

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

VORENTWURF

Begründung

Regierungsbezirk **Oberbayern**

Landkreis **Fürstenfeldbruck**

Stadt Olching
vertreten durch
Andreas Magg, 1. Bürgermeister

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

Planung

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

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



Bearbeitung

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

Landshut, den 15. Dezember 2022

Inhaltsverzeichnis

1.	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	8
3.4	Umweltprüfung	12
4.	Öffentliche Belange unter Berücksichtigung der Planungsziele	14
4.1	Verkehr	14
4.2	Hydrogeologie und Wasserwirtschaft	15
4.3	Ver- und Entsorgung	15
4.4	Immissionsschutz	17
4.5	Altlasten	18
4.6	Denkmalpflege	18
5.	Nachrichtliche Übernahmen	20
6.	Flächenbilanz	21
7.	Voraussichtliche Kosten	22
7.1	Voraussichtliche Kosten der Wasserversorgung	22
7.2	Voraussichtliche Kosten der Abwasserbeseitigung	22
7.3	Finanzierung der Erschließungskosten	22
■	Rechtsgrundlagen	21

Anlagen

■	Schalltechnische Untersuchung, Auftrags-Nr. 7957.1 / 2022 - JB vom 13.06.2022 Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Gewerbepark 4, 85250 Altomünster	(31 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	(29 Seiten)
	Skizze Bestandssituation mit Umfeld	M 1 : 2.500
	Skizze Bestandssituation Westteil	M 1 : 1.000
■	Untersuchungen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) Bebauungsplan Nr. 176 „Gewerbepark Geiselbullach, Teil III“ Planungsbüro ONUBE GmbH, Schlesierweg 22, 83052 Bruckmühl Bericht vom 10.10.2022	(60 Seiten)

1. Lage und Größe des Planungsgebietes

Die Stadt Olching beabsichtigt im Ortsteil Geiselbullach, nördlich der Bundesstraße B 471 die großflächige Erweiterung um 15,56 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 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 Bebauungsplan Nr. 176 mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbepark Geiselbullach an der B 471 Teil III beträgt **166.809 m²** und umfasst Teilflächen der Flurstücke Fl.Nrn. 100, 100/27, 100/59, 100/60, 100/79, 105/183, 105/188, 105/187 und 109/7, Gemarkung Geiselbullach, Stadt Olching. Der Geltungsbereich überlagert sich mit **11.205 m²** mit dem **Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbepark Geiselbullach an der B 471 Teilabschnitt I und 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 14,3 m vorgesehen. Die dargestellten Gewerbebezellen belaufen sich auf 111.227 m², wovon 78.797 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 Haupteerschließungsstraßen 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 sowie die Ausfahrt des LKW-Parkplatzes an den Gewerbering an. Diese hat eine Breite von 6,5 m sowie einseitig einen 3 m breiten Grünstreifen als auch einen 3 m breiten Fußweg. 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.

Östlich des Gewerberings West im Bereich des GE 4 und des GE 7 wurde eine Parkfläche für LKWs geplant. Dieser spiegelt den bereits vorhandenen LKW-Parkplatz im südöstlich gelegenen Teilabschnitt I und verdoppelt somit das Angebot. Ergänzend werden hier Sanitäranlagen vorgesehen.

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.

Dies 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 so 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 vielfältigen Festsetzungen im Sinne von Klimaanpassung und Biodiversität unterstützt die Mindestvorgabe von mindestens 20 % 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.

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 Fußwegennetz

Der vorliegende Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 176 mit integriertem Grünordnungsplan stellt innerhalb des 16,68 ha großen Geltungsbereichs eine geordnete bauliche Entwicklung des Gebietes dar und entwickelt sich aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan (9. Änderung im Parallelverfahren).



Abb. 3: Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 176

Die Zuschnitte der Quartiere und wesentliche Festsetzungen, z. B. zu Wand- und Firsthöhen, entsprechen dem bestehenden Gewerbegebiet.

Hinzu kommen neue Anforderungen an die Festsetzungen im Zuge der Klimaanpassung und der Förderung erneuerbarer Energien.

Im Vorentwurf 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.

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.

Im Bereich des **Sondergebietes SO a** sind folgende Nutzungen zulässig: Wellnessanlage mit Neben- einrichtungen 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.

Durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe von 14,3 m im Quartier wird die Gebäudeentwicklung in einem mit dem Landschaftsbild noch vereinbaren Rahmen gehalten. Hier sind v.a. die den Landschaftsraum negativ prägende Bundesstraße B 471 und die Autobahn A 8 als erhebliche Vorbelastungen zu nennen.

Die maximal zulässige Firsthöhe darf 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.

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.

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

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.

Eine mögliche Parzellierung des Gewerbequartiers ist im Bebauungs- und Grünordnungsplan dargestellt. Diese ist nicht festgesetzt, sondern als Vorschlag zu verstehen, um auf den jeweiligen Bedarf Ansiedlungswilliger reagieren zu können. 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 und Erschließungsflächen, sowie die Randeingrünung der gewerblichen Nutzung, so dass diese Flächen auch bei der Berechnung der Grund- und Geschossfläche berücksichtigt werden können.

Im **Sondergebiet** wird die Wellness-Anlage wird in zweigeschossiger Bauweise errichtet. Die integrierte Hotelanlage ist in dreigeschossiger Bauweise geplant. Das Gebäude wird teil-unterkellert. Im süd-westlichen Grundstücksbereich zum Stürzer Weiher wird eine großzügig gestaltete Gartenanlage mit einzelnen Sauna- und Ruhe-Häusern errichtet. Auf dem nord-östlichen Teil wird eine Stellplatzanlage **mit maximal 630 Parkplätzen** für Pkw und Fahrräder erstellt.

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 Seele anstreben. Zum Angebot gehören neben Fitness- und Ernährungsprogrammen, Körper- und Gesichtsbildungen, 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, Ruhezeiten, 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 gewährleistet, dass nicht mehr Gäste gleichzeitig die Anlage nutzen, da nicht mehr Spinde vorhanden sind. Die Verteilung dieser Gäste in den unterschiedlichen Nutzungsbereichen gewährleistet den exklusiven Anspruch auf Ruhe und Entspannung. Die erwartete durchschnittliche Besucherzahl pro Tag beträgt 500 Personen. Die mittlere Aufenthaltsdauer der Tagesgäste beträgt ca. 4 - 6 Stunden. Die Hauptbesuchszeit liegt zwischen 17.00 - 22.00 Uhr. Zu Spitzenbesuchszeiten werden an Wochenenden und Feiertagen bis zu 900 Besucher täglich erwartet.

Die **Betriebszeiten** der Wellnessanlage liegen zwischen 7.00 Uhr und 0.30 Uhr mit Ausnahme des Hotels. Das Hotel wird 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, Gebüsch, 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 Haupteerschließung. 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.

■ **Vorgaben aus dem Artenschutz**

Die unten stehenden Vorgaben zum Artenschutz sind zum Planstand Entwurf noch im Detail in die Festsetzungen und – sofern außerhalb des Geltungsbereiches gelegen – in die textlichen Hinweise einzuarbeiten. Nach dem **Untersuchungen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)** Bebauungsplan Nr. 176 „Gewerbepark Geiselbullach, Teil III“, Planungsbüro ONUBE GmbH, Schlesierweg 22, 83052 Bruckmühl, Bericht vom 10.10.2022 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 (keine Baumfällarbeiten von 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 von Zauneidechsen*

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*

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 (März bis August)*

V 5.4 *Verzicht auf störende Baumaßnahmen während der Brut- und Aufzuchtzeit des Grünspechts (Anfang April bis Juli); Gehölzkontrolle auf Großspechthöhlen vor Baubeginn*

V 5.5 *Schonung nicht benötigter Flächen während der Baumaßnahmen, Ausweisung von Tabu-Flächen*

V 5.6 *Erhalt und Aufwertung von Nahrungsquellen/Ruhestätten, Abmilderung von Effekten der Bodenversiegelung*

V 5.7 *Vermeidung durchsichtiger und spiegelnder Flächen*

V 5.8 *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 *Blüh- und Brachestreifen/Blühfläche, Ackerbrache, Neuschaffung und Aufwertung von Nahrungsquellen/Ruhestätten*

CEF 3.4 *Ersatzpflanzung für Röhrichtbrüter*

CEF 3.5 *Ersatzbrutplätze für Höhlen- und Nischenbrüter“*

■ Übersicht der Zeitfenster zur Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen

	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): Verzicht auf störende Baumaßnahmen während der Brut- und Aufzuchtzeit des Grünspechtes, Gehölzkontrolle auf Großspechthöhlen vor Baubeginn												
V 5.5 (Brutvögel): Schonung nicht benötigter Flächen während der Baumaßnahmen, Ausweisung von Tabu-Flächen												
V 5.6 (Brutvögel): Erhalt und Aufwertung von Nahrungsquellen/Ruhestätten, Abmilderung von Effekten der Bodenversiegelung												
V 5.7 (Brutvögel): Vermeidung durchsichtiger und spiegelnder Flächen												
V 5.8 (Brutvögel): Angepasst 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 10.10.2022
 Stadt Olching, Bebauungsplan Nr. 176 „Gewerbepark Geiselbullach, Teil III
 Planungsbüro ONUBE GmbH, Schlesierweg 22, 83052 Bruckmühl

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

Ein ausreichender Durchgrünungsgrad (Klimaanpassung) soll durch die textliche Festsetzung nachhaltiger Grünflächen innerhalb der Gewerbebezugszellen 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 20 % der Dachflächen je Gewerbebezugszelle sind die Dächer als Dachbegrünung herzustellen, siehe textliche Festsetzung Teil B.1 § 6 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. 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 Bau- und Grünordnungsplan Nr. 176 festgesetzten zu pflanzenden Großbäume dem öffentlichen Straßenraum zugeordnet. Entlang der Erschließungsstraßen werden 70 Straßenbäume (H 4xv StU 20-25) lagegenau festgesetzt. Hier sind Alleen in den übergeordneten Straßenräumen, dem Gewerbebereich und der Alle zum Spa vorgesehen.

Zudem werden an der Grenze zur Wellness-Einrichtung (geplantes Spa mit Hotel) im SO a, im geplanten Grünzug sowie am LKW-Parkplatz gezielt 51 Bäume festgesetzt. Insgesamt ergeben sich hieraus 121 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 Mindestdiefe 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 Gewerbebezugszellen und ist im Rahmen der Baugenehmigungsanträge nachzuweisen.

Die Baumpflanzungen sind lagegenau innerhalb der öffentlichen Grünflächen und entlang der Straßen mit Planzeichen Teil A § 6 (6) festgesetzt. Hier wird der öffentliche Straßenraum ergänzt, indem die angrenzende 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. 120 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,

hier 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.

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. Gem. Festsetzungen Teil A § 6 (3) und 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.

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 10.10.2022 vor. Näheres hierzu ist dem Gutachten, das als Anlage dem Umweltbericht beigelegt 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 10.10.2022, 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 **Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a (2) Nr. 2 BauGB**.

Aufgrund der Überlagerung mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr 166 „Gewerbepark Geiselbullach an der B 471 Teilabschnitt I und II“ vom 29.05.2012 auf 11.205 m² (= bestehendes Baurecht bzw. zulässige Versiegelung) werden im Folgenden bei der Einordnung in Bestandskategorien und Eingriffsfläche nur die noch unbebauten 155.604 m² außerhalb des Überlagerungsbereichs beurteilt.

Für diese Überlagerungsbereiche, ist nach § 1a Abs. 3 BauGB „ein Ausgleich nicht mehr erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“. Dies trifft hier für 11.205 m² Straßenverkehrsflächen, den LKW Parkplatz (= Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier öffentliche Parkfläche) und kleinflächig auch Gewerbeflächen (GE) zu.

Laut „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStmLU München, Ergänzte Fassung, Januar 2003), Seite 10, ist bei unterschiedlichen Ergebnissen für die einzelnen Schutzgüter der Schwerpunkt der Schutzgüter für die Einstufung in die Bestandskategorie maßgeblich. Für den Geltungsbereich ergibt

sich eine weitgehend einheitliche Einstufung in die **Kategorie I**. Die Baum-Strauch-Hecke und Wasserflächen samt Uferbereichen fallen davon abweichend – auch Schutzstatus des. Art. 16 BayNatschG – in **Kategorie III**. **Hier ist dann auch eine gesonderte naturschutzrechtliche Ausnahme erforderlich.**

Die **Eingriffsfläche** errechnet sich ausgehend vom Geltungsbereich mit 166.809 m² abzüglich dem Überlagerungsbereich mit 11.205 m², öffentliche Grünflächen 14.546 m², private Grünflächen am Stürzer Weiher nach § 6 (3), Wasserflächen 8.787 m², dem Erhalt der Hecke am Nordrand 1.080 m² und die geplante Verbreiterung als Ausgleichsfläche (derzeit 2.663 m²). Dementsprechend beläuft sich die **Eingriffsfläche** auf **gesamt 119.915 m²**.

Durch die Überlagerung der Abbildung 'Bestandskategorien' und 'Eingriffsschwere' ergeben sich entsprechend der Matrix auf Seite 13 des Leitfadens folgende Kombinationen mit den zugehörigen Faktor-Spannen:

Kombination A I mit folgender Faktor-Spanne: 0,3 – 0,6
Kombination B III mit folgender Faktor-Spanne: 1,0 – 3,0

Die Festlegung der Kompensationsfaktoren erfolgt unter Berücksichtigung der gegebenen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen. Das Gesamtkonzept weist in der Zusammenschau mit den Auswirkungen (Dichte, versiegelte Flächen, Wandhöhen, großzügige öffentliche Flächen) insgesamt eine hohe Planungsqualität auf. Dies wird trotz der sehr hohen Dichte v. a. durch zahlreiche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, welche im Kapitel 5.4 aufgeführt werden, erreicht.

Somit ist im vorliegenden Fall ein Ausgleichsfaktor von 0,4 entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 166 mit integriertem Grünordnungsplan gerechtfertigt. Für den Eingriff in die Uferbereiche und Wasserflächen des Stürzer Weihers ist der Mindestwert 1,0 für die Kombination B III zu wählen, analog den Anforderungen aus Art.16 BayNatSchG (**vgl. gesonderte naturschutzrechtliche Ausnahme**).

Kombination A I private Gewerbeparzelle	10,00 ha	x	Faktor 0,4*	= 4,00 ha
Kombination A I öffentliche Erschließung	1,25 ha	x	Faktor 0,4*	= 0,50 ha
Kombination B III Baugrenze Uferbereiche	0,58 ha	x	Faktor 1,0	= 0,58 ha
Kombination B III Baugrenze im Wasser	0,16 ha	x	Faktor 1,0	= 0,16 ha
Kombination B III Eingriff für Bootshaus	0,0015 ha	x	Faktor 1,0	= 0,0015 ha
Eingriffsfläche gesamt	11,9915 ha		Ausgleichsbedarf	5,2415 ha

■ **Ausgleichsflächen**

Zur Deckung des Ausgleichsbedarfs von **insgesamt 52.415 m²** werden zum einen interne Ausgleichsflächen vorgesehen. Diese umfassen eine 1.868 m² große Fläche im Südosten des Stürzer Weihers im Übergang zum Quartier GE 7 sowie eine 5,8 m breiten Streifen mit insgesamt 2.663 m² Fläche zur Heckenverbreiterung am Nordrand.

Demnach verbleibt ein Defizit von 47.884 m², das es durch externe Ausgleichsflächen zu decken gilt. Hier ist in Rücksprache mit den Gutachter der Untersuchungen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) Bebauungsplan Nr. 176 „Gewerbepark Geiselbullach, Teil III“, Planungsbüro ONUBE GmbH, und auch in Hinblick auf einen 1:1 Ersatz der Gehölzrodungen am Stürzer Weiher, eine weitere Verbreiterung der Hecke anzustreben. Es wird ein ergänzender 6,6 m breiter Streifen außerhalb des Geltungsbereichs vorgesehen (mind. 3.137 m²). Dieser ist bisher in der Planung noch nicht dargestellt.

Somit ergibt sich nach Abzug dieser 3.137 m² ein **Defizit von 44.747 m²**, das es durch weitere externe Ausgleichsflächen zu decken gilt. Eine Angabe der externen Ausgleichsflächen kann im Einzelnen zum Planstand Vorentwurf noch nicht erfolgen, da potentielle Flächen, beispielsweise in der Gemarkung Geiselbullach, derzeit noch auf Ihre Eignung hin von Seiten der Stadt Olching geprüft werden.

Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden voraussichtlich analog der externen Ausgleichsmaßnahmen zu den Teilbereichen I und II nach Möglichkeit im Stadtgebiet Olching, ggf. auch in der Nachbargemeinde Bergkirchen erfolgen.

Die Nachweise zur Aufwertbarkeit sowie die Definition des Entwicklungszieles und der Entwicklungsdauer einschließlich der erforderlichen Herstellungs- und Pflegemaßnahmen wird in Ausgleichskonzepten, M 1 : 1.000 festgelegt. Diese werden dann Bestandteil des Umweltberichtes zum Planstand Entwurf. Sofern die Flächen nicht ins Eigentum der Stadt Olching übergehen, ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit nach § 1090 BGB und eine Reallast nach § 1105 BGB erforderlich. Bis zum Beginn der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sind die Ausgleichsflächen nachzuweisen.

Aufgrund der hohen fachlichen Anforderungen für die genannten Ausgleichsmaßnahmen ist eine **qualifizierte ökologische Bauleitung** 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 Verkehrsstrassen (Autobahn A 8 und Bundesstraße B 471), v. a. durch Lärm, und die gewerbliche Entwicklung im unmittelbaren Umfeld sowie besondere **Wechselwirkungen**, die nicht bereits mit der Untersuchung der einzelnen Schutzgüter erfasst wurden, haben sich nicht ergeben.

Unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf alle Schutzgüter und der gegebenen Ausgleichsmöglichkeiten sind die Auswirkungen die Festsetzungen 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. 2 Gewerbepark (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.

Das Erschließungskonzept des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 166 bleibt weitestgehend unverändert. Nur die Lage des LKW-Parkplatzes wird lagemäßig an die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort angepasst (Überlagerungsbereich).

Im Planungsgebiet Teil III wird nun durch den Ringschluss der **Gewerbepark** hergestellt. Dieser wird beidseitig mit einem 3 m breiten Baumgraben samt Mulden-Rigolen-System sowie einem 3 m breiten Fußweg ergänzt. Ein überfahrbare Kreisverkehr mit 20 m Durchmesser befindet sich im nordöstlichen Bereich am GE 1 und verbindet die Allee zum Quartier SO a mit dem Gewerbepark.

Inzwischen ist ein Ingenieurbüro mit der begleitenden Planung der Erschließungsstraßen seitens der Stadt Olching beauftragt. Die Ergebnisse werden dann in den Planstand Entwurf eingearbeitet. Zur Beurteilung der Dimensionierung und ggf. erforderlicher Linksabbiegerspuren werden demnächst aktuelle Verkehrszählungen durchgeführt.

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 (4,57 % 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) Derzeit sind dies zum einen die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und über Richtzahlen für den Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung – SPS) vom 01.03.2018 und zum anderen die Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung - FAbS) vom 23.06.2008

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 gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) beachtet werden. Des Weiteren gilt die NWFreiV (Verordnung über die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser). Wenn die Maßgaben der NWFreiV und der TRENGW eingehalten werden, ist die Versickerung genehmigungsfrei. In anderen Fällen wird über die Zulässigkeit der Versickerung in einem Wasserrechtsverfahren entschieden.

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

Parkplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen (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.

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

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

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

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 Ampfergruppe (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 Feuerwehrezufahrten 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 erforderlich. 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.

■ 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.

Im Geltungsbereich wurden fünf Trafostationen geplant. Zwei davon befinden sich auf dem LKW-Parkplatz, eine am Wendehammer im Gewerbehof, eine weitere im privaten Grünstreifen im Nordosten des Quartiers SO a an der Zufahrt sowie eine südlich des überfahrbaren Kreisverkehrs am öffentlichen Grünzug.

■ Telekommunikation

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

■ Fernwärme

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

4.4 Immissionsschutz



Abb. Vorentwurf mit Richtungssektoren

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**.

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. 7957.1 / 2022 - JB vom 13.06.2022, Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Gewerbepark 4, 85250 Altomünster ein Immissionsschutztechnisches Gutachten erstellt. Diese ist als Anlage Bestandteil der Begründung.

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

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

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

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

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

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

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

■ 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 Gemeindegebiet 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 Schalleistungspegel 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.

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. 3: Bodendenkmäler (rot) im Geltungsbereich

BayernViewer, Geoportal Abfrage 05.05.2022 ohne Maßstab

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Diese wurde von der Stadt Olching beim Landratsamt 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 bereit zu stellen. Für den maschinellen Abtrag sind ungezähnte Böschungsschaufeln vorzuhalten. Für die Feststellung erhaltener Bodendenkmäler ist ein Feinplanum zur archäologischen Beurteilung anzulegen. Festgestellte Bodendenkmäler sind der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und einzumessen. Aufmaß und Kurzbericht des Oberbodenabtrags sind der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD unverzüglich vorzulegen.
3. Die vorhandenen Bodendenkmäler sind sachgemäß und archäologisch qualifiziert auszugraben und zu bergen, soweit dies für die Durchführung des Vorhabens erforderlich ist. Vom Bauvorhaben nicht berührte Bodendenkmäler sind zu erhalten und konservatorisch zu überdecken. Die Arbeiten sind von einer(m) archäologisch im Fachbereich Vor- und Frühgeschichte, Archäologie der Römischen Provinzen oder Archäologie des Mittelalters und der Neuzeit qualifizierten Fachfirma/ Wissenschaftler/ Grabungstechniker durchzuführen.
4. Die aufgefundenen Bodendenkmäler sind zu vermessen, fotografisch und zeichnerisch in archivfähiger Form zu dokumentieren und zu beschreiben.
5. Bei der Ausgrabung geborgene Funde stellen trotz der Bergung einen Teil des denkmalfachlich wie -rechtlich einheitlichen Bodendenkmals dar und sind deshalb dauerhaft zu erhalten.
6. Der Name und die Adresse der beauftragten Fachfirma und der Name und die Adresse der archäologisch qualifizierten Fachkraft (wissenschaftliche Grabungsleitung) sowie der Beginn der Maßnahme sind der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem BLfD mindestens eine Woche vor Beginn der Grabungsarbeiten mitzuteilen.
7. Das Ende der denkmalfachlichen Maßnahme ist der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem BLfD spätestens am folgenden Werktag mit Datumsangabe anzuzeigen.

8. Der Grabungsbericht die vollständige Grabungsdokumentation über alle für die Erfüllung der vorgenannten Auflagen Ziffer 3. und 4. erforderlichen Arbeiten sind innerhalb von 4 Arbeitswochen nach Beendigung der bodendenkmalfachlichen Arbeiten vor Ort im Original vollständig dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzulegen.
9. Bei unvorhergesehenen Problemen sind die Arbeiten zu unterbrechen. Das weitere Vorgehen ist mit dem Landratsamt 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 vom 12.12.2019, Ingenieurbüro Dipl.-Ing. G. Rossipall, Emmeringer Str. 32 b 82256 Fürstenfeldbruck, vor. Dieses wurde der Planung hinterlegt. In der Skizze Bestandssituation M 1 : 1.000 ist der gesamte aufgemessene Bestand, Gehölze, Erdwall und wesentliche Höhenkoten aufgezeigt, im Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 176 nurmehr der zu erhaltenden Gehölze.

6. Flächenbilanz

■ Flächenbilanz nach Quartieren

Quartiere	Parzellen- größe	davon Umgriff Baugrenze		davon private Grünfläche		davon private Erschließungs- fläche		
		jeweils 100 %	in %		in %		in %	
GE 1	17.940 m ²	14.699 m ²	81,93	1.980 m ²	11,01	1.265 m ²	7,05	
GE 2	21.423 m ²	19.674 m ²	91,84	902 m ²	4,21	847 m ²	3,95	
GE 3	3.601 m ²	2.348 m ²	65,20	749 m ²	20,80	504 m ²	14,00	
GE 4	7.252 m ²	5.594 m ²	77,13	948 m ²	13,07	710 m ²	9,79	
GE 5	1.218 m ²	790 m ²	64,86	307 m ²	25,21	121 m ²	9,93	
GE 6	5.922 m ²	4.417 m ²	74,59	940 m ²	15,87	565 m ²	9,54	
GE 7	8.038 m ²	6.345 m ²	78,94	1.660 m ²	22,65	33 m ²	0,41	
SO a	35.932 m ²	17.540 m ²	48,81	2.665 m ² (davon 1.314 m ² Hecke)	7,42	15.726 m ²	43,77	
SO b	9.902 m ²	7.390 m ² max. 1.500 m ² Grund- fläche zulässig	74,62	2.512 m ² (davon 785 m ² Hecke)	25,37	0 m ²	-.-	
Summe	111.227 m²							
nachstehende %-Angaben beziehen sich abweichend von oben auf den Geltungsbereich mit 166.809 m ² = 100 %								
	Gewerbeparzellen (= Netto-Bauflächen)							
	Verkehrsflächen (5.220 m ² öffentliche Erschließungsstraße, 2.342 m ² Baumgräben)						7.562 m ²	4,53 %
	LKW-Parkplatz (Verkehrsflächen 2.605 m ² , öffentliches Grün 945 m ²)						3.549 m ²	2,13 %
	öffentliche Grünflächen (davon 4.330 m ² Fußwege und 1.868 m ² interne Ausgleichsfläche)						14.546 m ²	8,72 %
	private Grünflächen am Stürzer Weiher (davon 15 m ² Bootshaus)						6.190 m ²	3,71 %
	Wasserflächen außerhalb SO b						8.787 m ²	5,27 %
	private Grünflächen – Erhalt der Hecke						1.080 m ²	0,65 %
	Ausgleichsfläche am Nordrand (Verbreiterung Hecke)						2.663 m ²	1,60%
	Überlagerungsbereiche mit dem Bauungs- und Grünordnungsplan Nr. 166 11.211 m ² gesamt abzüglich 6 m ² am Südrand des GE 7						11.205 m²	6,72 %
Geltungsbereich des Bauungs- und Grünordnungsplan Nr. 176						166.809 m²	100 %	

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 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl 2007, S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286).
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl 1998, S. 796), die zuletzt durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2022 (GVBl. S. 374) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) – vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist.
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur – Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) – vom 23. Februar.2011 (GVBl, S. 82), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. – Ein Leitfa-
den (ergänzte Fassung) – Bayerisches Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen
(BayStmLU), Hrsg., München, Januar 2003.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Plan-
zeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art.
3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayRS IV, S. 354), das zuletzt durch Gesetz
vom 23.04.2021 (GVBl. S. 199) geändert worden ist.
- Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Garagen- und Stell-
platzsatzung – GaStS) vom 01.03.2018
- Satzung zur Gestaltung und Begrünung von Dächern (Dachgestaltungssatzung - DachGS) in der
Fassung vom 08.07.2021