

Bebauungsplan Nr. 166 1. Änderung

mit integriertem Grünordnungsplan Stadt Olching

Gewerbepark Geiselbullach an der B 471

Teilabschnitt I

Begründung

Gemeinde Stadt Olching
Landkreis Fürstenfeldbruck
Regierungsbezirk Oberbayern

Auftraggeber Stadt Olching
vertreten durch Herrn Bgm. Andreas Magg
Rebhuhnstraße 18
82140 Olching

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
T e l . 0 8 7 1 / 2 7 3 9 3 6
e - m a i l : k e r l i n g - l i n k e @ t - o n l i n e . d e

LANDSCHAFT	STÄDTEBAU	FREIRAUM

Bearbeitung


Dipl. Ing. Marion Linke, Stadtplanerin, Landschaftsarchitektin
B.Eng. Florian Zweckl

Landshut, den 07. Februar 2019

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass	3
2. Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes	3
2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches	3
2.2 Beschreibung der derzeitigen Situation	3
2.3 Lage im Raum und im Siedlungsgefüge	4
3. Übergeordnete Planungsvorgaben	4
3.1 Vorgaben der Landesplanung	4
3.2 Vorgaben der Regionalplanung	5
3.3 Flächennutzungs- und Landschaftsplan	5
4. Grundzüge der Planung und Zielsetzung	5
4.1 Anwendung des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“	5
4.2 Städtebauliche Aspekte	6
4.3 Grünordnung	6
4.4 Belange des Artenschutzes	6
5. Öffentliche Belange unter Berücksichtigung der Planungsziele	7
5.1 Verkehr	7
5.2 Ver- und Entsorgung	7
5.3 Immissionsschutz	8
5.4 Altlasten	9
5.5 Denkmalpflege	9
6. Nachrichtliche Übernahmen	10
7. Ermittlung der Brutto- und Nettobaufäche, Flächenbilanz	10
Anlagen	
■ Anhang zu § 13 Festsetzungen durch Text Artenliste für Gehölzpflanzungen	11
■ Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 166 mit integriertem Grünordnungsplan 1. Änderung „Gewerbepark Geiselbullach an der B 471“ Stadt Olching	(5 Seiten)
■ Zauneidechsenlebensräume	M 1 : 1.000
■ Zauneidechsenlebensräume - Detail	M 1 : 25
■ Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung zum Vorkommen von Habitaten der Zauneidechse (Lacerta agilis L. 1758) im Gewerbegebiet Geiselbullach, Grundstücke Fl. 100/28, 100/86, Stadt Olching, von Dipl.-Biol. Rüdiger Urban, AVEGA, Puchheimer Weg 11, 82223 Eichenau, 18.01.2019	(9 Seiten)
■ Schalltechnische Untersuchung Nr. 6566.0 / 2018 - SF, vom Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Gewerbepark 4 85250 Altomünster, 14.12.2018	(2 Seiten)

1. Anlass

Die Stadt Olching beabsichtigt die 1. Änderung innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr 166 „Gewerbepark Geiselbullach an der B 471“ Teilabschnitt vom 29.05.2012. Der Anlass hierfür ist das Quartier SO 8_{Südwest} wieder als Gewerbefläche GE 8_{Südwest} auszuweisen. Eine gewerbliche Bebauung soll hier bereits zeitnah erfolgen. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans werden weitestgehend unverändert belassen. Nur zum § 18 Immissionsschutz samt zugehörigem Hinweis erfolgen Änderungen in den Festsetzungen durch Text sowie zum Hinweis zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen. Weiterhin wurde als redaktionelle Änderung der § 20 Artenschutz – CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse neu eingeführt. Diese sind unter anderem durch die Anpassung der öffentlichen Verkehrsfläche, hier der nach Norden gespiegelten Wendepalte der Adam-Geisler-Straße geschuldet. Es erfolgt die **Anwendung des § 13 BauGB**, da die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind.

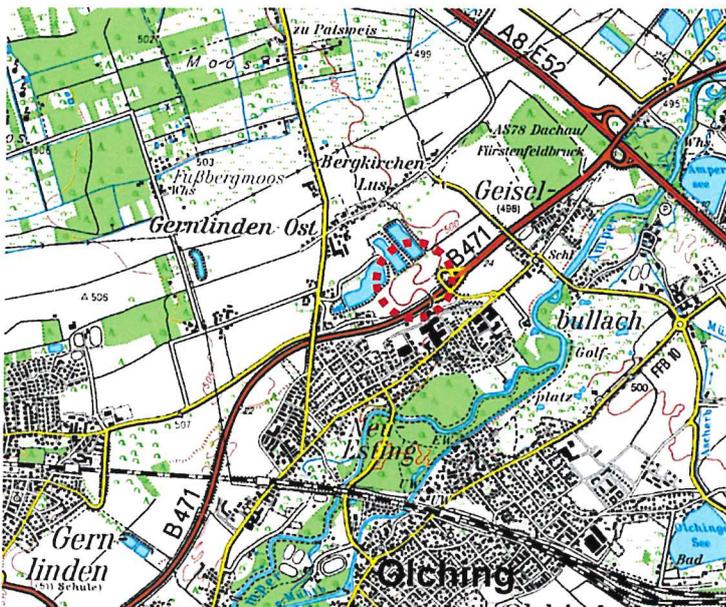
2. Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr 166 „Gewerbepark Geiselbullach an der B 471“ Teilabschnitt I der Stadt Olching beträgt 13.676 m². Das Planungsgebiet zählt zum Ortsteil Geiselbullach im Norden des Stadtgebietes von Olching. Die Fläche wird wie folgt umgrenzt:

- im Osten und Süden durch Gewerbebebauung im „Gewerbepark Geiselbullach“,
- im Südosteck durch die Adam-Geisler-Straße (Wendepalte),
- im Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen und eine öffentliche Ortsrandeingrünung,
- Im Norden durch Wasserflächen und umgebende Hecken einer ehemaligen Nassauskiesung.

2.2 Beschreibung der derzeitigen Situation



Ausschnitt Topographische Karte M 1 : 50.000

(maßstabslos)

Das Planungsgebiet umfasst Teile eines bereits bebauten Gewerbegebietes, hier dem „Gewerbepark Geiselbullach an der B 471“. Es umfasst die Fl.Nrn.100/28 und 100/86 der derzeit noch unbebauten Freifläche sowie kleinflächige Teilflächen aus den Fl.Nrn. 100/30 (= Gewerbe) und 100/63 (= Wendepalte). Die Geländeoberfläche erstreckt sich in Höhenlagen von 501 müNN im Nordwesten und 500 müNN im Südwesteck.

Der Geltungsbereich befindet sich am nördlichen Rand der Münchner Schotterebene. In der naturräumlichen Feingliederung ist der Geltungsbereich noch der Untereinheit **051 Münchener Ebene** zuzuordnen. Weiter nördlich im Bereich nördlich der Maisach beginnt der Anstieg ins Tertiäre Hügelland.



Auf den Fl.Nrn. 100/28 und 100/86 befinden sich Hochstaudenfluren, die v. a. Reinbestände der Kanadischen Goldrute darstellen (Abb. links: Blick nach Westen). Ansonsten sind im Norden Humusmieten vorhanden sowie auf der Fläche verteilt Aufschüttungen und



Ausgangssituation – im Luftbild mit rot gekennzeichnetem Bereich der 1. Änderung (1,36 ha) (ohne Maßstab)

Kiesflächen. Den Westrand bildet die bereits hergestellte Ortsrandeingrünung mit einer gezäunten Heckenpflanzung. An der Südostgrenze verläuft außerhalb der asphaltierte Rad- und Fußweg, der von der Wendepalte der Adam-Geisler-Straße nach Westen Richtung Esting zur S-Bahn-Station führt (Abb. rechts: Blick nach Osten).

2.3 Lage im Raum und im Siedlungsgefüge

Olching liegt im Landkreis Fürstentum im Regierungsbezirk Oberbayern. Das Stadtgebiet umfasst 2.992 ha. Die Stadt Olching besitzt die Stadtteile Olching, Esting, Neu-Esting, Geiselbullach und Graßlfing. Durch die A 8 mit Autobahnanschlussstelle im Norden und die B 471 besteht eine sehr gute überörtliche Anbindung auch an den Großraum München und Richtung Augsburg.

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb eines weitestgehend bereits bebauten Gewerbegebietes. 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 40 bis 150 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.

3. Übergeordnete Planungsvorgaben

3.1 Vorgaben der Landesplanung

Im Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013) ist Olching als Grundzentrum eingestuft und zählt zum Verdichtungsraum des Oberzentrums München.

In der Teilfortschreibung LEP 2018 (Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, geändert am 01.03.2018) wird Olching unverändert als Grundzentrum im Verdichtungsraum der Metropole München dargestellt.

3.2 Vorgaben der Regionalplanung

Die Stadt Olching gehört zur Region München 14 (vgl. Regionalplan, Stand 01.11.2014). Im Regionalplan wird Olching als Siedlungsschwerpunkt im Stadt- und Umlandbereich des großen Verdichtungsraums München eingestuft.

3.3 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Für den Bereich der Stadt Olching besteht ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (Stadt Olching, vom 19.09.2016). Das Planungsgebiet ist dort als „Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Bauunternehmung mit Mitarbeiterunterkünften“ dargestellt. Dieser wird im Parallelverfahren, hier 2. Änderung zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan genannt, angepasst.

4. Grundzüge der Planung und Zielsetzung

4.1 Anwendung des § 13 BauGB

Der 13.676 m² große Geltungsbereich überplant Teilflächen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 166 „Gewerbepark Geiselbullach an der B 471“ Teilabschnitt I der Stadt Olching. Das Verfahren nach § 13 BauGB wurde von der Stadt Olching gewählt. Die Entscheidung für die Verfahrensart obliegt der Gemeinde.

Im vorliegenden Fall ist in den Jahren vom 15.03.2011 bis 30.04.2012 ein komplettes Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan Nr. 166 auf beiden Ebenen – vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung – durchgeführt worden. Dieses hatte im GE 8 Südwest zunächst auch immer ein Gewerbegebiet als Planungsgegenstand. Erst im Oktober 2011 wurde die Gebietskategorie SO 8 Südwest eingeführt, die dann letztendlich zum Urteil des VG München vom 01.12.2016 führte.

Noch während der öffentlichen Auslegung von 28.03.2011 bis 02.05.2011 (Entwurfsstand vom 01.03.2011 war das Quartier als Gewerbefläche (GE 8 Südwest) dargestellt. Erst in der Entwurfsfassung vom 05.07.2011 und vom 06.10.2011 wurde das Sondergebiet aufgenommen. Folgende Gesichtspunkte rechtfertigen die Verfahrensdurchführung nach § 13 BauGB:

1. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des nahezu bereits vollständig bebauten „Gewerbepark Geiselbullach an der B 471“.
2. Der Geltungsbereich umfasst 13.681 m².
3. Die Planung fällt nicht unter die Vorhaben, deren Zulässigkeit eine Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht erfordern.
4. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB. Eine entsprechende Bestandsaufnahme und Bewertung wird als gesonderter Bestandteil der Begründung „Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB“ (5 Seiten) beigefügt.

Es erfolgt **keine Umweltprüfung**. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (Abs. 5) Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen, § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Es ist **kein Ausgleich für die Eingriffe** in Natur und Landschaft **zu leisten**, da dieser bereits mit dem Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 166 abgegolten sind und weder eine Veränderung der Dichte noch eine Mehrung des Baurechts erfolgt. Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist daher nicht anzuwenden.

4.2 Städtebauliche Aspekte

Ziel ist es die Gebietskategorie wieder in Gewerbe zurück zu wandeln, um den Vorgaben des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens VG München, Urteil v. 01.12.2016 in Sachen Bananenreiferei Folge zu leisten:

- das bisher festgesetzte SO 8 ist unwirksam, im vorliegenden Fall unterscheidet sich dieses Sondergebiet (SO) im Sinne des § 11 Abs. 1 BauNVO **nicht wesentlich** von einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO; zudem kein Zusammengehen von Wohnen und Gewerbe, weil unverträgliche Nutzungen,
- auf Grund des unwirksamen Bebauungsplans in Verbindung mit der nur bedingt angrenzenden Bebauung und dem Fehlen topographischer Besonderheiten wird das Grundstück dem Außenbereich zugeordnet.

Weiterhin ist die geringfügige Veränderung der Baugrenzen im Bereich der Wendepalte im Südosten (Verringerung um 733 m²) zu nennen. Das noch unbebaute Quartier (rund 1,29 ha) wird nun bebaut.

4.3 Grünordnung

Im Geltungsbereich wurden die grünordnerischen Festsetzungen im Plan an die tatsächlich gepflanzten Baumstandorte und Ortsrandeingrünungen angepasst. Ansonsten gelten diese unverändert weiter.

4.4 Belange des Artenschutzes

Mit Datum vom 18.01.2019 wurde eine Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung zum Vorkommen von Habitaten der Zauneidechse (*Lacerta agilis* L. 1758) im Gewerbegebiet Geiselbullach, Grundstücke Fl. 100/28, 100/86, Stadt Olching (Verfasser: Dipl.-Biol. Rüdiger Urban, AVEGA, Puchheimer Weg 11, 82223 Eichenau) erstellt. Diese ist der Begründung als Anlage beigefügt. Als Fazit wird der Geltungsbereich wie folgt beschrieben: *„Das Untersuchungsgebiet stellt aufgrund seiner habitatökologischen Voraussetzungen ein für die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) gut geeignetes Areal als Jagdrevier, Fortpflanzungsstätte und Überwinterungshabitat dar. Innerhalb der beschriebenen Teilhabitate des Gebiets besitzt der nördliche Teil (Fläche 4) die höchste Relief- und Vegetationskulisse. Ein Vorkommen der Zauneidechse ist dort derzeit wahrscheinlich. Eine gezielte Geländeuntersuchung im Frühjahr je nach Witterung kann Aufschluss über ein tatsächliches Vorkommen liefern.“*

Die **Lösung mittels CEF-Maßnahmen** wird nachstehend aufgezeigt. Es erfolgt eine konkrete Umsetzung der Vorgaben durch die untere Naturschutzbehörde, siehe Schreiben vom 24.01.2019. Als redaktionelle Änderung werden Maßnahmen zum Artenschutz unter **§ 20 Artenschutz - CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse** der textlichen Festsetzungen aufgenommen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass im Nordeck des GE 8 Südwest nun 10 m Magerwiese dauerhaft gegeben sein werden.

Weiterhin sind als **Anlagen** zur Begründung die Ausführungen zur Herstellung der CEF-Maßnahmen konkretisiert, hier als Plan **Zauneidechsenlebensräume M 1: 1.000** und einer **Detailskizze des Winterquartiers M 1 : 25** zur Lage der CEF-Maßnahmen an der Grenze zwischen öffentlichen und privaten Grünflächen.

Ausführungen zur Herstellung der CEF-Maßnahmen gemäß naturschutzfachlicher Stellungnahme 24.01.2019, ergänzt 29.01.2019, Landratsamt Fürstfeldbruck, Abteilung Umwelt- und Klimaschutz:

„Im Laufe der Untersuchungen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 2010/2011, ob europarechtlich streng geschützte Arten von der Planung betroffen sind, wurde ca. 180m weiter östlich des Geltungsbereichs der 1. Änderung an der bestehenden Feldhecke (siehe auch Umweltbericht) die europarechtlich streng geschützte Zauneidechse gefunden.

Da die Änderungsfläche seit mind. 3 Jahren als Lagerfläche für kiesiges Material und Humus genutzt wird und die dort vorhandenen Strukturen für die Zauneidechse geeignet sind, wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung zum Vorkommen von Habitaten der Zauneidechse auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn.: 100/28 und 100/86 der Gemarkung Geiselbullach aus naturschutzfachlicher Sicht erforderlich und von der Stadt Olching auch in Auftrag gegeben. Das Ergebnis der Untersuchung vom

18.1.2019 vom Büro AVEGA ist dem Umweltbericht beizufügen und der Umweltbericht hinsichtlich der Betroffenheit der europarechtlich geschützten Zauneidechse zu ändern.

Da die Potentialabschätzung aufgrund der vorhandenen Habitatqualität und Vernetzung ein Vorkommen der Zauneidechse nicht ausschließt, sondern für möglich hält, ist – ohne genaue Kartierung - von einem Vorkommen auszugehen. Um Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen, sind folgende Maßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen:

1. Im Frühjahr 2019 nach der Winterruhezeit sind eventuell vorhandene Tiere zu kartieren, abzufangen und in die vorher fertiggestellten Flächen mit entsprechenden CEF-Maßnahmen (Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität) umzusetzen. Um eine Rückwanderung in die Baugrundstücke zu verhindern, ist vor dem Abfangen ein Amphibien/Reptilienzaun um die Baugrundstücke zu errichten.
2. Für die angenommene Populationsgröße sind gemäß Büro AVEGA 9 CEF-Maßnahmen zur Vermeidung der Beeinträchtigungen der lokalen Zauneidechsenpopulation vor Beginn der Baumaßnahmen notwendig. Dieser Bereich ist am Westrand des Geltungsbereichs in der öffentlichen und teilweise in der privaten Grünfläche zur Verfügung zu stellen und soll an die bereits gepflanzte Hecke im Südwesten anschließen bzw. in diese mit integriert werden. Es sind ca. 10m x 120m zur Verfügung zu stellen. Die bereits hergestellte Magerwiese im nordwestlichen Bereich der privaten Grünfläche ist dafür dauerhaft zu erhalten.
3. Folgende CEF-Maßnahmen sind bis Ende März 2019 herzustellen:

6 Eiablage- und Sonnenplätze (Kieshaufen unterschiedlicher Korngröße, Erde-Sandgemisch, Altholz und Wurzelstöcke).

3 Winterquartiere: 1,20 m tiefe Aushebungen im Unterstand der Hecke und diese Löcher (1,5 m x 2 m) werden mit lockerem Erdmaterial und Rindenmulch aufgefüllt. Gegebenenfalls sind einzelne Sträucher wieder zu entfernen. Die Auffüllung muss mind. 0,5 m über die Oberfläche ragen und mit Altholz/Wurzelstöcken bedeckt werden. Sind keine Sträucher am Winterquartier vorhanden, sind zum Schutz einzelne Sträucher nach Angabe der ökologischen Baubegleitung zu pflanzen.

Die Habitatstrukturen müssen südlich der Hecke verteilt mit Schwerpunkt im Norden errichtet werden.

Die Lage der Maßnahmen ist in einem Plan festzulegen.

4. Eine ökologische, fachliche Baubegleitung der Maßnahmenumsetzung ist zwingend erforderlich.
5. Um den Erfolg der CEF-Maßnahmen für das mögliche Zauneidechsenvorkommen zu überprüfen, ist ein Monitoring für mind. 5 Jahre, 3 x jährlich nach Baubeginn zu beauftragen. Gegebenenfalls sind die Maßnahmen anzupassen. Zusätzlich muss eine erste Überprüfung der Funktionsfähigkeit der CEF-Maßnahmen im Frühsommer 2020 erfolgen.“

5. Öffentliche Belange unter Berücksichtigung der Planungsziele

5.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des neuen Gewerbegebietes soll über die Anschlussstelle Geiselbullacher Straße an die B 471 erfolgen. Hierfür wurde ein Verkehrskonzept entwickelt und inzwischen 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 unverändert, einzig der Wendehammer am Südrand des Geltungsbereiches der 1. Änderung wird nach Norden gespiegelt.

In der Stadt Olching besteht eine Fahrrad-Stellplatz-Satzung. 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.

5.2 Ver- und Entsorgung

Nachdem der Gewerbepark Geiselbullach – bis auf wenige unbebaute Parzellen – nahezu vollständig bebaut ist, sind auch sämtliche Sparten bereits in der Erschließungsstraße verlegt.

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. Bei der Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Maßgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWQFreiV – einzuhalten. Dazu müssen die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser TRENGW – beachtet werden. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden. Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, sodass eine Wasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Fürstenfeldbruck eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 70 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 8 Wasserhaltungsgesetz (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.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Amperverband. Das Grundstück GE 8 Südwest im Gewerbepark Geiselbullach ist abwassertechnisch erschlossen. Für die Ableitung der im Gewerbepark Geiselbullach anfallenden Abwässer ist ein unterirdisches Pumpwerk bzw. eine Abwasserhebeanlage samt Druckleitung erforderlich. Die erforderliche Fläche wurde in Absprache mit dem Amperverband im Bereich des Kapellenweges hergestellt. Die Kläranlage verfügt über ausreichende Kapazität für eine weitere Siedlungstätigkeit in Olching.

Für die Wasserversorgung im Planungsgebiet ist der Zweckverband zur Wasserversorgung der Ampergemeinschaft (WVA) zuständig, für die Abfallbeseitigung der Landkreis Fürstenfeldbruck.

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

Die Stromversorgung im Planungsgebiet ist sichergestellt. Der Geltungsbereich wird durch Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH erschlossen bzw. es müssen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauer und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Gehwege und Erschließungsstraßen sind soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen durch den Erschließungsträger abzustecken. Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk Netz GmbH ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. Es wird darauf hingewiesen, dass Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Die erforderlichen Flächen für Transformatorenstationen wurden in Abstimmung mit den Konzessionsinhabern umgesetzt.

5.3 Immissionsschutz

Nach § 1 (5) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Mit der Aufstellung des **Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 166 1. Änderung „Gewerbepark Geiselbullach an der B 471“** Bebauungsplans beabsichtigt die Stadt Olching eine gewerbliche Bebauung.

Für den Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH

vom 14.12.2018 mit Auftrags-Nr. 6566.0 / 2018 – SF angefertigt, um für das Gewerbegebiet die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren. Die Ergebnisse sind in der Satzung unter § 18 Festsetzungen durch Text in der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 166 ausführlich dargestellt.

Die Emissionskontingente für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Geiselbullach an der B 471“ sind bewusst an der Ursprungfassung und dessen Kontingenten orientiert. Auch wenn ggf. höhere Kontingente möglich wären, ist vorliegend die Fortführung des Grundkonzeptes für das gesamte Gewerbegebiet (Urplan und 1. Änderung) als Basis zur Fortführung herangezogen.

Innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Olching gibt es Gewerbegebiete, in denen die Orientierungswerte für Gewerbegebiete voll ausgenutzt werden können. So ist innerhalb des Gewerbegebietes an der Franz-Hagn-Straße (Bebauungsplan Nr. 139) eine uneingeschränkt gewerbliche Nutzung möglich. Die Stadt Olching verfolgt daher das Ziel einer baugebietsübergreifenden Gliederung.

5.4 Altlasten

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt.

5.5 Denkmalpflege

Laut dem Bayernviewer-Denkmal – Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (2018) befinden sich folgende drei Bodendenkmäler teilweise unmittelbar östlich des Planungsgebietes:

- **D-1-7734-0205** Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung, unmittelbar in 20 m im Osten,
- **D-1-7734-0017** Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der Urnenfelderzeit., in 160 m im Nordosten,
- **D-1-7734-0136** Untertägige frühneuzeitliche Befunde im Bereich von Schloss Geiselbullach mit Kath. Kapelle St. Johann Nepomuk und barocker Gartenanlage, in 750 m im Südosten, bereits südlich der B 471.

Baudenkmäler, beispielsweise die Kapelle in Geiselbullach werden nicht beeinträchtigt.



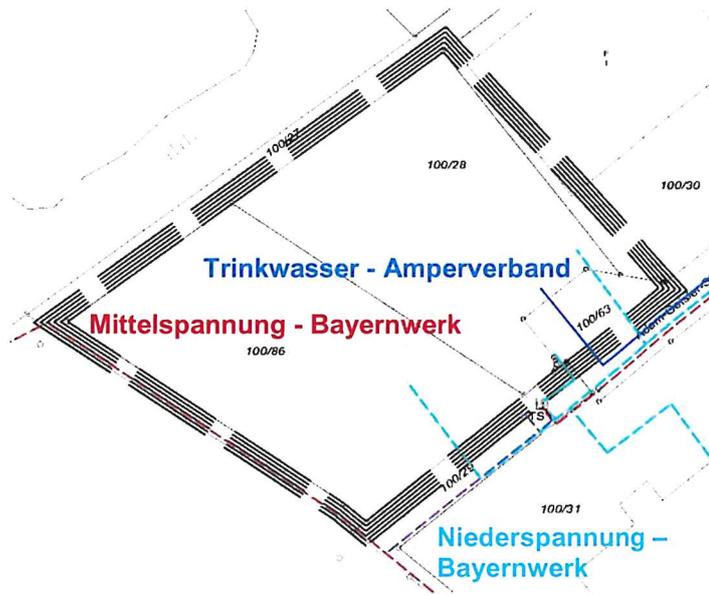
Bodendenkmäler (rot) im näheren Umfeld, jedoch nicht im Geltungsbereich

Geoportal Abfrage 05.12.2018

6. Nachrichtliche Übernahmen

■ Leitungstrassen

Nachdem der Gewerbepark Geiselbullach – bis auf wenige unbebaute Parzellen – nahezu vollständig bebaut ist, sind auch sämtliche Sparten bereits in der Erschließungsstraße verlegt. In der Abbildung sind die bestehenden Leitungstrassen innerhalb des Geltungsbereiches und im näheren Umfeld ablesbar. Hier befinden sich Trinkwasserleitungen des Amperverbands (blau) und unterirdische Stromleitungen der Bayernwerk Netz GmbH (türkis – Niederspannungskabel, rot - Mittelspannungskabel). Es ist ein Anschluss des südwestlich verlaufenden Mittelspannungskabels an die Trafostation südlich des Wendehammers geplant (lila – Mittelspannungs-Erdkabel).



Übersicht der Leitungstrassen (ohne Maßstab)

Im Geltungsbereich befinden sich bereits erdverlegte Fernwärmeleitungen der Stadtwerke Olching. Für den Fall einer Änderung und/oder Anpassung der Fernwärmeinfrastruktur sind die Stadtwerke Olching GmbH frühzeitig vom veranlassenden Bauträger einzubinden, um die finanziellen Mittel, die technische Planung sowie die Ausschreibung der erforderlichen Bauleistungen zeitnah sicher stellen zu können.

■ Anbauverbotszone der Bundesstraße B 471

Entlang der freien Strecke von Bundesstraßen, hier der B 471, sind Hochbauten und bauliche Anlagen jeder Art – ausgenommen Einzäunungen – in einer **Entfernung von 20 m vom äußeren Rand** der befestigten Fahrbahn verboten. Pflanzungen innerhalb der Anbauverbotszone von 20 m zur B 471 hin bedürfen der ausdrücklichen Genehmigung der Straßenbaubehörde. Der Umgriff der 1. Änderung berührt die Straßentrasse der B 471 samt Anbauverbotszone nicht.

7. Ermittlung der Brutto- und Nettobaufläche, Flächenbilanz

■ Ermittlung der Brutto- und Nettobaufläche

Geltungsbereich gesamt.....	13.676 m ²
öffentliche Straßenverkehrsfläche.....	654 m ²
öffentliche Grünflächen – Wiesenstreifen.....	163 m ²
Umgriff der Baugrenzen	10.506 m ²
private Erschließungsflächen gesamt	466 m ²
private Grünflächen – Randeingrünung Gewerbeparzelle.....	1.887 m ²

Die Gewerbeparzelle umfasst somit 12.859 m².

Landshut, den 07.02.2019

Dipl.Ing. Marion Linke
 Stadtplanerin und Landschaftsarchitektin BDLA

Olching, den 14.03.2019

Andreas Magg
 Erster Bürgermeister

Anhang zu § 13 Festsetzungen durch Text Artenliste für Gehölzpflanzungen

Großbäume	Straßenraumbegrünung auf öffentlichen Grünflächen, Begrünung von öffentlichen und privaten Stellplätzen siehe textliche Festsetzungen § 10 (4), § 10 (6) und § 12 (2)
Pflanzqualität:	Hochstamm, 4x verpflanzt, STU 20–25 cm
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche (Säulenform)
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche (Säulenform)
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Großbäume privat	randliche Eingrünung auf privaten Grünflächen am Südrand siehe textliche Festsetzung § 12 (4), je Abschnitt nur eine Art
Pflanzqualität:	Hochstamm, 4x verpflanzt, STU 20–25cm, Pflanzabstand 10 m
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Heister	für Gehölzpflanzungen in öffentlichen Grünflächen, vgl. textliche Festsetzungen § 10 (5) sowie Randeingrünung der Gewerbeparzellen, private Grünflächen vgl. § 11 (2) und § 11 (3)
Pflanzqualität *	verpflanzter Heister, mind.3-5 Grundtriebe, 200-250 cm
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Holz –Apfel
Populus tremula	Espe
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus pyraeaster	Holz-Birne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme
Sträucher	für Gehölzpflanzungen im Bereich des Straßenbegleitgrüns und der öffentlichen Grünflächen, vgl. textliche Festsetzungen § 10 (5) sowie Randeingrünung der Gewerbeparzellen, private Grünflächen vgl. § 11 (2) und § 11 (3)
	Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, mind.3-5 Grundtriebe, 60-100 cm
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthaticus	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball