

Gemeinde

Olching

Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan 124

An der Wendelsteinstraße

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-62

Bearb.: UI/Lin/Mie/Rau

Plandatum

24.05.1996

21.06.1996

14.11.1996

12.12.1996

11.07.1997

29.07.1997

25.11.1997

04.08.1998

Begründung

Inhalt

1

Beschreibung des Planungsgebiets

2

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

3

Anlaß und Ziel der Planung

4

Festsetzungen zur Bebauung und Flächenbilanz

5

Verkehr

6

Grünflächen und Grünordnung

7

Ver- und Entsorgung

8

Immissionsschutz

Tabelle

Flächenbilanz, Baudichte

Karte

Flächenzuteilung

1 Beschreibung des Planungsgebiets

Die Planungsflächen liegen im Süden von Olching. Sie haben eine Ausdehnung von ca. 140 m sowohl in Ost-West- als auch Nord-Süd-Richtung und umfassen eine Fläche von ca. 2,0 ha.

Das Planungsgebiet stößt im Nord-Osten an die Wendelsteinstraße, an die wiederum bestehendes Wohngebiet mit zweigeschossiger Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung angrenzt. Im Süden befindet sich das neue, große Gewerbegebiet, von dem die Planungsflächen durch einen schmalen Grünstreifen, in dem eine Hauptfuß- und Radwegverbindung verläuft, getrennt ist. Im Süd-Westen schließt direkt der gemeindliche Kindergarten mit seinen Freiflächen an, die übergehen in den Olchinger Bauhof. Im Norden, an der Ordenslandstraße, ist in den vergangenen Jahren eine Zeile mit zweigeschossiger Einzel- und Doppelhausbauung entstanden.

Das Gelände ist annähernd eben, unbebaut sowie ohne Gehölzbestand und wird bisher landwirtschaftlich genutzt.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Olching verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 08.05.1989 und 28.03.1990 mit Einschränkungen, Auflagen und Hinweisen genehmigt wurde (s.a. Anlage).

In diesem Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet in seinem nordöstlichen Bereich als Allgemeines Wohngebiet, mit einer Baudichte (GFZ) von 0,4 ausgewiesen. Der südwestliche Teil ist als Gemeinbedarfsfläche (Erweiterung für den Kindergarten) dargestellt. Im Südwesten ist eine breitere, im Nordosten eine schmalere Grünfläche vorgesehen.

Da der Bereich östlich des Kindergartens nicht mehr als Erweiterungsfläche für diese Gemeinbedarfseinrichtung benötigt wird, soll er nun ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet genutzt werden. Ein entsprechendes Änderungsverfahren wurde von der Gemeinde bereits durchgeführt. Ergänzend dazu soll nun zusätzlich im südlichen Bereich als Übergang zum Gewerbegebiet noch eine Ausweisung für Gemeinbedarfseinrichtungen erfolgen.

Wegen des in der Gemeinde bestehenden dringenden Wohnbedarfs, soll das Beteiligungsverfahren für diesen Bebauungsplan entsprechend den Bestimmungen des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch durchgeführt werden.

3. Anlaß und Ziel der Planung

Die Grundeigentümer beabsichtigen, ihre Grundstücke einer Bebauung zuzuführen. Aus diesem Grunde beschloß der Gemeinderat am 30.06.1994 die Aufstellung eines Bebauungsplans. Vorausgegangen war der Abschluß eines städtebaulichen Vertrags, in dem vereinbart wurde, daß die Eigentümer ein Drittel ihrer Grundstücke an die Gemeinde abtreten, die diese einerseits für Straßen, Wege, Gemeinbedarfseinrichtungen und Lärmschutzwall benötigt und andererseits für Wohnbauung.

Geplant ist vor allem die Errichtung von Wohnbebauung, wobei die Grundstücksflächen nach der Umlegung anteilig und, soweit möglich, in der bisherigen Lage den privaten Grundeigentümern und der Gemeinde wieder zugeteilt werden sollen (s.a. Anlage).

4. Festsetzungen zur Bebauung und Flächenbilanz

Der Bebauungsplan setzt das Gebiet entsprechend dem Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet fest, mit einem Lärmschutzwall und einer Gemeinbedarfsfläche im Süden sowie einer Erweiterung für den bestehenden Kindergarten im Westen. Da das Baugebiet bereits durch die vom Militärflughafen Fürstenfeldbruck ausgehenden Lärmemissionen belastet ist, wurden bezüglich der im Baugebiet zulässigen Nutzungen Einschränkungen festgesetzt, - die nach Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind danach nicht möglich.

Es ist offene Bauweise (Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppe) und besondere Bauweise (aus Lärmschutzgründen durchgehender, 79 m langer Baukörper) zulässig, mit zwei Vollgeschossen. Maßstab und Art der Bebauung berücksichtigen die bereits im Norden und Osten vorhandene Wohnbebauung.

Im zentralen Bereich ist vor allem Geschosswohnungsbau geplant, der sich um einen großen, freien Innenbereich gruppiert. Nach außen, d.h. im Norden, Westen und Süden, sind Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen, die den Übergang zu der hier vorhandenen Bebauung schaffen. Im Süden soll ein langgestreckter Baukörper für soziale und sportliche Gemeinbedarfseinrichtungen (Sozialer Dienst, BRK, Schützenverein) entstehen.

Die maximal zulässige Grundfläche wurde je Bauraum bzw. je Hauseinheit festgesetzt. Insgesamt ergibt sich dadurch für den Wohnungsbau eine Grundfläche von 2.895 qm. Bei zweigeschossiger Bebauung bedeutet dies 5.790 qm Geschosfläche bzw. eine durchschnittliche GFZ von 0,46. Für die Gemeinbedarfseinrichtung errechnen sich folgende Werte: Grundfläche 940 qm, Geschosfläche 1880 qm, GFZ 0,75.

Aufgrund der zulässigen Dachneigung von 35°-42° ist ein Dachausbau realisierbar. Unter Berücksichtigung dieser Tatsache, d.h. der damit zusätzlich möglichen Geschosfläche, ist im Baugebiet mit einem Zuwachs von ca. 200 Einwohnern zu rechnen.

Für das ca. 2 ha große Planungsgebiet ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Nettowohnbauland	ca.	12.660 qm
Gemeinbedarfsfläche	ca.	2.600 qm
Verkehrsfläche (mit Straßenbegleitgrün), Lärmschutzwall	ca.	4.340 qm
Gesamt	ca.	19.600 qm

5. Verkehr

Das Baugebiet wird von der Wendelsteinstraße aus erschlossen mit einer Stichstraße von 7,5 m Breite, die im Westen in einer platzartigen Aufweitung endet. Von dieser Straße führen Fuß- und Radwegeverbindungen nach Norden zur Ordenslandstraße sowie nach Süden zu der hier bereits bestehenden Hauptfuß- und -radwegverbindung. Um die Verbindung zur Ordenslandstraße schaffen zu können, wird eine Fläche vom Kindergarten benötigt, der dafür zum Ausgleich ca. 100 qm südwestlich davon erhalten soll. Des weiteren ist im Süden eine Verlegung des bestehenden Weges, der zur Zeit direkt entlang des Gewerbegebiets verläuft, erforderlich. Hier ist eine weitere Stichstraße geplant für die Erschließung der Gemeinbedarfseinrichtung.

Für die geplante Doppel- und Reihenhausbebauung sind jeweils Doppelgaragen vorgesehen, mit einer Ausnahme im Nordosten des Gebiets. Aufgrund des Querschnitts des Grundstücks sowie der Größe der Grundstücksfläche ist keine Garage festgesetzt. Hier sind Stellplätze offen zu errichten, sofern sie nicht innerhalb des Bauraums realisiert werden, was nach den Festsetzungen möglich wäre.

Für den Geschößwohnungsbau und die beiden kleineren Einzelhäuser im zentralen Bereich sind drei Tiefgaragen vorgesehen - mit Zufahrt von der Wendelsteinstraße bzw. von der neuen Stichstraße aus. Von den beiden genannten Straßen aus wären auch oberirdische Stellplätze in diesem zentralen Bereich zu erschließen, deren Standorte noch offen gelassen, d.h. nicht festgesetzt wurden. Festgesetzt wurden dagegen Parkbuchten im öffentlichen Straßenbereich.

Die Stellplätze und Garagen für die Gemeinbedarfseinrichtung sind innerhalb des Bauraums bzw. auf dem Grundstück unterzubringen.

6. Grünflächen und Grünordnung

Zur Gliederung des Baugebiets und zur Einbindung in die Umgebung sind Pflanzmaßnahmen vorgesehen. Die Hinweise enthalten Angaben über die wünschenswerte Art und Größe der Pflanzungen.

7. Ver- und Entsorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Isar-Amperwerke AG. Gegenüber der Einmündung Ostpreußenstraße ist der Standort für eine Trafostation festgelegt.

Die Wasserversorgung ist durch den "Zweckverband zur Wasserversorgung Ampergruppe" sichergestellt, dessen Mitglied die Gemeinde Olching ist.

Die Beseitigung der Abwässer erfolgt durch eine Anlage des "Abwasserverbandes Ampergruppe". Die gesammelten Abwässer werden in der Kieranlage Geiselbullach gereinigt.

Die Abfallbeseitigung wird vom Landkreis Fürstentfeldbruck vorgenommen.

8. Immissionsschutz

Wegen der Nähe des Baugebiets "An der Wendelsteinstraße" zum Gewerbegebiet an der Roggensteiner Straße wurde vom Büro Steger und Piening GmbH, München, ein Lärmgutachten ausgearbeitet. Der Bericht vom 11.01.1996 kommt zu folgender, zusammenfassender Beurteilung:

"Als Ergebnis dieser Untersuchung kann festgestellt werden, daß unter Zugrundelegung der derzeit bestehenden Nutzungen in den Gewerbegebieten die geplante Wohnbebauung hinsichtlich der auftretenden Gewerbegeräuschemissionen mit den südlich benachbarten Gewerbegebietsflächen nur eingeschränkt verträglich ist.

Tagsüber wird der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete kaum überschritten werden. Lediglich wenn der Bäckereibetrieb Rackl den in seiner Genehmigung festgelegten Immissionspegel erreicht und auch andere Gewerbeflächen Geräusche emittieren, ist im Zusammenwirken aller Geräuschquellen mit einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes von ca. 2 dB(A) zu rechnen.

Hinsichtlich der Erdgeschoß- und Außenwohnbereiche kann dies durch einen Lärmschutzwall zwischen Gewerbe- und Wohngebiet, der ca. 3-4 m hoch sein sollte, vermieden werden.

Während der Nachtzeit wurden von uns derzeit keine geräuschemittierenden Betriebe, außer dem Bäckereibetrieb Rackl, festgestellt.

Dieser Betrieb überschreitet derzeit den Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) in der Nacht im Planungsgebiet erheblich. Diese festgestellten Geräuschemissionen liegen jedoch auch über dem nach Genehmigung zulässigen Maß. Nach Sanierung an den derzeit bestehenden Hauptgeräuschquellen Krapfenlüftung und Kühlboxen kann der Bäckereibetrieb den Immissionsrichtwert von 40 dB(A) wohl einhalten.

Dies setzt jedoch voraus, daß, so wie am Meßtag, alle Fenster und Türen geschlossen gehalten werden.

Aufgrund unserer Erfahrungen ist dies in den heißen Sommermonaten oft nicht sichergestellt.

Auch mit Geruchseinwirkungen aus dem Bäckereibetrieb muß gerechnet werden.

Insgesamt bietet der bestehende Bäckereibetrieb in der Nachbarschaft der geplanten Wohnbebauung ein sehr hohes Konfliktpotential. Die derzeit nicht bebaute Planungsfläche ist die ideale Abstandsfläche zwischen dem nachtarbeitenden Bäckereibetrieb und der derzeit bestehenden umliegenden Wohnbebauung. Ein Heranrücken der Wohnbebauung wirkt sich in jedem Fall nachteilig auf den Bäckereibetrieb aus.

Bevor das Abschlußgutachten erstellt wird, sollten die Grundzüge der weiteren Planung auf Basis der vorliegenden Untersuchungsergebnisse diskutiert und festgelegt werden".

Eine daran anschließende Überarbeitung der Planung, die auf der Grundlage dieses Zwischenberichts durchgeführt wurde, zeigte, daß eine Berücksichtigung der in dem Gutachten vorgebrachten Aussagen nur durch eine deutliche Reduzierung des

für die Gemeinde vorgesehenen Bauflächenanteils erreichbar ist - der zukünftige Anteil der privaten Grundeigentümer war durch den o.a. Vertrag bereits festgelegt worden und daher nicht veränderbar.

Die dem Gutachten des Büros Steger und Piening GmbH zugrundegelegten Werte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für den Beurteilungspegel sind Orientierungswerte, von denen in bestimmten Fällen, sofern es die örtlichen Gegebenheiten erfordern, abgewichen werden kann. In Abwägung der unterschiedlichen, konkurrierenden Belange kam die Gemeinde zu dem Entschluß im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und zur Sicherung des Eigenbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung, eine Überschreitung der Orientierungswerte hinzunehmen und entgegen den Empfehlungen der Gutachter eine Reduzierung der Wohnbauflächen entlang des bestehenden Gewerbegebiets nicht vorzunehmen.

Aufgrund der im anschließenden Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen, kam die Gemeinde dann zum Entschluß, statt der zunächst entlang des Gewerbegebiets geplanten Wohnbebauung nun eine weniger immissionsanfällige Fläche für Gemeinbedarfseinrichtungen festzusetzen. Das hier geplante, langgestreckte Gebäude besonderer Bauweise (Ziff. 5.2) soll gleichzeitig die Funktion eines Lärmschutzes gegenüber der Wohnbebauung übernehmen, - alternativ ist hier auch ein Lärmschutzwall oder eine Kombination aus beidem zulässig (Ziff. 11.4).

Entsprechend den Anregungen des Gutachtens ist ferner festgesetzt, daß bei Gebäuden innerhalb eines Abstands von 40 m zur Grundstücksgrenze von Fl.Nr. 485 (Grundstück des Bäckereibetriebs) Schlaf- und Ruheräume mindestens ein diesem Grundstück abgewandt liegendes Fenster zur Belüftung haben müssen. Im übrigen plant die Fa. Rackl, an der Nordseite ihres Betriebes ein Lagergebäude zu errichten, wodurch sich ein weiterer Lärmschutz ergeben würde.

Zusätzlich wurde eine weitere Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, die die Lage des Baugebiets innerhalb der Lärmschutzzone 2 des Flughafens Fürstenfeldbruck berücksichtigt.

Wegen der vom Bäckereibetrieb ausgehenden Geruchsimmissionen wurde ferner vom Büro Müller BBM ein Gutachten ausgearbeitet. Darin wird festgestellt, daß bei Abständen von mehr als 50 m vom Bäckereibetrieb die Immissionswerte der Geruchsemissionsrichtlinie des Länderausschusses für Immissionsschutz nicht überschritten werden, wenn bestimmte Sanierungsmaßnahmen am Bäckereibetrieb durchgeführt werden.

Die kritischen Geruchsimmissionen sind in erster Linie auf eine Krapfenlüftung zurückzuführen, die nicht dem Stand der Technik entspricht. Eine Sanierung der Krapfenlüftung ist auch aus Lärmschutzgründen erforderlich. Zur Lärmsanierung ist der Bäckereibetrieb aufgrund vorliegender Baugenehmigungen rechtlich verpflichtet. Dabei wird sich wegen gleichzeitigen Einbaus entsprechender Filteranlagen auch das Geruchsproblem lösen. Der Bäckereibetrieb hat zugesagt, dieses Problem alsbald zu beseitigen, sodaß die Gemeinde davon ausgeht, daß dies spätestens bis

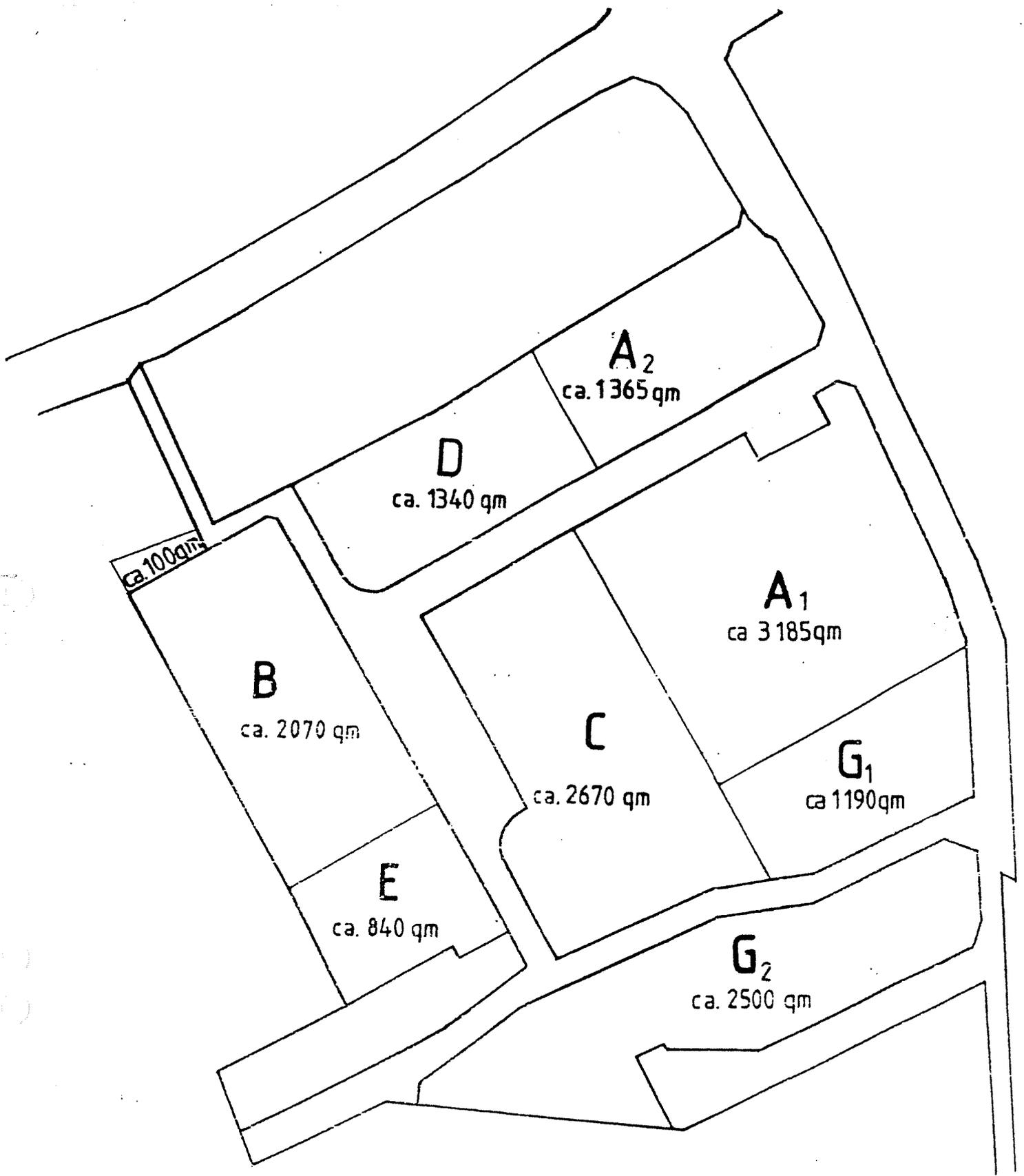
zur Bezugsfertigkeit der Wohngebäude im Bebauungsplanbereich auch geschehen sein wird. In der Abwägung wäre es daher unbillig gewesen, wegen dieses Problems, dessen Lösung in Aussicht steht, die Bebaubarkeit des Plangrundstückes zumindest zum Teil in Frage zu stellen.

Gemeinde:

Olching, den 19.03.99

(Erster Bürgermeister)

Siegfried Waibel
Erster Bürgermeister



Gde. Olching

BPl. An der Wendelsteinstraße
Zuteilungsvorschlag Flächengröße
(planimetriert)

04.08.1998

Olching
 Bebauungsplan "An der Wendelsteinstraße"
 04.08.1998

1	2	3	4	5	6	7	8
Eigentümer	Fl.Nr.	qm brutto	qm netto	Bezeich- nung	qm Vorschlag ca.	GF	GFZ
Meisburger	394	6.873	4.582	A1 A2	3.185 1.365 (4.550)	1.480 560 (2.040)	0.46 0.41 (0.45)
Groß	441	3.110	2.073	B	2.070	1.000	0.48
Hatzl	440	4.320	2.880	C	2.670	1.280	0.48
Stepper	459	1.890	1.260	D	1.340	560	0.42
Heinrich	460	1.185	790	E	840	350	0.42
Gemeinde	441/9	628	--	G 1 G 2	1.190 2.500 100	560 1880	0.47 0.75
		18.006			15.260		
Wall, Verkehrs-, und Gemeinbedarfsein- richtungen					2.746		
					18.006		

Anmerkung:

- Ziff. 3: bestehende Grundstücksgrößen
 Ziff. 4: Grundstücksgrößen abzüglich des an die Gemeinde abzutretenden 1/3-Anteils
 Ziff. 5: Zuteilungsvorschlag (s. Beiblatt)
 Ziff. 6: Zuteilungsvorschlag Flächengröße (planimetriert)



Gde. Olching

BPl. An der Wendelsteinstraße

Auszug aus dem rechtswirksamen FNP