

Stadt	Olching Lkr. Fürstenfeldbruck
Bebauungsplan	Nr. 180 Pfarrstraße II
Grünordnung	Tietz & Partner GmbH Büro für Landschafts- und Ortsplanung Margarethe Waubke, Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin Stöberlstraße 33, 80687 München Tel.: + 49 (0)89 7000 93 72 - Fax +49 (0)89 7000 93 73 studio@planbuero-tietz.de
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 QS: Schwander
Aktenzeichen	OLC 2-101
Plandatum	16.12.2021 (Satzungsbeschluss) 09.07.2021 (Entwurf) 23.07.2020 (Vorabzug) 14.07.2020 (Vorabzug) 25.07.2019 (Vorentwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

A Begründung zum Bebauungsplan

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Städtebauliches Konzept	3
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
3.1	Flächennutzungsplan.....	4
3.2	Bestehendes Baurecht.....	5
3.3	Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften.....	5
3.4	Bodenschutz.....	5
4.	Plangebiet	5
4.1	Lage und Nutzungen.....	5
4.2	Eigentumsverhältnisse.....	6
4.3	Erschließung.....	6
4.4	Emissionen.....	6
4.5	Altlasten.....	7
5.	Planinhalte	7
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen.....	8
5.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.....	9
5.5	Bauliche Gestaltung.....	9
5.6	Verkehr und Erschließung.....	9
5.7	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz.....	9
5.8	Flächen für die Wasserwirtschaft.....	10
5.9	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	11
5.10	Flächenbilanz.....	11
6.	Alternativen	12

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Olching verzeichnet seit Jahren eine beständig hohe Einwohnerentwicklung. Um dem dadurch bedingten Bedarf an Wohnbauland entgegenzukommen, verfolgt die Stadt das Ziel einer baulichen Entwicklung der in ihrem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) dargestellten Wohnbauflächen.

In diesem Sinne beschloss der Stadtrat in seiner Sitzung am 08.11.2018 die Erstellung eines städtebaulichen Entwurfs für die im FNP dargestellte Wohnbaufläche im Bereich der Ortseinfahrt an der Pfarrstraße sowie in seiner Sitzung am 16.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 180 „Pfarrstraße II“. Mit diesem sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der im FNP dargestellten Wohnbaufläche im Südosten der Stadt entlang der Pfarrstraße geschaffen werden. Maßgebliche Planungsziele sind die Schaffung von Wohnraum in maßvoller Verdichtung und die bauliche und grünordnerische Ortsabrundung.

Im Rahmen der Bauleitplanung soll der Grundsatzbeschluss der Stadt Olching zur Sozialgerechten Bodennutzung Anwendung finden und über einen städtebaulichen Vertrag die Bereitstellung von mindestens 30% der Geschossfläche für Haushalte mit mittlerem und geringem Einkommen gesichert werden.

Die Erstellung des Bebauungsplans wurde der Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München übertragen. Die Erstellung der Grünordnung sowie des Umweltberichts erfolgte durch das Planungsbüro Tietz & Partner GmbH, Dipl. Ing. Margarethe Waubke.

2. Städtebauliches Konzept

Als Zielvorgabe für die bauliche Entwicklung des Gebiets wurde im Vorfeld der Bauleitplanung ein städtebauliches Konzept erstellt. Insbesondere wurde dabei die exponierte Lage am Ortsrand berücksichtigt, durch die besondere Anforderungen an die bauliche Gestaltung und Grünordnung bestehen. Folgende Punkten wurden als Ziel formuliert:

- Kombination von Einfamilienhäusern mit Geschosswohnungsbau zur Schaffung verschiedener Wohnformen
- Abgestufte bauliche Entwicklung: Größere Kubaturen an den südlichen und östlichen Grenzen durch dreigeschossigen Geschosswohnungsbau entlang der Pfarrstraße sowie zweigeschossigen Geschosswohnungsbau im Osten. In den hinterliegenden Bereichen zweigeschossige Einfamilienhäuser; ein teilweiser Ausbau des Dachgeschosses in den zweigeschossigen Gebäuden soll ermöglicht werden
- Im Bereich der Geschosswohnungsbauten mit breiten Südfassaden entlang der Pfarrstraße soll bei Wahrung der maximalen Anzahl von drei Vollgeschossen zusätzlicher Wohnraum durch Giebel, Altane o.ä. geschaffen werden
- Unterbringung der nachzuweisenden Stellplätze für die Wohnungen im Geschosswohnungsbau in Tiefgaragen
- Fortsetzung des westlich an den bisherigen Siedlungsrand führenden Fußwegs
- Herstellung einer breiten Grünfläche mit integriertem öffentlichen Spielplatz östlich der Bebauung

- Schaffung einer breiten Ortsrandeingrünung

Aufbauend auf diesen Zielen wurde im Vorfeld der Bauleitplanung durch die Verwaltung der Stadt Olching ein erster städtebaulicher Entwurf für die bauliche Entwicklung des Gebiets erstellt. Ausgehend davon wurden durch den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München weitere Alternativen erarbeitet und mit der Verwaltung abgestimmt. Im Ergebnis wurden zwei alternative städtebauliche Entwürfe ausgewählt, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zur Diskussion gestellt wurden.

Im Ergebnis der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde schließlich die Planungsvariante mit Erschließung über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt von der Pfarrstraße sowie einem Wendehammer im Plangebiet beschlossen. Des Weiteren wurde eine Bebauung mit Geschosswohnungsbauten entlang der Pfarrstraße sowie mit Einzel- und Doppelhäusern in den hinterliegenden Bereichen festgelegt. Die Stellplätze der zwei Geschosswohnungsbauten entlang der Pfarrstraße sowie der zwei östlichen Geschosswohnungsbauten sollen jeweils in einer gemeinsamen Tiefgarage untergebracht werden.

Die alternative Variante mit Ringerschließung wurde aufgrund von im Verfahren vorgebrachten Bedenken, u.a. bezüglich Geräuschimmissionen und Verkehrssicherheit, nicht weiter verfolgt.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche mit Ortsrandeingrünung dargestellt. Die Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan entwickelt sich aus der Darstellung des Flächennutzungsplans.

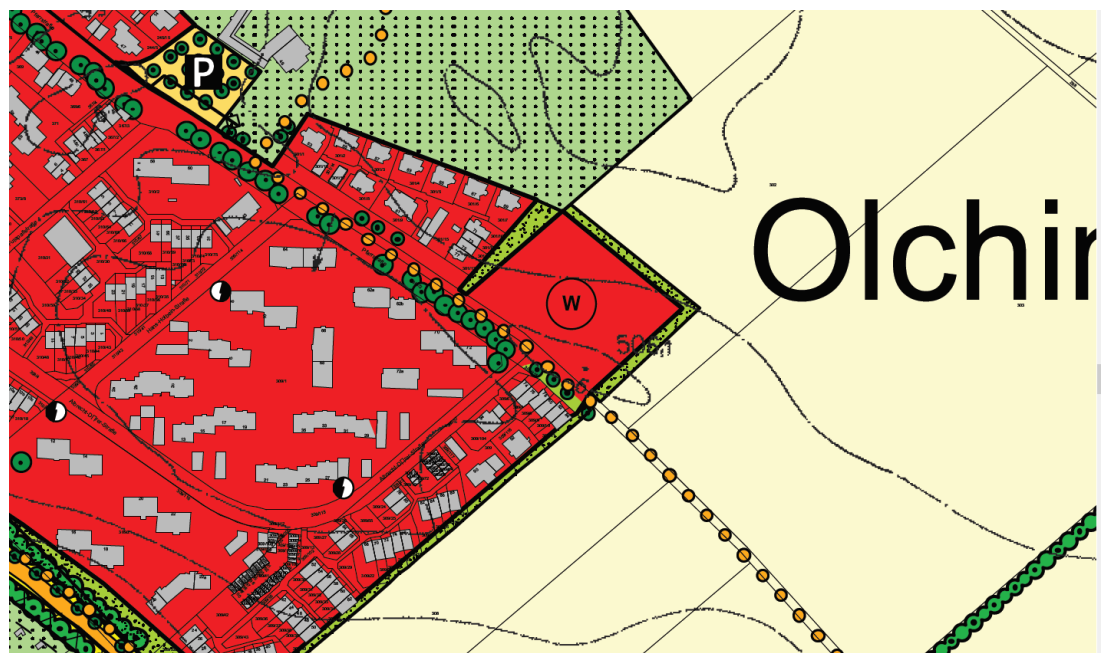


Abb. 1 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

3.2 Bestehendes Baurecht

Das Plangebiet liegt derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist derzeit nach § 35 BauGB zu beurteilen. Die geplante Wohnnutzung gehört nicht zu den gemäß § 35 Abs. 1 und 2 BauGB privilegierten Nutzungen und ist nach aktuell bestehendem Baurecht nicht zulässig.

3.3 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans und seiner näheren Umgebung befinden sich keine Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen (z.B. Wasserschutzgebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete) oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken (z.B. geschützte Biotope, Bau- und Bodendenkmäler).

Sollten im Rahmen von Bauvorhaben Bodendenkmäler aufgefunden werden, ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 BayDSchG).

3.4 Bodenschutz

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Olching (rechtswirksamer Stand 12.05.2016) fand eine Erhebung der Bauflächen im Stadtgebiet statt. Der Stadt stehen im planungsrechtlichen Innenbereich keine Flächen zur Verfügung, die im adäquaten Umfang für eine Entwicklung von Wohnbauland wiedernutzbar gemacht werden können. Nachverdichtungsprozesse verlaufen vorrangig auf Flächen im Privateigentum und entziehen sich somit den Steuerungsmöglichkeiten der Stadt.

Um zeitnah auf den bestehenden Bedarf an Wohnbauland reagieren zu können, ist daher die Inanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzten Flächen erforderlich. Diese Inanspruchnahme erfolgt nur im notwendigen Umfang auf einer im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellten Fläche.

4. Plangebiet

4.1 Lage und Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand der Stadt Olching entlang der Pfarrstraße, über die es verkehrlich erschlossen ist. Das etwa 1,0 ha große, eben verlaufende Gebiet umfasst eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 302, Gemarkung Olching. Im Süden ist es durch die Pfarrstraße sowie im Westen durch die bestehende Wohnbebauung begrenzt. (Siehe Abb. 2)

Auf dem Plangebiet bestehen derzeit landwirtschaftliche Nutzflächen, die sich auch im Norden, Osten und Südosten fortsetzen. Nordwestlich befindet sich ein Friedhof, im Westen sowie südlich der Pfarrstraße schließt Wohnbebauung an.

Die das Plangebiet umgebende Wohnbebauung ist durch eine vielfältige Bebauungsstruktur geprägt. Während sich die südöstlich gelegene Ortsrandbebauung sowie die westlich angrenzende Wohnbebauung aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern mit vereinzelt Mehrfamilienhäusern zusammensetzen, befinden sich südlich

der Pfarrstraße auch größere Geschosswohnungsbauten. Mit Ausnahme der Geschosswohnungsbauten sind die Gebäude durchgehend mit Satteldächern ausgestattet.



Abb. 2 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, 2018

4.2 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück FI.Nr. 302, Gemarkung Olching, befindet sich im privaten Eigentum. Im Rahmen der Bauleitplanung wird zur Umsetzung des Grundsatzbeschlusses der Stadt Olching zur Sozialgerechten Bodennutzung ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen, um neben der Verteilung der Kosten für Planung und Gutachten, Erschließung sowie Ausgleichsmaßnahmen auch eine Bereitstellung von mindestens 30% der Geschossfläche für Haushalte mit mittlerem und geringem Einkommen zu sichern.

4.3 Erschließung

Das Plangebiet ist durch die angrenzende Pfarrstraße erschlossen und an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Des Weiteren befindet sich die Bushaltestelle „Pfarrstraße“ in etwa 500 m Entfernung und bietet eine Busverbindung zum S-Bahnhof Olching. Die innere verkehrliche und technische Erschließung ist im Plangebiet noch nicht vorhanden.

4.4 Emissionen

Von den an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzenden sowie im näheren Umfeld vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungen gehen Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen aus. Diese sind im Rahmen der ortsüblichen und fachlichen Praxis von den Bewohnern des Wohngebiets zu dulden.

4.5 Altlasten

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Stadt Olching nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen. Sollten konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, so ist dies unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen (Art. 1 BayBodSchG).

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Olching als Reines Wohngebiet festgesetzt. Um den Charakter eines ruhigen Wohngebiets für das Plangebiet und seine Umgebung zu gewährleisten, sind Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

Die Festsetzung des Reinen Wohngebiets ist in drei WR-Bereiche unterteilt. Entsprechend der im städtebaulichen Konzept erarbeiteten Ziele unterscheiden sich die unterschiedlichen Teilbereiche teilweise in ihren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der baulichen Gestaltung sowie zu den Stellplätzen. Dies ist im Folgenden erläutert.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) sowie maximal zulässigen Geschossflächen (GF) in Verbindung mit der maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen, maximal zulässigen Wandhöhen und maximal zulässigen Firsthöhen entsprechend dem städtebaulichen Konzept festgesetzt.

Die festgesetzten Werte der GRZ entsprechen den Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO und sind ausreichend bemessen, um neben der Errichtung der Hauptbaukörper auch Terrassen zu ermöglichen. Bei der Festsetzung der zulässigen Überschreitungen der GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Nrn. 1 – 3 BauNVO genannten Anlagen sind die jeweiligen städtebaulichen Besonderheiten der Teilbereiche berücksichtigt. In den für Geschosswohnungsbau vorgesehenen Teilbereichen WR 2 und WR 3 besteht ein höherer Stellplatzbedarf, der jeweils in einer Tiefgarage erfüllt wird. Dieser erhöhte Flächenbedarf ist mit berücksichtigt, weswegen im WR 2 und WR 3 eine Gesamt-GRZ von 0,8 festgesetzt ist, während dieser Wert im WR 1 mit 0,6 festgesetzt ist. Durch die Festsetzung großer Grünflächen im Plangebiet wird der Versiegelungsgrad insgesamt angemessen begrenzt.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse dient dazu, die Entwicklung der Kubaturen optisch verträglich zu begrenzen. An der Pfarrstraße wird auch unter Berücksichtigung der gegenüberliegenden Bebauung eine dreigeschossige Bebauung als städtebaulich verträglich erachtet. Mit der Festsetzung von drei Vollgeschossen im WR 3 werden in diesem Teilbereich drei Regelgeschosse zuzüglich eines Nichtvollgeschosses im Dachgeschoss ermöglicht. Des Weiteren wird im WR 3 ein eingeschossiger Anbau ermöglicht, der in einer Tiefe von zwei Meter in Richtung Pfarrstraße errichtet werden kann. Über dem eingeschossigen Anbau können offe-

ne Altane oder Balkone für das 1. und 2. Obergeschoss sowie eine Terrasse im Dachgeschoss verwirklicht werden. Auf diese Weise kann weitere Wohnqualität geschaffen werden, wobei durch die offene Gestaltung eine optische Verträglichkeit des Baukörpers gewahrt bleibt.

Im Bereich der Einfamilienhäuser (WR 1) sowie der Geschosswohnungsbauten im Osten (WR 2) sind maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Ein Dachgeschossausbau der Gebäude ist damit möglich, jedoch nicht in dem Maße, dass ein drittes Vollgeschoss verwirklicht wird.

Die Festsetzungen zur Höhenentwicklung folgen dieser Systematik und ermöglichen im WR 1 und WR 2 eine zweigeschossige Bebauung mit Wandhöhen von maximal 6,5 m, im WR 3 auch eine dreigeschossige Bebauung mit maximal 9,0 m. Für die Errichtung eines Giebels wird im WR2 und WR 3 eine Überschreitung der maximalen Wandhöhe zugelassen. Im WR3 können somit durch den Zuschnitt der Bauräume auch Brüstungen im Dachgeschoss verwirklicht werden. Die Festsetzung von maximal 3 Vollgeschossen bleibt dabei zu beachten, die Entstehung eines dritten bzw. vierten Vollgeschosses durch Giebel ist nicht zulässig. Die Festsetzung der maximalen Firsthöhen orientiert sich an der umgebenden Bebauung, sodass das bestehende Bild im Bereich des Siedlungsrandes nicht gestört wird.

Die maximal zulässige Höhe der Erdgeschoss-Fertigfußböden, das herzustellende Gelände sowie das Straßenniveau werden in absoluten Werten über Normalhöhen-Null festgesetzt. Die Festsetzungen basieren auf der Erschließungs- und Entwässerungsplanung des Büros Dippold & Gerold Beratende Ingenieure GmbH (30.08.2021). Die Höhenentwicklung wird somit eindeutig definiert und ein Einfließen von Wasser bei Starkregenereignissen in die Gebäude oder die Tiefgaragen vermieden.

Des Weiteren begrenzt der Bebauungsplan teilweise die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude. Dies folgt dem städtebaulichen Konzept der Schaffung verschiedener Wohnformen und begrenzt darüber hinaus das Verkehrsaufkommen und die Fläche für Stellplätze im Plangebiet. So sind im WR 1 maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus und Doppelhaushälfte festgesetzt. In den für Geschosswohnungsbau vorgesehenen WR 2 und WR 3 ist keine Limitierung der Wohnungen angeordnet.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

Die Stadt Olching hat eine Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe erlassen. Durch die enge Festsetzung überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen in Verbindung mit den festgesetzten Wand- und Firsthöhen werden die somit erforderlichen Abstandsflächentiefen erfüllt. Ausnahmen bestehen lediglich an den Grünflächen sowie in zwei Fällen im Bauland. Zum einen überschneiden sich die Abstandsflächen der Geschosswohnungsbauten im WR 2 im Bereich der Tiefgaragenzufahrt geringfügig. Zum anderen liegt die Abstandsfläche der Nordfassade des westlichen Geschosswohnungsbaus in einem kleinen Bereich der Stellplatzflächen auf Parzelle 1. Durch diese Ausnahmen ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die Belüftung des Baugebiets, die Besonnung von Gärten bzw. Wohnbereichen oder auf angemessene Sozialabstände.

Des Weiteren liegen die Abstandsflächen teilweise über der Hälfte der nördlich und westlich angrenzend festgesetzten öffentlichen Grünflächen. An diese grenzt westlich ein Weg und weitere Grünflächen sowie nördlich Flächen für die Landwirtschaft

an. Eine Beeinträchtigung von Nachbarn kann daher auch hier nicht erkannt werden.

Die Stadt Olching erachtet den Abstand der Gebäude zu den Grundstücksgrenzen daher durch die Festsetzungen des Bebauungsplans als angemessen geregelt. Im gesamten Baugebiet werden Außenwände zugelassen, vor denen Abstandsflächen mit einer abweichenden Tiefe, als nach Art. 6 BayBO bzw. der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Stadt Olching erforderlich, zulässig sind.

Überschreitungen der Baugrenzen werden in einem städtebaulich verträglichen Maß für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen gewährt.

5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Lage der Garagen und offenen Stellplätze ist entsprechend dem städtebaulichen Konzept festgesetzt. Da im Bereich für Geschosswohnungsbau ein hoher Stellplatzbedarf besteht, sind hier gesonderte Festsetzungen getroffen, um optisch unerwünschte Garagenfronten zu vermeiden. So sind im WR 2 und WR 3 lediglich nachzuweisende Besucherstellplätze als offene Stellplätze zulässig. Alle weiteren Stellplätze sind in einer Tiefgarage unterzubringen.

Die Anzahl der nachzuweisenden Pkw- und Fahrradstellplätze richtet sich nach der Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen für Kraftfahrzeuge in der Stadt Olching sowie der Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder in der Stadt Olching.

5.5 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung orientieren sich an der Umgebungsbebauung. Da eine Nutzung des Dachgeschosses ermöglicht werden soll, sind Dachaufbauten zulässig, die jedoch zur Wahrung einer ruhigen Dachlandschaft in ihrem Ausmaß und Gestaltung geregelt werden. Im Bereich des WR 2 und WR 3 sollen außerdem im Dachgeschoss durch die Errichtung von Giebeln die Wohnraumnutzung optimiert werden. Des Weiteren wird durch die Vorgabe der Firstrichtungen in den Bauräumen ein einheitliches, ansprechendes Erscheinungsbild im Plangebiet sichergestellt, in dem die Traufseiten der Gebäude entlang der Verkehrsflächen orientiert sind.

5.6 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet ist über die Pfarrstraße erschlossen. Die innere Erschließung ist so gestaltet, dass die überbaubaren Grundstücksflächen deutlich weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind. Besondere Festsetzungen für den Brandschutz sind somit nicht erforderlich.

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche regelt die innere Erschließung im Baugebiet. Des Weiteren berücksichtigt die Festsetzung die Fortführung des bestehenden Fußwegs an der Pfarrstraße nach Osten

5.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dazu, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren, das Baugebiet in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden

sowie den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes zu verbessern.

5.7.1 *Pflanzung von Bäumen und Sträuchern, öffentliche Grünfläche, Flächen mit Pflanzbindung*

Entlang der Pfarrstraße sowie der inneren Erschließungsstraße werden straßennah Bäume festgesetzt, die den Straßenraum aufwerten. Auch am Ortsrand im Norden und Osten sind Baumpflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünfläche vorgesehen, um das Baugebiet in das Landschaftsbild einzubinden und eine Ortsrandeingrünung zu fördern.

Diese Ortsrandeingrünung wird durch die 2-reihige Wildgehölzhecke, die auf den privaten Gartenflächen in einer Breite von insgesamt 4 Metern festgelegt ist in ihrer Funktion deutlich unterstützt.

Auf der öffentlichen Grünfläche am südöstlichen Ortsrand ist ein öffentlicher Spielplatz vorgesehen. Die öffentlichen Grünflächen am Ortsrand werden, soweit sie nicht als Spielfläche dienen, als extensive Wiese ausgeführt.

Darüber hinaus sorgt der Pflanzschlüssel dafür, dass heimische Bäume gepflanzt werden und so für eine intensive Durchgrünung auch der privaten Freiräume gesorgt wird.

Nicht alle zu pflanzenden Bäume erfüllen den zu Landwirtschaftsflächen einzuhaltenen Mindestabstand von 4 m. Die Anordnung der Bäume ist bewusst gewählt. Es ist davon auszugehen, dass auf Seiten des betroffenen Grundstückseigentümers Einverständnis besteht, da er zugleich der Bauträger ist.

5.7.2 *Überdeckung von Tiefgaragen*

Um auch bei Anlage einer Tiefgarage einen begrüneten und bepflanzen Bereich zu erhalten, wird eine Mindestüberdeckung festgelegt. Durch diese Festsetzung wird eine dauerhafte Begrünung gewährleistet.

5.7.3 *Eingriffsregelung, Ausgleichbedarf und Bereitstellung der Ausgleichsflächen*

Die naturschutzfachliche Ausgleichsregelung sowie der erforderliche Ausgleichsbedarf sind im Umweltbericht aufgeführt.

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden extern im Bereich von Gewässerrandstreifen auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 1088 zur Verfügung gestellt. Entwicklungsziele und –maßnahmen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die Ausgleichsflächen sind am Weißen Graben festgesetzt und Teil des Bebauungsplanes. Da der Weiße Graben ein Gewässer ist, hängt von der konkreten Ausführung ab, ob ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich ist, welches neben dem Bauleitplanverfahren zu führen ist.

5.8 **Flächen für die Wasserwirtschaft**

Für die Niederschlagswasserbeseitigung liegt ein Konzept des Büros Dippold + Gerold beratende Ingenieure GmbH (30.08.2021) vor. Das geplante Gelände ist derart gestaltet, dass die Fließrichtung des Wassers in die das Plangebiet umgebenden Grünflächen führt. Für die Notentwässerung des Wendehammers ist eine Fläche entlang der Parzelle 1 festgesetzt, die in einen Entwässerungsgraben führt.

5.9 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
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, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet, Lage außerhalb wassersensibler Bereiche, dadurch Minimierung der Gefahren durch Hochwasser und wild abfließendes Oberflächenwasser
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)	Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie
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

5.10 Flächenbilanz

Zur Bilanzierung der überbauten Fläche sowie für die naturschutzfachliche Ausgleichsberechnung wird auf den Umweltbericht verwiesen.

6. Alternativen

Als Ergebnis der Standortprüfung im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Olching sind einzelne Wohnbauflächen im planungsrechtlichen Außenbereich im FNP dargestellt. Ziel der Stadt Olching ist eine sukzessive Schaffung von Baurecht auf diesen Flächen, um dem steigenden Bedarf an Wohnbauland entgegenzukommen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die Zielsetzungen des FNP umgesetzt, weitere alternative Standorte wurden daher nicht betrachtet.

Stadt Olching, den 21.12.2021

gez. Andreas Magg

Andreas Magg, Erster Bürgermeister