmbH, Germering wurde der begleitenden Planung der Erschließungsstraßen seitens der Stadt Olching beauftragt. Diese liegt dem Bebauungsplan Nr. 176 zugrunde.

Auch wurde eine Verkehrsuntersuchung vom 07.02.2023 durch das Büro Schlothauer & Wauer erstellt. Dieses liegt samt Anlagen dem vorliegenden Bauleitplanverfahren bei. Untersucht wurden v.a. der Knotenpunkt im Süden (Gewerbering) mit folgendem Ergebnis: „*Der Knoten Süd ist in allen betrachteten Fällen leistungsfähig. Es wird stets eine QSV A erreicht (Knoten Süd).*“ Ein Linksabbiegestreifen am Knoten Süd ist nach RASt somit grundsätzlich nicht erforderlich.
Ebenso liegen Stellungnahmen des Büros Schlothauer & Wauer in Bezug auf die Auswirkungen des Bauleitplanverfahrens auf die Bundesstraße B 471 und die Autobahn A 8 vom 30.03.2023 sowie eine Einschätzung zum ehemals geplanten, als auch bestehenden LKW-Parkplatz vom 17.04.2023 vor. Der zweite im Vorentwurf noch enthaltene geplante LKW-Parkplatz entfällt. Die Lage des Sanitärgebäudes wird wieder auf den bestehenden LKW-Parkplatz verschoben – hier Anordnung im Nordeck, siehe Festsetzung mit Planzeichen Teil I § 7 (7).

In der Stadt Olching besteht eine Fahrrad-Stellplatz-Satzung vom 23.06.2008). Darüber hinaus können zur Erhöhung der Attraktivität für einen nicht motorisierten Individualverkehr überdachte Fahrradabstellplätze auf den Grundstücken im Geltungsbereich förderlich sein, so dass Mitarbeiter, die mit dem Fahrrad zur Arbeit kommen, eine sichere Unterstellmöglichkeit für ihr Fahrrad vorfinden.

Die lagegenau festgesetzten privaten und öffentlichen Erschließungsflächen nehmen zusammen etwa 21 % des Planungsgebiets ein, wobei die privaten hierbei deutlich überwiegen (9,4 % öffentlich).
Grundsätzlich sind **ausreichende Stellplätze** gemäß dem jeweiligen Stellplatzschlüssel nach den Satzungen der Stadt Olching in der jeweils gültigen Fassung nachzuweisen, siehe textliche Festsetzung Teil B.1 § 17 (2), siehe Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen für Kraftfahrzeuge in der Stadt Olching (Garagen- und Stellplatzsatzung - GaStS).

Der Geltungsbereich wird von der Buslinie X800 sowie perspektivisch bei der ab Dezember 2024 neuen Buslinie 730 (Schwabhausen – Geiselbullach – Pasing) erschlossen bzw. wird angefahren.

4.2 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 gesammelten 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 (vgl. Festsetzung Teil B.1 § 17 (1)). 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. (vgl. Festsetzung Teil B.1 § 18 (1))
Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist umfassend in den einschlägigen Vorschriften und technischen Regelwerken geregelt. Ein textlicher Hinweis auf die einschlägigen Normen wurde unter Festsetzung Teil B.2 (9) aufgenommen.
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.

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

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 nach DIN 1986-100).

Das Planungsgebiet liegt rund 3,7 km nord- östlich des ehemaligen Fliegerhorstes und damit im Grundwasserabstrom. Auch im Untersuchungsbericht der Gewässer im Amtsbezirk auf PFAS vom 17.01.2023, Verfasser Wasserwirtschaftsamt München, wird dargestellt, dass im Stürzer Weiher mit erhöhter PFA-Konzentration zu rechnen ist. Es ist deshalb mit erhöhten Konzentrationen an **PFAS (Per- und polyfluorierte Chemikalien)** im Untergrund sowie im Grundwasser zu rechnen. Auf die Verunreinigung des Grundwassers mit PFAS (Per- und polyfluorierte Alkylsubstanzen) sowie die möglichen Konsequenzen soll hingewiesen werden und im Umweltbericht berücksichtigt werden. Dies hat zur Folge, dass im Falle eines Eingriffes in den Untergrund/Grundwasser mit zusätzlichen Auflagen zu rechnen ist. Bei einer Bauwasserhaltung sind erweiterte Anforderungen (z.B. Vorreinigung des Grundwassers) einzuhalten. Um eventuelle Verzögerungen zu vermeiden ist der Antrag auf Bauwasserhaltung mindestens 2 Monate vor Beginn beim Landratsamt Fürstenfeldbruck zu stellen. Etwaige weitere Grundwasserbenutzungen sind zudem auch vorher zu prüfen und können eventuell auch erhöhte Anforderungen bedingen. Die anfallender Bodenaushub ist zu beproben und der Entsorgungsweg vorab zu regeln.

4.3 Ver- und Entsorgung

Nachdem der Gewerbepark Geiselbullach Teilbereich I und II – bis auf wenige unbebaute Parzellen – nahezu vollständig bebaut ist, sind auch sämtliche Sparten bereits in den beiden an den Geltungsbereich heranreichenden Enden der Erschließungsstraße verlegt.

■ Wasserversorgung

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

■ Löschwasserversorgung und Flächen für die Feuerwehr

Um den Bedarf an Löschwasser sicherzustellen, erfolgt im Rahmen des 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.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von maximal 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.
Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden.
Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).
Soll die Personenrettung bei Nutzungseinheiten mit einer Brüstungshöhe von mehr als 8 m (Fußboden mehr als 7 m über Boden) mit einem Hubrettungsfahrzeug (Drehleiter) sichergestellt werden, sind Feuerwehrzufahrten und Aufstellflächen entsprechend der Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr erforderlich.

Kraftfahrzeugstellplätze müssen ebenso wie Garagen verkehrssicher sein und entsprechend der Gefährlichkeit der Treibstoffe, der Anzahl und der Art der abzustellenden Kraftfahrzeuge dem Brandschutz genügen. Unterirdische Garagen müssen der Garagenverordnung entsprechen. Für die Genehmigungsfähigkeit werden sich bei der Erweiterung einer Tiefgarage in Form von Duplexstellplätzen für den Objektschutz weitergehende Forderungen ergeben.

Für Objekte mit wesentlichen brandschutztechnischen Risiken sind Feuerwehrpläne nach DIN 14 095 zu fertigen und fortzuschreiben.

■ Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Amperverband. Für die Ableitung der im Gewerbepark Geiselbullach anfallenden Abwässer besteht ein unterirdisches Pumpwerk bzw. eine Abwasserhebeanlage samt Druckleitung. Die erforderliche Fläche befindet sich in Absprache mit dem Amperverband im Bereich des Kapellenweges.
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 Gewerbeparzellen 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).

Gemäß textlichem Hinweis Teil B.2 (6) können Flachdächer und geneigte Dächer bis 15° Dachneigung begrünt werden. Begrünte Dächer können bis zu 50 % ihrer Fläche als Grünfläche in Bezug auf die Niederschlagswasserbeseitigung gewertet werden.

Weiter wurde ein „Grobkonzept zur Niederschlagswasserbeseitigung“ vom 17.05.2024, Verfasser IB Dippold + Gerold beratende Ingenieure GmbH, Germering, mit folgendem Ergebnis erstellt: *„Auf Grundlage der aktuell vorliegenden Planungsunterlagen (Bebauungsplan Nr. 176, Verkehrsuntersuchung, Baugrunduntersuchung zum benachbarten Bebauungsplan Nr. 166) wurde eine grundsätzliche Konzeption zur Regenwasserbeseitigung erstellt und der Nachweis einer ordnungsgemäßen Regenwasserbeseitigung erbracht.*
Es wird empfohlen, für das zu betrachtende Bebauungsplangebiet Baugrunduntersuchungen durchzuführen zur Absicherung der bisherigen Annahmen.
Eine Abstimmung des Regenentwässerungskonzepts mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt hat bisher noch nicht stattgefunden und sollte im Zuge des weiteren Bauleitplanverfahrens durchgeführt werden, damit eine abschließende Festlegung der Vorgaben für die Erschließungsplanung im öffentlichen Bereich sowie die Entwässerungsplanung auf den Bauparzellen erfolgen kann.“

■ 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. Teilweise laufen Leitungen durch den Geltungsbereich. Die Leitungen befinden sind auf Privatgrund und sind per Dienstbarkeiten gesichert. Es ist eine Schutzzone zu den Kabeln von 0,5 m rechts u. links zur Trassenachse einzuhalten. Ein ungehinderter Zugang/-Zufahrt zu Kabeln, z.B. f. Aufgrabungen mit Minibagger, ist zu gewährleisten. Die Leitungstrassen müssen die Baumstandorte achten und ein Abstand 2,5 m einzuhalten.
Im Geltungsbereich werden drei Trafostationen geplant, eine in der öffentlichen Grünfläche östlich des Quartieres GE 3, eine am Wendehammer zwischen den Quartieren GE 5 und GE 7, sowie eine im Quartier SO a. Die Trafostation im südlichen Teil des LKW-Parkplatzes besteht bereits.

■ Telekommunikation

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

■ Fernwärme

Abb.6 beispielhafte Lage möglicher zukünftiger Fernwärmetrassen (pink)

Im Gewerbepark Geiselbullach besteht die Möglichkeit für einen Anschluss an das Fernwärmenetz der Müllverbrennungsanlage der GfA.

Energieversorger sind hier die Stadtwerke Olching.

In der Abbildung links ist beispielhaft die Lage möglicher zukünftiger der Fernwärmetrassen als dicke Linien in pink dargestellt.

4.4 Immissionsschutz

Abb. 6 Entwurf mit Richtungssektoren ohne Maßstab

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 176 „Gewerbepark Geiselbullach an der B 471 Teil III“ beabsichtigt die Stadt Olching eine gewerbliche Bebauung.
Da sich im näheren Umfeld Wohngebäude, vor allem im Norden in Bergkirchen-Lus befinden, wurde zur Beurteilung der Schallimmissionen im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung die Schalltechnische Untersuchung, Auftrags-Nr. 8099.1 / 2022 - JB vom 24.05.2024, Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Gewerbepark 4, 85250 Altomünster ein Immissionsschutztechnisches Gutachten erstellt. Dieses ist als Anlage Bestandteil der Begründung.

Es werden Zusatzkontingente nach den Richtungssektoren A bis O festgesetzt, siehe violette Buchstaben und Linien in der Abbildung oben. Bezugspunkt ist hier die UTM Koordinate X = 673250,00 / Y 5344297,00.

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

„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.

■ externe Gliederung der Gewerbegebiete

Die Stadt Olching macht von der Möglichkeit des § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO Gebrauch und verzichtet deshalb auf die Festsetzung eines Teilgebietes des Bebauungsplanes ohne Emissionskontingente. Ein nicht kontingentiertes bzw. einschränkendes Ergänzungsgebiet gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist das im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 139 „Bebauungsplan Esting Gewerbegebiet an der Franz-Hagn-Straße „vom 01.07.1998 festgesetzte Gewerbegebiet.

Unter Berücksichtigung des Urteils 4 BN 45.18 des BVerG vom 07.03.2019 (hier für GE-Gebiet) ist in diesem Fall eine gebietsübergreifende Gliederung des Bebauungsplanes erforderlich, da wegen der Vorbelastung und der Wohnbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft eine uneingeschränkte Kontingentfläche im Plangebiet selbst nicht realisierbar war. Voraussetzung für eine gebietsübergreifende Gliederung nach § 1 Abs. 4, Satz 1 Nr. 2 oder Satz 2 BauNVO ist, dass im Stadtgebiet **noch mindestens ein Gewerbegebiet** vorhanden ist, **in dem keine Emissionsbeschränkungen gelten** oder ein Teilgebiet mit Emissionskontingenten o. ä. besteht, die jegliche nach § 8 BauNVO gewerbliche Nutzung (Tag und Nacht) ermöglicht.
Dies ist in vorliegenden Fall nach Angaben der Stadt Olching durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 139 „Bebauungsplan Esting Gewerbegebiet an der Franz-Hagn-Straße „vom 01.07.1998 sichergestellt, welcher eine genügend große Gewerbegebietsfläche (7.300 m²), sowie ausreichend hohe immissionswirksame, flächenbezogene Schallleistungspegel zur Tagzeit (GE3 – GE5: 65 dB(A)/ m²), als auch zur Nachtzeit (GE3 – GE5: 60 dB(A)/ m²) vorweist.

4.5 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. Somit werden Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen nicht berührt. Die Erfassung der Altstandorte im Landkreis Fürstenfeldbruck ist noch nicht abgeschlossen.

4.6 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. 7: 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 Fürstenfeldbruck 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 bereitzustellen. 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 Fürstenfeldbruck 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.

5. Nachrichtliche Übernahmen

■ Bestandsaufmaß

Im Bereich des Stürzer Weihers liegt ein Höhen- und Baumaufmaß mit Kronenumfang und Angabe der Baumart vom 12.12.2019, Ingenieurbüro Dipl.-Ing. G. Rossipal, Emmeringer Str. 32 b 82256 Fürstenfeldbruck, vor. Ebenso liegt ein Baumaufmaß des Heckenbestandes im Norden und Süden des Geltungsbereiches, hier ohne Kronenumfang und ohne Angabe der Baumart, nur Standort und Stammumfang der aufgemessenen Bäume innerhalb der Hecke vom 23.03.2023 vor. Diese wurden der Planung hinterlegt. In der Skizze Bestandssituation Westteil M 1 : 1.000 und der Skizze Bestandssituation mit Umfeld M 1 : 2.500 ist der gesamte aufgemessene Bestand, Gehölze, Erdwall und wesentliche Höhenkoten aufgezeigt. Im Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 176 werden nur mehr die zu fällenden und zu erhaltenden Gehölze dargestellt.

■ Hinweise zu landwirtschaftlichen Nutzflächen

Nördlich des Planungsgebietes grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Die Sondergebiets- und Gewerbeparzellen werden allerdings durch eine rund 6 m breite bestehende Hecke sowie einer ebenfalls rund 6 m breiten geplanten Verbreiterung der Hecke getrennt. Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen und Betriebe unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbeeinträchtigung während der Erntezeit, der Bewirtschaftung der Flächen oder weiterer landwirtschaftlichem Fahrverkehr auch vor 6 Uhr morgens und nach 22 Uhr zu rechnen ist.

6. Flächenbilanz

■ Flächenbilanz nach Quartieren

Quartiere	Parzellengröße	davon Umgriff Baugrenze		davon private Erschließungsfläche		davon private Grünfläche	
	jeweils 100 %		in %		in %		in %
GE 1	**17.875 m²**	14.648 m²	81,9	1.264 m²	7,1	1.963 m²	11,0
GE 2	**21.233 m²**	19.416 m²	91,4	883 m²	4,2	934 m²	4,4
GE 3	**3.518 m²**	2.362 m²	67,1	511 m²	14,5	645 m²	18,3
GE 4	**7.000 m²**	5.373 m²	76,8	683 m²	9,8	944 m²	13,5
GE 5	**1.815 m²**	1.291 m²	71,1	147 m²	8,1	377 m²	20,8
GE 6	**8.361 m²**	5.997 m²	71,7	889 m²	10,6	1.475 m²	17,6
GE 7	**7.854 m²**	6.183 m²	78,7	33 m²	0,4	1.638 m²	20,9
SO a	**34.036 m²**	17.540 m²	51,5	15.806 m²	46,3	690 m²	2,0
SO b	**9.050 m²**	7.390 m² max. 2.000 m² Grundfläche zulässig	81,7	0 m²	-.-	1.660 m²	18,3
Summe	**110.742 m²**						

nachstehende %-Angaben beziehen sich abweichend von oben auf den Geltungsbereich mit 167.921 m² *= 100 %*

Gewerbeparzellen (= Netto-Bauflächen)	**110.742 m²**	*65,9 %*
Verkehrsflächen *	15.833 m²	*9,4 %*
öffentliche Erschließungsstraße 7.728 m²		
R+F Wege 3.961 m²		
Baumgräben 4.144 m²		
LKW-Parkplatz * (Verkehrsflächen 2.775 m², öffentliches Grün 1.487 m²)	4.262 m²	*2,5 %*
öffentliche Grünflächen * (davon 1.194 m² Fußwege und 1.866 m² interne Ausgleichsflächen)	11.524 m²	*6,9 %*
private Grünflächen am Stürzer Weiher (davon 15 m² Bootshaus)	6.256 m²	*3,7 %*
Wasserflächen außerhalb SO b	8.705 m²	*5,2 %*
private Grünflächen – Erhalt der Hecken im Norden und Süden *	3.762 m²	*2,2 %*
private Grünflächen – private Randeingrünung	640 m²	*0,4 %*
private Grünflächen – Anlegen eines Röhrichts	80 m²	*0,1 %*
Ausgleichsflächen am Nord- und Südrand (Verbreiterungen Hecke)	4.130 m²	*2,5 %*
Bereiche mit Änderungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 166 (neues Baurecht) Erschließungsflächen im Norden 464 m², GE-Flächen (GE 5 u. GE 8) 1.523 m²	1.987 m²	*1,2 %*
Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 176	**167.921 m²**	***100 %***

* Gesamtfläche der Überlagerung mit dem Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 166:
12.227 m² gesamt abzüglich 6 m² am Südrand des GE 7 = 12.221 m²

7. Voraussichtliche Kosten

7.1 Voraussichtliche Kosten der Wasserversorgung

Die Anschlusskosten werden nach der gültigen Wassersatzung berechnet.

7.2 Voraussichtliche Kosten der Abwasserbeseitigung

Die Anschlusskosten werden nach der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung (BGS-EWS) des Amperverbandes Olching berechnet.

7.3 Finanzierung der Erschließungskosten

Die erforderlichen Mittel zur Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen werden im Haushaltsplan der Stadt Olching berücksichtigt.

■ Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBI. 2023 I Nr. 6).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBI. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.
- 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 (BGBI. I. S. 1802).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl 2007, S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBI. S. 22).
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl 1998, S. 796), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBI. S.674) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) – vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08. Mai 2024 (BGBI. 2024 I Nr. 153) 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 Gesetz vom 23.12.2022 (GVBI. S. 723) geändert worden ist.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 08. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151) geändert worden ist.
- Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. – Ein Leitfaden (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 (BGBI. I. S. 1802) geändert worden ist.
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayRS IV, S. 354), das zuletzt durch § 7 des Gesetzes vom 10.03.2023 (GVBI. S. 91) geändert worden ist.
- Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS) vom 01.03.2018
- Satzung zur Gestaltung und Begrünung von Dächern (Dachgestaltungssatzung - DachGS) in der Fassung vom 08.07.2021