

# Stellungnahmen zur 9. Änderung FNP

aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentl. Belange



## Stefanovics Nicolai

---

**Von:** Schauperl, Andrea (aelf-ff)  
**Gesendet:** Montag, 20. Februar 2023 12:11  
**An:** Bauverwaltung - Stadt Olching  
**Betreff:** 9. Änderung FNP

**Kategorien:** Lila Kategorie

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir verweisen bei o.g. Planung auf unsere unten angehängte Stellungnahme zum BBP 176.

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)

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

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 Bebauung 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**

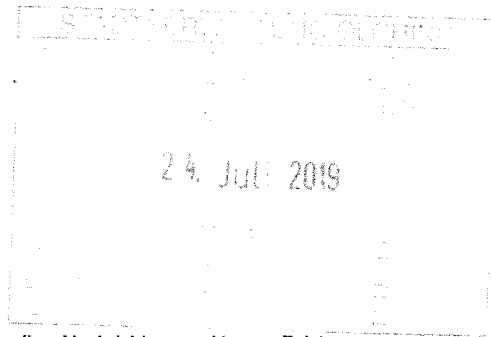


Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege • Postfach 10 02 03 • 80076 München

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@blfd.bayern.de](mailto:beteiligung@blfd.bayern.de)

Ihre Zeichen  
Stephanie Kulosa

Ihre Nachricht vom 15.07.2019  
Unsere Zeichen P-2019-3677-1\_S2

Datum  
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 vorgabenkonformen Dokumentation des Planums die nachfolgende konservatorische Überdeckung dem angetroffenen Befund angepasst werden. In geeigneten Fällen sollen archäologische Befunde, die unterhalb der bauseitig 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.

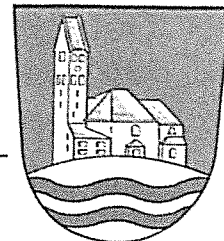
Ist in den fachlichen Auflagen zur denkmalrechtlichen Erlaubnis ein (Teil-)Erhalt der Humusaufgabe gefordert, wird die Dokumentation im Fachinformationssystem Denkmalpflege unter dem Maßnahmentyp *Konservatorische Überdeckung (KÜ)* erfasst. Eine entsprechende Maßnahmennummer wird auf Anforderung vergeben.

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: Fr. Ramsteiner  
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.

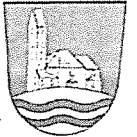
Die Bergkirchner Gemeindeglieder wären von der starken Lärm- und Verkehrsbelästigung beeinträchtigt. Insbesondere für die Anwohner der Zweigstraße in Bergkirchen-Lus wäre mit

Besuchszeiten:  
Mo.-Fr. 08:00 – 12:00 Uhr  
Do. 15:00 – 18:00 Uhr

Hausanschrift:  
Johann-Michael-Fischer-Straße 1  
85232 Bergkirchen

Banken:  
Sparkasse Dachau  
IBAN: DE79 7005 1540 0270 1500 06

Volksbank Raiffeisenbank Dachau  
IBAN: DE52 7009 1500 0002 2104 01



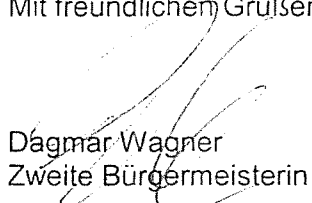
einer Verschlechterung der Wohn- und Lebensqualität durch Lärm- und Verkehrsbelästigung zu rechnen. Dies ist nicht zumutbar.

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 <Dieter.Josef@groebenzell.de>  
**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 Fürstfeldbruck, 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

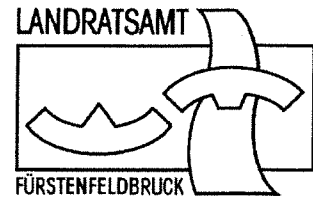


Gemeinde  
Gröbenzell

Danziger Straße 23  
82194 Gröbenzell

Tel: +49 8142 505  
Fax: +49 8142 505

| [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: 21-6100.0/0-9. Änderung  
Olching  
(Bitte bei Antwort angeben)

Ihre Nachricht vom: 11.01.2023  
Ihre Zeichen: III-0

10.03.2023

### Vollzug des § 4 Abs. 1 BauGB; 9. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich einer Wellnesseinrichtung im dritten Bauabschnitt des Gewerbeparks Geiselbullach an der B 471, 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 9. Änderung des Flächennutzungsplans die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Wellnesseinrichtung mit Freizeithotel sowie Gastronomie zu schaffen.

#### Änderungsbereich

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand des bestehenden Gewerbegebietes westlich von Geiselbullach und umfasst eine Fläche von ca. 4,2 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.

#### Anpassung an den Regionalplan

Der betroffene Bereich liegt innerhalb eines im Regionalplan der Region München festgelegten Hauptsiedlungsbereiches, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt (RP 14 B II G 1.2).

Hausanschrift      Sprechzeiten      Vermittlung      E-Mail  
Münchner Str. 32      Montag bis Freitag      08141 519-0      [poststelle@lra-ffb.de](mailto:poststelle@lra-ffb.de)  
82256 Fürstenfeldbruck      8.00 bis 12.00 Uhr  
Mit ÖPNV erreichbar      oder  
nach Vereinbarung      Telefax      Internet  
08141 519-450      [www.lra-ffb.de](http://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

## Ortsplanung

Aus ortsplanerischer Sicht bestehen gegen die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken.

## Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über das bestehende Gewerbegebiet, welches an die BAB A 8 und die B 471 angeschlossen und durch den ÖPNV ebenfalls angebunden ist.

## Planzeichnung und Planzeichen

Die Planzeichen in der Planzeichnung sollten mit den Planzeichen der Legende übereinstimmen: In der Planzeichnung vorhandene Planzeichen (z.B. „gelber Streifen/ Höhenlinie/Gebäude“) sollten in der Legende ergänzt werden sowie beispielhafte Nennungen o.ä. in der Legende konkret auf die Planzeichnung bezogen werden (z.B. „Sonstiges Sondergebiet mit Angabe der Zweckbestimmung, z. B. Wellness und Hotel“, richtige Nummer des Biotops im Planzeichen). Auch sollten nicht in der Planzeichnung befindliche Planzeichen (z.B. „Gewerbliche Baufläche“ (ohne Einschränkung) Nr. 1.3.1, „überörtliche Hauptverkehrsstraße mit Ortsdurchfahrtsgrenze und anbaufreier Zone“ Nr. 3.1.2, „Trafostation“ Nr. 4.1.1, „öffentliche Grünflächen“ Nr. 5.1, „Lärmschutzmaßnahme“ Nr. 8.4) in der Legende weggelassen werden.

## Abfallrecht

Die im Landkreis Fürstfeldbruck erfassten Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen werden von o. g. Bauleitplanung nicht berührt.

Für das von der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes erfasste Flurstück 100 der Gemarkung Geiselbullach werden von Seiten des Sachgebietes 24-1 - Umwelt- und Klimaschutz, Bodenschutzrecht / Staatl. Abfallrecht keine Bedenken vorgebracht.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte im Landkreis Fürstfeldbruck noch nicht abgeschlossen ist.

## Immissionsschutz

Aus der Sicht des Immissionsschutzes werden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

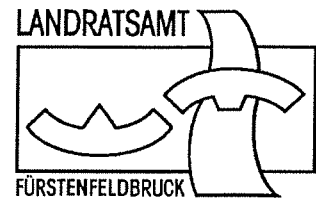
## Naturschutz und Landschaftspflege

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Wir verweisen auf die Stellungnahme zum Bebauungsplan „Gewerbepark Geiselbullach III“.

**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](http://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	PBNKDEFFXX





Seite 3

### **Wasserrecht**

Im Zusammenhang mit den 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**

Gegen die 9. Änderung des Flächennutzungsplans bestehen keine Einwände.

### **Verkehrswegeplanung**

Es bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen die 9. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich einer Wellnesseinrichtung im dritten Bauabschnitt des Gewerbeparks Geiselbullach an der B 471 der Stadt Olching.

### **Öffentlicher Personennahverkehr**

Aus Sicht des ÖPNV ist kein Handlungsbedarf gegeben, da das geplante Bauvorhaben bereits ausreichend an das MVV-Netz angebunden ist.

Auch aus Sicht des Radverkehrs bestehen grundsätzlich keine Einwände. Es ist bei möglichen Umbauten zu beachten, dass entlang der Adam-Geisler-Straße/Geiselbullacher Straße/Gewerbering bis zur Einmündung Kapellenweg eine Radwegebeziehung im landkreisweiten Radwegenetz besteht.

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 Fürstenfeldbruck      8.00 bis 12.00 Uhr  
 Mit ÖPNV erreichbar      **oder**  
    **nach Vereinbarung**      **Telefax**      **Internet**  
    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>Stadt Olching</b> <Renate.Hentschel-Souleman@olching.de>														
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%; text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="width: 60%;">9. Änderung FNP für Wellnesseinrichtung Gewerbepark</td> <td style="width: 35%; text-align: center;">mit Landschaftsplan</td> </tr> </table>	<input checked="" type="checkbox"/>	9. Änderung FNP für Wellnesseinrichtung Gewerbepark	mit Landschaftsplan											
<input checked="" type="checkbox"/>	9. Änderung FNP für Wellnesseinrichtung Gewerbepark	mit Landschaftsplan													
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%;"><input type="checkbox"/></td> <td style="width: 95%;">Bebauungsplan Nr. für das Gebiet</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>mit Grünordnungsplan</td> </tr> <tr> <td></td> <td>dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Sonstige Satzung</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB)</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Frist: 1 Monat (§ 2 Abs 4 BauGB-MaßnahmenG)</td> </tr> </table>	<input type="checkbox"/>	Bebauungsplan Nr. für das Gebiet	<input type="checkbox"/>	mit Grünordnungsplan		dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/>	Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan	<input type="checkbox"/>	Sonstige Satzung	<input type="checkbox"/>	Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB)	<input type="checkbox"/>	Frist: 1 Monat (§ 2 Abs 4 BauGB-MaßnahmenG)
<input type="checkbox"/>	Bebauungsplan Nr. für das Gebiet														
<input type="checkbox"/>	mit Grünordnungsplan														
	dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein														
<input type="checkbox"/>	Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan														
<input type="checkbox"/>	Sonstige Satzung														
<input type="checkbox"/>	Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB)														
<input type="checkbox"/>	Frist: 1 Monat (§ 2 Abs 4 BauGB-MaßnahmenG)														
2.	<b>Träger öffentlicher Belange</b>  <b>Wasserwirtschaftsamt München – Heßstraße 128 - 80797 München</b> Bearbeiter: Florian Klein  Az: 3 AL-4621-FFB 20-5247/2023 <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%;"><input type="checkbox"/></td> <td style="width: 95%;">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%;"><input type="checkbox"/></td> <td style="width: 95%;">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%;"><input type="checkbox"/></td> <td style="width: 95%;">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		Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)
		Rechtsgrundlagen
		Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	X	<p>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>Inhaltlich verweisen wir auf Teile unserer Stellungnahme zum zugehörigen Bebauungsplan.</p> <p><u>Niederschlagswasserbeseitigung:</u></p> <p>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.“ Da zum derzeitigen Planungsstand eine oberflächige Versickerung über die belebte Bodenzone möglich ist, kann einer Versickerung über Rigolen o.ä. nicht ohne weiteres zugestimmt werden. Andernfalls ist die Niederschlagswasserbeseitigung ggf. nicht gesichert.</p> <p>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 dem Grunde der beengten Verhältnisse nicht vollständig sichergestellt. Daher empfehlen wir, dass auf der Ebene des Bebauungsplans eine Gesamtplanung für eine schadlose Niederschlagswasserbeseitigung im Geltungsbereich nachgereicht wird.</p> <p><u>PFAS- Belastung in Weiher:</u></p> <p>Wir verweisen auf unseren Untersuchungsbericht „Untersuchung der Gewässer im Amtsbezirk auf PFAS; Hier: Maisach, Lüßgraben und Grundwasser in den Landkreisen Fürstentum und Dachau“ vom 01.01.2023 (<a href="https://www.wwa-m.bayern.de/grundwasser_boden/grundwasserqualitaet/index.htm">https://www.wwa-m.bayern.de/grundwasser_boden/grundwasserqualitaet/index.htm</a>).</p> <p>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.</p> <p><u>Oberflächengewässer:</u></p> <p>Bei Eingriffen in ein Oberflächengewässer ist möglicherweise ein Ausbau- oder Benutzungstatbestand erfüllt. Hierzu ist das Wasserrecht am Landratsamt Fürstentum zu hören. Aufgrund des frühen Planungsstadiums sowie der fehlenden Variantenentscheidung, ist der Umfang des Eingriffs/ fachliche Zustimmung noch nicht absehbar.</p>
<p><b>WASSERWIRTSCHAFTSAMT MÜNCHEN</b> München, den 08.02.2023</p> <p>gez Florian Klein BOR</p>		