

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
Datum	24.02.2022

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

1. Vorbemerkung

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. Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79 sollen daher die bisher aufgrund der notwendigen Abstände zu der Freileitung festgesetzten Pflanzflächen und die Orientierung der überbaubaren Flächen zur Hubertusstraße geändert werden sowie statt eines Mischgebiets ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Aufgrund der dynamischen Bevölkerungsentwicklung ist es Ziel der Stadt Olching, potentes 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.

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.

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79 umfasst auf einer Fläche von etwa 0,6 ha die Grundstücke Fl.Nrn. 552/21, 552/40, 552/41, 887/2 sowie Teilflächen des Grundstücks Fl.Nr. 552, Gemarkung Esting.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Stadt Olching hat im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Umweltprüfung, eine schalltechnische Untersuchung, eine erschütterungstechnische Untersuchung, eine immissionstechnische Untersuchung zur Untersuchung elektromagnetischer Felder und eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung zum Vorkommen von Habitaten der Zauneidechse durchführen lassen. Die Ergebnisse wurden in der Planung berücksichtigt und im Umweltbericht dokumentiert.

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung (M+P Bericht- Nr. 700-5225-Schall-4, November 2021) werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete im Plangebiet durch Verkehrslärm überschritten, durch Anlagenlärm besteht keine relevante Vorbelastung. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden immissionsschutzrechtliche Maßnahmen erarbeitet, die in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen wurden. Dazu gehören insbesondere Schallschutzwände, die die Lücken zwischen den geplanten Gebäuden schließen

sowie bauliche Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden selbst.

Die erschütterungstechnische Untersuchung (M+P Bericht Nr. 700-5225-Ersch, 14.01.2021) kommt zu dem Ergebnis, dass an Baukörpern entlang der Bahntrasse sowie in baulich daran gekoppelten Gebäuden eine erhebliche Belästigung zukünftiger Bewohner durch Erschütterungen sowie durch den nächtlichen Spitzenpegel des Sekundärluftschalls nicht ohne Schutz- bzw. Kompensationsmaßnahmen zuverlässig ausgeschlossen werden kann. Für Wohnbebauung bis zu einem Abstand von 40 m von der Gleisachse sind schwingungsmindernde Maßnahmen zur Einhaltung der Richtwerte erforderlich. Unlösbare Immissionskonflikte bestehen nicht.

Art und Umfang der erforderlichen Maßnahmen richten sich nach der konkreten Gebäudeplanung, die auf Ebene der Bauleitplanung nicht festgelegt werden kann. Es wird daher der Bereich festgesetzt, in dem Maßnahmen erforderlich sind, sowie die Anhaltswerte, deren Einhaltung nachgewiesen werden muss.

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 war 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.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung kommt als potenzieller Lebensraum für Zauneidechsen infrage. Die Stadt Olching ließ das Plangebiet daher durch die fachkundigen Büros Beutler aus München (August 2019) und AVEGA aus Eichenu (September 2019) untersuchen. Trotz mehrmaliger Begehungen und geeigneter Habitatstrukturen v.a. im westlichen störungsarmen Teil des Plangebietes konnten keine Zauneidechsen nachgewiesen werden. Als problematisch wird die starke Isolation der Fläche gewertet, da der Zugang zu den Bahngleisen, die einen optimalen Verbindungs- und Wanderungskorridor für die Zauneidechsen darstellen, durch eine Bretterwand versperrt ist. Das Büro Beutler konnte das Vorkommen der besonders geschützten Blauflügeligen Ödlandschrecke feststellen und schlägt eine ökologische Baubegleitung zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte vor. Auf Ebene der Bauleitplanung sind keine Festsetzungen erforderlich.

Gemäß Umweltbericht ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter. Im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung können Konflikte mit dem Artenschutz bei Umsetzung des Vorhabens vermieden werden. Sollten doch noch Zauneidechsen nachgewiesen werden, könnten flankierende Maßnahmen, z.B. Vergrämung, getroffen werden.

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen der Eingriffe ist folgendes im Bebauungsplan festgesetzt:

- 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

Aufgrund des bereits bestehenden Baurechts kommt die Stadt Olching zu der Einschätzung, dass durch die vorliegende Bauleitplanung keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

3. Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Es wurde ein Regelverfahren gemäß der §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt.

- Im Rahmen des Verfahrens wurden Stellplätze für Elektrofahrzeuge in die Planung integriert. Des Weiteren wurde auf Stellungnahme seitens der Öffentlichkeit das Parkplatzkonzept um die Zulässigkeit von Doppelparksystemen in der Tiefgarage erweitert.
- Auf Empfehlung des Landratsamts Fürstfeldbruck wurde die bestehende, abzubauende Hochspannungsleitung hinweislich in der Planzeichnung dargestellt.
- Die Bayernwerk Netz GmbH, Energienetze Bayern und der Amperverband brachten Hinweise zu Pflanzungen in der Nähe von Versorgungsstrassen mit Verweis auf die zu beachtenden Regelwerke vor. Entsprechende Hinweise wurden in der Satzung ergänzt.

4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Neben der Neuplanung der Baufelder, die durch den Wegfall der Hochspannungsleitung möglich wurde, wurden Möglichkeiten zur Nachverdichtung durch eine Erhöhung der zulässigen Geschossfläche diskutiert. Die Errichtung eines vierten Vollgeschosses wurde aufgrund der als zu massiv erachteten Kubatur nicht verfolgt. Im Ergebnis der Planungen wurde eine Erhöhung der Geschossfläche um 50% gegenüber dem bestehenden Baurecht als verträglich erachtet und als Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans formuliert.

Die ursprüngliche Planung, den Innenhof frei von Kraftfahrzeugen wurde im Sinne der Förderung von E-Mobilität zugunsten von Stellplätzen für Elektrofahrzeuge geändert.

Gemeinde

Olching, den 10.03.2022

.....
Andreas Magg Erster Bürgermeister