

## Zusammenfassende Erklärung

Im Norden der Stadt Olching nördlich der Bundesstraße B 471 wird in Höhe Geiselbullach ein neues Gewerbegebiet geplant. Im insgesamt 16,79 ha großen Geltungsbereich ergeben sich 11,07 ha Nettobauland für eine Wellness-Einrichtung sowie großflächiges und kleinflächiges Gewerbe für Produktion, Lagerhallen bzw. Flächen für klein- und mittelständische Betriebe. Großflächiger Einzelhandel wird nicht zugelassen.

Der Anteil der Verkehrsflächen einschließlich Straßenbegleitgrün und Rad- und Fußwege umfasst 1,58 ha (= 9,4 %). Die öffentlichen Grünflächen einschließlich Fußwege belaufen sich auf 1,3 ha (7,8 %).

Die Größe des **Geltungsbereichs** des Bebauungs- und Grünordnungsplans beträgt **167.921 m<sup>2</sup>** und umfasst Teilflächen der Flurstücke Fl.Nrn. 100, 100/27, 100/44, 100/59, 100/60, 100/79, 100/81, 105/183, 105/181, 105/187, 105/188, 109 und 109/7 Gemarkung Geiselbullach, Stadt Olching.

Der Geltungsbereich überlagert sich mit 0,44 ha am Südostrand mit dem **Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbepark Geiselbullach an der B 471 Teilabschnitt I“** und mit 0,78 ha am Nordostrand mit dem **Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbepark Geiselbullach an der B 471 Teilabschnitt II“**. Diese Änderungsbereiche werden durch die vorliegende Bauleitplanung aufgehoben und neu überplant.

In Zusammenhang mit den rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbepark Geiselbullach an der B 471 Teilabschnitt I und II“ vom 29.05.2012 und dessen Systematik weiterführend wird der Geltungsbereich als „Bebauungsplan Nr. 176 mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbepark Geiselbullach an der B 471 Teil III“ bezeichnet, unterteilt in 9 Parzellen.

Es wird eine maximale Wandhöhe von 14,2 m vorgesehen. Die dargestellten Gewerbebauzellen belaufen sich auf 110.742 m<sup>2</sup>, wovon 80.200 m<sup>2</sup> auf den Umgriff der Baugrenzen für Hauptbaukörper entfallen.

### 1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Es erfolgt eine Einstufung in eine dreiwertige Skala hoch – mäßig – gering. Die **wesentlichen Auswirkungen der Bauleitplanung** liegen im Bereich **kulturelles Erbe und Sachgüter** mit der Einstufung **hoch**. Dies begründet sich darin, dass der Geltungsbereich bzw. die voraussichtlich großflächige Bebauung/Versiegelung vollflächig ein Bodendenkmal betreffen. Ein dauerhafter Verlust ist durch die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis vom 21.10.2019 geprüft und unter Auflagen zulässig.

Das Schutzgut **Fläche und Nachhaltigkeit** wird ebenfalls mit **hoch** eingestuft, insbesondere aufgrund der durch das Vorhaben resultierenden großflächigen Gewerbebebauung bzw. Versiegelung, auch unter Berücksichtigung von Ausgleichs- und Minderungsmöglichkeiten, vor allem der vielfältigen Festsetzungen zu erneuerbaren Energien und dem verpflichtenden Anteil von 30 % Dachbegrünung.

Ebenfalls wesentliche Auswirkungen erfolgen auf die Schutzgüter **Arten und Lebensräume** und **Boden** mit der Einstufung **mäßig – hoch**. Beim **Schutzgut Boden** ist dies durch die Versiegelung und Bebauung auf etwa 11 ha und den damit einhergehenden Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen zu begründen, auch unter Berücksichtigung von Ausgleichs- und Minderungsmöglichkeiten (hier nur unterdurchschnittlich ertragsfähige Ackerböden) sowie ein teilweiser Verlust von Gehölzbeständen im Bereich des Stürzer Weihers.

Beim Schutzgut **Arten und Lebensräume** resultiert dies aus dem Nachweisen saP-relevanter Tierarten (Feldlerche, Teichrohrsänger, Goldammer und Grünspecht, sowie Zauneidechse, Laubfrosch und Wasserfledermaus). Hier sind ausführliche CEF- und Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen. Dies wird in Form der Untersuchungen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) Bebauungsplan Nr. 176 „Gewerbepark Geiselbullach, Teil III“, Planungsbüro ONUBE GmbH, Schlesierweg 22, 83052 Bruckmühl, Bericht vom 11.06.2024 siehe beiliegende Anlagen zum Umweltbericht, im Detail offengelegt. Unter der Maßgabe der im Bericht Untersuchungen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 11.06.2024, des Planungsbüros ONUBE GmbH, vorgegebenen CEF- sowie Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass *„die jeweiligen Populationen der betroffenen Arten in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen bzw. deren aktuelle Erhaltungszustände sich nicht verschlechtern.“* **Auswirkungen auf die Biodiversität sind somit nicht zu erwarten.** Der kleinflächige Eingriff in die Wasserfläche stellt sich jedoch als nicht erheblich dar.

Mit Schreiben vom 18.12.2024 stellte die Stadt Olching darüberhinaus ergänzend einen formlosen Antrag auf Ausnahmegenehmigung zur Beseitigung eines gesetzlich geschützten Gehölzbestandes am Stürzer Weiher.

Das Schutzgut **Wasser** wird mit **mäßig** bewertet, unter anderem auch wegen der Eingriffe in den Stürzer Weiher.

Alle **sonstigen Schutzgüter** Klima und Luft, Landschaft, Mensch - Wohnumfeld - Lärm - Verkehr, Abfälle und Abwässer, Sicherheitsbetrachtung sowie eingesetzte Techniken und Stoffe für die faktische oder potenzielle Auswirkungen der Bauleitplanung nicht gänzlich auszuschließen sind werden nur **gering** von den Bauleitplanungen betroffen. Die betreffenden Auswirkungen der Bauleitplanung sind daher als unkritisch zu beurteilen.

Tabelle Gesamtwirkungsbeurteilung

<b>Schutzgut bzw. Wirkfaktor</b>	<b>Bestand bzw. Ausgangssituation</b>	<b>Umweltauswirkungen in der Bauphase</b>	<b>Umweltauswirkungen anlage- bzw. betriebsbedingt</b>	<b>Vermeidungsmaßnahmen (Festsetzungen)</b>	<b>Beurteilung</b>
<b>Arten und Lebensräume</b>	Ackerfläche, bewachsener Uferbereich  Nachweis der Feldlerche (2 Brutpaare)  im Geltungsbereich sowie im weiteren Umfeld Einzelbäume und Gehölzbestände	Verlust von ca. 13 ha Ackerflächen durch Überbauung,  Störung durch Lärm und Staubentwicklung,	dichte Bebauung (GRZ 0,8),  Strukturanreicherung durch Randeingrünungen, Großbaumpflanzungen an der Erschließungsstraße	Schaffung vielfältiger Gehölzstrukturen, insektenfreundliche Beleuchtungen,  CEF- und Vermeidungsmaßnahmen für nachgewiesene saP-Relevante Tierarten  externer Ausgleich 246.434 WP	<b>mäßig – hoch</b>
<b>Boden</b>	(Acker)Pararendzinen aus flachem Hochflutmergel über Schotter / Pararendzinen und Braunerde-Pararendzinen aus (flachem) Hochflutmergel über Schotter, insgesamt unterdurchschnittliche Ertragsfähigkeit	in weiten Teilflächen Versiegelung, Verdichtung und Störung der Bodenfunktionen	dichte Bebauung (GRZ 0,8), Verlust der Bodenfunktionen, ges. 11 ha Neuversiegelung durch Bebauung und Erschließungsflächen	-. -	<b>mäßig – hoch</b>
<b>Fläche, Nachhaltigkeit</b>	unversiegelte landwirtschaftliche Nutzfläche, bewachsener Uferbereich (Baumbestand)	Verdichtung und Versiegelung (ges. 11 ha)	dauerhafte Versiegelung (v. a. Gebäude, Erschließung),	Nutzung vorhandener Infrastruktur zur Erschließung, hierbei öffentliche Straßenräume möglichst flächensparend	<b>hoch</b>
<b>Wasser</b>	sehr geringer Grundwasserflurabstand ca. 1,5 - 2,5 m,  Geländeoberfläche nahezu eben, kiesiger Untergrund	Versiegelung, erhöhter Abfluss, ggf. Einschwemmung von Feinteilen	flächige Versiegelung, erhöhtes Eintragsrisiko, ggf. Grundwassergefährdung durch Gefahrgut, Niederschlagswassermanagement	Sammlung und Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken, wasserdurchlässige Beläge bei den PKW-Stellflächen	<b>mäßig</b>
<b>Klima und Luft, Folgen des Klimawandels</b>	Verlust einer Freifläche	Staubeträge in Nachbarflächen aufgrund von Bodenarbeiten	Aufheizung durch Gebäude und großflächige Erschließungsflächen (Ausbildung einer Wärmeinsel)	Erhalt von Gehölzen und Nachpflanzgebot, Neupflanzung von Großbäumen, Klimaausgleichsfunktion durch Dauerbewuchs auf privaten u. öffentlichen Grünflächen	<b>gering</b>
<b>Landschaft</b>	weitläufiger, ebener Landschaftsraum, im Westen Weiher mit Uferbewuchs, Bundesstraße B 471 unweit im Süden, Autobahn A 8 als technische Großstruktur im Osten, keine Fernsicht gegeben	Baustellenbetrieb / Lärm	keine Fern-Einsehbarkeit durch bestehende Gehölzstrukturen im Norden und Westen, sowie bestehendes Gewerbe, Staatsstraße und Autobahn	Beschränkung der Wandhöhe auf max. 14,3 m, Festsetzung von Großbaumpflanzungen und Randeingrünungen	<b>gering</b>

<b>Schutzgut bzw. Wirkfaktor</b>	<b>Bestand bzw. Ausgangssituation</b>	<b>Umweltauswirkungen in der Bauphase</b>	<b>Umweltauswirkungen anlage- bzw. betriebsbedingt</b>	<b>Vermeidungsmaßnahmen (Festsetzungen)</b>	<b>Beurteilung</b>
<b>Kulturelles Erbe und Sachgüter</b>	großflächig Bodendenkmal vorhanden	Erschütterungen, Eingriff ins Bodendenkmal, denkmal-schutzrechtliche Erlaubnis vorhanden	Überbauung und Verlust des Bodendenkmals	-.-	<b>hoch</b>
<b>Mensch, Wohnumfeld, Lärm, Verkehr</b>	Gewerbe (GE mit kleinflächigem SO) und, Autobahn A 8 sowie Bundesstraße B 471 im näheren Umfeld, Wohngebäude in Bergkirchen-Lus in 160 m im Norden in der Nachbargemeinde Bergkirchen	Erschütterungen, Lärm und Staube-missionen durch Baustellenbetrieb, Schadstoffe (Baustellenfahrzeuge)	Lärm v. a. durch Besucher-, Liefer- u. Personalverkehr im SO sowie Schwerlastverkehr im GE, nicht durch Siedlungsbereiche, sehr gute überörtliche Anbindung bereits bestehend, Schaffung wohnumfeldnaher Arbeitsplätze	maximal zulässige Emissionskontingente für Tag und Nacht, leistungsfähige, randliche Eingrünungsstrukturen (Baumreihen und Baum-Strauch-Hecken)	<b>gering</b>
<b>Abfälle und Abwässer</b>	Versickerung des Oberflächenwassers in landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker)	geringe Abfallmengen bei Bauarbeiten, kein Verbleib auf Fläche	betriebliche Abfälle, geregelte Entsorgung	-.-	<b>gering</b>
<b>Sicherheitsbetrachtung (schwere Unfälle u. Katastrophen)</b>	Lage südöstlich der A 8 und nördlich der B 471 weit außerhalb der Anbauverbotszonen	Gefahren in der Bauphase durch schweres Gerät und Maschinen	Gefahr von Unfällen durch viele Fahrzeugbewegungen bei Lager-, Fahr- und Abladetätigkeiten, sowie Produktion	-.-	<b>gering</b>
<b>eingesetzte Techniken und Stoffe</b>	landwirtschaftliche Geräte, z. B. Traktoren	diverse Baufahrzeuge und schweres Gerät (Baukran)	Wärmedämmung, Badewassertechnik, Lüftungstechnik, u.v.m.	-.-	<b>gering</b>

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.

## 2. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten (Ebene Bebauungsplan)

Die verschiedenen Planungsalternativen innerhalb des Geltungsbereichs lassen sich anhand von drei Grundmerkmalen unterscheiden. Zum einen die grundsätzliche Erschließung, zum anderen die Größe der Gewerbe-parzellen (Körnigkeit, Gebäude-Kubatur) und zuletzt die Grüngliederung.

Die Erschließung wird durch die beiden Anschlüsse an die bereits fertig gestellten Teilabschnitte I und II für einen Ringschluss vorgegeben.

Insbesondere für den Bereich der Wellness-Einrichtung auf SO a und SO b wurden im Vorfeld 2019 mehrere Varianten erstellt, wobei primär auf die Einbeziehung der Uferbereiche sowie der Wasserflächen geachtet wurde.

Das Strukturkonzept zeigt die erste Konzeption für das neue Gewerbegebiet samt Erschließung und Grüngliederung. Prägend sind Gewerbequartiere unterschiedlicher Größe, um verschiedenen Branchen eine Ansiedlung zu ermöglichen.

Bei der Entwicklung des Gewerbeparks Teil III wurde in Absprache mit allen Beteiligten eine flächensparende Ring-Erschließung im Zusammenhang mit den ersten beiden Teilabschnitten I und II sowie angemessene Quartierzuschnitte für große und kleine Gewerbebetriebe erarbeitet.

Bereits in dieser städtebaulichen Grundkonzeption ist neben der Hecke am Nordrand als Ortsrandeingrünung der angedachte von Ost nach West verlaufende Grünzug prägend.

Bereits bei der Planung der Teilabschnitte I und II wurde eine Erweiterung des Gewerbegebiets Richtung Osten bedacht, weshalb man sich für eine „erweiterbare“ Erschließungskonzeption entschied. Diese führt bis zum Ausbau zu einem Wendehammer sowie nach Bergkirchen-Lus im Norden. Durch den Bebauungsplan Nr. 176 mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbepark Geiselbullach an der B 471 Teil III wird nun der „Ringschluss“ vollendet und eine fließende Durchfahrt ohne Wenden wird ermöglicht. Weiterhin wird die nördlich gelegene Wohnsiedlung entlastet. Der Gewerbering führt im Süden des Teil III am bestehenden LKW-Parkplatz in das Planungsgebiet. Im Nordosten kreuzt er den Kapellenweg und schließt wieder an den Gewerbering an.

### **3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die **Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** wurden berücksichtigt und sind im Einzelnen auf der Stadtverwaltung einsehbar. Im Rahmen der **Öffentlichkeitsbeteiligung** nach § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Einwände von Bürgern eingegangen. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB haben vier Einwander Stellungnahmen übersandt (siehe Seite 8-10). Zuletzt erfolgte eine Betroffenenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB.

Wesentliche Anregungen durch die Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange erfolgten in den Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB:

#### **Bayernwerk Netz GmbH**

- Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu den Kabeln sind jederzeit zu gewährleisten. Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten bzw. bei Annäherung auf unter 2,5 m geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.
- Vorgaben zu den Standorten der Transformatorenstationen

Die Transformatorenstationen wurden im Bebauungsplan Nr. 176 aufgenommen sowie die Hinweise zur Kabelverlegung in der Begründung im Zuge des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB entsprechend ergänzt.

#### **Landesfischereiverband Bayern e.V.**

- Hinweis auf ein amtlich kartiertes Biotop mit Biotophaupt Nr. 7733-0102 am nordöstlichen Ufer des Stürzer Weihers. Die naturnahen Hecken und Gewässer-Begleitgehölze sind aufgrund ihres gesetzlichen Schutzstatus nach Möglichkeit zu erhalten; keine Beeinträchtigung der Ausübung der Fischerei und der fischereilichen Hege (Art. 1 Nr. 2 BayFiG). Die unmittelbaren Uferbereiche des Stürzer Weihers sind daher von einer Bebauung auszusparen.

Die Einwendungen wurden vom Stadtrat Olching nochmals geprüft und zur Kenntnis genommen.

#### **Kreisheimatpflege Fachbereich Baudenkmalpflege**

- Das zu überplanende Areal ist als Bodendenkmal eingetragen.

Die Hinweise wurden vom Stadtrat Olching nochmals geprüft und zur Kenntnis genommen.

#### **TenneT TSO GmbH**

- Hinweis darauf, dass die externe Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 680/2, Gemarkung Geiselbullach, von der 380/110-kV-Höchstspannungsfreileitung überspannt wird. Die Leitungsschutzzone beträgt in diesem Bereich **je 35,0 m beiderseits der Leitungssachse**. Hier sind die entsprechenden Auflagen zu beachten.

Die Schutzzone wird als redaktionelle Änderung zum Planstand 11.11.2024 m Ausgleichsflächenkonzept Fl.Nr. 680/2, Gemarkung Geiselbullach, auf 35 m beidseitig angepasst. Die weiteren Hinweise werden im Zuge der Herstellung der externen Ausgleichsfläche beachtet.

#### **AmperVerband**

- Die wasser- und abwasserentsorgungstechnische Erschließung des Plangebiets erfolgt, wie in unserer damaligen Stellungnahme vom 14.02.2023 beschrieben. Die Kanalisation wird vom Kanalende am nordwestlichen Ende des LKW-Parkplatzes bis in die vorher genannten Stichwege ausgebaut (insgesamt ca. 415 m). Sobald wir hierfür einen Planentwurf vorbereitet haben, wird dieser nachgereicht.
- Die Leistungsfähigkeit der Löschwasserversorgung über die öffentliche Trinkwasserversorgung kann im Brandfall mit 192 m³/h und über zwei Stunden unter Berücksichtigung der Randbedingungen des Regelwerkes DVGW-Arbeitsblatt W 405 für den Bauabschnitt III des Gewerbeparks Geiselbullach gewährleistet werden.

Die Hinweise wurden vom Stadtrat Olching nochmals geprüft und zur Kenntnis genommen.

#### **Wasserwirtschaftsamt München**

- Hinweis zur Niederschlagswasserbeseitigung: das Grundwasser kann vom Mittelwasserstand aus um bis zu 1,5 m ansteigen. Das Grobkonzept zur Niederschlagswasserbeseitigung ist plausibel.
- Hinweis darauf, dass für die Nutzung von Gewässern/ Überbauung beim Landratsamt Fürstenfeldbruck eine wasserrechtliche Erlaubnis eingeholt werden muss.
- Starkregen: Empfehlung eines Überflutungsnachweises nach DIN 1986-100.
- Im Weiher Gernlinden Ost sowie in den in Grundwasserfließrichtung gelegenen Gewässern (u.a. Stürzer Weiher) ist mit einer erhöhten Konzentration an PFAS zu rechnen.

Als redaktionelle Änderungen zum Planstand 11.11.2024 wurden die Aussage zum Grundwasser-Flurabstand in den beiden Umweltberichten angepasst und die Hinweise zum Bodenschutz werden in die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 176 mit integriertem Grünordnungsplan am Ende des Kapitels 4.2 aufgenommen.

Die Empfehlung auf den Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 wurde zum Planstand Entwurf eine Ergänzung des Kapitels 4.2 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 176 mit integriertem Grünordnungsplan ergänzt.

Zum Planstand Entwurf erfolgte eine Ergänzung des Kapitels 4.2 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 176 mit integriertem Grünordnungsplan mit näheren Ausführungen zu den PFAS und einer Auswertung des genannten Berichtes.

#### **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck – Bereich Landwirtschaft**

- Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Da in dem geplanten Gebiet eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Wellness und Hotel entstehen soll, wird auf mögliche Konflikte aufgrund von Emissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen hingewiesen. Es ist sicherzustellen, dass die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht beeinträchtigt wird.
- Die Pflege der Ausgleichsflächen hat so zu erfolgen, dass die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen durch z.B. Anflug von Samen landwirtschaftlich nicht gewünschter Pflanzen nicht beeinträchtigt wird.

Die Hinweise wurden vom Stadtrat Olching nochmals geprüft und zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis auf die Duldung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist unter Teil B.2 (1) enthalten. Darüberhinaus wurde der gewünschte Hinweis, insbesondere auf Beeinträchtigungen vor 6 Uhr morgens und nach 22 Uhr, z. B. in der Erntezeit, in die Begründung in Kapitel 5 aufgenommen.

#### **Handwerkskammer für München und Oberbayern**

- Würdigung der Aktualisierung der schalltechnischen Überprüfung durch das Ingenieurbüro Kottermair GmbH, die auch stellenweise zur Absenkung der zuvor festgelegten Kontingente LEK mit Zusatzkontingenten führte, ebenso wie die als Anlage beigefügte Verkehrsuntersuchung in Präsentationsform.
- Verweis auf Zielstellung, die Gewerbeflächen, die für mittlere und kleine Handwerksbetriebe geeignet sind, Berücksichtigung bei der Dimensionierung Gewerbeeinheitenparzellen.

Die Hinweise wurden vom Stadtrat Olching nochmals geprüft und zur Kenntnis genommen. Dem Punkt 2 – der Berücksichtigung des Bedarfs vieler mittelständischer Handwerksbetriebe aus der Region – wird durch den Erwerb einer Teilfläche durch die Stadt Olching – und somit der Steuerung bzw. Möglichkeit einer gezielten Weiterveräußerung – Rechnung getragen.

#### **Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern**

- Es ist zu bedenken, dass durch die Umwidmung von einem Gewerbegebiet in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Wellness und Hotel" keine Potentiale für klassische gewerbliche Nutzungen im Plangebiet mehr zur Verfügung stehen.
- Die Planung darf keine Einschränkungen bezüglich der Immissionsrichtwerte für die in der Umgebung ansässigen Unternehmen zur Folge haben.

Die Hinweise wurden vom Stadtrat Olching nochmals geprüft und zur Kenntnis genommen.

#### **Landratsamt Fürstenfeldbruck – Brandschutzdienststelle –**

- Hinweise zum abwehrenden Brandschutz, technischem Hilfsdienst und der Hilfsfrist.
  - Hinweise zu besonderen Gefahren, Verkehrsflächen und Zugänglichkeit sowie Löschwasserversorgung.
- Den Anregungen wird nachgekommen. Die Hinweise werden bei der Erschließungsplanung und im Bauvollzug beachtet, sind aber nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung, z. B. zu Anordnung und Anzahl der Überflurhydranten. Die Leistungsfähigkeit der Löschwasserversorgung über die öffentliche Trinkwasserversorgung kann gemäß der Stellungnahme des Amperverbandes mit 192 m<sup>3</sup>/h und über zwei Stunden zur Verfügung gestellt werden. Die Leistungsfähigkeit der Löschwasserversorgung ist somit sichergestellt. Die Hilfszeiten sind laut Nachfrage der Stadt Olching bei der Feuerwehr eingehalten.

#### **Gemeinde Emmering**

- Forderung einer verkehrlichen Untersuchung, die die Auswirkungen im Bereich der Emmeringer Ortsstraßen prüft. Die zu vertretenden Belange werden nicht berührt bzw. ausreichend berücksichtigt, allerdings erfolgt ein Verweis auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Fürstenfeldbruck (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde) sowie auf Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamtes München.

Der Einwand wurde vom Stadtrat Olching nochmals geprüft und sachgerecht abgewogen. Langfristig wird von Seiten der Verkehrsplanung ein großräumiges Einzugsgebiet für das SPA erwartet. Folglich wird von einer Verkehrsabwicklung über das Hauptstraßennetz ohne bedeutsame Auswirkung auf kommunale Straßennetze ausgegangen.

Die verkehrliche Wirkung des SPA überlagert sich kaum mit den üblichen Pendelzeiten. Daher ist der Einfluss des SPA auf die Leistungsfähigkeit der umliegenden Infrastruktur augenscheinlich als gering zu bewerten.

#### **Bund Naturschutz e.V. – Kreisgruppe Fürstenfeldbruck –**

- keine Zustimmung zur Errichtung des geplanten Hotels und der sogenannten Wellness-Anlagen in der vorgelegten Planung aus Natur- und Umweltaspekten, fehlende Bedarfsanalyse,

- externe Umweltbelastungen für die Hotelanlage, Nähe zur B 471 u.v.m., Zweifel am Erholungswert der Anlage,
- Umweltbelastungen, die von der Hotelanlage ausgehen, Artenkartierung in den Unterlagen ist nicht ausreichend, Forderung weitere ca. 2,4 ha Ausgleichsflächen neu auszuweisen, kein ausreichender Ausgleich für die Feldlerche, immenser Energiebedarf. Bei Planung dieser Anlage fehlt der Gedanke der Nachhaltigkeit.
- Die Berechnung der Wasser- und Abwasserkontingente stimmt nicht.
- Von einer „günstigen“ Verkehrsanbindung zu reden, erscheint rückwärtsgewandt. Die Anlage ist nur mit dem Auto erreichbar. Ein zusätzlicher Autoverkehr mit mindestens 1000 An- und Abfahrten pro Tag ist nicht hinnehmbar. Für die Parkplätze müssten Tiefgaragen oder Carports geplant werden, um den Flächenbedarf dieser Anlage zu reduzieren.

Die Einwendungen wurden vom Stadtrat Olching geprüft und sachgerecht abgewogen. Die geplante Hotelanlage stellt mit der Wellnessanlage einen am Rande des Plangebietes bestehenden Bereich dar. Die schutzbedürftigen Nutzungen sind so situiert, dass Beeinträchtigungen durch gewerbliche Auswirkungen die Zweckbestimmung der Anlage sicher nicht ändern. Es ist gerade erforderlich, Erholungseinrichtungen auch in Bereichen intensiverer Nutzungen zu situieren, weil sie gerade dort benötigt werden.

Zu den Umweltbelastungen wurde im laufenden Verfahren weitere Gutachten erstellt (Verkehr), die Eingriffsregelung überarbeitet und die die Inhalte im Umweltbericht und zu den externen Ausgleichsflächen weiter konkretisiert.

Der Ausgleich für die Feldlerchen ist funktionsfähig. Hier besteht eine sog. CEF-Maßnahme auf dem städtischen Grundstück mit der Fl.Nr. 193, Gemarkung Esting, zur Unterbringung von insgesamt zwei Feldlerchen-Brutpaaren seit 2024.

### **Stadtwerke Olching GmbH**

- Die Stadtwerke planen eine Erweiterung ihres Ladeangebots mit einer zusätzlichen Schnellladesäule für Lastkraftwagen im Bereich des Lkw-Parkplatzes.
- Überdachung der bestehenden Ladepunkte in Erwägung ziehen,
- Im Zuge des anvisierten Fernwärmeausbaus im dritten Bauabschnitt des Gewerbeparks Geiselbullach ist generell zu beachten, dass im Rahmen der Realisierung von Gebäudeanschlüssen die straßenparallelen Grünbereiche durchörtert bzw. gequert werden müssen.

Die Hinweise werden beachtet. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 176 mit integriertem Grünordnungsplan sehen Sanitäranlagen am bestehenden LKW-Parkplatz vor.

### **Gemeinde Bergkirchen**

- Forderung nach einer Bewertung der Anbindung über die B 471 und A 8 und deren Auslastung, sowie der zu erwartende Schleichverkehre unter Einbindung der angrenzenden Gemeinden. Dabei sollte sichergestellt werden, dass die straßenmäßige Erschließung nur über den Gewerbepark Geiselbullach zu erfolgen hat und Maßnahmen zur Verhinderung des Schleichverkehrs getroffen werden.
- Die Leistungsfähigkeit der umliegenden Infrastruktur wird durch das zusätzlich prognostizierte Verkehrsaufkommen wesentlich verschlechtert. Für den Prognosefall werden 10% Verkehrswachstum aufaddiert, folglich ergeben sich 50.000 Kfz- Fahrten im Querschnitt der B471.

Die Einwendungen wurden vom Stadtrat Olching nochmals geprüft und sachgerecht abgewogen. Ein wesentlicher Anteil der vorherrschenden Verkehrsmengen auf der B 471 in den Spitzenstunden dürften Folge des hohen MIV-Anteils (motorisierter Individualverkehr) des regionalen Pendelverkehrs sein (MIV-Anteil Fahrer + Mitfahrer, Fürstenfeldbruck: 53 %, Dachau: 59 %). Dadurch auftretende Verkehrsprobleme werden durch eine Erhöhung der Kapazität meist nur zeitlich verlagert, da die Verkehrsmengen aus verschiedenen Gründen zunehmen.

Eine langfristige, großräumige Entlastung des Straßennetzes kann ausschließlich durch einen Modal-Shift (Mobilitätswende) hin zu ÖPNV, Rad- und Fußverkehr erfolgen. Dabei bildet ein guter ÖPNV das Rückgrat für eine solche Entwicklung. Die Empfehlung zum gemeinsamen kommunenübergreifenden Planen der gesamten Verkehrs- und Mobilitätssituation wird an dieser Stelle nochmals hervorgehoben.

### **Landratsamt Fürstenfeldbruck – Ortsplanung, Bauvollzug, Immissionsschutz, Wasserrecht, Altlasten sowie öffentliche Mobilität –**

- Einwand, dass die zulässigen Wandhöhen im SO a und SO b im Zusammenhang mit der Ortsrandlage als zu hoch erachtet werden. Es wird weiterhin angeregt eine erkennbare Abstufung zum Ortsrand hin festzusetzen.
- die Zweckbestimmung für das Sondergebiet "Wellness und Hotel" ist zu konkretisieren und klarzustellen, z.B. auch welche Nutzungen im SO b zulässig sind. Dabei sollte zwischen den Nutzungen "an Land" und "im Wasser" differenziert werden. Auch ist die Aufnahme der Regelung der max. Grundfläche in die Nutzungsschablone erforderlich.
- Die innere Erschließung der Bauräume wird als deutlich zu unkonkret erachtet. Zudem wird im Sondergebiet die Unterbringung eines Teils der geplanten Stellplätze in einem flächensparenderen Parkhaus angeregt.
- vielfältige Hinweise und Anregungen zur Darstellung und Lesbarkeit, hier z. B. zu den Schnittachsen, Ein- und Ausfahrtbereichen, u. v. m., Definition der technischen Anlagen und der Bezeichnung „in Materialfarbe“, Wunsch nach Aufnahme eines Ausschlusses „offener Lagerflächen“.
- Ergänzung der Bodenfreiheit für Kleintiere bei den Einfriedungen.
- Hinweis, dass im SO a Wohnungen für Mitarbeiter nicht zulässig sind.

- Keine Festsetzung zur Vorlage eines Freiflächengestaltungsplans möglich.
- Empfehlung der Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB.
- Ergänzungen und Korrekturen in der Begründung, z. B. zur aktuellsten Version der Rechtsgrundlagen und des Landesentwicklungsprogramms.
- Für die Sondergebiete a und b ist jeweils die Lärmschutzbedürftigkeit in Anlehnung an die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Bebauungsplan festzusetzen.
- Im Lärmgutachten sind vier Immissionsorte nicht betrachtet worden, bei denen wir davon ausgehen, dass diese übersehen wurden.
- Hinweise zur Versickerung des anfallenden gesammelten Niederschlagswassers ist nur möglich, sofern die Anforderungen der NWFreiV i. V. m. der TRENGW.
- Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen werden nicht berührt.
- Straßenverkehrsamt und Kreisstraßenverwaltung: grundsätzlich keine Einwände.
- Empfehlung der Breite gemeinsamer Geh- und Radwege mit mindestens 2,5 m.
- Hinweis, dass der Kapellenweg sowie die Adam-Geisler- Straße/Geiselbullacher Straße/Gewerbering bis zur Einmündung Kapellenweg Teil des landkreisweiten Radwegenetzes sind.

Den Anregungen wird in weiten Teilen nachgekommen. Als redaktionelle Änderung erfolgt hier in der Begründung in Kapitel 3.2 eine Erläuterung und Konkretisierung: „Im SO a ist ebenfalls kleinflächig eine Zulässigkeit „steilerer Dachneigungen“ festgesetzt, um für einen Badebetrieb wesentlicher kleinflächig erforderlicher steilerer Dachneigungen, hier v. a. Glaskuppeln als Belichtung, ebenfalls zu ermöglichen.“ Der textliche Hinweis B.2 (3) zum Freiflächengestaltungsplan wird als redaktionelle Änderung ebenfalls neu gefasst.

#### **Landratsamt Fürstenfeldbruck – Naturschutz und Landschaftspflege –**

- Die geplanten Ausgleichsflächen in den Wäldern der Gemarkungen Mering und Baidlkirch sind entsprechend des Bayerischen Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" zu bewerten. Im Privatwald ist das Ausgangsniveau der jeweiligen Fläche – soweit kein Forstbetriebsplan vorliegt – auf Grundlage der standörtlichen und waldbaulichen Gegebenheiten vom zuständigen Forstamt gutachtlich einzuwerten.
- Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 680/2, Gemarkung Geiselbullach: mit der Teilfläche des Grundstücks, auf der eine artenreiche Feuchtwiese entwickelt werden soll, besteht aus naturschutzfachlicher Sicht Einverständnis. Die geplante Aufwertung für den nordwestlichen Teil (Ausgangszustand Schilfbestand mit Springkraut) ist aus naturschutzfachlicher Sicht nicht möglich und wird nicht anerkannt.
- Sondergebiet SO a: Wunsch nach Verbreiterung der Randeingrünung von 2 m auf 3 m, Anstreben einer verbindlichen Errichtung von Parkdecks.
- Anregung zur Erhöhung des verpflichtenden Anteils der Dachbegrünung.
- Mit der Ersatzfläche für die Teilrodung der biotopkartierten Feldhecke auf Fl.Nr. 100, Gemarkung Geiselbullach, besteht Einverständnis. Der Ausgangszustand von Fl.-Nr. 1168 Tfl. der Gemarkung Olching ist jedoch zu ändern. Hier besteht derzeit artenarmes Grünland.

Den Anregungen wird weitestgehend nachgekommen. Nur bei den Verpflichtenden Parkdecks, der Erhöhung der Dachbegrünung und der Verbreiterung der Randeingrünung des SO a erfolgt eine sachgerechte Abwägung. Eine Verbreiterung der Randeingrünung von 2 m auf 3 m erscheint in Hinblick auf ein Zusammenwirken mit den unmittelbar angrenzenden öffentlichen Grünflächen nicht notwendig.

Der Ausgangszustand der Fl.Nr. 1168 Tfl., Gemarkung Olching, wird als redaktionelle Änderung als Intensiv-Grünland (Artenarmes Grünland) G 11 angepasst. Das Ausgleichskonzept zu Fl.Nr. 4536 Tfl. West, Gemarkung Mering wird entsprechend angepasst und die Ausgleichsfläche geringfügig vergrößert. Dies erfolgt im Ausgleichskonzept M 1 : 1.000, ebenso in der Tabelle 8 auf Seite 25 im Umweltbericht und in der Begründung auf Seiten 15-16.

#### **Gemeinde Gröbenzell**

- Begrüßung der Nachbesserungen in den Bereichen erneuerbare Energien und Energieeinsparmaßnahmen sowie Natur- und Artenschutz (insbesondere die Darstellung sowie Festsetzung von Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung im Sinne des § 1a BauGB.
- Wunsch nach einer Abwägungstabelle zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB (wäre hilfreich).
- Die mit der Einrichtung einhergehende, zunehmende verkehrliche Belastung wird kritisch gesehen, da bereits heute Kapazitätsengpässe im Bereich der B 471 und A 8 bestehen, die überregionalen Auswirkungen beispielsweise auf die Staatsstraße St. 2345 nach sich ziehen können.
- Wunsch nach einer über die formalen Verfahrensschritte hinausgehenden, frühzeitigen Vorstellung der Planung für die Nachbarkommunen.

Die Einwendungen wurden vom Stadtrat Olching nochmals geprüft und sachgerecht abgewogen.

#### **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg – Bereich Forsten –**

- Hinweis zum Ausgangszustand der externen Ausgleichsflächen in den Gemarkungen Baidlkirch und Mering: Hierfür ist als Ausgangszustand der Nutzungstyp N 721 (struktureicher Nadelholzforst) anzusetzen. Strukturreich deshalb, weil auch im Privatwald aus Gründen des Klimaschutzes im Rahmen der sachgemäßen Waldbewirtschaftung (Art. 14 Abs. 1 BayWaldG) ein bemessener Anteil an (standortgerechten) Mischbaumarten (Laubholz oder Tanne) verlangt wird.

- Maßnahmen bis zur Erreichung des Zielzustands: Definition der Kulturpflege in den ersten 5 Jahren, danach der Jungwuchspflege (zweimalig) und der Auslesedurchforstung.
- Erstellung und Vorlage eines Pflanzplans für die 4 externen Ausgleichsflächen in den Gemarkungen Baidlkirch und Mering,
- Anregung der Baumartenpalette der trockenen Variante für die Ausgleichsfläche 4536 Tfl. Nord, einer südexponierten Fläche.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, geprüft und nahezu vollumfänglich in die Texte und externen Ausgleichsflächenkonzepte übernommen. Die externe Ausgleichsfläche Fl.Nr. 4536 Tfl. Nord, eine um eine südexponierte Fläche am Oberhang, entfällt nun. Somit erübrigt sich die angeregte Änderung des Zielzustandes.

#### **Regierung von Oberbayern**

- Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Fläche dargestellt. Es befindet sich in einem Hauptsiedlungsbereich, der gem. RP 14 B II G 2.1 für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt. Eine verkehrliche Anbindung im Sinne von RP 14 B II Z 1.7 sowie RP 14 B V Z 2.3 ist über die nahegelegene Anschlussstelle an die BAB A 8, die B 471 sowie den ÖPNV gegeben.
- Die Planungen stehen den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Die Begründung wird in Bezug auf die Ausführungen, dass „die Planungen [...] den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen“ stehen ergänzt.

#### **Freiwillige Feuerwehr Geiselbullach**

- Aspekt berücksichtigen, dass es im Gewerbepark Geiselbullach notwendig ist, auch nach Fertigstellung des BA III die Zufahrt für die Feuerwehr und den Rettungsdienst zum Stürzer-Weiher zu gewährleisten, um dort Wasser zu entnehmen (Löschwasser), aber auch um z. B. bei medizinischen Notfällen / der Wasserrettung schnell tätig zu werden. Diesen Gesichtspunkt gilt es bei der Planung zu berücksichtigen.
- Die Anfahrt der Feuerwehr erfolgt über den Kapellenweg.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine gesicherte Erschließung des Stürzer Weihers ist über den bestehenden Schotterweg vorhanden (= direkt südlich des Geltungsbereiches, Teil des Bebauungsplan Nr. 166). Weiterhin wird am Nordrand des Sondergebietes (= SO a) ist eine Feuerwehrezufahrt geplant.

#### **Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH**

- Die vom MVV und Landratsamt priorisierte und umzusetzende zukünftige Linienführung der MVV-Regionalbuslinien und die daran anschließenden Aufträgen zur Planung der Haltestellenpositionen wird mitgeteilt. Derzeit bedient die Linie X800 lediglich den Haltepunkt „Gewerbepark Ost“.
- Beim Anfahren der Haltestellen „Nord“ und „Süd“ beidseitig für die Linie X800 und perspektivisch auch für die Linie 730, ist das neue Wellnessbad ebenfalls gut erschlossen und fußläufig über die neuen Stichstraßen im Zuge der Gewerbepark Erweiterungen gut zu erreichen (Haltestellen „Nord“ und „Süd“ im Umkreis von ca. 200m).
- Welche To-DO's ergeben sich hieraus: Ausbau/Umbau der Haltestelle „Gewerbepark Süd“ Haltestelle beidseitig auszubauen, damit die Haltestelle „Süd“ in den Fahrplan der X800 und 730 für beide Fahrtrichtungen aufgenommen werden kann. Bisher fehlt ein Halt in Fahrtrichtung Bergkirchen gänzlich. Folglich muss die Haltestelle „Gewerbepark Nord“ verlegt werden. Eine Verlegung bedeutet auch, dass die Haltestelle „Nord“ als beidseitige Haltestelle angelegt werden sollte

Den Anregungen wird nachgekommen. Zum Planstand Entwurf erfolgte in Abstimmung mit dem Erschließungsplaner eine Aufnahme der Haltestellen in die Planzeichnung sowie textliche Ergänzungen in der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan.

#### **Einwender 1**

- Parkplätze: Vorschlag von Photovoltaik über größeren Parkplätzen. Beim Parkplatz für die Wellnessanlage sollte – sofern möglich – ein Parkhaus vorgeschrieben werden.
- LKW\_Parkplatz: es kann nicht nachvollzogen werden, warum der zweite LKW-Parkplatz nun entfällt. Der Einwender hält es für gerechtfertigt, sich auch an der Verbesserung der Parkplatzsituation für LKW im Fernverkehr zu beteiligen, auch wenn dies keine Pflichtaufgabe einer Kommune ist. Die Einrichtung von Schnellladern für LKW (auch am bereits bestehenden Parkplatz) wäre eine weitere Möglichkeit, um der aktuell aufkommenden Elektrifizierung des LKW-Verkehrs zu begegnen.
- Anregung zur Größe der Gewerbeeinheiten: Vorschlag diese auch für kleine und kleinere Gewerbeeinheiten vorzusehen, insbesondere für (Handwerks-)betriebe, um dem Wegzug von Gewerbe aus Olching zu begegnen.

Die Einwendungen Punkt 1 und Punkt 2 wurden vom Stadtrat Olching nochmals geprüft und sachgerecht abgewogen. Beides – PV-Anlagen über den Stellplätzen und ein Parkdeck – wurden im Zuge des Bauleitplanverfahrens intensiv diskutiert und sind nach den Festsetzungen möglich, aber nicht verpflichtend. Bei den oberirdischen Stellplätzen im SO a sind mindestens 25 % mit einer Nutzung von Solarenergie zu überdachen.

Dem Punkt 3 – der gezielten Begegnung des Wegzug von Gewerbe aus Olching – wird durch den Erwerb einer Teilfläche durch die Stadt Olching – und somit einer gezielten Weiterveräußerung – Rechnung getragen.

## Einwender 2

- Frage: Braucht Olching ein SPA? Die schulischen Herausforderungen, der aktuelle Wohnraumangel und die Verkehrsproblematik sprechen eindeutig für den Bau eines Schwimmbads im Gewerbegebiet anstelle eines Spas nur für Erwachsene. Ein wichtiges Thema ist die Bereitstellung der Infrastruktur für den Schwimmunterricht. Dies ist eine grundsätzliche Aufgabe der Städte und Gemeinden und eine Verpflichtung gegenüber den Kindern und Jugendlichen. Das aktuell genutzte Schwimmbad ist marode und längerfristig nicht sanierungsfähig. Auch in Nachbargemeinden existieren Engpässe bei der Bereitstellung des Schwimmunterrichts. Die Nah- und Fernwärme der GfA sehr kostengünstig zur Verfügung steht und auch kein weiteres Zuheizen mit Gas, zum Beispiel für eine Sauna, erforderlich ist.

Die Einwendungen wurden vom Stadtrat Olching nochmals geprüft und sachgerecht abgewogen. Die Stadt Olching hat sich mit Beschluss vom 15.12.2022 bewusst für die Ansiedlung eines SPA, d. h. für die Nutzungen Wellness und Hotel, entschieden. Hier werden Synergieeffekte für die Kommune, v. a. für mittelständische Betriebe (z. B. Elektriker, Zulieferer) aber auch für den Tourismus und die Gastronomie erwartet.

## Einwender 3

- Einwendungen aufgrund von Widersprüchen zwischen Planzeichnung mit Planzeichen Teil A I § 7 Ziffer 8 und Festsetzungen durch Text sowie der Begründung und den Schalltechnischen Untersuchungen zur Bezeichnung der sog. Zusatzkontingente. Hier bestehen Widersprüche. Der Immissionsschutz ist somit im Bebauungsplan nicht nachvollziehbar dargestellt.
- Fehlerhafte Festsetzungen zum Immissionsschutz, z. B. Unklarheit, fehlende Transparenz der Norm und zu große Komplexität sowie Verstoß gegen den Bestimmtheitsgrundsatz, mangelnde Berücksichtigung der konkreten örtlichen Gegebenheiten und der Alternativenprüfung.
- Anzeichen für einen Abwägungsausfall, zumindest aber ein Abwägungsdefizit.

Die Einwendungen wurden vom Stadtrat Olching nochmals geprüft und sachgerecht abgewogen. Die Korrektur (korrekte Wiedergabe der Sektoren Q und R) in der Planzeichnung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan erfolgte als redaktionelle Klarstellung in einer sog. Betroffenenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB i. d. F. v. 11. Nov. 2024. Die Richtungssektoren lauten nun A bis X. In der Schalltechnischen Untersuchung mit der Auftragsnummer 8099.1/2022-JB vom 24.05.2024 wurden die Immissionsorte IO21 – IO24, welche in der Schalltechnischen Untersuchung mit der Auftragsnummer 8856.1/2024-JB vom 25.10.2024 ergänzt wurden, nicht berücksichtigt. Insgesamt gilt festzuhalten, dass an allen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes die Immissionsrichtwerte der Immissionsorte mit der jeweiligen Gebietseinstufung (WA, MI, MD, GE) nach der TA Lärm unter Berücksichtigung einer etwaigen Vorbelastung durch das neue Plangebiet nicht überschritten werden dürfen. Diese Vorgabe stellte sich bereits in der Schalltechnischen Untersuchung mit der Auftragsnummer 8099.1/2022-JB vom 24.05.2024. In der Schalltechnischen Untersuchung mit der Auftragsnummer 8856.1/2024-JB vom 25.10.2024 wurde das selbe Berechnungsverfahren und die gleichen Grundlagen angewandt, nur wurden die Richtungssektoren, aufgrund der erhöhten Anzahl an Immissionsorten, feingliedriger angelegt. Der Grundsatz der Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm an den Immissionsorten in Summer aller möglichen Gewerbelärmimmissionen besteht weiterhin, weshalb es zu keinen negativen Auswirkungen an den Immissionsorten durch die Änderung der Richtungssektoren kommt.

Folgender Passus wird als redaktionelle Änderung in der Festsetzung Teil B.1 § 19 (1) aufgeführt und ersetzt die Passagen „Die Prüfung...“: Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor k  $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$  zu ersetzen ist. Der Klammerzusatz wird konkretisiert. Es handelt sich um einen Verweis auf die Hinweise unter Teil B.2 (10).

Es ist richtig, dass vorliegende eine externe Gliederung des Plangebietes nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO erfolgt. Zwar befindet sich auch innerhalb des Plangebietes eine Fläche, die im Wesentlichen ohne Immissionsbeschränkungen ist. Diese ist aber von ihrer Größe her nicht geeignet; den Anforderungen an eine interne Gliederung des Plangebietes zu erfüllen.

Durch die Regelungen in der DIN 45691:2006-12 ist klar geregelt welches Emissionskontingent für jede Anlage und jeden Betrieb aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes hervorgehen.

Bei all diesen Punkten handelt es sich um die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Durch die Beauftragung einer nach § 29b BImSchG akkreditierten Messstelle, hat sich die Stadt Olching der Schallschutzthematik angenommen

## Einwender 4

- Einwendungen aufgrund von Widersprüchen zwischen Planzeichnung mit Planzeichen Teil A I § 7 Ziffer 8 und Festsetzungen durch Text sowie der Begründung und den Schalltechnischen Untersuchungen zur Bezeichnung der sog. Zusatzkontingente. Hier bestehen Widersprüche. Der Immissionsschutz ist somit im Bebauungsplan nicht nachvollziehbar dargestellt.
- Fehlerhafte Festsetzungen zum Immissionsschutz, z. B. bei den Gleichungen unter Teil B.1 § 19, der Seite 21 der Begründung sowie zur sog. externen Gliederung der Gewerbegebiete,

- Beanstandungen zur Schalltechnischen Untersuchung, unzulässige Festsetzung von Emissions- und Zusatzkontingenten nach DIN 45691:2006-12 C "Geräuschkontingentierung" und Widerspruch zu bestehenden Immissionschutzvorgaben.
- Anzeichen für einen Abwägungsausfall, zumindest aber ein Abwägungsdefizit.

Die Einwendungen wurden vom Stadtrat Olching nochmals geprüft und sachgerecht abgewogen. Die Einwendungen wurden vom Stadtrat Olching nochmals geprüft und sachgerecht abgewogen. Die Korrektur (korrekte Wiedergabe der Sektoren Q und R) in der Planzeichnung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan erfolgte als redaktionelle Klarstellung in einer sog. Betroffenenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB i.d.F.v. 11. Nov. 2024. Die Richtungssektoren lauten nun A bis X. In der Schalltechnischen Untersuchung mit der Auftragsnummer 8099.1/2022-JB vom 24.05.2024 wurden die Immissionsorte IO21 – IO24, welche in der Schalltechnischen Untersuchung mit der Auftragsnummer 8856.1/2024-JB vom 25.10.2024 ergänzt wurden, nicht berücksichtigt. In der Schalltechnischen Untersuchung mit der Auftragsnummer 8856.1/2024-JB vom 25.10.2024 wurde das selbe Berechnungsverfahren und die gleichen Grundlagen angewandt, nur wurden die Richtungssektoren, aufgrund der erhöhten Anzahl an Immissionsorten, feingliedriger angelegt. Der Grundsatz der Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm an den Immissionsorten in Summer aller möglichen Gewerbelärmimmissionen besteht weiterhin, weshalb es zu keinen negativen Auswirkungen an den Immissionsorten durch die Änderung der Richtungssektoren kommt.

Es ist richtig, dass vorliegende eine externe Gliederung des Plangebietes nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO erfolgt. Zwar befindet sich auch innerhalb des Plangebietes eine Fläche, die im Wesentlichen ohne Immissionsbeschränkungen ist. Diese ist aber von ihrer Größe her nicht geeignet; den Anforderungen an eine interne Gliederung des Plangebietes zu erfüllen.

Durch die Regelungen in der DIN 45691:2006-12 ist klar geregelt welches Emissionskontingent für jede Anlage und jeden Betrieb aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes hervorgehen.

Bei all diesen Punkten handelt es sich um die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Durch die Beauftragung einer nach § 29b BImSchG akkreditierten Messstelle, hat sich die Stadt Olching der Schallschutzthematik angenommen.

Die Stadt hat sich – wie vorstehend ersichtlich mit den vorgetragenen Argumenten auseinandergesetzt. Sie hat ein Gutachterbüro eingeschaltet, um die in der Stadtverwaltung nicht vorhandenen Fachkenntnisse auszugleichen. Eine Überprüfung erfolgte im Übrigen im Rahmen der Trägerbeteiligung.

## Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 176 mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbepark Geiselbullach an der B 471 Teil III“ wurde am 15.12.2022 aufgestellt. Hier wurde ergänzend zu den Verfahrensschritten nach § 3 und § 4 BauGB noch eine Betroffenenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB in der Planfassung vom 11.11.2024 durchgeführt. Der Satzungsbeschluss erfolgte am 12.12.2024.

Nachstehend die abschließende Gesamtwirkungsbeurteilung in Ergänzung zu Punkt 1, siehe auch Kapitel 9, Seiten 29-31, im vorliegenden Umweltbericht.

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**.