

Stadt

Olching

Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan

Nr. 76

Hauptstraße II

12. Änderung

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Krimbacher, Jäger

QS: ChS

Aktenzeichen

OLC 2-102

Plandatum

24.06.2021 (Vorentwurf)

26.04.2022 (Entwurf)

15.12.2022 (Satzungsbeschluss)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2.1	Flächennutzungsplan	3
2.2	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	4
2.3	Übergeordnete Fachplanungen und sonstige Rechtsvorschriften.....	5
2.4	Städtebauliche Satzungen.....	7
2.5	Informelle Rahmenplanungen: Einzelhandelskonzept	7
3.	Plangebiet	7
3.1	Lage und Nutzungen	7
3.2	Erschließung	8
3.3	Bodenaufbau und Altlasten	9
3.4	Hochwasserschutz	9
4.	Städtebauliches Konzept	10
5.	Planinhalte	11
5.1	Art der baulichen Nutzung	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung	11
5.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen.....	11
5.4	Garagen und Stellplätze	12
5.5	Bauliche Gestaltung	12
5.6	Grünordnung, Eingriff/Ausgleich.....	12
5.7	Werbeanlagen.....	15
5.8	Hoch- und Grundwasservorsorge.....	15
6.	Niederschlagswasserbeseitigung	15
7.	Klimaschutz, Klimaanpassung und Bodenschutz	15
8.	Alternativen	15

1. Anlass und Ziel der Planung

Im Bereich der Einmündung der Pfarrstraße in die Hauptstraße nahe des S-Bahn Haltepunkts Olching besteht derzeit Baurecht gemäß der 3. und 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 76 Hauptstraße II. Gemäß den dort festgesetzten Baugrenzen ist eine Neuordnung des Gebäudebestands vorgesehen. Der bisher zusammenhängende Gebäudebestand sollte getrennt werden, um zwei neue Gebäude mit maximal zwei und drei Vollgeschossen zu verwirklichen.

Dieses Konzept soll nicht mehr verfolgt werden. Stattdessen strebt die Stadt Olching eine bestandsorientierte Nachverdichtung unter Beibehaltung der bestehenden Situation mit einem zusammenhängenden Baukörper an. Ziel ist die Sicherung des vorhandenen Einzelhandelsstandorts sowie die Schaffung von Wohnraum. In diesem Sinne soll im Vergleich zum bestehenden Baurecht eine angemessene Erhöhung der Grund- und Geschossflächen erfolgen.

Zur Verwirklichung dieser Ziele ist eine Änderung der rechtskräftigen Bebauungspläne (3. und 6. Änderung des Bebauungsplan Nr. 76), insbesondere in Bezug auf das festgesetzte Maß der Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen, erforderlich.

Die Ausarbeitung der Bebauungsplanänderung und des Umweltberichts wurde der Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München übertragen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Flächennutzungsplan

Die Stadt Olching verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.09.2016. Dieser sieht für das Plangebiet eine gemischte Nutzung vor. Das Plangebiet grenzt im Norden und Süden an Gemeinbedarfsflächen für die Kirche an.

Für diesen zentral gelegenen Bereich strebt der Flächennutzungsplan folgende Ziele an:

- *Weitere Aufwertung und Stärkung des Zentrums als Mittelpunkt für Versorgung, Aufenthalt, Kultur und Soziales,*
- *Erhalt, Sicherung und Ausbau der Nahversorgung und der bestehenden Einzelhandelslandschaft im Zentrum,*
- *Erhalt und Weiterentwicklung des öffentlichen Grünflächensystems und der Vernetzung in die Erholungsräume,*
- *Baumpflanzungen an wichtigen Straßenzügen zur Betonung der Stadtstruktur und Verbesserung der Umwelt- und Lebensqualität (Begründung zum FNP, S. 23).*



Abb. 1 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Olching i.d.F. der Bekanntmachung vom 19.09.2016

2.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

Im Bereich der 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 76 „Hauptstraße II“ gelten derzeit die zeichnerischen Darstellungen der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 76 „Hauptstraße II im Bereich südlich der Kirche mit Ausgleichsflächen an der Roggensteiner Straße“ (i.d.F. vom 20.02.2008). Zudem gelten die textlichen Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans 76 (i.d.F. vom 27.10.2005), teilweise geändert und ergänzt durch die 6. Änderung.

Als Art der Nutzung ist ein Mischgebiet festgesetzt, in dem Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig sind. Zudem soll entlang der Hauptstraße der Ausschluss von Wohnungen im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss zur Belebung und Durchmischung innerhalb der zentralen Einkaufszone beitragen.

Das Maß der Nutzung ist bauraumbezogen durch maximal zulässige Grund- und Geschossflächen sowie die maximale Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. So werden entlang der Hauptstraße zwingend drei Vollgeschosse mit einer Wandhöhe von 10,0 m vorgegeben und im rückwärtigen Bereich max. zwei Vollgeschosse mit einer Wandhöhe von 7,0 m. Überschreitungen der festgesetzten Grundflächen sind unter Einhaltung einer Gesamt-GRZ von 0,8 zulässig.

Die 6. Bebauungsplanänderung gibt über die Bauräume eine städtebauliche Neuordnung vor, mit der der zusammenhängende Gebäudebestand getrennt werden soll. Die geschlossene Bauweise entlang der Hauptstraße bleibt erhalten. Dagegen wird nun im rückwärtigen Bereich eine offene Bauweise festgesetzt, was durch die Unterbrechung der Bauräume auch in der Planzeichnung ersichtlich wird. (siehe Abbildung 2)



Abb. 2 Planzeichnung der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 76 „Hauptstraße II“ i.d.F. vom 20.02.2008

Die Unterbringung der Stellplätze kann sowohl oberirdisch als auch unterirdisch innerhalb des ausgewiesenen Bauraums bzw. der rot schraffierten Fläche erfolgen.

Die Grünordnung sieht eine Pflanzfläche im Südosten des Plangebiets vor, in der je 50 qm ein Baum zu pflanzen ist. Darüber hinaus sind entlang der Erschließungsstraßen die in der Planzeichnung ausgewiesenen Baumpflanzungen vorzunehmen. Des Weiteren trifft der Bebauungsplan Festsetzungen u.a. zur baulichen Gestaltung sowie zu Werbeanlagen.

Die erforderlichen Flächen für den naturschutzfachlichen Ausgleich sind an der Roggensteiner Straße festgesetzt.

2.3 Übergeordnete Fachplanungen und sonstige Rechtsvorschriften

2.3.1 Denkmalschutz

Unmittelbar nördlich des Plangebiets auf der gegenüberliegenden Seite der Hauptstraße befinden sich eine denkmalgeschützte Kirche und ein Bodendenkmal, die in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt werden.

Die denkmalgeschützte Kath. Pfarrkirche St Peter und Paul (Aktenummer D-1-79-142-1) wurde als neuromanische Basilika mit Apsis, Westturm und angefügter zweigeschossiger Sakristei als Klinkerbau mit Putzgliederungen nach Plänen von Moritz

von Horstig und Josef Schormüller, 1899/1901 gebaut.

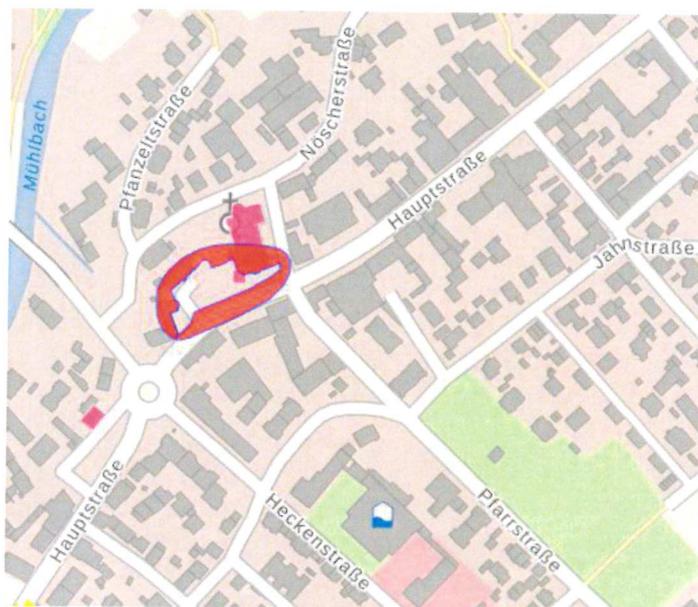


Abb. 3 Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 05.05.2020

Bei dem Bodendenkmal (D-1-7733-0222) handelt es sich um Überreste einer abgegangenen Kirche mit Kirchhof des Mittelalters und der frühen Neuzeit sowie einer Siedlung des frühen Mittelalters.

Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in deren Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

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.

2.3.2 Artenschutz

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und auf national gleichgestellte Arten zu untersuchen (§§ 44 und 45 BNatSchG, Art. 6a Abs. 2 S. 2 u. 3 BayNatSchG). Im Rahmen der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass das Vorhaben nicht zu unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernissen führt.

2.3.3 Sonstiges

Sonstige einschlägige, auf anderer gesetzlicher Grundlage getroffene Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen (z.B. Wasserschutzgebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete) oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken, sind nicht bekannt.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

2.4 Städtebauliche Satzungen

Die Stadt Olching verfügt über folgende städtebauliche Satzungen nach Art. 81 BayBO, die insbesondere bei der Verwirklichung von Vorhaben zu berücksichtigen sind:

- Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder in der Gemeinde Olching (Fahrradabstellplatzsatzung – FASStPIS)
- Satzung zur Gestaltung und Begrünung von Dächern

2.5 Informelle Rahmenplanungen: Einzelhandelskonzept

Die BBE Handelsberatung GmbH hat im Jahre 2008 ein „Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Olching“ erarbeitet. Demnach liegt das zu betrachtende Plangebiet in der Mitte des festgelegten Zentralen Versorgungsbereichs und grenzt unmittelbar an die Kernzone zwischen Pfarrstraße und S-Bahn an (BBE 2008: Einzelhandelskonzept der Gemeinde Olching, S. 28 und 31). Das Gesamtkonzept wurde mittlerweile durch verschiedene Einzelgutachten ergänzt.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Nutzungen

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 15, 16, 195/7 und 19 (Teilfläche), Gemarkung Olching, auf einer Fläche von etwa 3.290 qm. Das Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt Olching zwischen der kath. Kirche St. Peter und Paul am Nöscherplatz und dem dazugehörigen Pfarrhaus mit angrenzendem Friedhof. Der Abschnitt der Pfarrstraße im Plangebiet stellt die Verbindung zwischen den getrennt gelegenen kirchlichen Gebäuden dar. Im Norden des Plangebiets befindet sich ein mehrgeschossiges, gemischt genutztes Gebäude, in dessen Erdgeschoss sich ein Nahversorger befindet.



Abb. 4 Lageplan mit Luftbild, ohne Maßstab, Quelle: Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2018

Die direkte Umgebung des Plangebiets, innerhalb des Gevierts Pfarrstraße, Hauptstraße, Heckenstraße, Pfarrer-Handwerker-Straße, ist neben der vorhandenen Wohnnutzung auch stark durch Kleingewerbe und Gastronomie geprägt. U.a. befinden sich hier ein Discounter, ein Kosmetikstudio, eine Zahnarztpraxis sowie mehrere Gaststätten und Cafés.

3.2 Erschließung

Das Plangebiet ist über die unmittelbar angrenzende Hauptstraße an die überörtliche Staatsstraße St2345 angebunden. Diese führt nach Westen zum Mittelzentrum Fürstentfeldbruck sowie zur Nachbarkommune Maisach und nach Osten zur Gemeinde Gröbenzell. Der Autobahnanschluss „Geiselbullach“ an die A 8 München – Stuttgart liegt etwa 4,2 km entfernt. Die S-Bahnhaltestelle in ca. 500 m Entfernung ist sowohl zu Fuß und mit dem Rad als auch mit dem Bus zu erreichen.

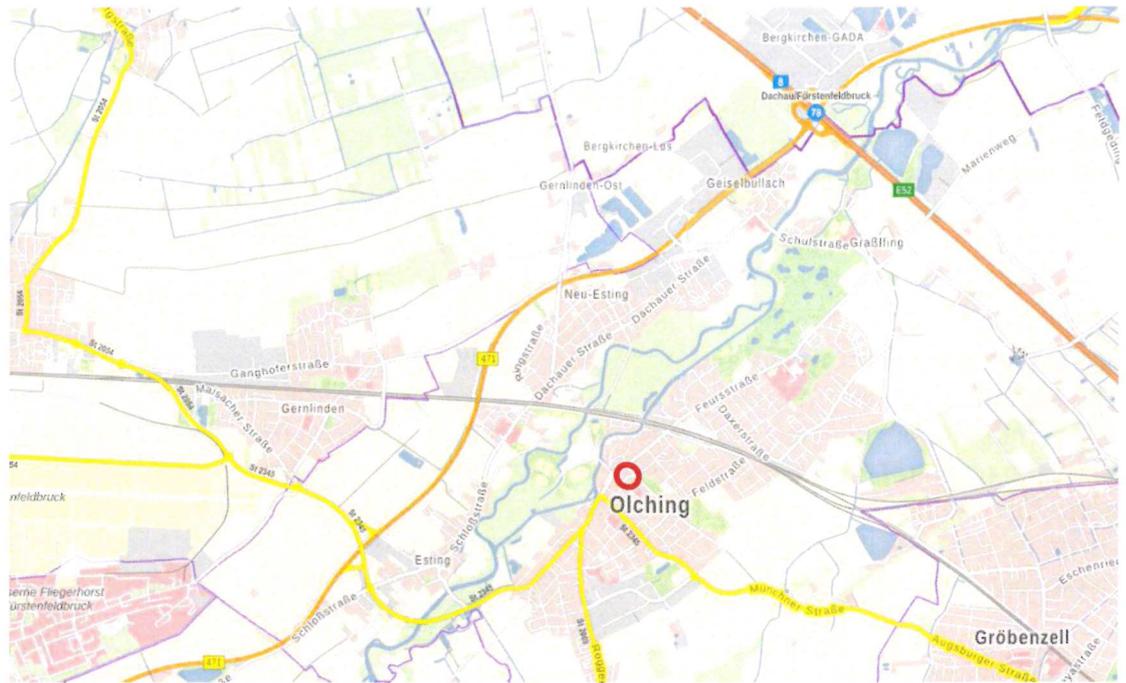


Abb. 5 Übersicht überörtliche Verkehrswege um das Plangebiet (roter Kreis), ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayern-Atlas, Stand 05.05.2020“

3.3 Bodenaufbau und Altlasten

Die Übersichtsbodenkarte verzeichnet im Bereich des Plangebietes anthropogen überprägte Bodenformen, die bodenkundlich nicht weiter differenziert sind.

Das Planungsgebiet liegt im Abstrombereich der Altlastenverdachtsfläche mit der Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS) Nr. 17.900.526.

3.4 Hochwasserschutz

In den Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich von Norden die Hochwassergefahrenfläche HQextrem der Amper. Der südliche Teil des Geltungsbereichs liegt außerhalb der Hochwassergefahrenfläche.

Gemäß Angaben des Wasserwirtschaftsamts München beträgt der berechnete Wasserstand bei einem extremen Hochwasserereignis im Geltungsbereich des Bebauungsplans 503,6 m ü NN.

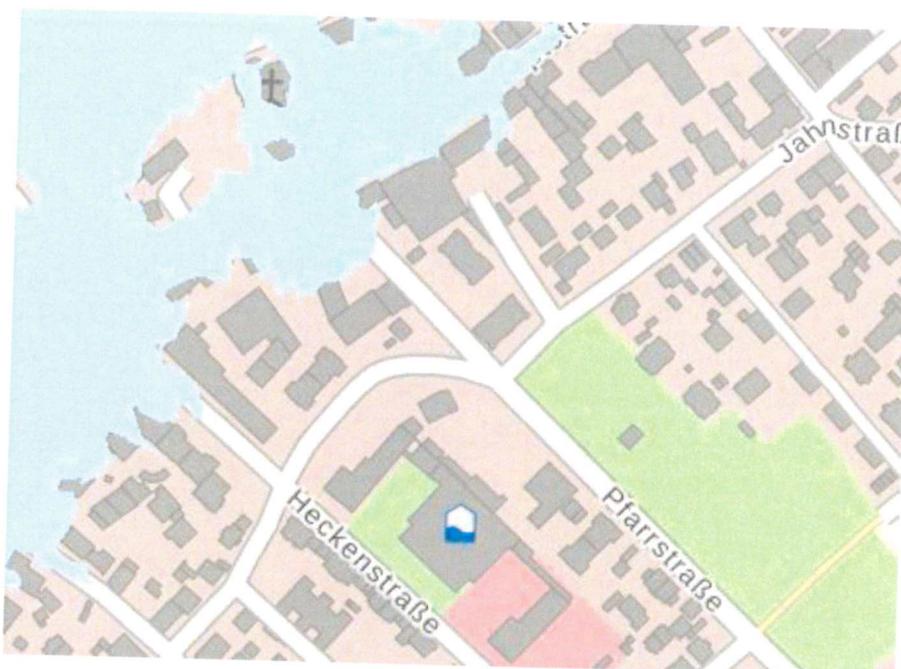


Abb. 6 Hochwassergefahrenfläche HQextrem, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Umweltatlas Bayern, Abrufdatum 18.02.2022

4. Städtebauliches Konzept

Bezogen auf die Nutzung ist eine Zweiteilung des Plangebiets vorgesehen. Im Norden sollen im Sinne der städtebaulichen Funktion der zentrumsnahen Lage Flächen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs geschaffen bzw. gesichert werden. Zu diesem Zweck sind insbesondere im Erdgeschoss und dem ersten Obergeschoss Flächen für entsprechende Nutzungen vorzuhalten, in den weiteren Obergeschossen können auch Wohnungen entstehen.

Entsprechend dem Bestand soll weiterhin ein zusammenhängender Baukörper entlang der Pfarrstraße verwirklicht werden. Der mittlere Riegel des Baukörpers soll im Süden jedoch näher an die Pfarrstraße herangerückt werden, um straßenabgewandt offene Aufenthaltsbereiche für die Bewohner zu schaffen. Im nördlichen Teilbereich soll lediglich ein eingeschossiger Gebäudeteil weiterhin an die Grundstücksgrenze herangebaut werden, um Verkaufsfläche für den Einzelhandel zu sichern. Offene Aufenthaltsbereiche der Wohnungen können straßenabgewandt, orientiert zur Hofsituation im Westen errichtet werden.

Durch einen Rücksprung des Gebäudes von der Pfarrstraße zwischen dem nördlichen und südlichen Gebäudeteil wird ein öffentlicher Platz geschaffen, in dem offene Stellplätze als Kundenparkplätze entstehen können und Baumpflanzungen zur Begrünung des Straßenbilds vorgesehen sind. Dieses Muster von Vor- und Rücksprüngen der Raumkante entlang der Verkehrsfläche findet sich entlang der gesamten Hauptstraße und trägt zu einem belebten Straßenbild im Ortszentrum bei.

Die erforderlichen Stellplätze für die Wohnnutzungen können in einer Tiefgarage untergebracht werden. Die Zufahrt zu der Tiefgarage soll über die Pfarrer-Handwerker-Straße erfolgen, um Konflikte mit dem Kundenverkehr zu vermeiden. Der südöstliche Teilbereich bleibt als Pflanzfläche erhalten.

5. Planinhalte

Die vorliegende 12. Bebauungsplanänderung ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs die Planzeichnung und die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 76 „Hauptstraße II“ i.d.F. vom 27.10.2005 sowie der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 76 „Hauptstraße II“ i.d.F. vom 20.02.2008 vollständig.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend des bestehenden Baurechts als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Zur Sicherung des vorhandenen Gewerbes, insbesondere des Einzelhandels, sind die zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO geschossweise gegliedert. Um die städtebauliche Funktion der zentrumsnahen Lage sicherzustellen und den Gebietscharakter auch in Hinblick auf seine historische Prägung und die Ensemblewirkung der vorhandenen Denkmäler zu erhalten, sind des Weiteren die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

Durch den Ausschluss von Wohnnutzung im Erdgeschoss des nördlichen Teilbereichs (MI 1) sowie die vorhandene umgebende gewerbliche Prägung geht die Stadt Olching davon aus, dass die gemischte Nutzungsstruktur gemäß § 6 BauNVO im Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplans Nr. 76 weiterhin erhalten bleibt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzung der zulässigen Grund- und Geschossflächen wird gegenüber bestehendem Baurecht eine Nachverdichtung zugelassen, die angesichts der bestehenden und umgebenden Bebauungsstruktur als verträglich angesehen wird. Die zulässige Gesamt-Grundflächenzahl, bezogen auf das gesamte Bauland, wird gegenüber bestehendem Baurecht nicht erhöht.

Ebenso bleibt die zulässige Anzahl an Vollgeschossen gegenüber bestehendem Baurecht bestehen, sodass sich der Neubau auch in Hinblick auf das festgesetzte Maß der Nutzung in den westlich angrenzenden, durch den Bebauungsplan Nr. 76 überplanten Teilbereichen harmonisch einfügt.

Da die Pfarrstraße von Südost nach Nordwest leicht abfällt, werden absolute Höhen in Meter über Normalhöhen-Null für die Lage der Erdgeschoss-Rohfußböden sowie die maximal zulässigen Wandhöhen festgesetzt. Bezogen auf den Höhenverlauf der Pfarrstraße ergeben sich real in Erscheinung tretende Wandhöhen von etwa 10 m im dreigeschossigen Gebäudeteil und etwa 7 m im zweigeschossigen Gebäudeteil.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen

Durch die Festsetzung der Baugrenzen wird das Konzept eines zusammenhängenden Baukörpers mit Rücksprung entlang der Pfarrstraße verfolgt. Angrenzend an das Grundstück Fl.Nr. 20 wird somit die vorhandene Grenzbebauung weiter bestehen bleiben. Dies ist erforderlich, um für den Fortbestand des Einzelhandels an der Stelle ausreichend Flächen zu erhalten.

Um die Bebauung entsprechend dem Konzept umzusetzen, wird im gesamten Baugebiet ein von Art. 6 BayBO bzw. der Abstandsflächensatzung der Stadt Olching abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche zugelassen. Unter Beachtung der

Festsetzungen zum Maß der Nutzung sowie zur Dachneigung ist eine Bebauung bis zu den Grundstücksgrenzen zulässig. Ebenso ist die Errichtung von Gauben entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig.

Im Norden des Grundstücks Fl.Nr. 16 schließt der Neubau somit an das Gebäude auf Fl.Nr. 20 an, wodurch entlang der Hauptstraße eine durchgehende, straßenbegleitende Fassade bestehen bleibt, wie sie im Straßenzug vorherrschend ist. Südlich davon zieht sich die Grenzbebauung bis etwa zur Hälfte der östlichen Grenze des Grundstücks Fl.Nr. 20 fort. Dies bedeutet eine Reduktion der Grenzbebauung gegenüber dem Gebäudebestand, der derzeit entlang der gesamten östlichen Grenze des Grundstücks Fl.Nr. 20 verläuft. Nachbarschaftliche Konflikte werden dadurch nicht erkannt, da in dem angrenzenden Bereich der Fl.Nr. 20 ein Innenhof mit Zufahrt und Parkplatz besteht und in der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 76 entsprechend festgesetzt ist. Negative Auswirkungen auf die Besonnung von Gärten oder Wohnbereichen ergeben sich somit nicht. Da der Gebäudeteil auf Fl.Nr. 16 in diesem Bereich des Weiteren auf maximal ein Vollgeschoss begrenzt ist, wird auch keine Beeinträchtigung angemessener Sozialabstände, bspw. durch eine erhöhte Einsehbarkeit in die Fenster der angrenzenden Obergeschosse, erkannt. Eine ausreichende Belüftung ist durch den unbebauten Innenhof auf Fl.Nr. 20 weiterhin gegeben.

5.4 Garagen und Stellplätze

Es wird die Lage der Tiefgaragenzufahrt festgesetzt, um eine Zufahrt von Seiten der Pfarrer-Handwerker-Straße sicherzustellen, sodass der zur Pfarrstraße gelegene Bereich als Stellplatzfläche für den Einzelhandel genutzt werden kann. Die Tiefgaragenzufahrt liegt außerhalb der Hochwassergefahrenfläche, um die Gefahr einfließenden Wassers auszuschließen.

5.5 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung orientieren sich an der Umgebungsbebauung. Durch die Vorgabe der Firstrichtungen wird ein einheitliches, ansprechendes Erscheinungsbild im Plangebiet sichergestellt, mit einer Orientierung der Traufseiten der Gebäude entlang der Verkehrsflächen und bestehenden städtebaulichen Kanten. Die zulässige Dachneigung entspricht dem bestehenden Baurecht gemäß der 3. Bebauungsplanänderung.

5.6 Grünordnung, Eingriff/Ausgleich

5.6.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Der südöstliche Teilbereich wird weitgehend als begrünte Fläche erhalten. Lediglich auf Fl.Nr. 19 wird der bisher als Fläche mit Pflanzbindung festgesetzte Bereich verkleinert, um eine Zufahrt zu der geplanten Tiefgarage zu ermöglichen.

Um zur Pfarrstraße ein attraktives innerstädtisches Ortsbild zu bewahren, sind Baumpflanzungen nach jedem zweiten Stellplatz sowie per Planzeichen verortete Baumpflanzungen festgesetzt. Die Pflanzgebote werden konkretisiert durch eine Artenliste, um den ökologischen Wert der Pflanzungen sicherzustellen, sowie durch eine Ersatzpflicht bei Ausfall.

Zur Minimierung der Beeinträchtigung von Bodenfunktionen ist die wasserdurchlässige Ausgestaltung von Garagen- und Stellplatzzufahrten, offenen Stellplätzen und internen Wegen sowie eine Mindestüberdeckung von Tiefgaragenflächen festgesetzt.

Zusätzlich ist zur Sicherstellung der Austauschbeziehungen für Kleinsäuger, z.B. Igel, die Durchlässigkeit durch Bodenfreiheit von Einfriedungen festgesetzt.

5.6.2 Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden.

Nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Eine Verpflichtung zum Ausgleich besteht nur soweit, als zusätzliche und damit neu geschaffene Baurechte entstehen. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind in jedem Fall zu berücksichtigen.

Im Folgenden wird überprüft, ob durch die 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 76 „Hauptstraße II“ zusätzliche Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vorbereitet werden. Dies erfolgt durch einen Vergleich der im Geltungsbereich der 12. Änderung geltenden eingriffsrelevanten Regelungen gemäß 3. und 6. Änderung des Bebauungsplans „Hauptstraße II“ mit den Regelungen der gegenständlichen Planung. (Für Eingriffe in Boden, Naturhaushalt und Landschaftsbild im Zusammenhang mit der 3. und 6. Änderung wurden bereits Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 744 der Gemarkung Olching zwischen Starzelbach und Roggensteiner Straße erbracht.)

maximale Eingriffsintensität gemäß 3. und/oder 6. Änderung	maximale Eingriffsintensität gemäß 12. Änderung
Verkehrsfläche: 232 qm	Verkehrsfläche: 202 qm
max. zulässige Grundfläche: 945 + 265 = 1.210 qm	max. zulässige Grundfläche: 1.500 + 80 = 1.580 qm
Überschreitungen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,8: Insgesamt: 2.446 qm	Überschreitungen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,8: insgesamt: 2.470 qm
Verkehrsfläche + GR + Überschreitung = 2.678 qm (enthält GR)	Verkehrsfläche + GR + Überschreitung = 2.672 qm (enthält GR)
Wandhöhe 7,00 m oder 10,00 m	Unverändert

Insgesamt ergibt sich eine geringere Eingriffsintensität, da die zulässige versiegelbare Fläche um 6 qm abnimmt.

Eingriffsminimierende Regelungen gemäß 3. und/oder 6. Änderung:	Eingriffsminimierende Regelungen gemäß 12. Änderung:
Tiefgaragenüberdeckung 1,0 m	Tiefgaragenüberdeckung 1,0 m
wasserdurchlässige Beläge für Zufahrten und -zugänge, Garagenvorplätze, offene Stellplätze und Terrassen (nicht entlang Haupt- und Pfarrstraße und in Bereichen mit häufigem Fahrverkehr)	wasserdurchlässige Beläge für Garagen- und Stellplatzzufahrten, offene Stellplätze und interne Wege
Pflanzfläche: 985 qm	Pflanzfläche: 571 qm
Pflanzdichte: 1,5 m x 1,5 m, pro 50 qm ein Baum	Pflanzdichte: 1,5 m x 1,5 m, pro 50 qm ein Baum
zu pflanzende Straßenbäume: 7 Stück	zu pflanzende Straßenbäume: 6 Stück
Pflanzqualität Bäume: STU 18	Hochstämme, viermal verpflanzt, STU 20 – 25, Kronenansatz bei 4,5 m
Pflanzqualität Sträucher: 2xvStr, 60 – 100	Pflanzqualität Sträucher: vStr, 100 – 150, 8 Triebe
	<p>zusätzliche eingriffsminimierende Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Begrünung Flachdach der Tiefgarageneinhausung - Gliederung von Stellplatzflächen durch Baumpflanzungen nach jedem zweiten Stellplatz - Begrünung öffnungsloser Fassaden ab einer Fläche von 100 qm mit Klettergehölzen - Sicherstellung von Austauschbeziehungen von Kleinsäugetern durch sockellose Einfriedungen mit Bodenabstand

Die Maßnahmen zum Bodenschutz, wie Tiefgaragenüberdeckung und versickerungsfähige Beläge, entsprechen sich im rechtskräftigen Bebauungsplan und der gegenständlichen Planung einander in etwa. Die Pflanzfläche verkleinert sich um etwa 414 qm und es wird 1 Straßenbaum weniger gepflanzt, allerdings wird durch die Gliederung nach jedem zweiten Stellplatz mit je einem Baum insgesamt voraussichtlich eine höhere Anzahl an Bäumen im Straßenraum erreicht. Weitere Kompensationsmaßnahmen für die verringerte Pflanzfläche umfassen die Festsetzung einer höheren Pflanzqualität und der Ersatzpflicht bei Ausfall sowie zusätzlicher eingriffsminimierender Regelungen, wie Flachdachbegrünung und Fassadenbegrünung.

Fazit aus dem Vergleich von Eingriffsintensität und Eingriffsminimierung.

Insgesamt ergeben sich bei Umsetzung der 12. Änderung des Bebauungsplans „Hauptstraße II“ gegenüber der rechtskräftigen 3. und 6. Änderung, welche diese ersetzt, keine Verschlechterungen hinsichtlich Boden, Naturhaushalt und Landschaftsbild. Eine höhere Bodenversiegelung wird nicht begründet, die zusätzlichen Minimierungsmaßnahmen wiegen den vergleichsweise geringeren Umfang der Pflanzfläche auf. Folglich sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

5.7 Werbeanlagen

Die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen dienen der Erhaltung eines attraktiven Ortsbild. Insbesondere sind störende Beleuchtungen nicht zulässig.

5.8 Hoch- und Grundwasservorsorge

Da sich in den Geltungsbereich des Bebauungsplans teilweise die Hochwassergefahrenfläche HQextrem der Amper erstreckt und des Weiteren durch hoch anstehendes Grundwasser bei Starkregenereignissen mit anstehendem Wasser zu rechnen ist, sind Festsetzungen zur Risikovermeidung getroffen. U.a. beinhaltet dies eine wasserdichte Bauweise bis 30 cm über Geländehöhe. Im Bereich des MI 1 ist dennoch auf einen barrierefreien Zugang zu den Geschäften hinzuwirken. Dies kann bspw. durch die Errichtung von Rampen oder technische Maßnahmen sichergestellt werden.

6. Niederschlagswasserbeseitigung

Durch die Bauleitplanung wird die zulässige Versiegelung gegenüber der bestehenden nicht erhöht. Es ist daher nicht von negativen Auswirkungen auf den Oberflächenabfluss auszugehen. Im Rahmen der Baugenehmigung ist ein Niederschlagswasserentsorgungskonzept vorzuweisen.

7. Klimaschutz, Klimaanpassung und Bodenschutz

Bei dem Plangebiet handelt es sich um bereits großflächig versiegelte Flächen im Siedlungsbereich mit Gebäudebestand. Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die für den Klimaschutz bedeutend sind. Mit Blick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) werden Maßnahmen zur Klimaanpassung in Bezug auf ein extremes Hochwasserrisiko und mögliche Starkregenereignisse für die Gemeinschaftsgarage und Keller getroffen.

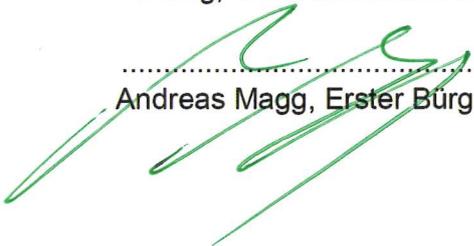
8. Alternativen

Die behutsame Nachverdichtung in zentrumsnaher Lage entspricht dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB. Durch die zentrumsnahe Lage können am vorliegenden Standort Synergieeffekte genutzt und die Errichtung weiterer Infrastruktur mit zusätzlicher Bodenversiegelung vermieden

werden. Im Vorfeld des Bebauungsplans wurde eine durchgehend dreigeschossige Bauweise diskutiert. Die gegenständliche Planung orientiert sich jedoch am Bestand und der näheren Umgebung, um ein harmonisches Straßen- und Ortsbild zu wahren.

Stadt

Olching, den 29.12.2022


.....
Andreas Magg, Erster Bürgermeister