

Stadt

Olching

Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan

Nr. 76

Hauptstraße II

13. 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

Jäger

QS: ChS

Aktenzeichen

OLC 2-102

Plandatum

29.06.2023 (Satzungsbeschluss)

10.02.2022 (Entwurf)

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.....	6
2.4	Städtebauliche Satzungen.....	8
2.5	Informelle Rahmenplanung	8
3.	Plangebiet	8
3.1	Lage und Geltungsbereich	8
3.2	Städtebaulicher Bestand	10
4.	Städtebauliches Konzept	12
5.	Planinhalte	13
5.1	Art der baulichen Nutzung	13
5.2	Maß der baulichen Nutzung	13
5.3	Überbaubare Grundstücksfläche	13
5.4	Bauliche Gestaltung	14
5.5	Verkehr	14
5.6	Grünordnung	14
5.7	Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur	14
5.8	Einfriedungen und Werbeanlagen	14
5.9	Technische Ver- und Entsorgung	15
6.	Klimaschutz, Klimaanpassung	16
7.	Alternativen	16

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Stadtrat der Stadt Olching hat in seiner Sitzung am 12.12.2019 die Einleitung des Verfahrens zur 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 76 „Hauptstraße II“ im Einmündungsbereich Münchner Straße beschlossen.

Anlass sind die Veränderungen durch Leerstand auf den Eckgrundstücken Münchner Str. 2 und Hauptstraße 65 - 63. Zudem plant die Stadt Olching im Bereich der Einmündung eine verkehrliche Verbesserung vorzugsweise durch einen Kreisverkehr, der sich wegen der erforderlichen verkehrlich bedingten Größe notwendigerweise auch auf die angrenzenden Grundstücke erstreckt, und sieht damit auch die Überarbeitung des städtebaulichen Konzepts des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 76 vor.

Zeitgleich zum Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans wurde eine Veränderungssperre mit dem Ziel der Neuordnung der Verkehrsflächen und der Gebäudesituierung sowie Erhalt der Grünstrukturen erlassen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dem Ziel einer verträglichen Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die ausgewiesene Grundfläche liegt unter 20.000 m² und begründet keine UVP-pflichtigen Vorhaben. Von der Durchführung einer Umweltprüfung kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nrn. 1 und 4 BauGB abgesehen werden, weil diese Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig gelten. Damit entfällt zugleich die Anwendung der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung nach dem Bayerischen Leitfadens. Da die Bebauungsplanänderung der Sicherung des Bestands dient, sind keine Beeinträchtigungen der FFH- oder der Vogelschutzrichtlinie zu erwarten.

Die Ausarbeitung der Bebauungsplanänderung 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 Nordwesten an die öffentliche Grünfläche an, die eine Verbindung zum westlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet „Untere Amper“ darstellt.

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 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 76 „Hauptstraße II“ gelten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans Nr. 76 „Hauptstraße II“ sowie für den nördlichen Teilbereich der Münchner Straße die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76.

Als Art der Nutzung ist ein Mischgebiet festgesetzt, in dem Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs.3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig sind.

Das Maß wird über die die Zahl der Vollgeschosse und die max. Geschosßfläche sowie die Grundflächenzahl geregelt (siehe Abbildung 2). Die festgesetzte max. zulässige Geschosßfläche ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die ausgewiesenen Bauräume lassen an der Hauptstraße zwei giebelständige Gebäude mit Satteldach sowie einem zweigeschossigen Verbindungsteil im rückwärtigen Grundstücksbereich zu und an der Münchner Straße zwei zweigeschossige Gebäude mit ausgebautem Zeltdach zu.

Zwischen den dreigeschossigen Gebäuden und zur rückliegenden Bebauung in der Münchner Straße 10 wird eine Unterschreitung der Abstandsflächen vorgesehen.

Die erforderlichen Stellplätze sind in einer Gemeinschaftstiefgarage unterzubringen, für die nur eine gemeinsame Rampe auf der Fl.-Nr. 47/3 errichtet werden soll.

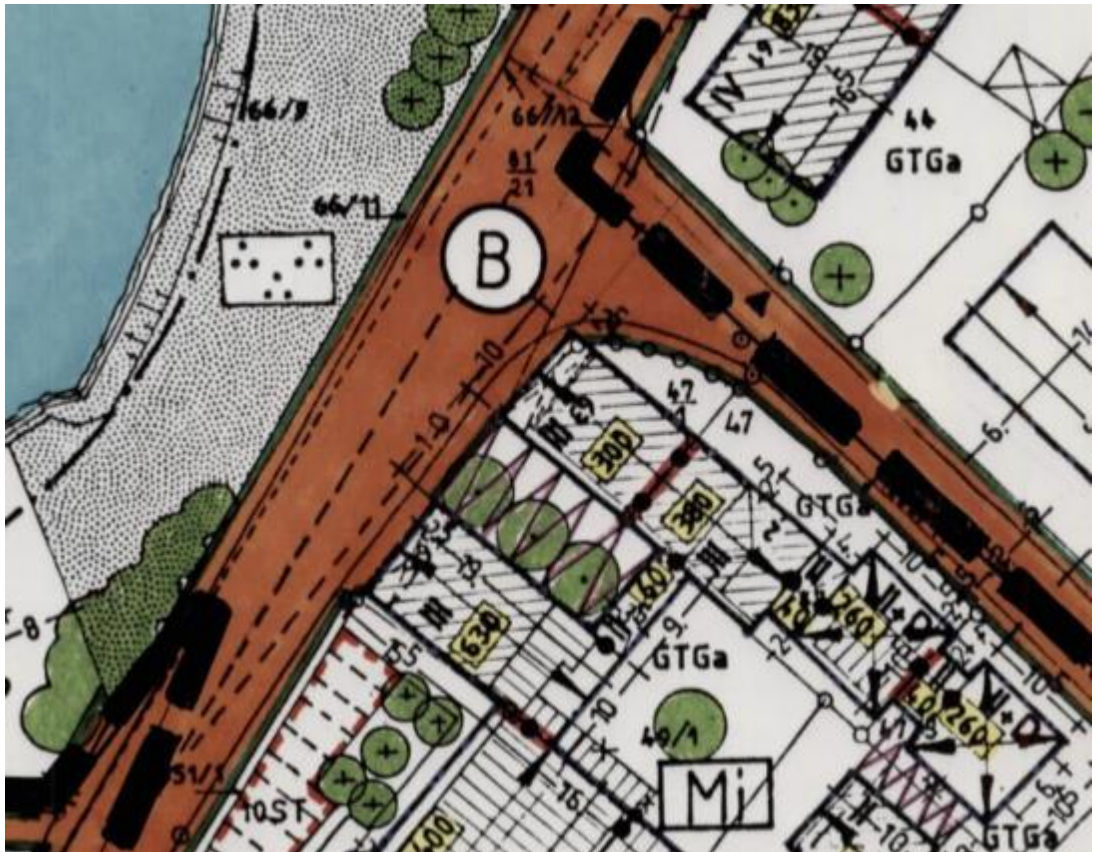


Abb. 2 Ausschnitt aus der Planzeichnung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 76 „Hauptstraße II“ i.d.F. vom 05.12.1996

Die Grünordnung sieht den Erhalt von vier Bäumen an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten vor. Zudem sind die Flächen über Tiefgaragen in den nicht überbauten Bereichen zu begrünen.



Abb. 3 Ausschnitt aus der Planzeichnung der rechtsverbindlichen 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 76 „Hauptstraße II“ i.d.F. vom 26.06.2006

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 76 in der Fassung vom 26.06.2006 setzt die Münchner Straße mit nördlichem Gehweg als öffentliche Verkehrsfläche fest.

2.3 Übergeordnete Fachplanungen und sonstige Rechtsvorschriften

2.3.1 Denkmalschutz

Unmittelbar nordwestlich des Plangebiets auf der gegenüberliegenden Seite der Hauptstraße befindet sich das Wasserkraftwerk, das mit seinem kubischen Walmdachbau, Putzgliederung und Dachreiter aus dem Jahr 1922 und der schmiedeeisernen Einfriedung denkmalgeschützt ist (D-1-79-142-8).



Abb. 4 Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 29.12.2021

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

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 Bodenschutz

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.

2.3.4 Sonstige

HQExtrem

Im Nordwesten grenzt das per Verordnung des Landratsamtes Fürstenfeldbruck festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Amper (21.11.2008) an (siehe Abbildung 7).



Abb. 5 HQextrem , ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 29.12.2021

Nach derzeitigem Kenntnisstand reicht das Überschwemmungsgebiet bei einem extremen Hochwasserereignis bis in das Planungsgebiet (siehe Abbildung 5) hinein.

In der Folge ist § 78b WHG zu berücksichtigen. Demnach sind bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen.

Boden

Die Übersichtsbodenkarte verzeichnet im Bereich des Plangebietes anthropogen überprägte Bodenformen, die bodenkundlich nicht weiter differenziert sind. In unmittelbarer Nähe zum Bebauungsplan wurde 2017 eine Bohrung an der Hauptstraße auf der Höhe der Hauptstraße 75 vorgenommen, die beim Landesamt für Umwelt mit der Nummer 7733BG015234 geführt wird. Demnach besteht die Oberschicht bis ca. 1 m Tiefe aus sedimentärem Lockergestein, darunter befindet sich mitteldichter Kies bis zu einer Tiefe von 16 m. Der Ruhewasserspiegel liegt bei 3,2 m u. AP.



Abb. 6 Bohrungen 0-10m (lila) und 10 - 40m (orange), ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Umweltatlas Bayern, Stand 30.12.2021

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 von Garagen- und Stellplätze für Kraftfahrzeuge in der Stadt Olching (Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS) in der Fassung vom 01.03.2018
- Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder in der Gemeinde Olching (Fahrradabstellplatzsatzung - FASStPIS) in der Fassung vom 23.06.2008
- Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe, in Kraft getreten am 01.02.2021
- Satzung zur Gestaltung und Begründung von Dächern (Dachgestaltungssatzung – DachGS) vom 08.07.2021

2.5 Informelle Rahmenplanung

Die BBE Handelsberatung GmbH hat im Jahre 2008 ein „Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Olching“ erarbeitet, das zwischenzeitlich durch mehrere Kurzgutachten ergänzt worden ist. Demnach liegt das zu betrachtende Plangebiet in der Ergänzungszone des Zentralen Versorgungsbereichs (BBE 2008: Einzelhandelskonzept der Gemeinde Olching, S. 28 und 31).

3. Plangebiet

3.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet ist unmittelbar an die überörtliche Staatsstraße St 2345 angeschlossen (siehe Abbildung 7). Diese führt über die Hauptstraße nach Süden und Westen zu den Gemeinden Eichenau, Emmering und dem Mittelzentrum Fürstfeldbruck sowie nach Osten zur Gemeinde Gröbenzell. Der Autobahnanschluss „Geiselbullach“ an die A 8 München – Stuttgart liegt etwa 4,1 km entfernt. Die S-Bahnhaltestelle in ca. 850 m Entfernung ist sowohl zu Fuß und mit dem Rad als auch mit dem Bus zu erreichen.

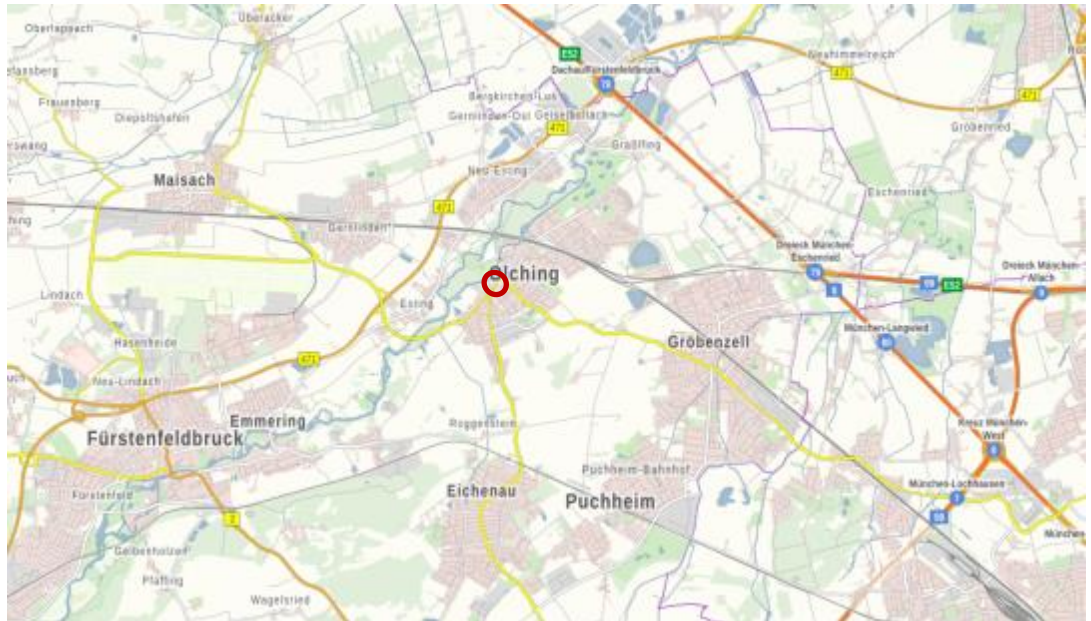


Abb. 7 Übersicht überörtliche Verkehrswege um das Plangebiet (roter Kreis), ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayern-Atlas, Stand 30.12.2021“

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 66/11, 66/12, 1233 TF, 1233/11, 1233/22, 1233/21, 44/1, 44/2, 45/2, 81TF, 81/21 TF, 81/22 TF, 81/23 TF, 81/26 TF, 81/35 TF, 47/1, 47, 49/1, 47/3, 47/4 Gemarkung Olching, auf einer Fläche von etwa 3.719 qm. Das Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt Olching unmittelbar gegenüber dem denkmalgeschützten Kraftwerk und schließt die Einmündung der Münchner Straße in die Hauptstraße mit ein.



Abb. 8 Lageplan mit Luftbild, ohne Maßstab, Quelle: Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2018

3.2 Städtebaulicher Bestand

Im Plangebiet rückt die Bebauung nur südöstlich der Hauptstraße unmittelbar an die Haupteerschließungsstraße heran.



Abb. 9 Blick von der Kreuzung Hauptstraße/ Münchner Straße Richtung Süden, Quelle: eigen Aufnahme PV München, Januar 2022)

Das Kraftwerk auf der gegenüberliegenden Straßenseite liegt etwas zurückversetzt, so dass von der Hauptstraße 65, 63 ein freier Blick über die öffentliche Grünfläche ins Landschaftsschutzgebiet „Untere Amper“ besteht.



Abb. 10 Blick von der Kreuzung Hauptstraße/ Münchner Straße Richtung Mühlbach, Quelle: eigene Aufnahme PV München, Januar 2022)

Erst im weiteren Verlauf wird das Straßenbild der Hauptstraße durch eine beidseitige viergeschossige Bebauung geprägt.



Abb. 11 Blick von der Kreuzung Hauptstraße/ Münchner Straße in die Hauptstraße nach Süden und Norden, Quelle: eigene Aufnahme PV München, Januar 2022)

Die Bebauung nördlich der Münchner Straße ist zweigeschossig mit ausgebautem Satteldach und südlich der Münchner Straße eingeschossig mit ausgebautem spitzem Satteldach.



Abb. 12 Blick von der Kreuzung Hauptstraße/ Münchner Straße in die Münchner Straße, Quelle: eigene Aufnahme PV München, Januar 2022)



Abb. 13 Blick von Münchner Straße zur Kreuzung auf Baulücke, Quelle: eigene Aufnahme Bauamt Olching, Januar 2022)

4. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept basiert auf dem Entwurf des Bauamtes vom 09.09.2019 (siehe Abbildung 13) und sieht ein Abrücken der Gebäude von der Münchner Straße vor, um so einen attraktiven Platz mit Außengastronomie zu ermöglichen. Dieser soll zu einer Verzahnung mit der unmittelbar nordöstlich der Hauptstraße angrenzenden öffentlichen Grünfläche entlang des Mühlbachs beitragen. Hierzu wird die südlich angrenzende städtebauliche Raumkante weiter fortgeführt.

Grundsätzlich soll entlang der Hauptstraße eine verdichtete höhere Bebauung mit vorgegebenen Nutzungen fürs Erdgeschoss und im Bereich der rückwärtigen Münchner Straße eine abgestufte niedrigere Bebauung ohne Vorgabe der Nutzungen im Erdgeschoss angestrebt werden. Damit reagiert die Planung auf die angrenzende Bebauung und Nutzung.



Abb. 14 Städtebaulicher Entwurf (Bauamt der Stadt Olching, 09.09.2019)

Aufbauend auf diesem Konzept wurde zusammen mit den Eigentümern und Bauherrn der vorliegende Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung ausgearbeitet und der Geltungsbereich um die zwei südöstlich angrenzenden Grundstücke erweitert. In diesem Zusammenhang entstand die städtebauliche Idee zu einem zusammenhängenden Eckgebäude, das die angrenzenden Straßenfluchten mit aufnimmt.

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend des bestehenden Baurechts als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Im Sinne einer unterschiedlichen Nutzung entlang der Hauptstraße und der Münchner Straße wird die Zulässigkeit der einzelnen Nutzungen gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO in den zwei Teilgebieten unterschiedlich geregelt. Darüber hinaus wird im MI 1 noch eine geschossweise Vorgabe der Nutzungen nach § 1 Absatz 7 BauNVO vorgenommen.

Um die städtebauliche Funktion der zentrumsnahen Lage sicherzustellen und den Gebietscharakter zu erhalten, sind des Weiteren die gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

Die Stadt strebt an, den Einzelhandel und Außengastronomie in diesem Bereich zu fördern. Durch den Ausschluss von Wohnnutzung im Erdgeschoss des nördlichen Teilbereichs (MI 1) sowie die vorhandene umgebende gewerbliche Prägung entlang der Hauptstraße 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 Grundflächen wird eine Nachverdichtung zugelassen, die angesichts der bestehenden und umgebenden Bebauungsstruktur als verträglich angesehen wird. Dabei gibt die Stadt Olching mit der Vorgabe von zwingend drei Vollgeschossen eine städtebauliche Akzentuierung entlang der Hauptstraße vor. Die zulässige Gesamt-Grundflächenzahl wird auf 0,8 beschränkt.

Da die Münchner Straße zur Hauptstraße leicht abfällt, werden absolute Höhen in Meter über Normalhöhen-Null für die Lage der Erdgeschoss-Rohfußböden sowie die maximal zulässigen Wandhöhen festgesetzt. Zur Gastronomie und sonstigen Geschäften im nördlichen MI 1 ist damit ein ebenerdiger Zugang sichergestellt.

Mit Blick auf die Starkregenereignisse und das HQextrem wird festgesetzt, dass Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen sind und beim Einbau von Fenstern darauf zu achten ist, dass sie druckwasserdicht sind.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Festsetzung der Baugrenzen wird das Konzept eines zusammenhängenden Baukörpers mit einer Ausrichtung der Firstrichtung an den beiden Straßen umgesetzt. Die Baugrenzen sind eng entsprechend der festgesetzten Grundfläche festgesetzt.

Aus der städtebaulichen Konzeption der straßenseitigen Bebauung mit Abstufung von zwingend III-, über maximal III- zu II-geschossiger Bebauung in Verbindung mit den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ergibt sich das Verhältnis zwischen der Neubebauung und dem baulichen Bestand. Dabei schließt die Neubebauung an der Hauptstraße 67 annähernd profilgleich an und passt sich an der Münchner Straße 4 und 6 an die dortige I-geschossige Bebauung an.

Schon der geltende Bebauungsplan hat das Problem der räumlichen Nähe zwischen Bestands- und Plangebäuden erkannt und die Möglichkeit der Abstandsflächenunterschreitung festgesetzt. Für das Grundstück der Münchner Str. Nr. 4, das nicht im Geltungsbereich der 13. Änderung liegt, bleibt diese Festsetzung zur Verwirklichung

der zulässigen II-geschossigen Bebauung bestehen. Durch die Änderungsplanung profitiert das Grundstück außerdem, weil die Baugrenzen nunmehr parallel zur Grundstücksgrenze zu Nr. 4 festgesetzt werden statt zur Münchner Straße. Somit wird ein einheitlicher Mindestabstand von 3 m für den Hauptbaukörper gewahrt statt bisher 1,5 m bis 2 m – trotz der Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenze für Balkone um 1,5 m. Faktisch bestehen an der Nordseite der Nr. 4 keine größeren Öffnungen, das Gebäude orientiert sich zu anderen Seiten.

Insgesamt bestehen keine Bedenken einer Beeinträchtigung von Besonnung, Belüftung, Brandschutz oder sozialem Frieden durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksgrenzen bei Ausnutzung der maximalen Wand- und Firsthöhen.

5.4 Bauliche Gestaltung

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

5.5 Verkehr

Die Erschließung erfolgt über zwei in der Planzeichnung vorgegebene Zu- und Abfahrten, die möglichst weit vom geplanten Kreisverkehr angeordnet sind und so den Verkehrsfluss im neuen Kreisverkehr nicht beeinträchtigen.

Die Planung des Kreisverkehrs wurde bereits mit dem Straßenbauamt Freising abgestimmt.

Die erforderlichen Stellplätze sind überwiegend in der Gemeinschaftstiefgarage unterzubringen. Die Zufahrt zu der Tiefgarage soll wie im Ursprungsbebauungsplan vorgesehen von der Münchner Straße aus erfolgen. Nur für kurzfristige Besucher der Gastronomie und Geschäfte sind Flächen für oberirdische Stellplätze festgesetzt, die unmittelbar von der Hauptstraße aus erschlossen werden.

5.6 Grünordnung

Für ein attraktives innerstädtisches Straßenbild sind Baumpflanzungen im Bereich der Gehwegverschwenkung an der Münchner Straße vorgesehen. Auf dem neu geschaffenen Vorplatz an der Hauptstraße werden in Ergänzung zu den zwei zu erhaltenden Bäumen noch weitere Baumpflanzungen festgesetzt. Die Pflanzgebote werden konkretisiert durch eine Artenliste, um den ökologischen Wert der Pflanzungen sicherzustellen, sowie durch eine Ersatzpflicht bei Ausfall.

5.7 Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur

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.

5.8 Einfriedungen und Werbeanlagen

Die Regelungen zur Einfriedung dienen dem Erhalt einer offenen, gemischt genutzten Fläche zwischen Erschließungsstraße und Gebäude. Zwischen den Grundstücken sind nur offene sockelfreie Einfriedungen zulässig. Die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen dienen der Erhaltung eines attraktiven Ortsbilds. Insbesondere sind störende Beleuchtungen nicht zulässig.

5.9 Technische Ver- und Entsorgung

5.9.1 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Wasserver- und -entsorgung erfolgt durch den Amperverband, ggf. wird das Schieberkreuz der Wasserversorgungsleitungen verlegt.

5.9.2 Grundwasserstand

Es ist davon auszugehen, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen wird, das abgeleitet werden muss. Unter Umständen erfolgt durch die Errichtung der Keller auch eine Umleitung des Grundwassers. Dafür ist vorab beim Landratsamt Fürstenfeldbruck eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Artikel 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

Für den Stellplatznachweis ist eine Gemeinschaftstiefgarage geplant. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes (siehe Kapitel 2.3.34) wird empfohlen, im Rahmen der Ausführungsplanung eine Bauwasserhaltung durchzuführen und den Einfluss der Tiefgarage auf die umliegende Bebauung frühzeitig näher zu betrachten.

5.9.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen. Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig / vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Hierzu sind die Angaben der Merkblätter DWA-M 153 und DWA-A138 zu beachten und es ist ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Wasserrechtsabteilung des Landratsamtes zu beantragen. Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden.

5.9.4 Starkregenereignisse

Hinsichtlich der immer häufiger vorkommenden Starkregenereignissen wird die Vorgaben der DIN 1986-100 i. V. m. dem Merkblatt DWA-M_553 "Hochwasserangepasstes Planen und Bauen" sowie der gemeinsamen Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ von StMB und StMUV verwiesen.

5.9.5 Strom

Es befinden sich Versorgungsanlagen der Bayernwerk Netz GmbH im Plangebiet, zu denen eine Schutzzone für Abgrabungen und Baumpflanzungen einzuhalten sind (siehe Hinweis Nr. 9).

Je nach Leistungsbedarf kann eine Trafostation auf einer Fläche von 18 qm bis 35 qm erforderlich sein.

5.9.6 Fernwärme

Mittelfristig ist der Anschluss an die Fernwärmeversorgung der Stadtwerke Olching vorgesehen. Hierzu sind bei Straßenbaumaßnahmen vorsorglich Fernwärmeleitungen zu verlegen.

6. Klimaschutz, Klimaanpassung

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 Gemeinschaftstiefgarage und Keller getroffen. Zur Wahrung der wichtigen Funktion der vorhandenen Bäume auf das Mikroklima, werden diese als zu erhaltend und zusätzlich noch neue zu pflanzende Bäume festgesetzt.

7. 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. Alternative Standorte wurden daher nicht geprüft.

Stadt

Olching, den 02.08.2023

.....
Andreas Magg, Erster Bürgermeister