

Stadt Olching

Bebauungsplan

mit integrierter Grünordnung

Nr. 169

- Wohngebiet Max-Reger-Straße -

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	4
2	Bestandsaufnahme und Bewertung	5
2.1	Lage und Größe des Planungsgebietes, Eigentumsverhältnisse	5
2.2	Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse	5
2.2.1	Umgebung	5
2.2.2	Vorhandenen Nutzungssituation im Planungsgebiet	5
2.2.3	Naturhaushalt	6
2.2.4	Landschaftsbild	10
2.2.5	Erholung	11
2.2.6	Ver- und Entsorgung	11
2.2.7	Verkehr und Erschließung	11
2.2.8	Bau- und Bodendenkmäler	12
2.3	Vorbelastungen	12
2.3.1	Altlasten	12
2.3.2	Schallimmissionen	13
3	Planungsrechtliche Situation, übergeordnete Planungen	14
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan München	14
3.2	Flächennutzungsplan und Landschaftsplan	14
3.3	Sonstige Satzungen und Verordnungen	14
4	Ziele des Bebauungsplanes	14
5	Städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept	15
5.1	Art der Nutzung	16
5.2	Maß der Nutzung	16
5.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Abstandsflächen	17
5.4	Höhenentwicklung, Terrassengeschoss	18
5.5	Dächer, Solaranlagen, bauliche Gestaltung	18
5.6	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	19
5.7	Straßenraumgestaltung und ruhender Verkehr	19
6	Grünordnungskonzept	20
6.1	Gliederung des Baugebiets und Lage der öffentlichen Grünflächen	20
6.2	Ausgestaltung und Nutzbarkeit der öffentlichen Grünflächen	21
6.3	Private und halböffentliche Grünflächen	21
6.4	Durchgrünung	22
6.5	Durchwegung	23
6.6	Behandlung des Oberflächenwassers	23
6.7	Baumfällungen	23
7	Verkehrskonzept	23
7.1	Fahrverkehr, verkehrsberuhigte Bereiche	23
7.2	Ruhender Verkehr	24
8	Schallschutzkonzept	24

Stadt Olching:

Beb.Pl. mit Grünordnung Nr.169 – Wohngebiet Max-Reger-Straße

9 Auswirkungen der Planung	26
9.1 Städtebau	26
9.2 Grünordnung	26
9.3 Verkehr	27
10 Anhang	27

1 **Anlass der Planung**

Das Grundstück Max-Reger-Straße 6-10 befindet sich im Eigentum der Fa. Vodafone Leichtbau GmbH, Düsseldorf, vormals Mannesmann AG. Das Areal wurde bis Ende Januar 2002 von der Firma Manntech Fassadenbefahrssysteme GmbH, einer Tochterfirma der Mannesmann AG, für die Produktion von Fassadenbefahranlagen industriell-gewerblich genutzt.

Am Standort Olching wurde nach sorgfältiger und umfassender Prüfung verschiedener Umstrukturierungsmaßnahmen die Produktion Ende des Jahres 2002 eingestellt und an einen neuen Standort in Mammendorf, ebenfalls Landkreis Fürstenfeldbruck, verlagert. Ursache hierfür waren sowohl geänderte Produktionsabläufe, die einen deutlich geringeren Flächenbedarf erforderten, als auch Umstellungen in der Produktionslogistik, deren Anforderungen an optimale Produktionsabläufe an diesem Standort nicht mehr erfüllt werden konnten. Als problematisch erwiesen sich zudem die gewerbliche Erschließung über die Daxerstraße und die Lage unmittelbar anschließend an bestehende Wohngebiete. Das Gelände liegt seit dem Abzug der Firma Manntech GmbH brach und soll nun einer geeigneten Nachnutzung zur Verfügung gestellt werden.

Das ehemalige Verwaltungsgebäude der Firma Manntech GmbH an der Max-Reger-Straße wurde von der Stadt Olching im Jahr 2003 erworben. Es wird seither nach Umbau als Kindergarten und Jugendzentrum genutzt.

Für das Gesamtareal wurde durch das Büro DRAGOMIR STADTPLANUNG ein städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept entwickelt, welches neben dem Kindergarten und Jugendzentrum eine aufgelockerte, durchgrünte Wohnnutzung zur Abrundung des Ortsrandes an dieser Stelle vorsieht.

Da das bestehende Planungsrecht diese Nutzung nicht zulässt, soll ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt werden.

Bebauungsplanverfahren

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ist eine Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung von Flächen grundsätzlich möglich, wenn die festzusetzende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 qm beträgt. Maßgeblich ist hier lediglich die Grundfläche der Hauptbaukörper. Im Falle dieser Planung mit einer zulässigen Grundfläche von insgesamt 15.900 qm ist dies der Fall, eine Vorprüfung des Einzelfalles ist nicht erforderlich.

Das vorliegende Vorhaben unterliegt keiner UVP-Pflicht nach § 2 Abs. 2 Satz 1 UVPG Anlage 1. Des Weiteren werden durch das Vorhaben keine Gebiete nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und der Europäischen Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt.

Gem. § 13a Abs. 2 Satz 4 ist ein Ausgleich für die Eingriffe nicht erforderlich, da die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten

sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig gelten.

Das Bebauungsplanverfahren soll als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden, d.h. von einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie einer frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Es werden die Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes, Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet liegt in der Stadt Olching am südöstlichen Ortsrand, nördlich der Bahnlinie München-Augsburg. Es wird durch die Max-Reger-Straße im Westen, die Neufeldstraße im Norden, durch gärtnerisch bzw. landwirtschaftlich genutzte Grundstücke im Osten, die Straße Zu den Mooswiesen im Südosten bzw. durch das gewerblich genutzte Grundstück des Spartenbaubetriebs Dr. Ing. Heinrich Wolff GmbH & Co. KG (im Folgenden Spartenbaubetrieb) im Süden begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat insgesamt eine Fläche von ca. 5,6 ha.

Das Planungsgebiet umfasst die im Eigentum eines Unternehmens (im Folgenden Grundbesitzer) befindlichen Grundstücke mit den Flurnummern 1024, 1024/2, 1024/4, 1043 und 1043/1. Lediglich das im Planungsgebiet befindliche Grundstück 1024/3 befindet sich in städtischem Eigentum.

2.2 Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse

2.2.1 Umgebung

Südlich des Planungsgebietes verläuft die Bahnlinie München-Augsburg. Diese wird von der S-Bahn, Regionalzügen und Fernzügen sowie Güterzüge befahren. Nördlich und westlich des Planungsgebietes befinden sich Wohnbaugebiete mit Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung sowie Mehrfamilienhäusern aus unterschiedlicher Bauzeit. Im Osten befinden sich landwirtschaftlich geprägte Flächen mit isolierten landwirtschaftlichen Hofstellen zum Olchinger See hin. Einige der direkt angrenzenden Grundstücke im Osten sind mit Obstbäumen bestanden und werden gärtnerisch genutzt. Weiter im Osten in einer Entfernung von rd. 500 m befindet sich das Naherholungsgebiet Olchinger See.

2.2.2 Vorhandenen Nutzungssituation im Planungsgebiet

Das Planungsgebiet wurde bis zum Jahre 2002 von der Mannesmann AG gewerblich genutzt. Die Produktion von Fassadenbefahrssystemen wurde aufgegeben und ein Großteil der Fläche liegt seither brach. Die auf dem Gelände befindlichen Gebäude und Hallen sind weitgehend ungenutzt und in schlechtem baulichen Zustand.

Ein Streifen im südlichen Bereich des Planungsgebietes wird derzeit noch von dem angrenzenden Spartenbaubetrieb als Lagerfläche genutzt. Die Nutzung ist befristet und soll bei Entwicklung des Grundstücks aufgegeben werden.

Die Stadt Olching hat das Grundstück mit Fl.Nr. 1024/3 an der Max-Reger-Straße erworben und das bestehende zweigeschossige Verwaltungsgebäude als Jugendzentrum und Kindergarten umgenutzt. Dieses und die zugehörigen Freiflächen sollen erhalten bleiben.

2.2.3 Naturhaushalt

Naturraum

Das Planungsgebiet liegt naturräumlich in der Münchner Schotterebene auf würmeiszeitlichen Schotterterrassen im Randbereich des Dachauer Moores, östlich der Talniederung der Amper.

Boden und Topographie

Die Zusammensetzung der Schotterterrassen kann als sandige Fein- bis Grobkiese bezeichnet werden. Unter dem Oberboden wurden die Kiese der quartären Schotterterrassen abgelagert, die aus schluffigen, sandigen Kiesen bestehen und allgemein mitteldicht bis dicht gelagert sind. Im Planungsgebiet herrscht der humusreiche Bodentyp der Pararendzina aus carbonatreichem Schotter, meist mit Flußmangel- oder Hochflutlehmüberdeckung vor.

Der Boden ist auf Grund seiner vorangegangenen gewerblichen Nutzung stark anthropogen überprägt. Im Umgriff des Bürogebäudes und der Lagerhallen des Vodafone-Geländes wurde mit Auffüllmaterial, aus sandigen, schluffigen Kiesen, das z.T. anthropogene Beimengungen wie Ziegelbruch enthält, verfüllt. Im Bereich des ehemaligen Bürogebäudes und der Hallen bzw. Lagerhallen ist der Boden durch Asphalt versiegelt. Der Versiegelungsgrad bezogen auf das gesamte Planungsgebiet beträgt ca. 30.000 qm, das entspricht 54 %. Die Versiegelung setzt sich aus den asphaltierten Verkehrsflächen mit ca. 13.500 qm und den Gebäudeflächen mit ca. 16.500 qm zusammen. Die ehemaligen Lagerflächen im südöstlichen und nördlichen Bereich des Planungsgebietes befinden sich teilweise auf anstehendem Schotterboden.

Die Geländehöhe des Planungsgebietes beträgt im Süden ca. 503 m ü. NN und fällt nach Norden um ca. 1 m auf 502 m ü. NN ab. Innerhalb des Geländes wurde bis zu einem Meter der Oberboden abgetragen. Entlang der Grundstücksgrenze des Planungsgebietes verläuft dadurch eine 0,4 – 0,6 m hohe Böschung.

Innerhalb des Geländes befindet sich nordwestlich der ehemaligen Kranbahn ein von Westen nach Osten verlaufender Geländesprung von ca. 0,6 m.

Wasserhaushalt

Bei Hochwasserstand steht das Grundwasser im Mittel bei ca. 2,2 m u. GOK (Geländeoberkante), bei Mittelwasserstand ca. 2,9 m u. GOK und bei Niedrigwasserstand ca. 3,6 m u. GOK. Die Grundwasserfließrichtung ist nach Norden gerichtet.

Der Grundwasserspiegel liegt nach Geländebefund vom 21.07.2010 bei ca. 2,7 m u. GOK.

Durch die im Bereich WA 9 mit WA 11 geplanten Tiefgaragen und die Keller der geplanten Bebauung wird bei Mittelwasserstand in den Grundwasserleiter eingegriffen. Für die Beurteilung und Berechnung des vom Grundwasserstrom initiierten Aufstaus ist die Tatsache von Bedeutung, inwieweit das Gebäude in den Grundwasserleiter einbindet und dadurch absperrend wirkt oder es auch unterströmt werden kann. Ein Grundwasseraufstau ist auf Grundlage der durchgeführten Untersuchungen und ersten Abschätzungen derzeit auszuschließen, da die Gebäude auf Grund der Mächtigkeit des Grundwasserleiters unterströmt werden können. Die Tiefgaragen und Keller sind wasserdicht und auftriebssicher, mit weißen Wannen, auszuführen. Zur Bemessung ggf. notwendiger Bauwasserhaltung im Zuge der Errichtung der Tiefgaragen und Keller sollte auf dem Gelände eine Grundwassermessstelle errichtet und ein Pumpversuch zur Bestimmung der hydraulischen Kenngrößen des Grundwasserleiters durchgeführt werden. Die Auswirkungen auf Grundwasser, Grundwasserfließrichtung und die umgebende Bebauung sind im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens im Bauvollzug durch das Wasserwirtschaftsamt zu prüfen.

Klima und Kleinklima

Die Jahresmitteltemperatur beträgt ca. 7°C – 8°C. Die Jahresniederschlagssumme liegt im Landkreismittel bei 750-850 mm. Die thermische Belastung infolge eines Aufheizens der Belagsflächen im Sommer ist durch die großen zusammenhängenden Versiegelungsflächen hoch. Durch die Lage am Ortsrand und die im Osten angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Waldflächen, die als Frischluftentstehungsgebiete fungieren, ist ein Luftaustausch innerhalb des Planungsgebietes gewährleistet. Dies führt zu einer Entlastung des Mikroklimas.

Vegetation

Die potentiell natürliche Vegetation des Planungsgebietes gehört dem Waldgersten-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald an.

Der Hauptbaumbestand ist an der Kreuzung Max-Reger-Straße/Neufeldstraße und entlang der Neufeldstraße zu finden. Die prägenden Baumarten sind Birke und Esche. Entlang der Neufeldstraße steht eine ortsbildprägende Birkenreihe. An der Kreuzung Max-Reger-Straße/Neufeldstraße wachsen auf dem Gelände, auf dem sich ehemals ein landwirtschaftliches Anwesen befand, großkronige, alte Eschen und Obstbäume (Apfel, Zwetschge), deren Vitalität teilweise stark eingeschränkt ist. Sie weisen einen hohen Anteil an Totholz auf. Soweit mit der Verkehrssicherungspflicht vereinbar sollen einige der alten Obstbäume aus artenschutzrechtlicher Sicht als Vogelbrut- und -nährgehölz erhalten bleiben.

Das interne Grün, das als Einfassung aus Ziergehölzen entlang des Bürogebäudes und der Hallen besteht, ist nicht erhaltenswert.

Entlang der Grundstücksgrenze im Süden und Westen des Planungsgebietes haben sich Heckenstrukturen aus Hartriegel, Weißdorn und Weiden entwickelt, die von einzelnen Bäumen (Sal-Weide, Purpur-Weide, Spitz-Ahorn und Eber-

esche) durchbrochen sind. Auf Grund ihrer Wertigkeit als Lebensraum für Vögel und ihrer Funktion als Ortsrandeingrünung sollte diese Heckenstruktur vor allem im westlichen Bereich des Planungsgebietes weitgehend erhalten bleiben.

Die ehemaligen Lagerflächen im Süden und Osten des Planungsgebietes haben sich durch die Aufgabe der Nutzung vor ungefähr 10 Jahren und ein damit einhergehendes Pflegedefizit zu trockenen, nährstoffarmen Brachflächen mit Ruderalvegetation entwickelt. Diesen Flächen kommt eine mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild im Bezug auf Arten und Lebensräume zu. Bei der Planung sollen diese Flächen in ihrer Wertigkeit berücksichtigt und aus artenschutzrechtlichen Gründen weitgehend erhalten bleiben.

Fauna

In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (im Folgenden saP), durchgeführt von Dr. H. M. Schober Gesellschaft für Landschaftsarchitektur mbH, Oktober 2010, werden mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf alle europäischen Vogelarten und alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie als saP-relevantes Artenspektrum erörtert. Aus dem Spektrum der europäisch geschützten Arten in Bayern wurden fünf Fledermausarten, die Schlingnatter und die Zauneidechse (beide im Sinne einer worst-case-Betrachtung) und 41 Brutvogelarten ermittelt, die im Umfeld des Vorhabens vorkommen oder möglicherweise zu erwarten sind. Die saP wurde nach Eingang der Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren in ihrer Einschätzung bezüglich des nachweislichen Vorkommens des Turmfalkens (Nachweisführung durch Landesbund für Vogelschutz (LBV)) innerhalb des Planungsgebietes im November 2012 ergänzt.

Potenziell vorkommende Fledermausarten im Untersuchungsgebiet:

- Abendsegler (*Nyctalus noctula*)
- Braunes Langohr (*Plecotus auritus*)
- Breitflügel-Fledermaus (*Eptesicus serotinus*)
- Graues Mausohr (*Myotis myotis*)
- Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)

Eine Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch den Abriss von Gebäuden oder die Beseitigung von Gehölzen wird ausgeschlossen, weil sowohl im Gebäude- als auch im Vegetationsbestand keine geeigneten Strukturen für Fledermausquartiere gefunden wurden. Die wenigen stärkeren Bäume auf dem Gelände des ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens bleiben annähernd erhalten. Auch nachteilig negative Auswirkungen auf den Erhaltungszustand wirksame Störungen durch Bauarbeiten werden ausgeschlossen, da die Arbeiten außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse stattfinden. Durch den Erhalt des Vegetationsbestandes auf dem Gelände des ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens wird ein potenzielles Jagdhabitat erhalten. Durch die nach Südosten verlaufende Grünfläche mit Einzelbäumen wird ein Flugkorridor in angrenzende Jagdreviere eröffnet.

Potenziell vorkommende Reptilienarten im Untersuchungsgebiet

- Schlingnatter (*Coronella austriaca*)
- Zauneidechse (*Lacerta agilis*)

Da das Areal seit einigen Jahren brach liegt, erscheint eine Besiedelung der ehemaligen Lagerflächen mit ihrer Ausprägung als offene, trockene Schotterflächen in den Randbereichen des Untersuchungsgebietes vom Bahnareal her als möglich. Bei Annahme eines worst-case-Szenarios könnte die geplante Bebauung zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten führen. Die ökologische Funktion der Art bleibt aber durch die Flächen am angrenzenden Bahnareal erhalten. Durch die Baumaßnahme könnte es weiterhin zu einer Verletzung oder Tötung einzelner Tiere kommen. Durch die ganzjährige Anwesenheit von Schlingnatter und Zauneidechse sowie ihrer Entwicklungsformen ist dieses Risiko jedoch nicht vermeidbar. Nachdem es sich um eine unvermeidbare Schädigung handelt, löst diese kein Schädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG aus. Durch die Ausgestaltung eines Teils der Stützmauer im Süden mit Gabionen und den Erdwall werden neue Habitate für beide Arten geschaffen.

Potenziell vorkommende Vogelarten im Untersuchungsgebiet (siehe Abschicht-tabelle)

Wegen der allgemeinen Verfügbarkeit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang des Untersuchungsgebietes kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der vom Eingriff oder Vorhaben betroffenen Arten weiterhin gewährleistet bleibt.

Bauzeitlich eintretende Störungen einzelner Individuen der Arten verstoßen nicht gegen das Störungsverbot, da sie zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen im Naturraum führen.

Mit Hinblick auf die Lebensraumsprüche dieser Arten wird es unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung gelingen, dass vorhabensbedingt keine Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

Des Weiteren wird ein Störungsverbot (incl. individuenbezogener Kollisionsverluste) nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen.

Im Untersuchungsgebiet konnte durch eine Ortsbegehung des LBV das Vorkommen des Turmfalken nachgewiesen werden, der in einer der leer stehenden Fabrikhallen vermutlich eine Fortpflanzungs- und Ruhestätte hat. Der Nachweis eines Brutvorkommens für 2012 konnte zu dieser Jahreszeit nicht mehr geführt werden. Im Zuge des Vorhabens muss die Halle abgerissen werden. Das Angebot an geeigneten Brutmöglichkeiten für den Turmfalken stellt gelegentlich einen bestandslimitierenden Faktor dar. Wenn die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann, ist vom Eintreten eines Verbotstatbestandes gem. §44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG abzusehen. Für diesen Fall werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (= cef-Maßnahmen) für den Turmfalken in Form von

Ersatzhabitaten (Nistkästen) erforderlich. Für die Art werden durch den LBV in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde diese Ersatzhabitats für einen Zeitraum von 10 Jahren gesucht. Nach Auskunft des LBV sind Alternativstandorte innerhalb des Stadtgebietes vorhanden. Die Durchführung und Sicherung der cef-Maßnahmen auf den Alternativstandorten werden über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Olching und dem Eigentümer geregelt.

Damit ist eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht erforderlich.

Die vollständige saP befindet sich im Anhang der Begründung.

Schutzgebiete

Im Planungsgebiet sind keine Schutzgebiete und geschützten Biotop vorhanden. Ferner sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete vorhanden. Das Vorkommen von europäischen und national geschützten Arten im Planungsgebiet wurde in einem Bericht von Dr. H. M. Schober Gesellschaft für Landschaftsarchitektur mbH untersucht und in Kap. 2.2.3 Naturhaushalt / Fauna näher erläutert.

2.2.4 Landschaftsbild

Das Planungsgebiet befindet sich in Ortsrandlage im Osten der Stadt Olching. Das Landschaftsbild wird bestimmt durch den Übergang von Wohngebieten mit Ein- und Mehrfamilienhäusern im Norden und Westen des Planungsgebietes und die Öffnung in die freie Landschaft mit land- und forstwirtschaftlich überprägter Flur.

Im nordöstlichen Bereich entlang der Neufeldstraße schließt sich eine Wohnbebauung mit Bebauung in zweiter und dritter Reihe an, die sich bis an den Erholungsbereich Olchinger See erstreckt.

Im Osten des Planungsgebietes befinden sich vereinzelt, locker aufgereihete Wochenendhäuser auf weitläufigen Grundstücken mit großem Baumbestand. Entlang der Grundstücksgrenze befinden sich hier ein großer Kastanienbaum, eine Birke und ein Walnusbaum, die in ihrer Eigenart das Planungsgebiet positiv prägen.

Im Süden des Planungsgebietes befindet sich das Betriebsgelände eines Spartenbaubetriebes. Zur Max-Reger-Straße orientiert sich das Gebäude mit den Unterkünften der Belegschaft. Im rückwärtigen Bereich befinden sich Lager- und Abstellhallen. Anschließend an das Betriebsgelände des Spartenbaubetriebes, liegt die Bahntrasse München-Augsburg mit einer Lärmschutzwand und vorgepflanzter Vegetation.

2.2.5 Erholung

Das Planungsgebiet ist direkt am Ortsrand von Olching gelegen. An das Planungsgebiet schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. In unmittelbarer Nähe befindet sich der öffentlich zugängliche Olchinger See mit Badestrand. In etwa 1 km Entfernung ist das Naherholungsgebiet an der Amper zu erreichen. Die nächstgelegene innerörtliche Grünfläche befindet sich im Schwaigfeld in etwa 500 m Entfernung.

Das Planungsgebiet selbst hat bisher keine Funktion als Erholungsfläche.

2.2.6 Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Ampergruppe (WVA). Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Amperverband. Sollte der Bau einer Pumpstation zur geregelten Entsorgung des Plangebietes erforderlich werden, kann diese im Plangebiet gem. § 14 Abs. 2 BauNVO errichtet werden.

Die Bereitstellung von Fernwärme erfolgt über die Energieversorgung Olching. Die Fernwärmeleitung befindet sich entlang der Max-Reger- und der Neufeldstraße.

Das Gebiet wird von der E.ON AG mit Strom versorgt.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch die Abfallwirtschaftsbetriebe in Fürstenfeldbruck.

Eine Ferngasleitung befindet sich entlang der Max-Reger- und Neufeldstraße. Die an der Max-Reger-Straße im Planungsgebiet bestehende Gasdruckregelanlage der Stadtwerke München ist zu erhalten. Dies wird durch entsprechende Festsetzung einer Versorgungsanlage gewährleistet. Ferner wird darauf hingewiesen, dass beidseitig der in der Max-Reger-Straße und Neufeldstraße verlaufenden Gasleitung DN 250 PN 40 ist ein 3,0 m breiter Schutzstreifen einzuhalten ist. Umseitig der bestehenden Erdgas-Druckregelanlage ist ein Schutzabstand von 2,0 m sowie beidseitig der Ein- und Ausgangsleitungen von 3,0 m einzuhalten. Diese Schutzstreifen sind von jeglicher Über- und Unterbauungen sowie Bepflanzungen und die Errichtung von Dauerstellplätzen freizuhalten.

2.2.7 Verkehr und Erschließung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Planungsgebiet ist für den motorisierten Individualverkehr über die Max-Reger-Straße und die Neufeldstraße angeschlossen. Über die Daxerstraße im Süden und die Ludwigstraße bzw. die Ascherbachstraße im Norden ist das Planungsgebiet an die Feursstraße und somit mit dem örtlichen Hauptstraßennetz verbunden. Über das örtliche Hauptstraßennetz gelangt man auf die Bundesstraße B 471. Die Anschlussstelle an die Bundesautobahn BAB 8 befindet sich in ca. 2,5 km Entfernung (Luftlinie).

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Im Süden des Planungsgebietes verläuft die Bahnlinie München – Augsburg. Dort verkehrt die S-Bahnlinie 3 von Mammendorf über München nach Holzkirchen. Der S-Bahnhof Olching befindet sich westlich des Planungsgebietes in einer Entfernung von etwa 1 km.

Entlang der Neufeld- und der Max-Reger-Straße verkehrt eine MVV-Buslinie. Unmittelbar am Planungsgebiet liegt die Haltestelle „Max-Reger-Straße“ an der Kreuzung zur Neufeldstraße.

Rad- und Fußwegeverbindungen

Südwestlich des Planungsgebietes verläuft ein Fuß- und Radweg entlang der Bahngleise zum Olchinger See. Die nächstgelegene Unterführung der Bahnstrecke erfolgt in ca. 600 m Entfernung (Luftlinie) über die Blumenstraße östlich des Planungsgebietes.

2.2.8 Bau- und Bodendenkmäler

Im Planungsgebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt.

2.3 Vorbelastungen

2.3.1 Altlasten

Das Planungsgebiet Max-Reger-Str. 6-12 in Olching wurde über mehrere Jahrzehnte von der Mannesmann AG gewerblich genutzt. Im Zuge der Planungsmaßnahmen zur Umnutzung des Geländes wurden mehrere Flächen, für die der Verdacht von nutzungsbedingten Bodenverunreinigungen gegeben ist, durch die Fa. Sakosta CAU mit dem Gutachten vom 12.08.2010 untersucht. Als nutzungsspezifische Verdachtsflächen wurden die Betriebstankstelle an der Hofeinfahrt an der Max-Reger-Straße, die Abscheideranlage vor der Waschhalle, sowie der Lackierbereich in der Ostecke der Halle 1 und die Tauchbecken im Norden der Lagerhalle 1 ausgewiesen. Zur Untergrunduntersuchung wurden an sieben Sondierpunkten Rammkernsondierungen abgeteuft und Boden- und Bodenluftproben entnommen.

Die Untersuchung der Bodenproben ergab keine Hinweise auf flächenhaft erhöhte Schadstoffgehalte. Die Ergebnisse der Bodenluftuntersuchungen sind als unauffällig zu bezeichnen.

Eine Grundwassergefährdung ist auf Grundlage der erfolgten Boden- und Bodenluftuntersuchungen trotz des geringen Flurabstandes nicht erkennbar.

Derzeit sind auf dem Gelände keine weiteren Maßnahmen aus umwelttechnischer Sicht notwendig.

Im gesamten Planungsgebiet sollte vor Abbruch der bestehenden Bausubstanz im Zuge der Umnutzung eine Untersuchung der Bausubstanz im Hinblick auf das Vorhandensein von baustoff- und/oder nutzungsbedingten Schadstoffen in der Bausubstanz durchgeführt werden. Nach dem Abbruch der Bausubstanz soll an den oben genannten oder eventuell hinzugekommenen Verdachtsflächen eine abschließende Untergrunduntersuchung durchgeführt werden, um eine

gänzliche Altlastenfreiheit für das Baugebiet zu gewährleisten.

2.3.2 Schallimmissionen

Verkehrslärm

Aufgrund der Nähe des Planungsgebietes zur Bahnstrecke München – Augsburg sind Belastungen durch den Schienenverkehr zu erwarten. Außerdem grenzt das Gebiet an das von dem Spartenbaubetrieb genutzte Grundstück. Hier sind Lärmimmissionen durch den Gewerbebetrieb zu erwarten. Ferner sind die Randbereiche des Planungsgebietes dem einfallenden Straßenverkehrslärm der Max-Reger-Straße, Daxerstraße und der Neufeldstraße ausgesetzt.

Aufgrund dessen wurde eine Schalltechnische Untersuchung der Auswirkungen der Lärmimmissionen durch Verkehr und Gewerbe durchgeführt (Ausführliches Gutachten siehe Anhang).

Hinsichtlich der Schallimmissionen des Verkehrslärms ergeben sich an den maßgebenden Immissionsorten im Plangebiet Beurteilungspegel von 58,2 bis 62,1 dB(A) tags und 49,9 bis 62,4 dB(A) nachts. Die höchsten Verkehrslärmimmissionen ergeben sich an den Gebäudeseiten entlang der Max-Reger-Straße (aufgerundet) bis zu 63/56 dB(A) Tag/Nacht und im südöstlichen Teil des Plangebietes bis zu 63/63 dB(A) Tag/Nacht. Damit kommt es zu erheblichen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete.

Mit zunehmenden Abstand zur Bahnstrecke und zur Max-Reger-Straße nehmen die Verkehrslärmpegel geringfügig ab, so dass in einem Abstand von etwa 150 m zur nächstgelegenen Gleisachse und von etwa 170 m zur Max-Reger-Straße Beurteilungspegel von bis zu 60/60 dB(A) Tag/Nacht und damit Überschreitungen der Orientierungswerte von 5/15 dB(A) Tag/Nacht auftreten.

Im ebenerdigen Freiraum tagsüber betragen die Beurteilungspegel durch Verkehrslärm auf der Freifläche im südöstlichen Teilbereich des Plangebietes, in einem Abstand von ca. 50 m zur nächstgelegenen Gleisachse bis zu 61 dB (A) am Tage.

Anlagenlärm

Auf dem Gelände bestehen derzeit noch die Gebäude des ehemaligen Mannesmann-Geländes, eine Anlagennutzung mit relevanter Lärmerzeugung geht von dem Gelände nicht mehr aus. Der südlich angrenzende Spartenbaubetriebshof ist allerdings als lärmrelevant einzustufen. Die Richtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete werden an den zum Spartenbaubetriebshof nächstgelegenen Fassaden der Plangebäude (Nordwest-, Südwest-, Südostfassaden in den Allgemeinen Wohngebieten WA 8 und WA 9) bei Beurteilungspegeln von bis zu 58 dB(A) tags um bis zu 3 dB(A) überschritten und nachts im Regelvollbetrieb eingehalten. In den dahinterliegenden Wohngebäuden werden die Richtwerte tags und nachts im Planungsgebiet eingehalten.

Schallemissionen Kindertagesstätte und Jugendzentrum

Die durch Kindertageseinrichtungen (hier auch Jugendzentrum) resultierenden Geräuscheinwirkungen sind im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Bei deren Beurteilung dürfen somit nach §22 Abs. 1a BImSchG Immissions-

grenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden. Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.

Die primär verhaltensbezogenen Geräusche der Kinder werden somit als nicht störend eingestuft und sind durch die Anwohner hinzunehmen.

3 Planungsrechtliche Situation, übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan München

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern und dem Regionalplan München liegt Olching im Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum München. Olching selbst bildet einen Siedlungsschwerpunkt. Das Planungsgebiet grenzt an einen Regionalen Grünzug, der Olching von Gröbenzell trennt.

3.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der derzeit geltende Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung stellt den überwiegenden Teil des Planungsgebietes als eingeschränktes Gewerbegebiet dar. Ein 20 m breiter Streifen südlich der Neufeldstraße wird als Mischgebiet dargestellt. Zwischen den beiden Flächen ist eine von Osten nach Westen verlaufende Grünverbindung dargestellt. Entlang der Max-Reger-Straße und Zu den Mooswiesen führt eine wichtige Fuß- und Radwegeverbindung.

Der Flächennutzungsplan befindet sich zurzeit in Neuaufstellung. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Der Flächennutzungsplan soll dann bei der Neuaufstellung im Wege der Berichtigung angepasst werden.

3.3 Sonstige Satzungen und Verordnungen

Für das Planungsgebiet gilt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge in der Stadt Olching in der Fassung vom 16.05.2008. Diese regelt neben der Zahl der notwendigen Stellplätze auch die Beschaffenheit und Gestaltung der Stellplätze.

Weiter gilt die Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder in der Stadt Olching in der Fassung vom 23.06.2008.

4 Ziele des Bebauungsplanes

Im Geltungsbereich soll der Zielsetzung einer Stadtentwicklung mit dem Leitthema „Baugebiet für junge Familien“ entsprochen werden. Familiengerechte Einfamilien- und Doppelhäuser sowie Mehrfamilienhäuser und entsprechende Freiflächen sollen umgesetzt werden.

Durch Grünbeziehungen soll eine optische Öffnung des bisher als Barriere wirkenden Areals in Ost-West-Richtung zum Erholungsbereich Olchinger See erreicht werden. Des Weiteren soll durch eine Ortsrandeingrünung im Osten ein „weicher“ Übergang zu den landwirtschaftlichen Flächen und eine Ortsrandabrundung geschaffen werden.

Entlang der Max-Reger-Straße soll im räumlichen Zusammenhang mit Jugendzentrum und Kindertageseinrichtung ein kleiner Nahversorgungsbereich ermöglicht werden.

Städtebauliche und stadtgestalterische Ziele

- Städtebauliche Ergänzung der bestehenden Wohnbebauung und Schaffung von neuem Wohnraum unter Berücksichtigung der bestehenden Lärmimmissionen;
- Herausbildung einer klaren städtebaulichen Struktur;
- Herausbildung eines eindeutigen Ortsrandes;
- Räumliche Fassung entlang der Max-Reger-Straße

Ziele der Grünordnung:

- Sicherung einer guten Durchgrünung der Baugebiete;
- Sicherung einer ausreichend großen öffentlichen Grünfläche für die Erholung der Bewohner;
- Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft durch Minimierung der Flächenverbrauchs
- Weitestmöglicher Erhalt und Schutz der vorhandenen Gehölz- und Vegetationsbestände und Integration in die Neuplanung

Ziele der Verkehrsplanung:

- Ermöglichung neuer Fußwegebeziehungen durch das Planungsgebiet.
- Vermeidung von Durchgangsverkehr;
- Minimierung der Verkehrsbelastung;
- Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken und Ordnung und Konzentration des Besucherverkehrs, um die Straßen als Verkehrsberuhigte Bereiche zum Spielen für Kinder nutzen zu können.

5 Städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Gliederung des Gebietes in drei Teilbereiche vor: ein Einfamilienhausgebiet mit großzügigen Gärten, ein etwas dichteres Doppelhausgebiet und ein Gebiet mit der Lage am Stadtrand angemessenem Geschosswohnungsbau. Die vorgesehene Gebäudestruktur soll dem Charakter einer Stadt am Rande des Verdichtungsraumes München und der Lage am Stadtrand gerecht werden. Vorgesehen ist eine familienfreundliche, kleinteilige Bebauung mit kleineren Quartierspunkten als Orientierungs- und Treffpunkte für die Nachbarschaft.

Der Teilbereich entlang der Planstraße A soll als Einfamilien- und Doppelhausgebiet mit möglichst großzügigen Grundstücken realisiert werden und durch eine ruhige, verkehrsberuhigte Ringstraße erschlossen werden. Die Planstraße E übernimmt als Ringstraße die Erschließungsfunktion für die südlich des Grünzuges liegenden Wohngebiete. In den westlichen Baugebieten ist eine niedrige Geschosswohnbebauung mit bis zu drei Vollgeschossen dessen oberstes Geschoss als Terrassengeschoss vorgesehen ist. Lediglich an der Max-Reger-Straße ist ein dreigeschossiges Gebäude vorgesehen, welches im Erdgeschossbereich Ladenlokale aufnehmen kann. Im Westen an die Planstraße E schließen drei Stichstraßen als reine Wohnstraßen mit Doppelhausbebauung an. Hier wird gegenüber dem Baugebiet nördlich des Grünzuges eine dichtere Bebauung zugelassen.

Ein großzügiger, naturnah gestalteter Grünzug mit Anschluss an die freie Landschaft gliedert das Gebiet bzw. rundet es ab. Dieser wird durch eine großzügige öffentliche Grünfläche im Norden des Planungsgebietes ergänzt. Der ortsbildprägende Baumbestand an der Max-Reger-Straße / Neufeldstraße soll - soweit verkehrssicher - erhalten bleiben.

5.1 Art der Nutzung

Als Art der Nutzung wird überwiegend Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ausgeschlossen werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbegebiete, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, weil diese einerseits sich in die geplante städtebauliche Struktur nicht einfügen und andererseits dem Ziel der verkehrsberuhigten, familienorientierten Struktur nicht entsprechen würden.

Der bereits bestehende Kindergarten und das Jugendzentrum an der Max-Reger-Straße werden als Gemeinbedarfsfläche für Kinder und Jugendliche festgesetzt. Durch diese Festsetzung sind auch spätere Erweiterungs- und / oder Umnutzungsmöglichkeiten z.B. zur Unterbringung einer Kinderkrippe oder eines Hortes sichergestellt.

5.2 Maß der Nutzung

Flächenanteile

Insgesamt ergeben sich folgende Flächenanteile:

Nettobauland Allgemeines Wohngebiet	35.860 qm	63 %
Gemeinbedarfsfläche für Kinder und Jugendliche	3.090 qm	5 %
öffentliche Verkehrsflächen	6.420 qm	11 %
öffentliche Grünflächen	11.420 qm	21 %
<hr/>		
Geltungsbereich des Bebauungsplanes gesamt	56.850 qm	100 %
Geschoßfläche WA	20.645 qm	

Bezogen auf das Nettobauland ergibt dies ohne Anrechnung der Dachgeschosse eine durchschnittliche Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,58.

Bei 105 Wohneinheiten und einer mittleren Belegung von 1,7 - 2,2 Einwohner / Wohneinheit ergibt sich ein Zuwachs um 210 Einwohner.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis einschließlich WA 8 wird die Zahl der Wohneinheiten auf 1 Wohneinheit je Gebäude, bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte beschränkt, um den Charakter eines Einfamilienhausgebietes sicherzustellen. Ausnahmsweise ist eine Einliegerwohnung mit einer Größe von 80 qm zulässig, um hier z. B. Mehrgenerationenhaushalte zu ermöglichen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 mit WA 4 wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,2 beschränkt. Diese darf durch Nebenanlagen und Garagen bzw. Stellplätze bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,4 überschritten werden. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 5 mit WA 8 wird die GRZ auf 0,3 mit einer maximal zulässigen Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,5 beschränkt. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 9 und WA 10 wird die GRZ für die Hauptbaukörper auf 0,3 festgesetzt. Diese darf bis zu einer GRZ von 0,7 durch die zu errichtenden Tiefgaragen überschritten werden. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 11 wird die GRZ für den Hauptbaukörper auf 0,4 festgesetzt. Diese darf bis zu einer GRZ von 0,7 durch die zu errichtende Tiefgarage überschritten werden. Durch diese differenzierte Festsetzung der GRZ sollen insgesamt eine gute Durchgrünung der Baugebiete sichergestellt und die Nebenanlagen beschränkt werden.

Im Bereich der festgesetzten Lärmschutzwand wird die Grundfläche so festgesetzt, dass der Bau der erforderlichen Länge von 253 m gewährleistet ist.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Abstandsflächen

Die Bauräume innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 mit WA 8 (Einfamilien- und Doppelhäuser) lassen grundsätzlich große Spielräume bei der Lage der Gebäude innerhalb der Grundstücke zu, um eine möglichst flexible Aufteilung der Grundstücke zu ermöglichen. Das Augenmerk bei der Festsetzung der Bauräume liegt überwiegend auf der Freihaltung eines dem Ortsbild entsprechend Vorgartens.

Im Bereich des Geschosswohnungsbaus im WA 9 mit WA 11 soll durch die Festsetzung der Bauräume ebenfalls eine gewisse Flexibilität ermöglicht werden, aber gleichzeitig durch Freihaltung von Flächen von Über- oder Unterbauung auch Großbaumpflanzungen auf den Baugrundstücken ermöglicht werden.

Der Bauraum des Geschosswohnungsbaus WA 11 ist bewusst eng gefasst, um eine die Max-Reger-Straße begleitende Bebauung zu ermöglichen und somit dem Straßenraum Fassung zu geben.

Die Abstandsflächen in den Baugebieten berechnen sich nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung. Im Bereich der Lärmschutzwand ersetzt die Festsetzung der Baulinie die Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung, da die Lage der Lärmschutzwand ausschlaggebend für eine immissionsschutzrechtlich unbedenkliche Entwicklung des Wohngebietes ist und ebenso den Bestand des angrenzenden Spartenbaubetriebes nachhaltig sichert. Der Abstand der Lärm-

schutzwand wird so gewählt, dass an jedem Punkt eine Abstandsfläche von 0,5 H zum angrenzenden Betriebsgrundstück eingehalten wird. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung des Gewerbegrundstückes ist somit gewährleistet, da in Gewerbegebieten sogar eine Tiefe von 0,25 H, mindestens jedoch 3 m, gem. Art. 6 Abs. 5 BayBO zulässig wären und selbst in Wohngebieten eine verkürzte Abstandsfläche von 0,4 H zugelassen werden kann (Art. 6 Abs. 7 Nr. 2 BayBO).

5.4 Höhenentwicklung, Terrassengeschoss

Die Einzel- und Doppelhäuser sind in allen Baugebieten mit bis zu zwei Vollgeschossen und einer Höhenentwicklung von 6,5 m Wandhöhe zulässig.

Im Bereich der Terrassenhäuser ist eine Wandhöhe von 6,5 m zulässig. Diese Wandhöhe darf durch das Terrassengeschoss um bis zu 3,2 m überschritten werden. Hierbei darf die Grundfläche des überdachten Raums des Terrassengeschosses eine Grundfläche von 2/3 des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten, um als Terrassengeschoss erkennbar zu sein. Die zulässige GFZ darf hierdurch nicht überschritten werden.

Das Gebäude parallel zur Max-Reger-Straße ist zwingend mit drei Geschossen und einer maximal zulässigen Wandhöhe von 10 m zu realisieren, um den Straßenraum der Max-Reger-Straße hier räumlich zu fassen. Der Bauraum in WA 11 ermöglicht im rückwärtigen Bereich eine eingeschossige Bebauung zur Unterbringung von Ladengeschäften.

Insgesamt kann durch die zulässige Höhenentwicklung eine mit der Ortsrandlage und der Umgebung verträgliche Struktur sichergestellt werden. Die Abstandsflächen gem. Bayerischer Bauordnung sind generell einzuhalten, so dass gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Es ist jeweils ein Sockel von 60 cm zulässig, um den hohen Grundwasserstand zu berücksichtigen. Doppelhäuser sind profilgleich aneinander zu bauen, um ein einheitliches Bild des Gebäudes sicherzustellen.

5.5 Dächer, Solaranlagen, bauliche Gestaltung

Für die Einfamilien- und Doppelhäuser sind durchgängig Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 - 40° vorgesehen, um einerseits dem Ortscharakter und der Ortsrandlage Rechnung zu tragen und andererseits ein einheitliches Ortsbild zu erreichen.

Sofern Solaranlagen auf den Dächern der Gebäude errichtet werden sollen, sind diese aus stadtgestalterischen Gründen bei geneigten Dächern in der Neigung der Dachhaut parallel zu den Dachaußenkanten anzuordnen. Bei Flachdächern müssen Solaranlagen parallel zur Außenwand errichtet werden. Sie müssen um das Maß ihrer Höhe von der Dachaußenkante zurücktreten. Mit diesen Festsetzungen soll erreicht werden, dass Solaranlagen sich dem Gebäude unterordnen und sich ein ruhiges und homogenes Gesamtbild ergibt.

Um eine geordnetes städtebauliches Gesamtkonzept sicherzustellen, sind Doppelhäuser grundsätzlich profilgleich und mit einer einheitlichen Dachform, -deckung und -neigung herzustellen.

5.6 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

In den Baugebieten nördlich des öffentlichen Grünzuges sind Nebenanlagen nur innerhalb der Bauräume zulässig. Ausgenommen hiervon sind die gem. § 14 Abs. 2 BauNVO für die Ver- und Entsorgung der Baugebiete erforderliche Nebenanlagen. Diese sind als Ausnahme zulässig und können auch außerhalb des Bauraumes errichtet werden, um eine Situierung nach technisch günstigen Erfordernissen zu ermöglichen.

Die Zufahrtsbereiche zu den Garagen dürfen als Besucherstellplätze genutzt werden. Da diese genehmigungsrechtlich nicht relevant sind, ist eine gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan nicht erforderlich.

In den Einzel- und Doppelhausgebieten entlang der Planstraßen B, C und D sind Nebenanlagen sowohl innerhalb der Bauräume als auch in dafür ausgewiesenen Bereichen zulässig. Durch die Festsetzung von Nebenanlagenflächen entlang der Straßen soll ermöglicht werden, hier straßenbegleitend Garagen und offene Stellplätze oder Carports unterzubringen. Vor allem für die Grundstücke, deren Gartenfläche im Süden an die öffentliche Straße grenzt, soll die Möglichkeit geboten werden, diese durch die Anordnung der Garage und z.B. eines Carports an der Straße eine Art geschlossenen Innenhof zur Abgrenzung des privaten Bereiches umzusetzen (vgl. hierzu Kap. 5.7 zur Straßenraumgestaltung).

In allen Einfamilien- und Doppelhausgebieten sind jeweils an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen Gartenhäuser mit einer Grundfläche von 6 qm und einer Wandhöhe von 2 m zulässig.

Im Bereich des Geschosswohnungsbaus sind über die Bauräume hinaus lediglich Kinderspielplätze und Tiefgaragen zulässig, da diese aufgrund der erforderlichen Ausdehnung nicht innerhalb der Bauräume untergebracht werden können.

Darüber hinaus sind in direktem Zusammenhang mit den festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereichen Tiefgaragenzufahrten zulässig.

5.7 Straßenraumgestaltung und ruhender Verkehr

Die Straßen sollen sowohl durch ihre Breite als auch durch ihre Gestaltung als ruhige Wohnstraßen erkennbar sein. Aufgrund dessen sind die Straßenbreiten überwiegend auf ein Maß von 4,75 m reduziert und als verkehrsberuhigte Bereiche (Mischverkehrsflächen) festgesetzt. Lediglich die Planstraße E, die der Erschließung des gesamten südlichen Planungsgebietes dient, ist mit einer Breite von 8 m festgesetzt. Hier sollen die für diesen Teil des Planungsgebietes erforderlichen Besucherstellplätze im Straßenraum untergebracht werden. Der Mittelbereich weitet sich auf eine Breite von bis zu 12,5 m auf, um einerseits eine zentrale Aufenthaltsfläche für das Planungsgebiet zu schaffen und andererseits auch Begegnungsverkehr von Pkw und Lkw zu ermöglichen. Durch die Festsetzung von zu pflanzenden Bäumen im Straßenraum soll die Begrünung der Straße sichergestellt und die Aufenthaltsqualität gesteigert werden.

In der Planstraße A nördlich des öffentlichen Grünzuges sollen keine Besucherstellplätze ausgewiesen werden. Hier sind jedoch die Garagen mit einem Ab-

stand von maximal 5 m zur Straßenbegrenzungslinie herzustellen, um die Zufahrtsbereiche für Besucherverkehr nutzen zu können. Hier ist je Grundstück ein Baum im Bereich des Vorgartens zu pflanzen, um einen begrünten Straßenraum trotz der geringen Straßenbreite zu gewährleisten.

In den Planstraße B, C und D sind keine Stellplätze im Straßenraum selbst vorgesehen. Allerdings sieht das Gestaltungskonzept vor, die Stellplätze und Garagen auf Privatgrund so anordnen zu können, dass diese optisch Teil des Straßenraumes sind und den dahinter liegenden privaten Garten bzw. Vorgarten von der Straße abschirmen. Durch die Festsetzung von Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken in dem zur Straße hin orientierten Bereich wird sichergestellt, dass diese Bäume in den öffentlichen Straßenraum hineinwirken und zu einer optischen Straßenraumbegrünung beitragen. Die Straßenbreite lässt es hier nicht zu, dass das Müllfahrzeug in die Stichstraßen hineinfahren kann. Deshalb sind an der Planstraße E Gemeinschaftsflächen für Mülltonnensammelplätze ausgewiesen. Hierdurch kann der öffentliche Straßenraum insgesamt wirtschaftlicher genutzt werden.

Im Bereich der südlichen Einfahrt der Planstraße E südlich der Gemeinbedarfsfläche für Kinder und Jugendliche ist ein öffentlicher Parkplatz angeordnet. Dieser dient zusätzlich der Unterbringung von Besucherverkehr aus dem Planungsgebiet, Um diese Parkplätze in das Gebiet einzufügen, sollen diese mit einer geschnittenen Hecke eingegrünt und mit Laubbäumen überstanden werden. Um die Verkehrssicherheit nicht zu gefährden ist die Höhe der Hecke auf 1,2 m begrenzt. Entlang der Max-Reger-Straße soll auch im Bereich des Parkplatzes die Vorgartenzone durchlaufen. Demzufolge rücken hier die Parkplätze und deren Eingrünung zurück.

6 Grünordnungskonzept

Das Grünordnungskonzept sieht ein gut durchgrüntes Wohngebiet mit privaten, halböffentlichen und öffentlichen Grünflächen vor, die durch ein attraktives, begrüntes Wegesystem untereinander verbunden sind.

6.1 Gliederung des Baugebiets und Lage der öffentlichen Grünflächen

Die im Planungsgebiet vorhandenen Schotterstandorte mit ihrer trockenen Brach- und Ruderalvegetation sollen weitgehend erhalten und als gestalterisches Element in die Neuplanung integriert werden, um die gewerbliche Vornutzung zu dokumentieren.

Das Baugebiet wird durch die Lage der öffentlichen Grünflächen gegliedert. Den Übergang zu den östlich angrenzenden Landwirtschaftsflächen bildet eine große naturnah gestaltete Grünfläche, die einen wesentlichen Beitrag zu einer weichen Ortsrandausbildung leistet und sich durch Nutzungsextensivität auszeichnet. Ein in Nordwest-Südost-Richtung verlaufender Grünzug südlich der Wohngebiete WA 1, WA 3 und WA 4 verläuft bis zum Ortsrand und beinhaltet die nutzungsintensiveren Bereiche. Seine Größe beträgt ca. 5.000 qm.

6.2 Ausgestaltung und Nutzbarkeit der öffentlichen Grünflächen

Die als „landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen“ festgesetzten öffentlichen Grünflächen sollen als Wiesenflächen auf Trockenstandorten mit einer artenreichen Gras- und Krautflur entwickelt werden. Zur Erhaltung der regionalen Artenvielfalt ist als Ansaat Mahdgut mit Herkunft der nördlichen Münchener Schotterebene zu verwenden. Durch einmalige Mahd kann der Selbsterhalt der Vegetation erreicht werden.

Im Bereich, der als „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt ist, soll den artenschutzrechtlichen Belangen besonderes Gewicht verliehen werden. So wird der zu errichtende Lärmschutzwall nach Süden durch eine 2 m hohe Stützmauer aus Gabionen abgefangen. Diese besonnten, warmen Bereiche stellen einen adäquaten Lebensraum für potentiell auf dem Planungsgebiet vorhandene Arten wie Zauneidechse und Schlingnatter dar. Die Vegetation soll als Trockenstandort mit einer artenreichen Gras- und Krautflur entwickelt werden.

Der wertvolle Baumbestand aus überwiegend großen Eschen im Nordwest-Bereich des Planungsgebietes soll weitestgehend erhalten bleiben. Die als „Fläche parkartig zu begrünen“ festgesetzte öffentlichen Grünfläche ist in den Randbereichen mit großen und mittelgroßen Laubbäumen zu bepflanzen, um einen lichten, sonnigen Mittelbereich zu schaffen. Durch eine weiterführende aufgelockerte Bepflanzung wird die Parkfläche in den in Nordwest-Südost-Richtung verlaufenden Grünzug eingebunden. Der parkartige Bereich soll zur vielfältigen Nutzbarkeit für alle Altersstufen geplant sein.

Die öffentlichen Grünflächen sind für die Anwohner über das Wegesystem innerhalb des Planungsgebietes gut zu erreichen. Durch die vorgesehene Lage unmittelbar angrenzend an die Kreuzung Max-Reger-Straße / Neufeldstraße ist eine direkte Verbindung zu den angrenzenden Wohngebieten möglich.

6.3 Private und halböffentliche Grünflächen

Neben den öffentlichen Grünflächen sorgen die durchgrüneten Wohngebiete mit privaten und halböffentlichen Gartengrundstücken für eine gute Grünversorgung im Planungsgebiet. Die Gärten der Baugebiete WA 1-8 sowie WA 9-11 sind als Flächen zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzt und vorwiegend mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Um eine ausreichende Durchgrünung mit Bäumen zu gewährleisten, ist pro 400 qm nicht überbaute Grundstücksfläche ein mittelgroßer standortgerechter Laubbaum, mindestens aber ein Baum pro Baugrundstück, zu pflanzen. In den Baugebieten WA 9-11 sind die Decken der Tiefgaragen im Bereich von zu pflanzenden Bäumen um mindestens 60 cm unter die geplante Gebäudeoberkante abzusenken und mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken, um optimale Anwuchsbedingungen für die Vegetation zu schaffen.

Durch die Festsetzung von zu pflanzenden Bäumen sowohl in der öffentlichen Grünfläche und den öffentlichen Verkehrsflächen als auch auf den privaten Freiflächen soll gewährleistet werden, dass die Ersatzpflanzungen für zu fällende Bäume in ausreichender Anzahl hergestellt werden.

6.4 Durchgrünung

Das Planungsgebiet wird durch die Pflanzung von großen, mittelgroßen und kleinen standortgerechten heimischen Baumarten intensiv durchgrünt. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Deshalb werden Mindestanforderungen an zu pflanzende große, mittelgroße und kleine Bäume in den öffentlichen Grünflächen und den privaten Grundstücken festgesetzt.

Als zu erhalten werden im Plan Gehölze festgesetzt, die aufgrund ihrer Dominanz (wie die Eschen an der Max-Reger-Straße, Birken an der Neufeldstraße), der Vitalität oder ihrer stadtgestalterischen Wirkung bzw. ökologischen Funktion (z.B. alter Obstbaumbestand auf dem Gelände eines ehemals landwirtschaftlichen Anwesens an der Max-Reger-Straße) wertvoll sind. Der Obstbaumbestand auf dem Anwesen an der Max-Reger-Straße soll aus artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten als Brut- und Nistplatz und als Futterrevier für Vögel erhalten bleiben. Um der Verkehrspflicht genüge zu tun, ist dieser Bereich großräumig mit dichten Heckenstrukturen zu unterpflanzen.

Die zur Dachbegrünung geeigneten Flachdächer und flach geneigten Dächer mit einer Fläche ab 100 qm sind extensiv zu begrünen. Im Hinblick auf den Versiegelungsgrad kann durch die Dachbegrünung die Abflussgeschwindigkeit des Niederschlages reduziert und die Verdunstung erhöht werden. Dies bedeutet eine Verbesserung der ökologischen Situation.

Auf den privaten Grundstücken des WA 3 soll durch die Festsetzung „Gehölze zu pflanzen“ die Einbindung des Wohngebietes in die Landschaft ermöglicht und eine adäquate Ortsrandeingrünung geschaffen werden, die die vorhandene Heckenstruktur im Westen des Planungsgebietes aufnimmt und ergänzt.

In den Vorgärten der Grundstücke an der Erschließungsstraße A sind im Vorgarten Bäume zu pflanzen, um das Ziel eines durchgrünter Straßenraumes zu erreichen.

Zur Erhöhung des Durchgrünungsgrades, zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation und auch aus gestalterischen Gründen sind Nebenanlagen wie Müllhäuser, Carports und Seitenwände von Tiefgaragenzufahrten sowie geeignete und überwiegend fensterlose Fassaden flächig mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Die als Müllsammelstellen festgesetzten Flächen entlang der Planstraße E sollen eine geordnete Abholung durch die Müllabfuhr gewährleisten. Um die Flächen optisch ansprechend in den Straßenraum einzubinden und zu den angrenzenden Grundstücken räumlich abzugrenzen, sind diese Flächen mit einer geschnittenen Hecke einzugrünen. Aus verkehrstechnischen Gründen sind diese Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,2 m zu erhalten und zu pflegen.

6.5 **Durchwegung**

Das Planungsgebiet wird von Fußwegen innerhalb der Grünzüge durchzogen. Die Erschließungsstraßen sind als verkehrsberuhigte Flächen geplant und stellen weitere, begrünte Durchwegungsmöglichkeiten dar.

Bei der Pflanzung von Bäumen innerhalb von Belagsflächen sind offene mit einer mindestens 12 m³ große und mindestens 1,5 m tiefen spartenfreie, durchwurzelbare Pflanzgruben vorzusehen damit die Bäume ausreichend Wurzelraum und somit auch gute Wuchsbedingungen vorfinden. Sollten gestalterische oder funktionale Gründe es erforderlich machen, können auch überdeckte Baumscheiben verwendet werden. Die Bäume sollen durch geeignete Maßnahmen dauerhaft vor Beschädigungen im Stammbereich geschützt werden.

Offene Stellplätze, Feuerwehzufahrten und –andienungsflächen sind grundsätzlich mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen und auf das nötige Mindestmaß zu reduzieren, um die Regenwasserversickerung zu ermöglichen und dadurch die größtmögliche Grundwasserneubildungsrate zu erhalten.

Von den Begrünungsfestsetzungen sind die notwendigen Wege innerhalb und die Zufahrten zu den Baugrundstücken ausgenommen. Diese Wege und Zufahrten sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und soweit funktional möglich mit wasserdurchlässigem Aufbau und Belag herzustellen, um den Versiegelungsgrad pro Grundstück möglichst gering zu halten.

6.6 **Behandlung des Oberflächenwassers**

Das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser der befestigten Flächen, der Lärmschutzanlage und der Dachflächen soll an Ort und Stelle durch Rigolen oder Mulden versickern können und so in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt werden. Einer eventuellen Niederschlagswassernutzung ist der Vorrang vor der Pflicht zur Versickerung zu geben.

Zur Ausführung von oberflächennahen Versickerungseinrichtungen sind die entsprechenden Verordnungen und technischen Regeln zu beachten. Die Broschüre „Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen, Praxisratgeber für Grundstückseigentümer“ der Bayerischen Landesamtes für Umwelt wird empfohlen.

6.7 **Baumfällungen**

Durch die Planung werden ca. 28 Bäume, die in einer von DRAGOMIR STADTPLANUNG erstellten Baumbewertungsliste als zu erhalten eingestuft wurden, gefällt. Diese Verluste können in der öffentlichen Grünfläche, den öffentlichen Verkehrsflächen und auf den privaten Grundstücken durch Nachpflanzung ersetzt werden.

7 **Verkehrskonzept**

7.1 **Fahrverkehr, verkehrsberuhigte Bereiche**

Das Planungsgebiet wird über die Max-Reger-Straße und die Neufeldstraße er-

geschlossen. Für die interne Erschließung wird das nördlich der Grünverbindung gelegene Baugebiet über eine Ringerschließung, die von der Neufeldstraße nach Süden abgeht, angebunden. Das südlich gelegene Planungsgebiet wird über eine Ringerschließung, die von der Max-Reger-Straße nach Osten abgeht, angebunden. Von dieser Ringerschließung zweigen drei Stichstraßen nach Osten zur Erschließung der Einfamilien- und Doppelhäuser ab.

Der Verkehrsuntersuchung vom 24.03.2010 ist zu entnehmen, dass durch die vorgesehene Wohnbebauung für die Anlieger der angrenzenden Straßen keine unzumutbaren Zusatzbelastungen entstehen werden. Angesichts der bereits erfolgten und noch geplanten baulichen Entwicklung im Olchinger Osten ist das zusätzliche Verkehrsaufkommen des Wohngebietes vergleichsweise als gering einzustufen.

Aufgrund der erwarteten geringen Verkehrsbelastungen im Planungsgebiet werden die internen Erschließungsstraßen als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebildet.

Bezüglich der Fahrradstellplätze gilt die Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder in der Stadt Olching uneingeschränkt.

7.2 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze sind nach der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge in der Stadt Olching in der Fassung vom 16.05.2008 herzustellen. Für Einfamilienhäuser in Form von Einzel- oder Doppelhäusern sind zwei Stellplätze je Wohneinheit auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Bei Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnnutzungen sind je Wohneinheit bis 70 qm ein Stellplatz, je Wohneinheit ab 70 qm zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

Für die Unterbringung der Kraftfahrzeuge der geplanten Mehrfamilienhäuser ist die Errichtung von Tiefgaragen vorgesehen. Im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser sind Garagen, Carports oder offene Stellplätze auf dem Grundstück zulässig.

Im Bereich des Geschosswohnungsbaus werden ausreichend Besucherstellplätze innerhalb des Straßenraumes der Planstraße E und des öffentlichen Parkplatzes an der Max-Reger-Straße zur Verfügung gestellt.

8 Schallschutzkonzept

Das Planungsgebiet liegt nördlich der Bahnlinie München-Augsburg. Das Planungsgebiet grenzt im Süden des Geltungsbereiches unmittelbar an den Spartenbaubetrieb.

Aufgrund der ausgehenden Lärmeinwirkungen auf das Planungsgebiet wurde von der Gemeinde ein Schallschutzgutachten in Auftrag gegeben. Das als Anlage beigefügte Gutachten sowie die hierzu ergänzende schalltechnische Stellungnahme sind Bestandteil dieser Begründung; wegen der Einzelheiten wird deshalb auf den Anhang verwiesen. Zusammenfassend kommen die schall-

technischen Untersuchungen zu folgendem Ergebnis:

Die Höhe der Verkehrslärmbelastung im Planungsgebiet, v.a. durch den Schienenverkehr ausgelöst, erfordert die Errichtung einer Lärmschutzanlage mit einer gestaffelten Höhe von bis zu 8,5 m über der Höhenkote 503,5 m ü. NN an der Max-Reger-Straße entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches. Diese Schallschutzanlage ist für den Anlagenlärm des Spartenbaubetriebs zugleich hinreichend dimensioniert. Um die gewünschte Schallschutzwirkung dieser Lärmschutzmaßnahme insbesondere für die hochbelasteten Immissionsorte in den Allgemeinen Wohngebieten WA 8 und WA 9 sicherzustellen ist es erforderlich, die Höhenbezugspunkte der einzelnen Schallschutzmaßnahmen selbst sowie der in diesen Wohngebieten zu errichtenden Gebäude im Plangebiet aufeinander abzustimmen und festzulegen.

Aus stadtgestalterischen Aspekten wird die Errichtung einer Wall-Wandkombination (z.B. 4 m Erdwall zuzüglich 4 m Schallschutzwand) gewählt, da sich diese besser als Ortsrandabschluss eignet und einen gefälligeren Übergang zum südlich bebauten Grundstück darstellt als dies beim ausschließlichen Bau einer Schallschutzwand der Fall wäre. Hierzu ist es auch erforderlich zu bestimmen, dass der Erdwall eine anteilige Mindesthöhe an der Gesamthöhe der Lärmschutzanlage einnimmt. Aufgrund der zur Verfügung stehenden Fläche für die Anlage ist es zudem notwendig die Höhe des Erdwalls zu begrenzen, um sinnvolle Böschungsverhältnisse zu erhalten. Im Einzelfall wird es auch erforderlich sein, die Böschung durch Stützmauern zu ergänzen. Erforderliche Stützmauern im Bereich entlang der Flurstücks Nr. 1021, Gemarkung Olching, sollen aus gestalterischen Gründen jedoch nicht als Gabionen ausgeführt werden.

Im Anhang werden Ausführungsvorschläge für die Lärmschutzanlage mit Hilfe von Schnitten dargestellt. Dabei wird auch die Festsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahme – siehe Kap. 6.2 - (zu errichtende Gabionen als Lebensraum für Eidechsen und Schlingnattern) integriert.

Um die schallschutztechnisch erforderlichen Höhengsprünge der Lärmschutzanlage möglichst harmonisch zu gestalten werden zudem Bereiche definiert, in denen die Höhen stufenweise angepasst werden können.

Entlang des Flurstücksgrenze Nr. 1021, Gemarkung Olching, ist es zudem erforderlich, einen mind. 1 m breiten, ebenen Streifen anzulegen, damit Unterhaltungsmaßnahmen an der Lärmschutzanlage ohne Verwendung des Nachbargrundstückes möglich sind. Hierfür ist geplant, eine, an das Niveau des angrenzenden Grundstückshöhe angepasste Aufschüttung vorzunehmen.

Mit den getroffenen Festsetzungen können die Grenzwerte für Lärmsanierung (in Wohngebieten 70/60 dB(A) tags/nachts) auch in den Ober- und Dachgeschossen eingehalten werden. In den Außenwohnbereichen wird der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete am Tag von 55 dB(A) überwiegend eingehalten und nur am südlichen Rand des Planungsgebietes um maximal 2 dB(A) überschritten. Während der Nachtstunden verbleiben weiterhin Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 von 7 bis 15 dB(A), auf die mittels passiver Lärmschutzmaßnahmen, wie schallgedämmte

Lüftungseinrichtungen reagiert werden kann. Ebenso sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den der Max-Reger-Straße zugewandten Gebäudeseiten erforderlich. Darüber hinaus sind Aufenthaltsräume in den Gebäuden an der Max-Reger-Straße zur straßenabgewandten Seite zu orientieren.

Die zur Erschließung des Planungsgebietes dienenden Erschließungsstraßen sind gem. 16. BImSchV als Straßenneubau zu beurteilen. Die Immissionsgrenzwerte können im gesamten Planungsgebiet sicher eingehalten werden.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form, insbesondere die Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen betreffend, ausgeschlossen und entschädigungslos hinzunehmen sind. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz, die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

9 **Auswirkungen der Planung**

9.1 **Städtebau**

- Nachnutzung und Neuordnung der Brachfläche durch qualitativ hochwertigen Wohnungsbau;
- Aufwertung der bestehenden umgebenden Wohngebiete durch Ergänzung mit gebietsverträglichen Nutzungen;
- Es wird familiengerechter Wohnraum für ca. 105 Wohneinheiten geschaffen;
- Die bestehenden Wohngebiete erhalten eine städtebauliche Arrondierung, welche die Randlage im Siedlungsgebiet berücksichtigt;
- Fassung und Gestaltung des Ortsrandes.

9.2 **Grünordnung**

- Größtmöglicher Erhalt und Sicherung des wertvollen Baumbestandes an der Max-Reger-Straße und der Neufeldstraße;
- Erhalt und Sicherung des alten Obstbaumbestandes auf dem ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen an der Max-Reger-Straße aus artenschutzrechtlichen Gründen;
- Größtmöglicher Erhalt, Sicherung und Neuanlage trockener Schotterstandorte;
- Minderung des Verlusts von potenziellem Lebensraum der im Planungsgebiet vorkommenden Arten durch Schaffung von neuen Habitatsstrukturen
- Reduzierung der Versiegelung von ca. 30.000 qm (54 % Versiegelungsgrad) im Bestand auf ca. 22.400 qm (39 % Versiegelungsgrad) in der Pla-

nung;

- Schaffung eines differenzierten Freiflächen- und Wegesystems für Fußgänger und Radfahrer;
- Intensive Durchgrünung der privaten und öffentlichen Grünflächen.

9.3 Verkehr

- Verträgliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der Max-Reger-Straße, Neufeldstraße und Daxerstraße;
- Verbesserte Auslastung des ÖPNV durch Verdichtung des Einzugsgebietes des Bushaltespunktes an der Max-Reger-Straße;

10 Anhang

- Ausführungsvorschläge für die Lärmschutzanlage
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
- Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Max-Reger-Straße, Olching, Bericht Nr. 700-3272 (Oktober 2010)
- Schalltechnische Stellungnahme – geänderte Lage Schallschutzanlage, Höhenübergänge (März 2013)
- Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan Max-Reger-Straße Olching
- Boden- und Altlastengutachten

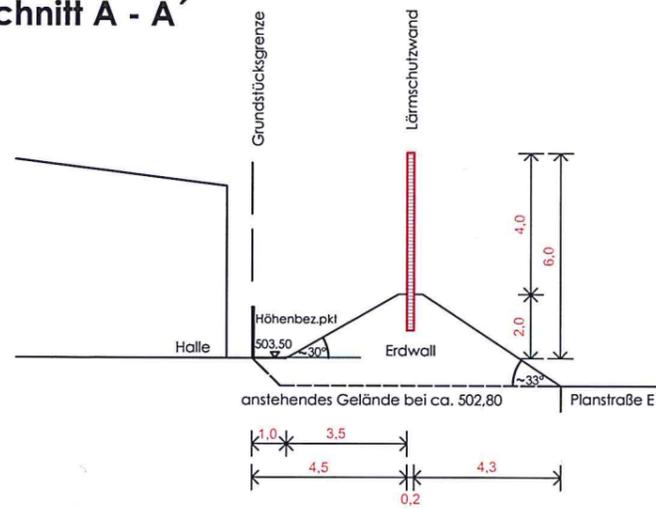
Olching, den 21.06.2013



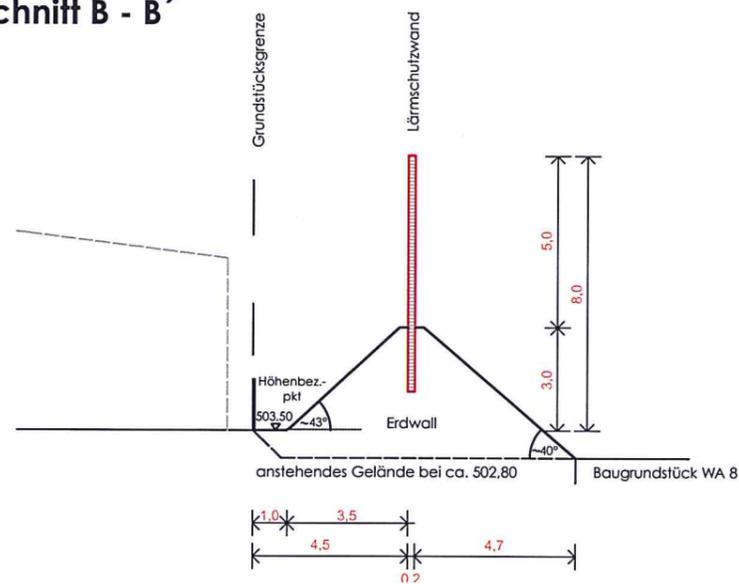
Erster Bürgermeister

Ausführungsvorschläge für die Lärmschutzanlage

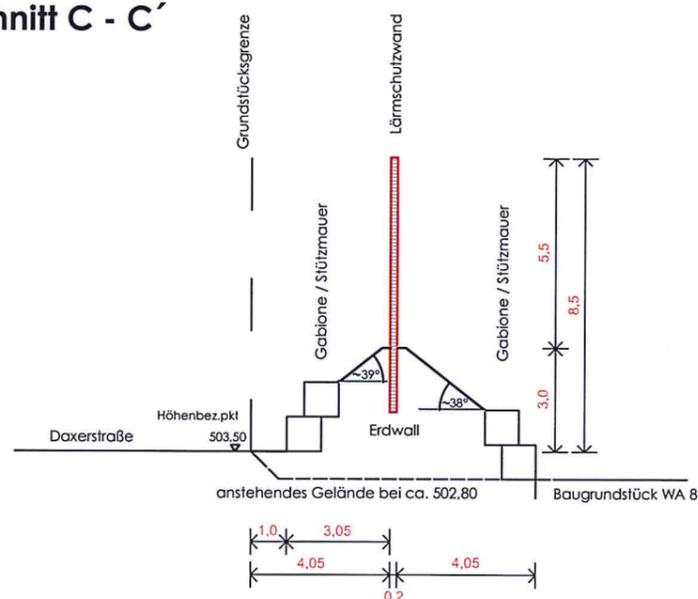
Schnitt A - A'



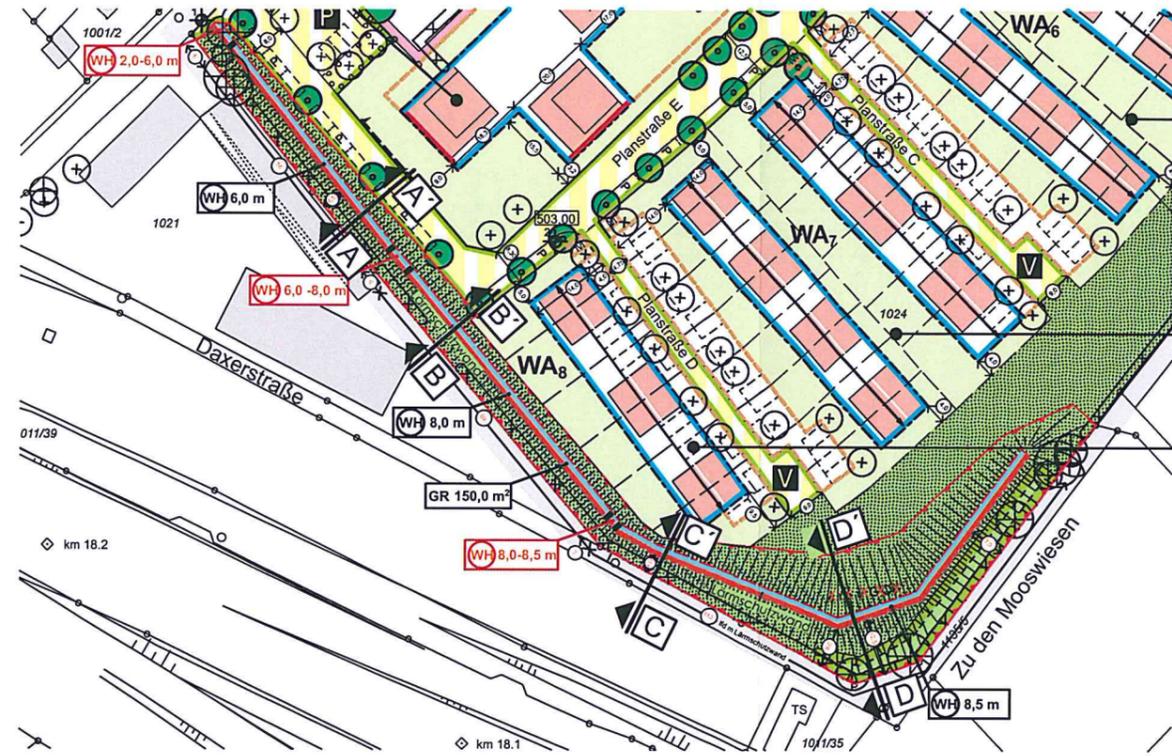
Schnitt B - B'



Schnitt C - C'



Ausschnitt Bebauungsplan mit Schnittmarkierungen



Schnitt D - D'

