



Regionaler
Planungsverband München
Uhlandstraße 5
80336 München

Ihr Zeichen/Ihr Schreiben vom			
Bitte bei Antwort angeben Unser Aktenzeichen			
24.2			
Tel. (089) 21 76 -	Fax (089) 21 76 -	Zimmer	München,
2752	40-2752	4417	25.10.07
Ihr/e Ansprechpartner/in:			
Gerhard Winter			
Gerhard.winter@reg-ob.bayern.de			

Raumordnungsverfahren für die geplante Therme Hollerner See

Der Regionsbeauftragte für die Region München gibt auf Anforderung der Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes München zu o.g. Vorhaben folgende gutachtliche Äußerung ab:

1. Vorhaben

Der Zweckverband „Erholungsgebiet Hollerner See Eching/Unterschleißheim“ plant, auf Echinger Gemeindegebiet am nordwestlichen Ufer des im Endausbau 28 ha großen Hollerner Badesees, die Errichtung einer Thermen- und Hotelanlage (*siehe Anlage 2*). Nur der Standort im Nordwesten des Hollerner Sees ist Gegenstand des Raumordnungsverfahrens. Alternativstandorte für eine Therme, z.B. in Anbindung an die Unterschleißheimer Geothermieanlage oder in räumlicher Nähe zu Eching, wurden bereits im Vorfeld aufgrund von Raumnutzungskonflikten (Wohnen, Naturschutz) ausgeschlossen (*siehe Anlage 5*).

Im östlichen Teil des Hollerner Sees wird noch Kies abgebaut. Bis 2017 soll der Kiesabbau beendet und das Abbaugelände zur Gänze rekultiviert sein. Das Plangebiet für die Thermen- und Hotelanlage am Nordwest-Ufer des Hollerner Sees umfasst ca. 7 – 8 ha und wird zum Großteil ackerbaulich genutzt. (In den Planunterlagen finden sich unterschiedliche Flächenangaben. Einmal wird von 8,16 ha gesprochen (vgl. Erläuterungsbericht S. 5), ein anderes Mal von 7 ha (vgl. Erläuterungsbericht z.B. S. 8)).

Fernwärme und Thermalwasser für die geplante Freizeit- und Erholungseinrichtung soll die im Jahr 2003 in Betrieb gegangene Geothermieanlage in Unterschleißheim liefern.

Der Erholungskomplex gliedert sich in einen Thermen- und in einen Hotelbereich, mit erwarteten 150 unmittelbaren Arbeitsplätzen. Im Thermenbereich stellt das Thermalbad mit einer bebauten Grundfläche von 25 m x 50 m und einer Höhe von 14 m das Hauptgebäude dar. Darum gruppieren sich um einen 60 m x 42 m großen Hof mit Bademöglichkeit im Freien, zwei Nebengebäude (Therapiebereich und Umkleide), jeweils mit einer Grundfläche von 17 m x 45 m. Bei der 250 Betten umfassenden Hotelanlage mit integrierter Gastronomie wird diese Gebäudeanordnung wiederholt. Im Erläuterungsbericht wird von „massiven Baukörpern“ gesprochen (Erläuterungsbericht S. 67), die in eine „offene, mit lichten Baum- und Gebüschgruppen durchsetzte Landschaft“ gestalterisch eingebunden werden sollen.

Die Besucherzahl wird auf 800.000/a prognostiziert. Werktäglich werden 1.800 -2.000 Besucher erwartet. Es wird davon ausgegangen, dass 80 % mit dem PKW kommen. Auf Parkdecks in 3 Ebenen sind 800 – 1.000 Stellplätze vorgesehen. Die Erschließung im motorisierten Individualverkehr soll über die geplante Gemeindeverbindungsstraße zwischen der B 13 und der St 2053 erfolgen (*siehe Anlage 3*). Unmittelbar am Knotenpunkt der neuen Gemeindeverbindungsstraße und der B 13 quert

die geplante neue Straße das zur B 13 parallel verlaufende Industriegleis der Firma BMW. Es wird nur eine höhengleiche Querung mit Signalanlage angestrebt. Eine zusätzliche Rechtsabbiegespur auf der B 13 soll bei Rückstau auf die B 13 gewährleisten, dass dort der Verkehrsfluss erhalten bleibt. Im öffentlichen Verkehr ist die geplante Therme über den S-Bahn-Halt Lohhof und eine Bushaltestelle im Kreuzungsbereich der St 2053 mit der B 13 und zusätzlich ca. 10 – 20 Minuten Fußweg erreichbar. Die Erschließung mit Geh- und Radwegen soll in Abstimmung mit den Landratsämtern München und Freising und in Weiterentwicklung des Konzeptes des Münchner Erholungsflächenvereins noch erfolgen.

2. Regionalplanerische Bewertung

2.1 Allgemeine regionalplanerische Bewertung des Vorhabens

Grundsätzlich kommen sowohl der gemeinsame Siedlungsschwerpunkt Neufahrn b. Freising/Eching als auch der Siedlungsschwerpunkt Unterschleißheim als Standorte für eine Therme in Frage. Gemäß RP 14 B III G 3.1 soll die Ausstattung der Unterzentren, der Siedlungsschwerpunkte, der Mittelzentren, des möglichen Oberzentrums Freising und des Oberzentrums München mit Freizeit- und Erholungseinrichtungen so ergänzt und verbessert werden, dass die nicht unmittelbar auf die freie Natur angewiesenen Aktivitäten vor Ort befriedigt werden können. Entsprechende Einrichtungen sollten dabei aber in der Stadt oder in Stadtnähe bzw. in der Siedlung oder in der Siedlungsnähe errichtet werden, so dass sie mit dem ÖPNV oder zu Fuß bequem zu erreichen sind. In die gleiche Richtung zielt RP 14 B II G 5.1.5, wonach wohnungsnaher Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen zu schaffen sind.

Eine Therme ist grundsätzlich auch geeignet, das Entwicklungspotential des regionalen Freizeitmarktes bedarfsgerecht zu sichern und auszuschöpfen und der Bevölkerung eine abwechslungsreiche Erholung und Freizeitgestaltung zu ermöglichen (vgl. RP 14 B III G 1.2). Der Bereich „Gesundheit/Wellness“ ist in B IV Z 2.11.7 der in Aufstellung befindlichen Vierten Verordnung zur Änderung des Regionalplans München als erfolgversprechendes regionales Kompetenzfeld identifiziert, den Wirtschaftsstandort München weiter zu stärken und zukunftsweisend zu ergänzen.

Für eine Therme im Umfeld bzw. in Anbindung an den Hollerner See spricht grundsätzlich auch RP 14 B III G 3.2, wonach neue Freizeit- und Erholungseinrichtungen, die an besondere Infrastruktureinrichtungen gebunden sind, bevorzugt in Gebieten mit geringer ökologischer Qualität angelegt werden sollen. Hierzu zählen ausdrücklich auch landwirtschaftlich genutzte Flächen mit geringer wirtschaftlicher und landschaftspflegerischer Wertigkeit sowie stillgelegte Flächen für den großflächigen Abbau von oberflächennahen Rohstoffen, z.B. Kiesabbau. Der Anbindung an bestehende Siedlungsgebiete bzw. siedlungsnahen Standorten ist dabei gegenüber isolierten Standorten in freier Landschaft eindeutig der Vorzug zu geben ist (siehe B III G 3.1 mit Begründung und Abschnitt B III 4.2).

Die Gründung eines Zweckverbandes „Erholungsgebiet Hollerner See Eching/Unterschleißheim“ zur Errichtung einer Thermen- und Hotelanlage wird aus regionalplanerischer Sicht grundsätzlich begrüßt, da eine übergemeindliche Zusammenarbeit ganz im Sinne des Regionalplans München ist. So gibt die in Aufstellung befindliche Vierte Verordnung zur Änderung des Regionalplans München in B IV G 1.8 ausdrücklich vor, bei Flächenneuausweisungen interkommunale Kooperationen anzustreben.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass eine Freizeiteinrichtung wie die geplante Thermenanlage dazu beitragen kann, den Freizeit- und Wirtschaftsstandort Region München weiter zu stärken und sinnvoll zu ergänzen. Der Standortraum Unterschleißheim/Eching kommt aus regionalplanerischer Sicht für ein derartiges Vorhaben grundsätzlich in Frage. Der Freizeit- und Erholungswert des Münchner Nordens könnte dadurch objektiv und subjektiv eine Aufwertung erfahren.

Allerdings ergeben sich, wie bereits o.g. Grundsätze und Ausführungen erkennen lassen, an den Mikrostandort für eine Therme, eine Reihe regionalplanerischer Anforderungen. Auch bedarf es der Standortprüfung im Hinblick auf die bestehenden regionalplanerischen Sicherungsinstrumente.

2.2 Regionalplanerische Bewertung des Mikrostandortes

Gegenstand des Raumordnungsverfahrens ist der geplante Standort am nordwestlichen Ufer des Hollerner Sees. Alternativstandorte sind nicht Gegenstand des Verfahrens.

Der Standort der geplanten Thermen- und Hotelanlage liegt in freier Landschaft zwischen den Orten Unterschleißheim und Eching (*siehe Anlage 4*). Zum östlichen Ortsrand der Stadt Unterschleißheim sind es ca. 700 m Luftlinie, zum westlichen Ortsrand der Gemeinde Eching sind es ca. 1.500 m Luftlinie. Wie oben bereits angemerkt, sollen Freizeit- und Erholungseinrichtungen, sofern diese nicht innerhalb der Siedlungsgebiete möglich sein sollten, in städtebaulicher Anbindung an diese oder zumindest in Siedlungsnähe errichtet werden (vgl. insbesondere RP 14 B II G 5.1.5 sowie Begründungen B III Zu G 3.1 und G 3.2). Dies gilt auch bei Flächenumnutzungen bzw. neuen Freizeit- und Erholungseinrichtungen auf ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie ehemaligen Kiesabauflächen. Der grundsätzliche Vorrang einer am Siedlungsbestand orientierten Entwicklung gegenüber einer Entwicklung an isolierten Standorten in freier Landschaft ergibt sich im Übrigen allgemeingültig aus dem regionalplanerischen Leitprinzip „Nachhaltigkeit“ und den in A I des Regionalplans enthaltenen Grundsätzen einer nachhaltigen Raumentwicklung. Einer Zersiedelung der Landschaft soll damit nicht weiter Vorschub geleistet werden. In ganz besonderer Weise gilt dies für den hoch verdichteten Stadt- und Umlandbereich (vgl. u.a. A I G 2.1.1.1 mit Begründung). Der Erhalt der noch verbliebenen Freiflächen für eine naturnahe extensive Erholung ist hier von besonderer Bedeutung. Im „Landschaftskonzept Münchner Norden“, das von den Gemeinden Unterschleißheim und Eching mit erarbeitet wurde, wird dem dadurch Rechnung getragen, als das Umfeld des Hollerner Sees im Bereich der geplanten Therme, mit Ausnahme des unmittelbaren Uferstreifens, als „Schwerpunkt- und Entwicklungsbereich für extensive und mäßig intensive Erholung“ dargestellt ist (vgl. Landschaftskonzept Münchner Norden, Karte Landschaftliches Leitbild). Ein Standort wie beispielsweise der verworfene Alternativstandort 3 (*siehe Anlage 5*) würde den o.g. regionalplanerischen Kriterien „Siedlungsnähe„ und „Erhalt naturnaher Erholungsflächen“ eher gerecht und stünde mit der Leitbildkarte des „Landschaftskonzeptes Münchner Norden“ im Einklang.

Auch wenn die geplante Thermen- und Hotelanlage nicht alle Kriterien eines Freizeitgroßprojektes erfüllt (vgl. RP 14 B III Abschnitt 4.2), so ist diese doch hinsichtlich ihrer Auswirkungen und Standortanforderungen (vgl. RP 14 B III Z 4.2.2 und Z 4.2.3 mit Begründung) mit Freizeitgroßprojekten i.e.S. vergleichbar. Für diese gilt ein siedlungsstrukturell noch strengerer Maßstab. Sie sollen gemäß RP 14 B III Z 4.2.3 auf städtebaulich integrierte Lagen gelenkt werden. Gleiches gilt im Übrigen auch für die Neuansiedlungen von Verwaltungen, Büronutzungen und anderen tertiären Arbeitsstätten (vgl. RP 14 B II Z 5.2.5).

Eine städtebaulich integrierte, zumindest aber siedlungsnaher Errichtung von Freizeit- und Erholungseinrichtungen dient nicht nur der Vermeidung weiterer Zersiedelung, sondern auch der umweltschonenden, insbesondere nichtmotorisierten Erreichbarkeit (vgl. B III Zu G 3.1). Auch aus verkehrlicher Sicht ist demnach der geplante Standort sowie seine Anbindung mit dem ÖPNV und anschließendem 10- bis 20-minütigen Fußweg nicht konfliktfrei. Im Hinblick auf das erst noch zu entwickelnde Fuß- und Radwegenetz (*siehe Erläuterungsbericht S. 76*) wird auf RP 14 B V Z 3.1.2 verwiesen, wonach herausragende Freizeiteinrichtungen in ein regional abgestimmtes Radwege-Netz einzubinden sind. Auch die Anbindung im MIV mit einem signalgesteuerten Bahnübergang und potentiell Rückstau auf die B 13 kann als nicht ideal bezeichnet werden.

Bei der Standortbewertung der geplanten Thermen- und Hotelanlage ist von zentraler Bedeutung ob und inwieweit der Standort in regionalplanerische Sicherungsinstrumente eingreift. Hierzu ist festzustellen, dass die Freifläche zwischen Unterschleißheim und Eching, Teil des regionalen Grünzugs

„Grüngürtel München-Nord/Heideflächen und Trockenwälder München-Nord (4)“ ist (vgl. RP 14 Karte 2 Siedlung und Versorgung sowie Karte zu B II Z 4.2.2 Regionale Grünzüge). Regionale Grünzüge dienen (vgl. hierzu RP 14 B II Z 4.2.2):

- zur Verbesserung des Bioklimas und eines ausreichenden Luftaustausches
- zur Gliederung der Siedlungsräume und
- zur Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen.

Soweit regionale Grünzüge der Erholungsfunktion dienen, ist in erster Linie eine extensive, landschaftsgebundene, naturnahe Erholung gemeint, wie in der Begründung B II Zu Z 4.2.2 Abschnitt c) verdeutlicht wird.

Im Planbereich erfüllt der regionale Grünzug „Grüngürtel München-Nord/Heideflächen und Trockenwälder München-Nord (4)“ in erster Linie bioklimatische – und Luftaustauschfunktionen (siehe Anhang zu Kapitel II (Zu Z 4.2.2 Regionale Grünzüge)). Diese zentrale Bedeutung des regionalen Grünzugs im Bereich der Thermen- und Hotelanlage wird im „Landschaftsentwicklungskonzept Region München (14)“, das (im Entwurf) vorliegt, bestätigt (siehe insbesondere Potentialkarte Klima). Daneben dient der Grünzug der Erholungsvorsorge (baden, wandern, radeln) für die angrenzenden Siedlungsschwerpunkte, also der naturnahen Naherholung (s.o.) sowie der Siedlungsgliederung mit der Zweckbestimmung Erreichbarkeit landschaftlicher Erlebnisräume, räumliche Abgrenzung, Identität der Siedlungen und Ablesbarkeit der Landschaftsstruktur (siehe Anhang zu Kapitel II (Zu Z 4.2.2 Regionale Grünzüge)).

Regionale Grünzüge sollen über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert werden und durch größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. Planungen und Maßnahmen in regionalen Grünzügen sollen im Einzelfall nur dann möglich sein, wenn die Grünzugsfunktionen gewährleistet bleiben (RP 14 B II Z 4.2.2 Abs. 2).

Hierzu ist zunächst festzuhalten, dass eine Thermen- und Hotelanlage mit einem Flächenumfang von 7 – 8 ha zweifelsfrei den regionalen Grünzug schmälert und eine größere Infrastrukturmaßnahme darstellt. Auch handelt es sich bei einer Therme mit Hotel und Badebetrieb um keine extensive naturnahe Erholung im Sinne der Grünzugsfunktion (s.o.), sondern um eine intensive Freizeitnutzung. Die geplante Therme führte folglich diesbezüglich zu einem Zielwiderspruch (im Übrigen auch zu einem Widerspruch zu den entsprechenden Aussagen des „Landschaftskonzeptes Münchener Norden“ (aaO)). Auch dient das geplante Vorhaben nicht der Siedlungsgliederung im Sinne der o.g. regionalen Grünzugsfunktion. Vielmehr werden durch die Gebäude und die Parkdecks der geplanten Thermen- und Hotelanlage die Gegensätze zwischen den besiedelten Bereichen von Unterschleißheim und Eching und der dazwischen liegenden freien Landschaft verwischt. Die Ablesbarkeit der ursprünglichen Landschaftsstruktur wird aufgehoben. Im Übrigen darf an das Teilraumgutachten „Gutachten Münchener Norden“ verwiesen werden, welches bereits im Jahr 1988 konstatierte: „Die große räumliche Zäsur zwischen Eching und Unterschleißheim stellt ein wesentliches Element der räumlichen Gliederung dar und muss unbedingt aufrecht erhalten werden“ (siehe „Gutachten Münchener Norden S. 82). Die Bedeutung dieses siedlungsgliedernden Freiraumes wird im „Landschaftsentwicklungskonzept Region München (14)“ nachdrücklich bestätigt und herausgestellt (siehe insbesondere Leitbildkarte und Instrumentenkarte). Auch im Hinblick auf die Siedlungsgliederungsfunktion des regionalen Grünzugs muss demnach ein Zielwiderspruch des geplanten Vorhabens abgeleitet werden.

Wie oben bereits dargelegt, ist der regionale Grünzug zwischen Unterschleißheim und Eching ein wichtiger Transportkorridor für Frischluft und er dient der regionalen Kaltluftventilation. Das „Landschaftsentwicklungskonzept der Region München (14)“ unterstreicht nachdrücklich diese Grünzugsfunktion. Der geplante Standort der Thermen- und Hotelanlage liegt nicht am Rande des regionalen Grünzugs, wie in den Raumordnungsunterlagen vermittelt wird, sondern der Planbereich liegt mit seinem gesamten Flächenumfang von 7 – 8 ha im regionalen Grünzug, der an dieser Stelle in etwa die Breite des künftigen Badesees umfasst (siehe RP 14 Karte 2 Siedlung und Versorgung). Bei der Massivität der geplanten 14 m hohen Gebäude (Grundfläche 1 ha) und der riegelartigen 3-geschossigen Parkdecks (Grundfläche 2 ha) kann der Argumentation, „eine punktuelle Bebauung,

wie bei der Therme vorgesehen, stellt ...keine wesentliche Beeinträchtigung des Frischluftsystems ...dar“, nicht gefolgt werden (vgl. Erläuterungsbericht S. 53)(siehe Anlage 3). Vielmehr ist davon auszugehen, dass durch die „massiven Baukörper“ (vgl. Erläuterungsbericht S. 67) der Frischlufttransport im regionalen Grünzug unterbrochen bzw. zumindest erheblich beeinträchtigt würde. Die Bedeutung des überplanten Bereichs für den Kaltlufttransport kann an Hand thermischer Satellitenbilder (z.B. Landsat/Thematic Mapper 1:200.000), die u.a. als Grundlage für die Ausweisung und Abgrenzung der regionalen Grünzüge dienen, anschaulich belegt werden. Folglich steht die geplante Thermen- und Hotelanlage auch im Widerspruch zur bioklimatischen Grünzugsfunktion. Auch diesbezüglich erschiene ein Standort am östlichen Seeufer (vgl. Anlage 5, Alternative 3) am Rande des Grünzugs erheblich günstiger.

Zusammenfassend ergibt die regionalplanerische Bewertung der konzipierten Thermen- und Hotelanlage am geplanten Mikrostandort, dass das Vorhaben zu einer Reihe von regionalplanerischen Grundsätzen und Zielen im Konflikt steht und dem regionalplanerischen Sicherungsinstrument regionaler Grünzug widerspricht.

3. Zusammenfassende Gesamtbewertung

Der Standortraum Unterschleißheim/Eching kommt grundsätzlich für eine Freizeiteinrichtung wie die geplante Thermen- und Hotelanlage in Frage. Das Vorhaben kann dazu beitragen, den Freizeit- und Erholungswert, insbesondere im Münchner Norden zu steigern und das Entwicklungspotential des regionalen Freizeitmarktes weiter auszubauen.

Allerdings bedingt der geplante Standort am Nordwest-Ufer des Hollerner Sees eine Reihe von insbesondere siedlungsstrukturellen und freiraumbezogenen regionalplanerischen Konflikten.

Eine Vereinbarkeit des geplanten Vorhabens an diesem Standort mit den Funktionen des regionalen Grünzugs kann nicht festgestellt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Gerhard Winter
Regionsbeauftragter