

Stadt

Olching

Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan

Nr. 79

6. Änderung

Raum Schulhaus

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 2-104

Plandatum

21.01.2021 (Vorentwurf)

24.06.2021 (Entwurf)

24.02.2022 (Satzungsbeschluss)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2.1	Flächennutzungsplan	3
2.2	Bebauungspläne und Satzungen.....	4
2.3	Bodenschutz	5
3.	Plangebiet	5
3.1	Lage und Nutzungen	5
3.2	Erschließung	6
3.3	Emissionen	6
3.4	Flora/ Fauna.....	7
3.5	Grundwasser.....	8
3.6	Boden.....	8
3.7	Hochspannungsleitung	8
3.8	Sonstiges	9
4.	Städtebauliches Konzept	9
5.	Planinhalte	10
5.1	Art der baulichen Nutzung	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung	10
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	10
5.4	Verkehr und Erschließung	11
5.5	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	11
5.6	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	12
5.7	Immissionsschutz	13
6.	Niederschlagswasserbeseitigung	16

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 79 umfasst ein großflächiges Gebiet südlich des S-Bahnhaltepunkts Esting. Mit Ausnahme einer als Mischgebiet festgesetzten Teilfläche im Nordosten des Geltungsbereichs ist die Bebauung gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans bereits umgesetzt.

Durch diese Teilfläche verläuft bisher eine Hochspannungsleitung, die die bauliche Nutzung eingeschränkt. Da mittlerweile der Bau eines neuen Umspannwerkes am nordwestlichen Stadtrand außerhalb des Bebauungszusammenhangs erfolgte, wird die heutige Leitung jedoch obsolet und in absehbarer Zeit abgebaut werden. Dies ist der Anlass für eine bessere Ausnutzung des Grundstücks. Die bisher aufgrund der notwendigen Abstände zu der Freileitung festgesetzten Pflanzflächen und die Orientierung der überbaubaren Flächen zur Hubertusstraße können geändert werden.

Aufgrund der dynamischen Bevölkerungsentwicklung ist es Ziel der Stadt Olching, potentielles Wohnbauland zu aktivieren. Orientiert an dem Bedarf in der Bevölkerung sollen in diesem Rahmen verschiedene Wohnformen sowie bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. Neben Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern ist daher auch die Entwicklung von Geschosswohnungsbau Ziel der Stadt Olching. Der gegenständliche Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 79 ist u.a. durch seine Lage am S-Bahnhaltepunkt für eine dichtere bauliche Entwicklung mit Geschosswohnungsbau geeignet.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens zu schaffen, fasste der Stadtrat Olching in seiner Sitzung vom 25.06.2020 den Aufstellungsbeschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79. Inhalt der Änderung ist u.a. eine Änderung der Art der Nutzung von Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet sowie eine Erhöhung des zulässigen Maßes der Nutzung um 50 %. Über einen städtebaulichen Vertrag soll gesichert werden, dass mindestens 40 % des Wohnraums für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen zur Verfügung gestellt werden.

Des Weiteren beinhaltet die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79 die Verlegung des westlich an das neue Wohngebiet angrenzenden Wertstoffhofs nach Norden zur Bahnlinie hin.

Die Ausarbeitung der 6. Bebauungsplanänderung sowie des Umweltberichts wurde der Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München übertragen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Im Norden verläuft die S-Bahnlinie München-Mammendorf. Zwischen den Flächen für die S-Bahn und dem Wohngebiet wird eine Grünfläche dargestellt, in der auch eine oberirdische Versorgungsleitung mit Schutzstreifen liegt.

Die Festsetzung der Art der Nutzung im vorliegenden Bebauungsplan entwickelt sich aus der Darstellung des Flächennutzungsplans.

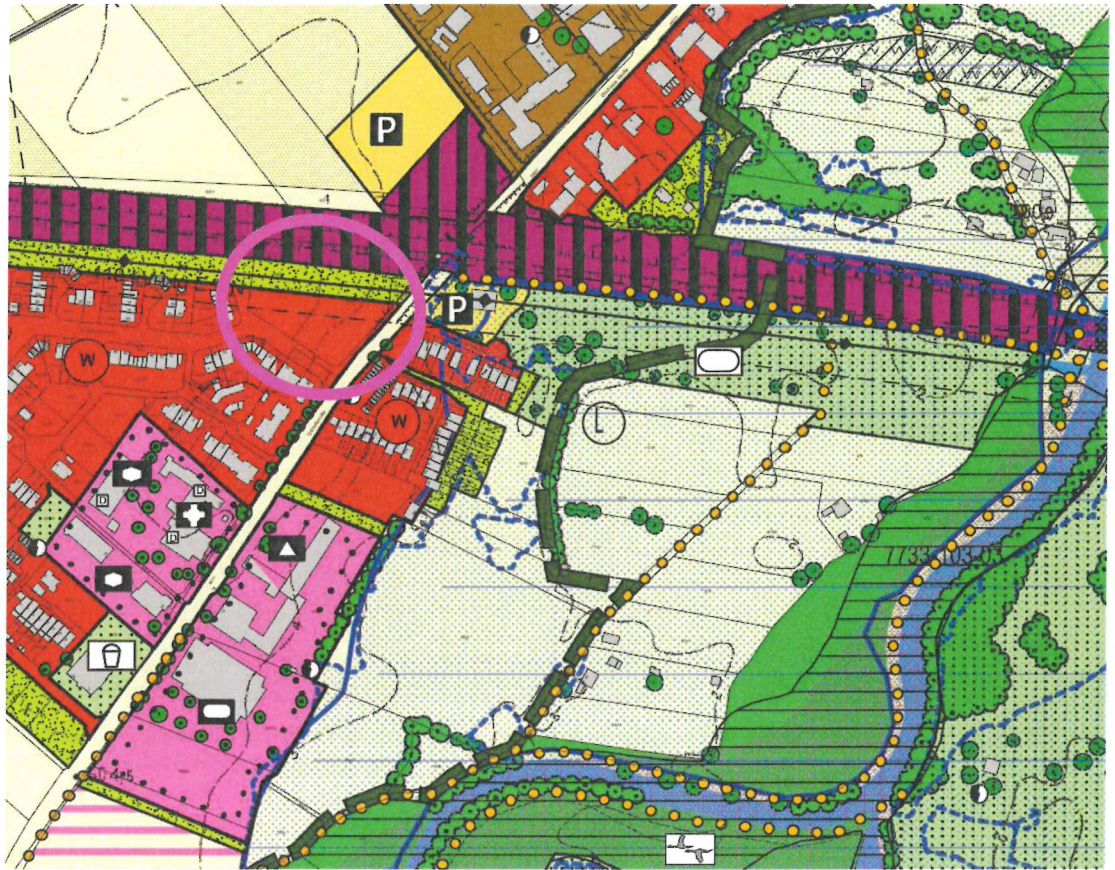


Abb. 1 Ausschnitt aus der Planzeichnung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans i.d.F. vom 31.08.2016, ohne Maßstab

2.2 Bebauungspläne und Satzungen

Bisher ist der Bebauungsplan Nr. 79 für das Gebiet „Esting – zwischen Schloßstraße, Bahnlinie, B 471 und den Südwestgrenzen der Fl.Nrn. 551, 551/1, /4 und /5“ i.d.F. vom 26.01.1995 für das Plangebiet maßgebend. Die rechtskräftigen Änderungen des Bebauungsplans Nr. 79 haben andere Teilbereiche des Geltungsbereichs zum Gegenstand.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt das Plangebiet als Mischgebiet fest, die Bauräume sind von der Bahnlinie und der nördlich verlaufenden Hochspannungsleitung abgesetzt an der Hubertusstraße situiert. Als Maß der Nutzung gilt eine maximale Geschossfläche von insgesamt 3.700 qm bei maximal 3 Vollgeschossen sowie einem Anbau im Norden mit maximal 1 Vollgeschoss.

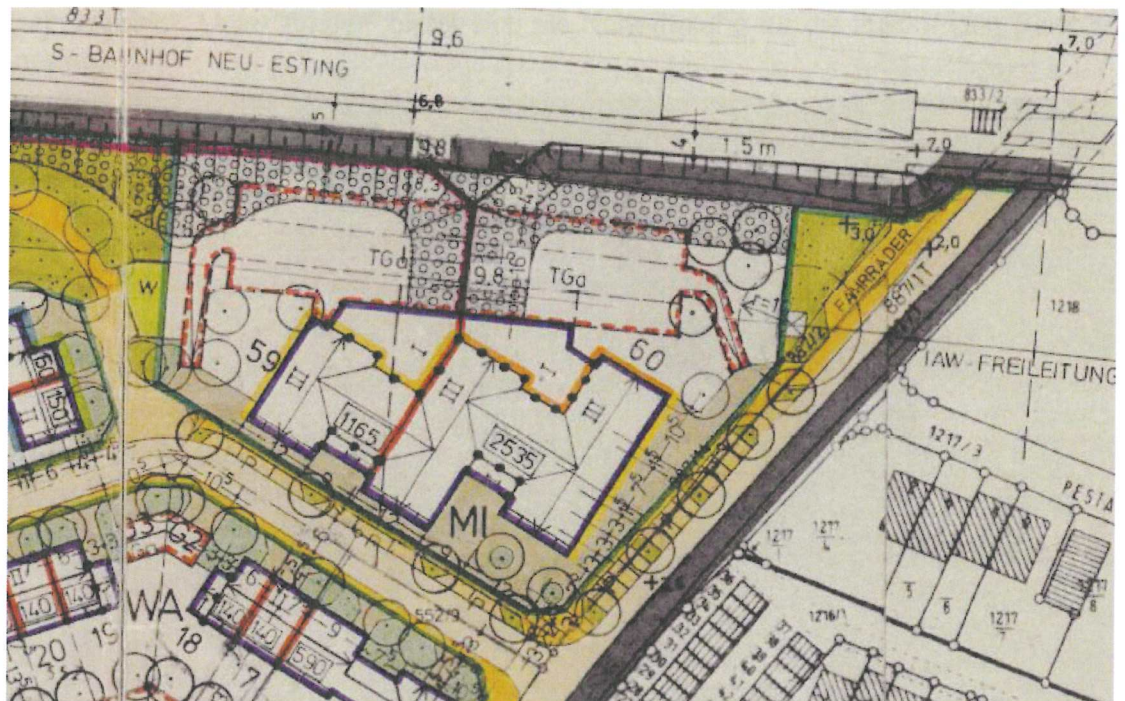


Abb. 2 Ausschnitt aus der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 79 i.d.F.vom 26.01.1995, ohne Maßstab

2.3 Bodenschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem bestehenden Siedlungskörper, es besteht bereits Baurecht. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verdichtete Bauweise geschaffen. Den Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) wird damit Rechnung getragen. Durch eine behutsame Nachverdichtung wird der Neuausweisung von Bauflächen mit zusätzlichen Erschließungsflächen und somit der Versiegelung weiterer Flächen außerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges vorgebeugt.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Esting zwischen der Bahnstrecke München – Augsburg im Norden, der Schloßstraße im Osten sowie der Hubertusstraße im Süden. Der S-Bahnhaltepunkt Esting grenzt unmittelbar an. Auf einer Fläche von etwa 0,6 ha umfasst es die Grundstücke Fl.Nrn. 552/21, 552/40, 552/41, 887/2 sowie Teilflächen des Grundstücks Fl.Nr. 552, Gemarkung Esting.

Im Nordwesten des Plangebiets besteht ein Wall zur Bahnlinie, das Gelände fällt von Nordwesten in Richtung Schloßstraße ab. Das Umfeld des Plangebiets ist von Wohnnutzung mit Doppel- und Reihenhäusern geprägt. Soziale Infrastruktureinrichtungen wie der Kindergarten St. Elisabeth Esting sowie die Grundschule sind in fußläufiger Entfernung gelegen, östlich gegenüber der Schloßstraße befinden sich Sportflächen. Die westlich der Schloßstraße gelegene Amper im Landschafts-

schutzgebiet „Unter Amper“ bietet sich als Naherholung für die zukünftigen Bewohner an.



Abb. 3 Plangebiet, ohne Maßstab, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 2018

3.2 Erschließung

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche kann über die angrenzende öffentliche Hubertus- und Schloßstraße verkehrlich und technisch erschlossen werden. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden. Es besteht die Möglichkeit zum Anschluss an das Fernwärmenetz.

Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch die S-Bahnstation Esting sowie die Buslinien 835 und 836, mit den Haltestellen Esting und Esting Schule, in fußläufiger Entfernung gegeben.

3.3 Emissionen

3.3.1 Schall

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum BP „Hubertushof“ wurde eine schalltechnische Untersuchung (M+P Bericht- Nr. 700-5225-Schall-4, November 2021) sowie eine erschütterungstechnische Untersuchung (M+P Bericht Nr. 700-5225-Ersch, 14.01.2021) erstellt, in der die bestehenden, auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen ermittelt wurden. Die Untersuchungen kommen zu folgenden Ergebnissen:

Verkehrslärm

Das Plangebiet grenzt unmittelbar südlich an die Bahnstrecke München – Augsburg und westlich an die Schloßstraße. Dementsprechend unterliegt das Plangebiet einer sehr hohen Verkehrslärmbelastung. Die höchsten Verkehrslärmpegel treten im Norden des Plangebietes mit Beurteilungspegeln von bis zu 72/71 dB(A) Tag/Nacht auf. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB(A)

Tag/Nacht werden erheblich, d.h. um bis zu 17 dB(A) tags und 26 dB(A) nachts überschritten. Auch die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für Wohngebiete (59/49 dB(A) Tag/Nacht), die in der Bauleitplanung hilfsweise herangezogen werden können, werden um bis zu 13 dB(A) tags und 22 dB(A) nachts überschritten. Die höchstrichterlich festgestellten Grenzen einer gesundheitsgefährdenden Verkehrslärmbelastung liegen im Bereich von 70 bis 75 dB(A) tags und 60 bis 65 dB(A) nachts. Auch diese Grenzen werden im Nachtzeitraum deutlich überschritten.

Anlagenlärm

Das Plangebiet grenzt südlich an ein Wohngebiet an. In der Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich insbesondere Wohnnutzungen und wohnverträgliche Gewerbenutzungen (Bank, Einzelhandel) ohne relevante Geräuschentwicklungen. Geräuschrelevante Gewerbenutzungen und Quellen (Schule und KiTa mit Pausenhof) können aufgrund ihrer Lage und aufgrund der bestehenden Wohngebäude in der Nachbarschaft vernachlässigt werden. Das Planungsgebiet unterliegt somit keiner relevanten Vorbelastung durch Anlagenlärm.

Erschütterungen und Sekundärluftschall

An Baukörpern entlang der Bahntrasse sowie in baulich daran gekoppelten Gebäuden kann eine erhebliche Belästigung zukünftiger Bewohner durch Erschütterungen sowie durch den nächtlichen Spitzenpegel des Sekundärluftschalls nicht ohne Schutz- bzw. Kompensationsmaßnahmen zuverlässig ausgeschlossen werden. Für Wohnbebauung bis zu einem Abstand von 40 m von der Gleisachse sind schwingungsmindernde Maßnahmen zur Einhaltung der Richtwerte erforderlich. Unlösbare Immissionskonflikte bestehen nicht.

3.3.2 *Elektromagnetische Felder*

Relevante elektrische und magnetische Felder innerhalb des Planungsgebiets gehen von den nördlich an das Plangebiet angrenzenden Bahnstromanlagen der DB-Bahnstrecke München – Augsburg aus. Zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen aus elektrischen und magnetischen Feldern wurde durch das Ingenieurbüro Möhler + Partner AG eine Untersuchung erstellt (Bericht 700-5225-1-EMF vom 17.06.2021 mit redaktionellen Änderungen vom 21.06.21). Eine Untersuchung der elektrischen und magnetischen Felder der durch das Plangebiet verlaufenden Hochspannungsfreileitung ist nicht erforderlich, da diese verlegt wird.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die gesetzlichen Grenzwerte der 26. BImSchV im Plangebiet zuverlässig eingehalten werden. Schutzmaßnahmen gegenüber elektrischen und magnetischen Feldern sind nicht notwendig.

3.4 **Flora/ Fauna**

Gemäß Karteninformationsdienst des Bayerischen Staatsministeriums für Finanzen und Heimat (bayernviewer, Abrufdatum 29.10.2020) befinden sich im Plangebiet keine kartierten und gesetzlich geschützten Biotope, Natur- und Landschaftsschutzgebiete oder Natura 2000-Gebiete.

Im Vorfeld der Bauleitplanung fanden in zwei Ortsbegehungen Artenkartierungen durch das Planungsbüro Beutler statt. Der Standort ist für Eidechsen geeignet, Exemplare wurden jedoch nicht vorgefunden. Im Rahmen der Kartierungen konnten

große Bestände der besonders geschützten Blauflügeligen Ödlandschrecke nachgewiesen werden.

3.5 Grundwasser

Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen (NICKOL & PARTNER GmbH, Stand 16.04.2018) wurde Grundwasser im Plangebiet zwischen 501,25 m ü NN und 501,75 m ü NN (ca. 1,5 - 2,5 m u. GOK) angetroffen.

Zur Einschätzung einer möglichen Beeinträchtigung der Grundwasserverhältnisse und damit möglicherweise verbundener Auswirkungen auf Dritte wurde eine Bewertung der Grundwassersituation für den Bau- und Endzustand des Bauvorhabens erstellt (NICKOL & PARTNER AG 20.09.2019). Die Bewertung kommt zu dem Ergebnis, dass eine nachteilige Beeinträchtigung Dritter durch die im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben vorgesehenen Maßnahmen zur Baugrubenumschließung und zur Bauwasserhaltung unwahrscheinlich ist. Für den Fertigzustand der Gebäude ergeben sich im Hinblick auf die Grundwassersituation ebenfalls keine nachteiligen Auswirkungen auf Dritte.

3.6 Boden

Gemäß Baugrunduntersuchung vom 16.04.2018 (NICKOL & PARTNER GmbH) besteht folgendes Bodenprofil:

- Mutterboden aus humosen, schwach schluffigen, sandigen Kiesen, beschränkt auf den südöstlichen Bereich des Baugrundstücks mit einer Mächtigkeit von ca. 0,50 m u. GOK
- Anthropogen veränderte Bodenschicht bis max. ca. 2,0 m u. GOK; zu geringen Teilen mit Fremdbestandteilen (Ziegelreste, vereinzelt Kohlereste) versetzt
- Quartäre Kiese: Terrassenschotter bis ca. 12 m u. GOK
- Tertiäre Sande von ca. 12 m bis 13 m u. GOK
- Tertiäre Schluffe ab ca. 13 m u. GOK; wasserstauend

3.7 Hochspannungsleitung

Derzeit verläuft durch das Plangebiet noch eine Hochspannungsleitung. Durch den bereits erfolgten Bau eines neuen Umspannwerkes am nordwestlichen Stadtrand außerhalb des Bebauungszusammenhangs wird die heutige Leitung obsolet und kann in absehbarer Zeit abgebaut werden.



Abb. 4 Luftbild mit markiertem Verlauf der abzubauenen Hochspannungsleitung, ohne Maßstab, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 2018

3.8 Sonstiges

Im Plangebiet und dessen Umfeld befinden sich keine sonstigen einschlägigen, auf anderer gesetzlicher Grundlage getroffenen Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen (z.B. Wasserschutzgebiete, festgesetzte oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete, Bauverbots-/ Baubeschränkungszonen an klassifizierten Straßen) oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken (z.B. Bau- und Bodendenkmäler).

4. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht gegenüber bestehendem Baurecht eine Verdichtung in Richtung der nördlich gelegenen Bahnlinie vor. Diese soll durch eine Riegelbebauung bestehend aus zwei Baukörpern verwirklicht werden, die eine lärmabweisende Wirkung für die südlich gelegene bestehende und geplante Wohnbebauung entfaltet. Südlich davon soll ein L-förmiger Baukörper verwirklicht werden, der sich am Verlauf der Hubertus- und Schloßstraße orientiert.

Zwischen den Gebäuden ergibt sich ein Innenhof, in dem der Verkehr auf Elektrofahrzeuge beschränkt wird und der als Bewegungsfläche für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr zur Verfügung stehen soll. Die Stellplätze für das Wohngebiet werden in einer Tiefgarage untergebracht, die von der Hubertusstraße aus befahren wird. Oberirdische Stellplätze sind nur in geringfügigem Ausmaß neben der Tiefgaragenzufahrt sowie an einem zweiten Zufahrtsbereich an der Schloßstraße vorgesehen.

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Ziel, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, und abgeleitet aus der Darstellung des Flächennutzungsplans wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Um die angestrebte Nachverdichtung mit Wohnungen zu sichern, sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen als nicht zulässig erklärt.

Der bestehende Wertstoffhof westlich des Wohngebiets soll nach Norden in Richtung Bahnlinie verlegt werden. Der Bereich wird dementsprechend als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Wertstoffhof“ festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung wird durch maximal zulässige Grundflächen in Verbindung mit maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen sowie der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Bezogen auf die sich somit ergebende Geschossfläche wird das zulässige Maß der Nutzung um 50 % gegenüber bestehendem Baurecht erhöht. Die Erhöhung des Baurechts wird unter Berücksichtigung der Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB vorgenommen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) und dient der Schaffung neuen Wohnraums mit einer sinnvollen gemeinsamen Nutzung von Erschließungswegen und Stellplätzen. Die Obergrenzen des Maßes der Nutzung für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO werden weiterhin eingehalten.

Die zulässigen Überschreitungen der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO werden jeweils für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nrn. 1 und 2 BauNVO (Garagen und Stellplätze inkl. deren Zufahrten und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO) sowie § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO (bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) getrennt festgesetzt. Ziel dieser Festsetzungssystematik ist es, oberflächlich eine ausreichende Durchgrünung sicherzustellen und gleichzeitig eine Unterbauung des Baulands mit einer Tiefgarage zu ermöglichen.

Die Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse entspricht dem bestehenden Baurecht. Es können drei Vollgeschosse umgesetzt werden sowie ein zusätzliches Dachgeschoss, das kein Vollgeschoss ist. Angesichts der zentralen Lage am S-Bahnhaltepunkt Esting werden die sich somit ergebenden Kubaturen als städtebaulich verträglich erachtet. Da mit der nördlichen Riegelbebauung eine lärmabweisende Wirkung der Emissionen durch den Bahnbetrieb angestrebt wird (siehe Kapitel 5.7), ist die Anzahl der zu errichtenden Vollgeschosse im Norden zwingend festgesetzt.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch baukörperbezogene Baugrenzen festgesetzt (blau). Zusätzlich sind weiter gefasste Baugrenzen festgesetzt (cyan), in denen Terrassen und Balkone umgesetzt werden dürfen. Auf diese Weise wird für die städtebaulich besonders wirksamen Hauptbaukörper die Lage eng gemäß dem städtebaulichen Konzept definiert und darüber hinaus ein Spielraum für Terrassen und Balkone zugelassen.

5.4 Verkehr und Erschließung

5.4.1 Fließender Verkehr

Die Zufahrt zum Wohngebiet erfolgt zum einen von der Hubertusstraße, von der die Tiefgarage angefahren werden kann, sowie der Schloßstraße, von der ausgehend ein Zufahrtsweg für Rettungsfahrzeuge hergestellt wird. Die Flächen zwischen den Bauräumen bieten ausreichend Platz für die Herstellung von Aufstell- und Bewegungsflächen für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr.

5.4.2 Ruhender Verkehr

Die Stellplätze der Wohnungen sollen vorrangig in einer Tiefgarage untergebracht werden, die von der Hubertusstraße befahren wird. Um die Nutzung klimafreundlicher und klimaneutraler Verkehrsmittel zu fördern, ist im Innenhof eine Fläche festgesetzt, in der ausschließlich Stellplätze für Elektrofahrzeuge und Fahrräder zulässig sind. Die Fahrradstellplätze können auch überdacht oder in einer abschließbaren Nebenanlage untergebracht sein, die Stellplätze für Elektrofahrzeuge sind offen auszuführen.

Es ist vorgesehen, die Zufahrt zum Innenhof durch ein transparentes Tor in der Schallschutzwand zu ermöglichen, das nur bei Bedarf geöffnet wird.

5.5 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

5.5.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung umfassen Pflanzgebote für Bäume und Sträucher, um ein durchgrüntes Wohngebiet zu schaffen. Durch eine Ersatzpflicht bei Ausfall der Gehölze wird ein dauerhaft mindestens gleichbleibendes Grünvolumen sichergestellt. Die Pflanzgebote werden konkretisiert durch eine Artenliste, um den ökologischen Wert der Pflanzungen sicherzustellen.

Als Mindestgröße der herzustellenden Kinderspielflächen sind 150 qm festgesetzt, um ein ausreichendes Angebot für die Bewohner der Mehrfamilienhäuser sicherzustellen. Die Flächen müssen nicht zusammenhängend hergestellt werden, eine Aufteilung der Spielflächen im Plangebiet soll möglich sein.

5.5.2 Eingriffsregelung/ Ausgleichsbedarf

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.

Die Stadt Olching kommt diesbezüglich zu folgender Einschätzung: Gemäß dem Eingriffsleitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (BayStMLU 2003) liegt im Änderungsbereich bereits eine Festsetzung für eine (Wohn)Bebauung mit

einer GRZ > 0,35 (hoher Versiegelungsgrad) vor. Den bisher als öffentliche Grünflächen festgesetzten Bereichen ist aufgrund der Verwendung, u.a. als Standort für Hochspannungsmasten, kein großer Wert beizumessen. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB dennoch in der Abwägung der Belange zu berücksichtigen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Überdeckung von Tiefgaragen mit Boden
- Begrünung der Überdachung von Tiefgaragen
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Zufahrten und offene Stellplätze
- Erhalt und Festsetzung von Grünflächen
- Durchgrünung der Baugrundstücke
- Pflanzung heimischer Laubbäume
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch verdichtete Bauweisen

5.6 Klimaschutz, Klimaanpassung

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Baumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit, Reduzierung der versiegelten Fläche und der damit verbundenen kleinklimatischen Erwärmung durch Errichtung von Tiefgaragen
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	kompakte Bauweise, dadurch Reduzierung des Flächenverbrauchs, Ressourcen schonende Innenentwicklung durch Überplanung eines Gebiets mit bestehendem Baurecht, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen, überwiegende Süd-Ausrichtung der Gebäude und Festsetzung günstiger Dachformen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie, Nachverdichtung im Nahbereich einer Bus- und S-Bahnhaltestelle, dadurch Möglichkeit zur Nutzung von Alternativen zum CO ₂ -emittierenden Individualverkehr
Vermeidung von CO ₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	Förderung der CO ₂ -Bindung durch Pflanzung von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme

5.7 Immissionsschutz

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung (M+P Bericht-Nr. 700-5225-Schall-4, November 2021, siehe Kapitel 4.3) wurden immissionsschutzrechtliche Maßnahmen erarbeitet, die in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen wurden.

Maßnahmen zum Verkehrslärm

Entsprechend der Systematik der DIN 18005 können Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden, wobei die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (hilfsweise) i. d. R. einen gewichtigen Hinweis dafür darstellt, dass (noch) gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betragen für Wohngebiete (WA, WR) 59/49 dB(A) Tag/Nacht. Die Grenzwerte werden ebenso wie die Schwellen einer gesundheitsgefährdenden Verkehrslärmbelastung erheblich überschritten.

Die bereits vorhandene Lärmschutzanlage (Lärmschutzwand der Bahn) ist lediglich geeignet, um den ebenerdigen Freiraum effektiv zu schützen. Eine Erhöhung dieser Wände ist aus statisch-konstruktiven Gründen nicht möglich. Aufgrund der Größe und Lage des Plangebietes sowie aufgrund der Höhe der Schienengeräusche erscheint ein Abrücken der Planung von der maßgebenden Geräuschquelle (Bahnstrecke) nicht sinnvoll möglich bzw. ohne relevante schallreduzierende Wirkung.

Unter diesen Randbedingungen wurde ein Schallschutzkonzept entwickelt, welches durch die Ausbildung und Anordnung von Riegelbebauung inkl. gebäudehohem Lückenschluss in Verbindung mit baulichen Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglicht. Die Gebäudeeigenabschirmung führt dazu, dass im Inneren des Baugebietes zumindest im Tagzeitraum die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) eingehalten werden können.

In den Bereichen ohne bzw. mit geringen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 von bis zu 4 dB(A) ist passiver Schallschutz ausreichend: Die Mindestanforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen (Wände, Fenster usw.)

ergeben sich aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Zur Anwendung kommt die derzeit bauaufsichtlich eingeführte Fassung der DIN 4109 zum Außenlärmenschutz DIN 4109-1:2016-07, DIN 4109-2:2016-07 und DIN 4109-1/A1:2017-01. Aus diesen Regelwerken ergibt sich insbesondere aus dem hohen Nachtlärm eine sehr hohe Anforderung an die Schalldämmung der Außenbauteile, so dass auch aus diesem Aspekt heraus eine strikte Grundrissorientierung notwendig wird, um den Lärm-schutz herstellen zu können. Die Bemessung des baulichen Schallschutzes nach DIN 4109 wird festgesetzt.

Auf die Belastung durch die Schloßstraße in Verbindung mit dem Schienenverkehr soll im Plangebiet mit einem Lückenschluss der beiden Bauflächen durch eine Schallschutzwand reagiert werden. In einer Variantenuntersuchung wurde das Kosten-Nutzenverhältnis von verschiedenen Wandhöhen berechnet. Auf Grundlage dieser Ergebnisse hat die Stadt Olching die wirtschaftlichste Lösung in Hinblick auf die aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen mit einer Höhe von $h = 2,5$ m üGOK festgelegt. Für die höher liegenden Geschosse verringert sich die Abschirmwirkung der Schallschutzwand in Abhängigkeit der Geschosshöhe. Die Schallschutzwand wird festgesetzt.

Wohnnutzungen

Es wird festgesetzt, dass für Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnnutzungen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer), die einer Verkehrslärmbelastung von mehr als 59/49 dB(A) Tag/Nacht ausgesetzt sind (dies entspricht den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV für Wohngebiete), fensterunabhängige Lüftungsmöglichkeiten vorgesehen werden. Diese werden erforderlich, da die Schalldämmung der Außenbauteile nur wirksam ist, solange die Fenster geschlossen sind. Insbesondere während der Nacht, in der Stoßlüftung nicht möglich ist, muss eine Belüftung der Wohnräume auch bei geschlossenen Fenstern möglich sein, wenn die Höhe des Außenlärmpegels (> 49 dB(A)) ein zumindest teilweises Öffnen der Fenster unmöglich macht. Ausnahmen sind zulässig, wenn die betroffenen Räume über ein Fenster an einer Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite (< 49 dB(A) Nacht) belüftet werden können. Im Nachtzeitraum gibt es im Gebiet keine relevanten Bereiche mit Verkehrslärmpegeln von weniger als 49 dB(A). Deshalb werden im gesamten Plangebiet fensterunabhängige Belüftungsmöglichkeiten festgesetzt. Im Tagzeitraum sind geringer belastete Bereiche vorhanden, so dass fensterunabhängige Belüftungsmöglichkeiten nur für bestimmte Bereiche festgesetzt werden.

Außenwohnbereiche

Neben den Aufenthaltsräumen innerhalb der Gebäude sind auch Außenwohnbereiche (Privatgärten, Terrassen, Dachterrassen, Balkone, Loggien usw.) schutzbedürftige Räume im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Als Anforderung an die Lärmvorsorge bei der Neuplanung von Außenwohnbereichen im Rahmen der Bauleitplanung müssen auf Außenwohnbereichen zumindest die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Tagzeitraum von 59 dB(A) eingehalten werden. Da auf Außenwohnbereichen die Nutzung auf den Tagzeitraum (6-22 Uhr) beschränkt ist, ist die nächtliche Verkehrslärmbelastung nicht beurteilungsrelevant. Es wird festgesetzt, dass die Errichtung von Außenwohnbereichen (Privatgärten, Terrassen, Dachterrassen, offene Balkone/ Loggien, usw.) nur zulässig ist, sofern diese durch eine geeignete Gebäudeeigenabschirmung oder sonstige aktive Schallschutzmaßnahmen (Verglasungen, Wände o.Ä.) so abgeschirmt sind, dass dort ein Verkehrslärmpegel von 59 dB(A) am Tage (Aufpunkthöhe 2 m über OK Nutzfläche) nicht überschritten wird.

Büronutzungen

Für Büronutzungen existiert eine Vielzahl technischer Möglichkeiten, wie zum Beispiel Schallschutz-Kastenfensterkonstruktionen ggf. in Verbindung mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen, die einen ausreichenden Schallschutz im Inneren und damit gesunde Arbeitsverhältnisse ermöglichen. Insoweit kann ein ausreichender Schallschutz für die gebietstypischen Büronutzungen im Plangebiet durch technische Maßnahmen an dem Gebäude entsprechend der Anforderungen der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 durch passive Schallschutzmaßnahmen hergestellt werden (ausreichendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile).

Ein Ausschluss von Fenstern von Büros, gewerblichen Nutzungen o. Ä. an der Ost- und Nordfassade des nordöstlichen Bauraums, an der Nord- und Westfassade des nordwestlichen Bauraums und an der Ostfassade des südlichen Bauraums ist somit nicht erforderlich, jedoch müssen an diesen Fassadenseiten Büroräume o. Ä. mit einer mechanischen Belüftungseinrichtung oder gleichwertigen Maßnahmen zur fensterunabhängigen Belüftung ausgestattet werden, welche festgesetzt werden. Ausnahmen sind generell zulässig, wenn die betroffenen Räume über ein weiteres Fenster an einer vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können.

Anlagenlärm

Geräuschrelevante Gewerbenutzungen und Quellen (Schule und KiTa mit Pausenhof) können aufgrund ihrer Lage und aufgrund der bestehenden Wohngebäude in der Nachbarschaft vernachlässigt werden. Das Planungsgebiet unterliegt somit keiner relevanten Vorbelastung durch Anlagenlärm.

Innerhalb des Plangebietes ist eine Tiefgaragenein-/ausfahrt im südwestlichen Plangebiet vorgesehen. Zur Lärmvorsorge wird festgesetzt, dass die Tiefgaragenrampe innerhalb des Plangebietes eingehaust ausgeführt werden muss. Bei deren baulicher Ausführung muss zudem der Stand der Lärmreduzierungs-technik (z.B. lärmarmes Garagenrolltor, Regenrinnenabdeckung usw.) beachtet werden.

Erschütterungen und sekundärer Luftschall

Art und Umfang der erforderlichen Maßnahmen richten sich nach der konkreten Gebäudeplanung (Rohdecken-, Estrichdicken, Deckenspannweiten, Lastverteilung, Gebäudemasse, usw.), die auf Ebene der Bauleitplanung nicht festgelegt werden kann. Festgesetzt wird der Bereich, in dem Maßnahmen erforderlich sind, sowie die Anhaltswerte, deren Einhaltung nachgewiesen werden muss.

Auswirkungen auf die Nachbarschaft durch die Planung

Die Auswirkungen auf die Nachbarschaft wurden durch einen Vergleich von Prognose-Planfall und Prognose-Nullfall aufgezeigt, da das Planvorhaben durch den zusätzlichen Ziel-/Quellverkehr, durch Fassadenreflexionen und Gebäudeabschirmungen aufgrund der Planbebauung zu einer Änderung der Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft führt.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass sich die Lärmsituation in der südlich umliegenden Nachbarschaft durch den Wohnpark „Hubertushof“ mit einer Gebäudehöhe von III+D deutlich verbessert. Erhöhungen treten lediglich nördlich der Bahn auf. Im Sinne der 16. BImSchV gelten Änderungen des Beurteilungspegels aus Verkehrslärm von weniger als 2,1 dB(A) als nicht wesentlich, sofern (mit Ausnahme von Gewerbegebieten) Verkehrslärmpegel von 70/60 dB(A) Tag/Nacht nicht erreicht bzw. weitergehend überschritten werden. Hier sind die

Auswirkungen nicht wesentlich, weil die Pegelerhöhungen weniger als 1,1 dB bei einem Verkehrslärmpegelniveau von bis zu 65/59 dB(A) betragen.

6. Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser muss auf dem Baugrundstück versickert werden. Durch das Ingenieurbüro Ott wurde eine Konzeption der Niederschlagswasserbeseitigung (16.10.2019) erstellt. In diesem ist die anfallende Regenwassermenge berechnet und Dimensionierungen der herzustellenden Versickerungselemente (Box-Rigolen) aufgeführt.

Stadt

Olching, den

10.03.2022

Andreas Magg, Erster Bürgermeister