

# **Stellungnahmen zum B-Plan Nr. 176**

aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentl. Belange

## Stefanovics Nicolai

---

**Von:** Schauperl, Andrea (aelf-ff)  
**Gesendet:** Montag, 20. Februar 2023 12:06  
**An:** Bauverwaltung - Stadt Olching  
**Betreff:** BBP 176, Gewerbepark Geiselbullach, Teil III

**Kategorien:** Lila Kategorie

Sehr geehrte Damen und Herren,

von Seiten des AELF FFB bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Da in dem geplanten Gebiet eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Wellness und Hotel entstehen soll, weisen wir auf mögliche Konflikte aufgrund von Emissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen hin. Es ist sicherzustellen, dass die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht beeinträchtigt wird.

Wir schlagen daher vor, nachfolgenden Hinweis z.B. in den textlichen Festsetzungen aufzunehmen, um zukünftige Konflikte zu vermeiden:

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.

Mit freundlichen Grüßen

Andrea Schauperl

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck  
Kaiser-Ludwig-Straße 8 a  
82256 Fürstenfeldbruck

[www.aelf-ff.bayern.de](http://www.aelf-ff.bayern.de)

**BAYERISCHES LANDESAMT  
FÜR DENKMALPFLEGE**



Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege • Postfach 10 02 03 • 80076 München

Abteilung B – Koordination Bauleitplanung

Stadt Olching

Rebhuhnstr. 18  
82140 Olching

Postfach 10 02 03  
80076 München

Tel: 089/2114-267 von 8- 12 Uhr  
Fax: 089/2114-407  
E-Mail: [beteiligung@bldf.bayern.de](mailto:beteiligung@bldf.bayern.de)

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen	Datum
Stephanie Kulosa	15.07.2019	P-2019-3677-1_S2	22.07.2019

**Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)**

**Stadt Olching, Lkr. Fürstentfeldbruck; Bebauungsplan Nr. 176 „Gewerbepark  
Geiselbullach**

**Zuständiger Gebietsreferent:**

**Bodendenkmalpflege: Herr Dr. Jochen Haberstroh**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

**Bodendenkmalpflegerische Belange:**

Im oben genannten Planungsgebiet liegt folgendes Bodendenkmal:

***D-1-7734-0017, Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der Urnenfelderzeit.***

Das Plangebiet überlagert oben genanntes Bodendenkmal großflächig und ist aus denkmalfachlicher Sicht als Erweiterungsfläche des bestehenden Gewerbeparks ungeeignet. Wir bitten zunächst andere Erweiterungsmöglichkeiten zu prüfen.

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.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt eine Umplanung des Vorhabens zu prüfen, um Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden oder zu verringern. Dies könnte z.B. durch Verlagerung / Umplanung des Vorhabens an einen anderen Standort geschehen. Bei der Auswahl von aus denkmalfachlicher Sicht geeigneten Standorten berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gerne.

Eine Orientierungshilfe bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet: [http://www.geodaten.bayern.de/ogc/ogc\\_denkmal.cgi?](http://www.geodaten.bayern.de/ogc/ogc_denkmal.cgi?)

Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.

Es ist daher erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanZV 90 14.3).

Die aktuellen Denkmalflächen können durch WMS-Dienst heruntergeladen werden.

Für Teilflächen kann eine fachgerechte, konservatorische Überdeckung Eingriffe in die Denkmalsubstanz verringern. Bei der Planung und Durchführung dieser Maßnahmen berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege im Einzelfall. Genauere Informationen finden Sie auf der Serviceseite des BLfD (<http://www.blfd.bayern.de/bodendenkmalpflege/service/>) unter dem Stichwort „Konservatorische Überdeckung: Anwendung - Ausführung - Dokumentation“ oder unter dem Link: [http://www.blfd.bayern.de/medien/konservatorischeueberdeckung\\_2016-06-28.pdf](http://www.blfd.bayern.de/medien/konservatorischeueberdeckung_2016-06-28.pdf)

Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden bzw. ist eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals nicht möglich, ist als Ersatzmaßnahme eine archäologische Ausgrabung durchzuführen.

Wir bitten Sie folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

**Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.**

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

**Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:**

Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde, bei Grabfunden auch Anthropologie).

**Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2). Wir bitten darum, die Entscheidungsgremien mit diesem Hinweis zu befassen und stehen für die Erläuterung der Befunderwartung und der damit verbundenen Kostenbelastung aus derzeitiger fachlicher Sicht gerne zur Verfügung.**

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:

[http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche\\_grundlagen\\_bodendenkmal.pdf](http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf)

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).

Mit freundlichen Grüßen

*i. V. M. Paul*

Dr. Jochen Haberstroh

## Konservatorische Überdeckung von Bodendenkmälern Anwendung – Ausführung – Dokumentation

### Anwendung

In bauseitig betroffenen Bereichen, in denen nicht oder nur oberflächlich in den Boden eingegriffen werden muss, ist eine Überdeckung bestimmter Bodendenkmäler zu ihrem Schutz möglich. Die Bodendenkmäler verbleiben dabei in ihrem ursprünglichen Zusammenhang vor Ort und werden nicht ausgegraben.

Ist bauseitig der Abtrag bis auf archäologische Befunde unumgänglich, muss nach der vorgabekonformen Dokumentation des Planums die nachfolgende konservatorische Überdeckung dem angetroffenen Befund angepasst werden. In geeigneten Fällen sollen archäologische Befunde, die unterhalb der bauseits benötigten Eingriffstiefen liegen, durch eine Überdeckung geschützt werden. Sogenannte geschlossene Funde (z.B. Körperbestattungen oder Brandgräber) eignen sich nicht für eine konservatorische Überdeckung. Ob ein bereits freigelegter Befund überdeckt werden kann, ist mit dem BLfD sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. In diesen Fällen kann die Überdeckung nur nach vollständiger Dokumentation der Befunde erfolgen.

### Ausführung

Für die konservatorische Überdeckung auf Befund muss nach der Dokumentation des Planums unmittelbar über dem Geotextil eine ca. **10 cm starke Feinsandschicht** eingebracht werden. Bei Mauerbefunden oder größeren Unebenheiten empfiehlt es sich, vor dem Einbau des Geotextils eine Sandschicht zum Ausgleich der Bodenunebenheiten aufzubringen, um das Geotextil dauerhaft zu erhalten.

Der Aufbau der konservatorischen Überdeckung setzt sich i.d.R. – von unten nach oben – wie folgt zusammen:

- Feinsandschicht (z.B. bei freigelegten Mauern oder starken Unebenheiten zur Nivellierung)
- **Geotextil, mindestens der GRK 3** (GRK = Geotextilrobustheitsklasse)
- Feinsandschicht (bei Überdeckung auf archäologischem Befund, s.u.)
- **Schotter-/Kieskoffer, 30 – 60 cm stark** (Material und Stärke abhängig von späterer Nutzung und Belastung; der schützende Koffer muss von „fein“ zu „grob“ aufbauen, d.h. in der untersten Lage darf zum Schutz des Bodendenkmals nur Schüttgut mit maximaler mittlerer Korngröße 40 eingebracht werden)

Dabei sind folgende Vorgaben zu beachten:

Das Geotextil ist händisch vollflächig und überlappend einzubringen. Die Überlappung muss mindestens 20 - 30 cm betragen.

Stand: 15.06.2016

Das Auffüllmaterial muss „über Kopf“ eingebaut werden, d.h. die Flächen dürfen nicht befahren werden, bis eine ausreichende Schutzschicht eingebracht worden ist.

## Dokumentation

**Alle Arbeitsschritte** zur konservatorischen Überdeckung des Bodendenkmals sind von einer archäologischen Fachkraft **zu begleiten** und **fotografisch zu dokumentieren**. Überdeckte Teilflächen sind **tachymetrisch aufzumessen**.

Wurden zuvor Befunde freigelegt, sind diese entsprechend den Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern zeichnerisch, beschreibend und fotografisch im Planum zu dokumentieren und einzumessen. Die Überdeckung ist in diesem Fall eine von Oberbodenabtrag (OB) und einer ggf. im Anschluss daran durchgeführten (Teil-) Ausgrabung (G) getrennte Maßnahme, die eine eigene Maßnahmennummer erhält.

Ist in den fachlichen Auflagen zur denkmalrechtlichen Erlaubnis ein (Teil-)Erhalt der Humusaufgabe gefordert, wird die Dokumentation im Fachinformationssystem Denkmalpflege unter dem Maßnahmentyp *Konservatorische Überdeckung (KÜ)* erfasst. Eine entsprechende Maßnahmennummer wird auf Anforderung vergeben.

Abweichungen zum o.g. Vorgehen bedürfen der Abstimmung mit dem zuständigen Referenten des BLfD, die dieser im Einvernehmen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde trifft.

Nach erfolgter konservatorischer Überdeckung bedürfen alle Veränderungen wie erneute Bodeneingriffe der denkmalrechtlichen Erlaubnis.

# Gemeinde Bergkirchen

Landkreis Dachau



Gemeinde Bergkirchen, Postfach 53, 85230 Bergkirchen

Stadt Olching  
Amt für Bauen und Stadtentwicklung  
Fachbereich 2 Stadtplanung und  
Bauverwaltung  
Rebhuhnstraße 18  
82140 Olching

Sachbearbeiter:  
Zimmer: 206  
Telefon: 08131 6699- ...  
Telefax: 08131 6699-  
E-Mail:  
Internet: [www.bergkirchen.de](http://www.bergkirchen.de)

Ihr Schreiben v./Zeichen:  
Unser Zeichen: 6102-  
6100 Olching  
Datum: 10.02.2023

Bebauungsplanes Nr. 176 und 9. Änderung des Flächennutzungsplans  
„Gewerbepark Geiselbullach“ Teil III  
Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung am o.g. Bauleitplanverfahren.

Die Gemeinde Bergkirchen gibt folgende Stellungnahme ab:

Es ist angedacht im Bereich der Quartiere SO a und SO b im Nordwesten des „Gewerbepark Geiselbullach“ eine Wellness-Anlage mit Hotel auszuweisen.

Die Erschließung der Gewerbeflächen soll von Nordosten bzw. Südosten über den bereits bestehenden „Gewerbepark Geiselbullach an der B 471 Teilabschnitt I und II“ erfolgen.

Das Verkehrsaufkommen auf der B471/A8 ist bereits jetzt, und nicht nur in den Stoßzeiten, mehr als überlastet. Staus und Unfälle auf der A 8 und B 471 stehen auf der Tagesordnung. Die Kapazität der B 471 und A 8 ist ausgereizt und verträgt eine solch hohes Verkehrsaufkommen nicht mehr.

Eine Vielzahl der Feuerwehreinsätze liegt im Bereich der A 8 und B 471. Bei einer solch hohen Zunahme des Straßenverkehrs dürften die Unfallzahlen auf dem Streckenabschnitt B 471 und A 8 deutlich steigen.

Mit dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von bis zu 630 PKW ist davon auszugehen, dass der Verkehr „zusammenbrechen“ und damit die umliegenden Orte stark beeinträchtigt werden.

Zudem ist mit einer massiven Verkehrsmehrung im Bereich der Zweigstr. und des Kapellenweges, sowie für die nördlichen Orte des Gemeindegebietes Bergkirchen zu rechnen. Auch der Schleichverkehr über Bergkirchen-Lus würde sich vervielfachen. Es ist zu befürchten, dass die Zweigstraße, insbesondere wegen der Engstelle nicht für den zu erwartenden Verkehr ausgelegt ist.

Die Bergkirchner Gemeindebürger wären von der starken Lärm- und Verkehrsbelästigung beeinträchtigt. Insbesondere für die Anwohner der Zweigstraße in Bergkirchen-Lus wäre mit

# Gemeinde Bergkirchen

Landkreis Dachau



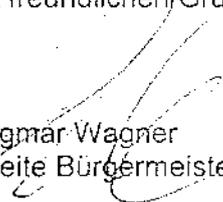
einer Verschlechterung der Wohn- und Lebensqualität durch Lärm- und Verkehrsbeeinträchtigung zu rechnen. Dies ist nicht zumutbar.

Es ist daher dringend ein Verkehrsgutachten zur Anbindung über die B 471 und A 8 und deren Auslastung zu erstellen. Zudem ist der zu erwartende Schleichverkehr zu bewerten und darzustellen. Die angrenzenden Gemeinden sind in dieses Verkehrskonzept einzubinden.

Es ist sicherzustellen, dass die straßenmäßige Erschließung nur über den Gewerbepark Geiselbullach erfolgt.

Wir sehen die Standortwahl aufgrund der oben beschriebenen Verkehrs- und Lärmbelastung als äußerst kritisch an.

Mit freundlichen Grüßen

  
Dagmar Wagner  
Zweite Bürgermeisterin

## Stefanovics Nicolai

---

**Von:** Josef, Dieter  
**Gesendet:** Freitag, 17. Februar 2023 12:07  
**An:** Bauverwaltung - Stadt Olching; Bauleitplanung - Stadt Olching  
**Cc:**  
**Betreff:** Stellungnahme B-Plan Nr. 176 "Gewerbepark Geiselbullach, Teil III & 9. Änderung FNP Wellnesseinrichtung Gewerbepark Geiselbullach

**Beteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB - Stadt Olching**  
**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 176 „Gewerbepark Geiselbullach, Teil III“**  
**9. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich einer Wellnesseinrichtung im dritten Bauabschnitt des Gewerbeparks Geiselbullach an der B 471**

Sehr geehrter Herr Brunnhuber,

Bezugnehmend auf die Schreiben der Stadt Olching, Amt für Bauen und Stadtentwicklung, vom 12.01.2023 und 13.01.2023, hat der Gemeinderat Gröbenzell die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 176 sowie zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes in der 35. Sitzung am 16.02.2023 behandelt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB erfolgt durch den Gemeinderat folgende Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 176 „Gewerbepark Geiselbullach, Teil III“ sowie zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich einer Wellnesseinrichtung im dritten Bauabschnitt des Gewerbeparks Geiselbullach an der B 471.

Der Gemeinderat sieht die Gemeinde Gröbenzell insbesondere durch die Schaffung einer Wellnesseinrichtung im dritten Bauabschnitt des Gewerbeparks Geiselbullach an der B 471 in seinen Belangen betroffen.

Neben den direkten Auswirkungen des Eingriffs beispielsweise auf Natur und Landschaft und die amtlich kartierten Biotope, betrifft dies unter anderem die verkehrlichen Auswirkungen im Verdichtungsraum des Münchner Westens durch die Schaffung einer Wellnesseinrichtung mit überörtlicher Bedeutung.

Die Gemeinde sieht die Einrichtung kritisch, aufgrund der bereits heute bestehenden verkehrlichen Belastung im östlichen Landkreis Fürstentfeldbruck, beispielsweise auf der Staatsstraße St. 2345. Diese würde für Besucher der Wellnesseinrichtung aus Gröbenzell und dem Münchner Westen eine zentrale, heute bereits stark belastete Verkehrserschließung darstellen.

Ein weiterer Punkt ist der Energieverbrauch einer derartigen Einrichtung am Standort. Dieser sollte, wenn überhaupt, angesichts der aktuellen Herausforderungen bei Klimawandel und Energiewende energieautark geplant und umgesetzt werden.

Eine entsprechende Diskussion vor der Schaffung von Baurecht für eine derartige Einrichtung wäre aus Sicht der Gemeinde Gröbenzell beispielweise auf Ebene regionaler Ziele für den östlichen Landkreis sinnvoll. Die Gemeinde bittet daher die Baurechtsschaffung für eine derartige Wellnesseinrichtung mit überörtlichen Auswirkungen zu hinterfragen.

Weiter bittet die Gemeinde Gröbenzell in das weitere Verfahren über die formalen Verfahrensschritte hinaus in geeigneter Weise eingebunden zu werden.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

**Dieter Josef**  
Ortsentwicklung

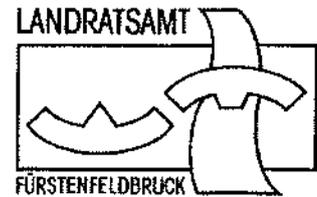


Gemeinde  
Gröbenzell

Danziger Straße 23  
82194 Gröbenzell

Tel: +49 8142 505  
Fax: +49 8142 505  
E-Mail:

| [www.groebenzell.de](http://www.groebenzell.de)



Landratsamt Fürstenfeldbruck • Postfach 1461 • 82244 Fürstenfeldbruck

Stadt Olching  
Bauverwaltung  
Rebhuhnstr. 18  
82140 Olching

## Räumliche Planung und Entwicklung

Auskunft erteilt: Herr Hölzl  
Zimmer: A 309  
Telefon: 08141 519 - 5975  
Telefax: 08141 519 - 219 5975  
E-Mail: [bauleitplanung@lra-ffb.de](mailto:bauleitplanung@lra-ffb.de)  
Aktenzeichen: 21-6102.0/0-1370  
Olching  
(Bitte bei Antwort angeben)

Ihre Nachricht vom: 09.01.2023  
Ihre Zeichen: III-0

10.03.2023

### Vollzug des § 4 Abs. 1 BauGB; Aufst. des Bebauungsplanes „Gewerbepark Geiselbullach, Teil III“ (LRA Nr. 1370); Stadt Olching

Planfassung mit Begründung vom 15.12.2022

Anlagen: überzählige Planunterlagen

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt nimmt wie folgt Stellung:

Die Stadt Olching beabsichtigt mit der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Wellnesseinrichtung mit Freizeit-hotel sowie Gastronomie zu schaffen.

#### Allgemein

Um sicherzustellen, dass im Teilbereich SO a Baurecht ausschließlich für die gewünschte Nutzung geschaffen wird, empfehlen wir, auch im Hinblick auf den weitgehenden Planungsstand (siehe Begründung), in diesem Bereich einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufzustellen.

#### Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand des bestehenden Gewerbegebietes westlich von Geiselbullach und umfasst eine Fläche von ca. 15,5 ha. Es wird im Norden durch landwirtschaftliche Flächen, im Osten und Süden durch die bestehenden und bereits bebauten Gewerbegebietsflächen sowie im Westen durch eine Grünfläche mit sich anschließendem Baggersee (Stürzer Weiher; ehemals Kiesabbau) begrenzt.

<b>Hausanschrift</b>	<b>Sprechzeiten</b>	<b>Vermittlung</b>	<b>E-Mail</b>
Münchner Str. 32 82256 Fürstenfeldbruck Mit ÖPNV erreichbar	Montag bis Freitag 8.00 bis 12.00 Uhr oder nach Vereinbarung	08141 519-0	<a href="mailto:poststelle@lra-ffb.de">poststelle@lra-ffb.de</a>
		<b>Telefax</b>	<b>Internet</b>
		08141 519-450	<a href="http://www.lra-ffb.de">www.lra-ffb.de</a>

	IBAN	Swift BIC
Sparkasse FFB:	DE89 7005 3070 0008 0017 11	BYLADEM1FFB
Volksbank FFB:	DE05 7015 3370 0000 0320 00	GENODEF1FFB
Postbank München:	DE03 7001 0080 0072 7668 04	PBNKDEFFXX

Gläubiger-ID: DE22ZZZ00000006072

## Ableitung aus dem Flächennutzungsplan, rechtskräftige Bebauungspläne

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Olching stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet“ dar. Für die gewerblichen Flächen ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Für das Sondergebiet „Wellness und Hotel“ soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden (9. Änderung).

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Nr. 166, Gewerbepark Geiselbullach an der B 471 Teilabschnitt I und II“ wird durch den o.g. Bebauungsplan teilweise aufgehoben und überplant.

## Ortsplanung

Gegenüber den geplanten Nutzungen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Allerdings werden die zulässigen Wandhöhen im SO a und SO b im Zusammenhang mit der Ortsrandlage als deutlich zu hoch erachtet.

Die Erhöhung der Wand- und Firsthöhen (um 2,1m und 1,6m) mit der Nähe zur B 471 und zur BAB 8 zu begründen, ist aufgrund der Entfernung zu den genannten Verkehrswegen wenig nachvollziehbar. Es sollte eine erkennbare Abstufung zum Ortsrand erfolgen.

Der Bauraum des SO a und SO b liegt für die dort festgesetzte Höhenentwicklung deutlich zu nah an der Grundstücksgrenze.

Dem Bebauungsplan ist ein aussagekräftiges städtebauliches Konzept zugrunde zu legen. Die in der Begründung beschriebenen landschaftsplanerischen Ansätze sowie die Beschreibung der technischen Anlagen und des Erholungsequipments sind für ein städtebauliches Konzept inhaltlich nicht ausreichend. Das vorgelegte Konzept sollte deshalb dringend mit eindeutigen städtebaulichen Aspekten untermauert werden.

Daraus abgeleitet sind die Planzeichnung sowie die textlichen Festsetzungen für den Bereich der beiden Sondergebiete aus städtebaulicher Sicht zu konkretisieren (z.B. Baufenster, Erschließungsbereiche, Stellplätze).

## Erschließung

Die innere Erschließung der Bauräume wird als deutlich zu unkonkret erachtet. Im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB soll der Umgang mit Grund und Boden sorgsam erfolgen. Aufgrund der hohen Anzahl von 630 Stellplätzen in den Quartieren SO a und SO b wird eine rein in die Fläche abzielende Planung kritisch gesehen. Von der generellen ungeordneten Zulässigkeit von Parkdecks außerhalb des Bauraums SO a wird dringend abgeraten. Den Vorgaben zu den Stellplätzen fehlt es an erkennbarer Struktur und Regelungen zum Flächensparen. Es wird daher dringend empfohlen, die Stellplatzanordnung zu untergliedern und mit Bepflanzungen einzufassen sowie einen Teil der geplanten Stellplätze in einem flächensparenderen Parkhaus unterzubringen, für das Bauräume festgelegt werden sollten.

Hausanschrift      Sprechzeiten      Vermittlung      E-Mail  
Münchner Str. 32      Montag bis Freitag      08141 519-0      poststelle@lra-ffb.de  
82256 Fürstfeldbruck      8.00 bis 12.00 Uhr  
Mit ÖPNV erreichbar      oder      Telefax      Internet  
nach Vereinbarung      08141 519-450      www.lra-ffb.de

	IBAN	Swift BIC:
Sparkasse FFB:	DE89 7005 3070 0008 0017 11	BYLADEM1FFB
Volksbank FFB:	DE05 7016 3370 0000 0320 00	GENODEF1FFB
Postbank München:	DE03 7001 0080 0072 7868 04	PBNKDEFFXXX

## Festsetzungen durch Planzeichnung, Planzeichen und Text

### Planzeichnung:

Die Straßenbegrenzungslinie im Bereich der öffentlichen Parkflächen sollte ergänzt werden.

### Planzeichen und Text:

Zu A I. § 1 Abs. 2:

Die Zweckbestimmung für das Sondergebiet „Wellness und Hotel“ sollte dringend konkretisiert und klargestellt werden, ob auch lediglich eine der genannten Nutzungen „Wellness“ und „Hotel“ zulässig ist.

Zur Klarstellung, dass es sich bei dem Sondergebiet SO b um einen qualifizierten Bebauungsplan gem. § 30 Absatz 1 BauGB handelt, ist die Nutzungsschablone um das maximal zulässige Maß der Nutzung zu ergänzen (vgl. Festsetzung Teil B1 § 2 Abs. 6).

Weiterhin sollte der „Abs. 4“ gestrichen werden, da es sich bei dem Sondergebiet nicht um ein Gebiet nach §§ 4 bis 9 BauNVO handelt.

Zu A I. § 7 Abs. 2 und 7:

Das jeweilige Planzeichen sollte in der Planzeichnung und in den Festsetzungen identisch sein.

Zu A I. § 7 Abs. 6:

In der Planzeichnung sollte klargestellt werden, ob ein Rückbau des Erdwalls erfolgen soll. Falls dies nicht der Fall ist, sollte das Planzeichen entfallen.

### Der Bauvollzug weist auf Folgendes hin:

#### Planzeichnung:

Die zulässige Bebauung innerhalb des Bauraumes im See ist zu konkretisieren.

A I. §1 Abs. 2:

Das Planzeichen SO b in Weiß ist zu ergänzen.

A I § 4 Abs. 3:

Es wird darauf hingewiesen, dass in den Quartieren, denen keine Stellplätze zugeordnet sind, Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden dürfen.

A I § 4 Abs. 4:

Es sollte klargestellt werden, ob die Ein- und Ausfahrtbereiche in den Gebieten, in denen sie nicht festgesetzt sind, überall zulässig sind.

<b>Hausanschrift</b>	<b>Sprechzeiten</b>	<b>Vermittlung</b>	<b>E-Mail</b>
Münchner Str. 32	Montag bis Freitag	08141 519-0	poststelle@lra-ffb.de
82256 Fürstentfeldbruck	8.00 bis 12.00 Uhr		
Mit ÖPNV erreichbar	oder	<b>Telefax</b>	<b>Internet</b>
	nach Vereinbarung	08141 519-450	www.lra-ffb.de

	IBAN	Swift BIC:
Sparkasse FFB:	DE69 7005 3070 0008 0017 11	BYLADEM1FFB
Volksbank FFB:	DE05 7016 3370 0000 0320 00	GENODEF1FFB
Postbank München:	DE03 7001 0080 0072 7868 04	PBNKDEFFXXX

A I. § 7 Abs. 1:

Hinweis zur Nutzungsschablone: Eine Regelung der Geschossfläche in § 2 (6) fehlt.

Zu B.1 § 1 Abs. 2 i.V.m. Abs. 4:

Aufgrund der lediglich nur beispielhaften Aufzählung von unzulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Arten von Vergnügungsstätten wird nicht klar geregelt, welche Regelung für nicht genannte Arten zutrifft.

Zu B.1 § 1 Abs. 5:

Aus gestalterischen Gründen sollten offene Lagerflächen auch entlang weiterer Erschließungsstraßen ausgeschlossen werden. Wir empfehlen, Bauräume für offene Lagerflächen in vertraglichen, wenig einsehbaren Bereichen festzusetzen.

Zu B.1 § 1 Abs. 6:

Wir weisen darauf hin, dass im SO a Wohnungen für Mitarbeiter nicht zulässig sind.

Zu B.1 § 2 Abs. 2:

Es sollte klargestellt werden, was unter „technischen Anlagen“ zu verstehen ist.

Zu B.1 § 2 Abs. 3:

Die Festsetzung zu Abgrabungen bis zu 1,5 m Tiefe ohne Begrenzung der Breite stellt einen massiven Geländeeingriff dar. Die Festsetzung sollte deshalb um die zulässige Breite der Abgrabungen bezogen auf die betreffende Fassade ergänzt werden.

Zu B.1 § 2 Abs. 5:

Die Zulässigkeit des Parkdecks und der Stellplätze außerhalb der Baugrenzen im SO a sollte konkretisiert werden. Die erforderlichen Feuerwehrzufahrts- und Aufstellflächen dürfen hierdurch nicht behindert werden. Mit der Brandschutzdienststelle ist zu klären, wie weit die FW-Zufahrt ins Grundstück reichen muss und ob diese aufgrund der Gastrohütte auch bis ins SO b geführt werden muss.

Zu B.1 § 2 Abs. 4:

Hinweis: Die geschlossene Bauweise ist zulässig aber nicht verbindlich. Wenn im GE 4 davon nicht Gebrauch gemacht wird, steht der Baukörper in GE 5 bei Teilung des Grundstückes direkt an der Grundstücksgrenze. Zwischen GE 4 und 5 sollte deshalb eine Baulinie festgesetzt bzw. verbindlich die geschlossene Bauweise festgesetzt werden.

Zu B.1 § 2 Abs. 6:

Die Regelung der max. Grundfläche muss in die Schablone aufgenommen werden.

Es ist unklar, ob sich die Regelung bzgl. der zulässigen Grundfläche der Saunahütten von 60m<sup>2</sup> auf eine einzelne oder mehrere Hütten insgesamt bezieht. Dies ist zu konkretisieren.

Zur Klarstellung ist bei der Regelung für die „Gastrohütte“ zu ergänzen, dass es sich um die zulässige Grundfläche handelt. Zudem ist zu klären, ob die Grundfläche für die Gastrohütte in der max. zulässigen GR von 2.000qm enthalten sind. Zur baulichen Gestaltung der Gastrohütte sollten ebenfalls Festsetzungen erfolgen.

Zu B.1 § 4 Abs. 1:

Die Festsetzung der Dachneigung für „bis zu 50°“ ist zu unbestimmt.

Zu B.1 § 4 Abs. 2:

Die Formulierung „in Materialfarbe“ sollte konkretisiert werden.

Zu B.1 § 5 Abs. 2 Satz 1:

Die Festsetzung gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, somit auch im SO: Für den Bereich des SO b sollte dies ggf. angepasst werden.

Zu B.1 § 6 Abs. 2:

Die Formulierungen „höchstmögliche Nutzung“ und „in Umgebung einfügen“ sollten konkretisiert werden.

Zu B.1 § 9 Abs. 2:

Das GE 3 sollte hier auch ausgenommen werden.

Zu B.1 § 9 Abs. 5:

Die übliche Bodenfreiheit für Kleintiere sollte hier ergänzt werden.

## Sonstiges

### Präambel:

Abs. 1:

Die Rechtsgrundlagen BauGB und BauNVO sollten aktualisiert und die letzte Fassung angegeben werden.

Abs. 2 Satz 2:

Für die Größe des Teilbereiches („11.211“) sollte noch die Maßeinheit (m<sup>2</sup>) angegeben werden.

Hausanschrift      Sprechzeiten      Vermittlung      E-Mail  
 Münchner Str. 32      Montag bis Freitag      08141 519-0      poststelle@lra-ffb.de  
 82256 Fürstentfeldbruck      8.00 bis 12.00 Uhr  
 Mit ÖPNV erreichbar      oder  
    nach Vereinbarung      08141 519-450      www.lra-ffb.de

	IBAN	Swift BIC:
Sparkasse FFB:	DE89 7005 3070 0008 0017 11	BYLADEM1FFB
Volksbank FFB:	DE05 7016 3370 0000 0320 00	GENODEF1FFB
Postbank München:	DE03 7001 0080 0072 7868 04	PBNKDEFFXXX

Gläubiger-ID: DE2ZZZ00000006072



4. Im Lärmgutachten sind vier Immissionsorte nicht betrachtet worden, bei denen wir davon ausgehen, dass diese übersehen wurden. Wir haben diese Immissionsorte im Schallgutachten-Übersichtsplan ergänzt (siehe Anlage „Weitere Immissionsorte A – D“). Es handelt sich dabei um die folgenden Flurnummern der Gemarkung Geiselbullach:

- IO A: Fl.-Nr. 100/68 (Büro)
- IO B: Fl.-Nr. 100/59 (Büro)
- IO C: Fl.-Nr. 100/61 (Betriebsleiterwohnung bzw. Schlafzimmer im Obergeschoss entlang der Nordwest- und -ostfassade!)
- IO D: Fl.-Nr. 105/187 (Büro)

Das Lärmgutachten bzw. die Lärmkontingentierung ist an o. g. Immissionsorte anzupassen, sofern diese dafür maßgebend sind.

### Naturschutz und Landschaftspflege

Aus naturschutzfachlicher Sicht kann zu einigen naturschutzfachlich wichtigen Punkten (Ausgleichsflächen, Ersatzfläche Feldhecke, CEF-Maßnahmen) noch nicht konkret Stellung genommen werden, da die Angaben dazu nicht vorliegen. Zum derzeitigen Planungsstand des Bebauungsplan-Entwurfs werden folgende Bedenken und Anregungen gegeben.

#### Teilrodung der biotopkartierten Feldhecke

Gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind.

Ob die Größe der zu rodenden Feldhecke tatsächlich erforderlich ist, um die Wellness-Einrichtung zu verwirklichen, lässt sich weder aus dem Bebauungsplan-Entwurf selbst noch aus der Begründung zum Bebauungsplan herauslesen. Aus naturschutzfachlicher Sicht bedarf es aber wegen der gesetzlichen Verpflichtung, Eingriffe zu vermeiden, einer ausführlichen Begründung zur erforderlichen Größe der geplanten Rodung.

#### Anforderungen an die Ersatzfläche für die zu rodende Feldhecke

Die Ersatzfläche kann nicht aus verschiedenen Einzelflächen bestehen, sondern muss eine Fläche sein. Die Breite soll annähernd der derzeitigen Gehölzbreite entsprechen. Gerade in der landwirtschaftlichen Flur muss das Nachbarrecht beachtet werden (Art. 48 AGBGB: je nach Sonneneinstrahlung Abstand bis zu 4 m mit der Bepflanzung erforderlich).

Die Feldhecke ist aus naturschutzfachlicher Sicht mit einem Faktor von 1,5 zu ersetzen. Gerodet wird eine Feldhecke alter Ausprägung, die für Vögel, Kleinsäuger und Insekten Schutz und Lebensraum geboten hat. Sie ist ein Teil des Biotopverbundsystems, da eine Verbindung zur freien Landschaft besteht, die durch die Rodung unterbrochen wird. Eine neu gepflanzte Hecke benötigt ca. 10 Jahre, bis sie ihre Funktion als Lebensraum wieder erfüllen kann. Aus diesen Gründen ist ein Faktor von 1,5 angemessen.

Biotop Nr. 7733-102-1: bestehende Feldhecke am Nordrand des Gewerbegebiets und verbleibendes Biotop Nr. 7733-102-3 am Stürzer-Weiher

Im Bereich des SO b soll unmittelbar südlich an die Feldhecke angrenzend eine intensiv genutzte Fläche für Rasen, Stauden- und Gehölzpflanzungen entstehen. Aus fachlicher Sicht ist entlang der Feldhecke ebenfalls ein Gehölzstreifen als Puffer festzusetzen, um die Funktion der Feldhecke als Lebensraum und Wanderkorridor zu bewahren. Gleiches gilt für den Nordrand des restlichen Biotops am Weiher. Auch hier soll ein Gehölzstreifen als Puffer festgesetzt werden.

Randeingrünung der Gewerbegrundstücke

Bei einigen Gewerbegrundstücken stoßen die festgesetzten Baugrenzen unmittelbar an die Flächen für die Randeingrünung. Das wird in der Ausführung der Bepflanzung dazu führen, dass die Randeingrünung bei einer Ausnutzung der Baugrenze nur eingeschränkt angelegt wird, um einen Abstand zwischen Gebäude und Begrünung zu halten. Vor allem bei einer Breite von nur 3 m kann das Pflanzgebot nicht umgesetzt werden. Deshalb soll zwischen Baugrenze und Randeingrünung ein Abstand festgesetzt werden.

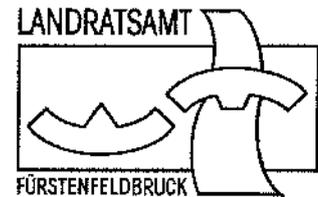
Sondergebiet a „Wellness und Hotel“

Für den Wellness- und Hotelbereich sollen 630 Stellplätze errichtet werden. Leider schreibt der Bebauungsplan-Entwurf keine verbindliche Errichtung von Parkdecks vor, um die Inanspruchnahme von Flächen für die Stellplätze zu begrenzen und die Stellplatz-Anlagen flächensparend zusammenzulegen.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sollen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Die Begrenzung von Flächeninanspruchnahme ist eine der dringlichsten und wichtigsten Anliegen unserer Zeit, auch im Hinblick auf die bereits spürbaren klimatischen Veränderungen. Deshalb sind Möglichkeiten zum Flächensparen zu nutzen und verbindlich festzulegen.

Die 2 m breite Randeingrünung des Sondergebiets reicht nicht aus, um Stellplätze wirksam einzugrünen, zumal die Stellplätze bis zur Randeingrünung errichtet werden können. Sie ist auf mind. 3 m zu verbreitern.



### Dachbegrünung

Dachbegrünungen sind ein wirksames Mittel, um Regenwasser zurückzuhalten und kleinklimatisch durch die Verdunstung Temperaturspitzen abzufedern. Außerdem können sie die Biodiversität erhöhen. Deshalb soll der Anteil der verbindlichen Dachbegrünung deutlich erhöht werden.

### **Wasserrecht**

Im Zusammenhang mit den o. g. Bauleitplanungsverfahren dürfen wir darauf hinweisen, dass ein geringer Teil des geplanten Sondergebiets an den Baggersee (Gewässer III. Ordnung) im Westen angrenzt. Möglicherweise ist aufgrund eines Gewässerausbaus eine Plangenehmigung nach § 68 Abs. 2 WHG beim Landratsamt Fürstenfeldbruck, Sachbereich Wasserrecht zu beantragen. Gewässerausbau ist die Herstellung, die Beseitigung und die wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer (§ 67 Abs. 2 WHG). Eine Aussage über die Genehmigungsbedürftigkeit ist aufgrund des frühen Planungsstadiums nicht möglich. Das Vorhaben ist im Bereich des Ufers zu konkretisieren.

### **Straßenverkehrsamt**

Aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde bestehen gegen den Bebauungsplan keine Einwände. Anmerkung: Aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde wäre eine Linksabbiegespur auf dem Gewerbering in die Erschließungsstraße sicherlich sinnvoll.

### **Verkehrswegeplanung**

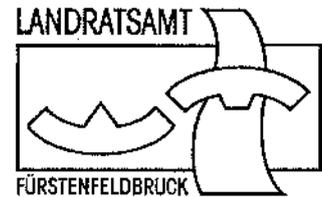
Es bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Geiselbullach, Teil III“.

### **Öffentlicher Personennahverkehr**

Aus Sicht des ÖPNV besteht Handlungsbedarf angesichts des geplanten Bauabschnittes. Die Breite der geplanten Straßenabschnitte ist mit 6,5 bzw. 7 Metern für Busse im Begegnungsverkehr zwar ausreichend, aber der geplante Kreisverkehr ist mit 20 Metern Durchmesser zu klein für die im MVV-Regionalbusverkehr eingesetzten Standardbusse. Hier wird beim Abbiegen ein Durchmesser von mindestens 23 Metern benötigt. Die Planungen sollten entsprechend angepasst werden, zumal laut der Unterlagen sogar eine weitere Haltestelle in dem Bereich geplant ist und damit eine Durchfahrbarkeit des neuen Straßenabschnitts mit den Regionalbussen zwingend geboten ist. Im Sinne einer guten Anbindung des neuen Bereichs mit sehr hohem Fahrgastpotenzial sollte auf die direkte Erschließung mittels ÖPNV

Hausanschrift      Sprechzeiten      Vermittlung      E-Mail  
 Münchner Str. 32      Montag bis Freitag      08141 519-0      poststelle@ira-ffb.de  
 82256 Fürstenfeldbruck      8.00 bis 12.00 Uhr  
 Mit ÖPNV erreichbar      oder  
    nach Vereinbarung      08141 519-450      www.ira-ffb.de

	IBAN	Swift BIC
Sparkasse FFB:	DE89 7005 3070 0008 0017 11	BYLADEM1FFB
Volksbank FFB:	DE05 7016 3370 0000 0320 00	GENODEF1FFB
Postbank München:	DE03 7001 0080 0072 7868 04	PBNKDEFFXXX



Seite 10

nicht verzichtet werden. Der benötigte Durchmesser von 23 Metern ist auch an den beiden Einmündungsbereichen in das bestehende Straßennetz zu beachten.

Aus Sicht des Radverkehrs bestehen grundsätzlich keine Einwände. An Ein-/Ausfahrten wird aus Sicherheitsgründen empfohlen, ausreichende Sichtfelder nach ERA freizuhalten. Entlang Gebäuden/Einfriedungen ist ggf. ein zusätzlicher Sicherheitsraum von 0,25 m nach RAST zu berücksichtigen. Je nach zu erwartendem Aufkommen von Fußgängern und (mehrspurigen) Fahrrädern, sollte ggf. eine Geh- und Radwegbreite von jeweils 3 m bei Regelschnitt A-A' und 4 m bei Regelschnitten B-B' und C-C' nach RAST (Gewerbestraßen) geprüft werden. Weiter wird empfohlen, auf den Grundstücken geeignete und überdachte Fahrradabstellanlagen zu installieren.

Mit freundlichen Grüßen

H ö l z l

**Hausanschrift**      **Sprechzeiten**      **Vermittlung**      **E-Mail**  
 Münchner Str. 32      Montag bis Freitag      08141 519-0      poststelle@lra-ffb.de  
 82256 Fürstfeldbruck      8.00 bis 12.00 Uhr  
 Mit ÖPNV erreichbar      oder  
    nach Vereinbarung      08141 519-450      www.lra-ffb.de

	IBAN	Swift BIC:
Sparkasse FFB:	DE89 7005 3070 0008 0017 11	BYLADEM1FFB
Volksbank FFB:	DE05 7016 3370 0000 0320 00	GENODEF1FFB
Postbank München:	DE03 7001 0080 0072 7868 04	PBNKDEFFXXX

Gläubiger-ID: DE22ZZZ00000006072

# Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1.	Gemeinde  <b>Bauverwaltung - Stadt Olching &lt;Bauverwaltung@olching.de&gt;</b>																
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%; padding: 2px;">Flächennutzungsplan</td> <td style="width: 40%; padding: 2px;">mit Landschaftsplan</td> </tr> </table>	Flächennutzungsplan	mit Landschaftsplan														
Flächennutzungsplan	mit Landschaftsplan																
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%; text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="padding: 2px;">Bebauungsplan Nr. 176 Beteiligung Gewerbepark Geiselbullach</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="padding: 2px;">für das Gebiet</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="padding: 2px;">mit Grünordnungsplan</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="padding: 2px;">dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="padding: 2px;">Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="padding: 2px;">Sonstige Satzung</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="padding: 2px;">Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB)</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="padding: 2px;">Frist: 1 Monat (§ 2 Abs 4 BauGB-MaßnahmenG)</td> </tr> </table>	<input checked="" type="checkbox"/>	Bebauungsplan Nr. 176 Beteiligung Gewerbepark Geiselbullach		für das Gebiet		mit Grünordnungsplan		dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein		Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan		Sonstige Satzung		Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB)		Frist: 1 Monat (§ 2 Abs 4 BauGB-MaßnahmenG)
<input checked="" type="checkbox"/>	Bebauungsplan Nr. 176 Beteiligung Gewerbepark Geiselbullach																
	für das Gebiet																
	mit Grünordnungsplan																
	dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein																
	Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan																
	Sonstige Satzung																
	Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB)																
	Frist: 1 Monat (§ 2 Abs 4 BauGB-MaßnahmenG)																
2.	Träger öffentlicher Belange  <b>Wasserwirtschaftsamt München – Heßstraße 128 - 80797 München</b> Bearbeiter: Florian Klein  <b>Az: 3-4622-FFB 20-3718/2023</b> <span style="float: right;">Ihr Az: , Schr. v.</span>																
2.1	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%; text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="padding: 2px;">Keine Äußerung</td> </tr> </table>	<input type="checkbox"/>	Keine Äußerung														
<input type="checkbox"/>	Keine Äußerung																
2.2	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%; text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="padding: 2px;">Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="height: 150px;"></td> </tr> </table>	<input type="checkbox"/>	Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen														
<input type="checkbox"/>	Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen																
2.3	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%; text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="padding: 2px;">Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="height: 100px;"></td> </tr> </table>	<input type="checkbox"/>	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes														
<input type="checkbox"/>	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes																

2.4	<input type="checkbox"/>	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)
	<input type="checkbox"/>	Rechtsgrundlagen
	<input type="checkbox"/>	Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	<input checked="" type="checkbox"/>	Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Grundwasser:

Wir gehen im Untersuchungsgebiet von einem mittleren Grundwasserstand von ca. 1,5 - 2,5 m u GOK aus. Es muss deshalb mit hoch anstehenden Grundwasserständen gerechnet werden. Wir empfehlen in der Satzung unter Hinweisen auf die hohen GW- Stände aufmerksam zu machen.

Die Angabe im Umweltbericht unter Nr. 4 „hoher Grundwasser-Flurabstand mit ca. 2 m“ ist zu ändern.“

Niederschlagswasserbeseitigung:

Laut der Festsetzung §18 Regenwasser soll unverschmutztes Niederschlagswasser flächig über die belebte Bodenzone versickert werden. Die Versickerung muss nach den Regeln der Technik erfolgen. Nach §4 und 5 sind mindestens 20 % der Dachflächen je Gewerbezelle als Dachbegrünung (extensiv oder intensiv) herzustellen. Wir begrüßen diese Festsetzung aus fachlicher Sicht.

Um die Niederschlagswasserbeseitigung über eine Versickerung gewährleisten zu können, ist eine ausreichend große Fläche notwendig. Wir empfehlen deshalb, dass eine Festsetzung ergänzt wird, in der eine ausreichend große Grünfläche bzw. Fläche für die Versickerung gesichert wird, z.B.: „Mindestens 30 % der Grundstücksflächen sind als Grünflächen bzw. als Flächen für eine Versickerung anzulegen.“

Andernfalls ist die Niederschlagswasserbeseitigung ggf. nicht gesichert.

Wir verweisen auf ein Urteil des BVerwG v. 21.03.2002 Az. 4 CN 14/00, wonach der Bauleitplanung eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen muss, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann. Ein solches Konzept ist aus aufgrund der beengten Verhältnisse nicht vollständig sichergestellt. Daher empfehlen wir, dass auf Ebene des Bebauungsplans eine Gesamtplanung für eine schadlose Niederschlagswasserbeseitigung im Geltungsbereich nachgereicht wird.

PFAS- Belastung in Weiher:

Wir verweisen auf unseren Untersuchungsbericht „Untersuchung der Gewässer im Amtsbezirk auf PFAS; Hier: Maisach, Lößgraben und Grundwasser in den Landkreisen Fürstentfeldbruck und Dachau“ vom 01.01.2023 ([https://www.wwa-m.bayern.de/grundwasser\\_boden/grundwasserqualitaet/index.htm](https://www.wwa-m.bayern.de/grundwasser_boden/grundwasserqualitaet/index.htm)).

Im Weiher Gernlinden Ost sowie in den in Grundwasserfließrichtung gelegenen Gewässern (u.a. Stürzer Weiher) ist mit einer erhöhten Konzentration an PFAS zu rechnen. Am 04.09.2019 wurden PFOS = 0,12 µg/l gemessen. Eine Bewertung zu Auswirkungen auf die Menschliche Gesundheit obliegt dem Gesundheitsamt.

Oberflächengewässer:

Bei Eingriffen in ein Oberflächengewässer ist möglicherweise ein Ausbau- oder Benutzungstatbestand erfüllt. Hierzu ist das Wasserrecht am Landratsamt Fürstentfeldbruck zu hören.

Starkregen:

Das Planungsgebiet soll massiv versiegelt werden. Wie in der Begründung unter Nr. 4.2 angesprochen empfehlen wir dringend vorab einen Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu führen.

**WASSERWIRTSCHAFTSAMT MÜNCHEN**

München, den 31.01.2023

gez  
Florian Klein  
BOR