

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Olching Nr. 61 „Mischgebiet Zwischen Bahnhofstraße und Feldstraße“

Inhalt:

A. Begründung

1. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung
2. Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheiten
3. Ausgangssituation
4. Verfahren
5. Ver- und Entsorgung
6. Grundzüge des planerischen Konzepts
7. Wesentliche Auswirkungen

B. Umweltbericht

1. Einleitung
 - 1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans
 - 1.2. Festsetzungen des Bebauungsplans
2. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltauswirkungen – Prognose bei Durchführung der Planung
 - 2.1. Boden
 - 2.2. Wasser
 - 2.3. Tiere und Pflanzen – biologische Vielfalt
 - 2.4. Klima und Luft
 - 2.5. Mensch und seine Gesundheit
 - 2.6. Landschaftsbild
 - 2.7. Kulturgüter und sonstige Sachgüter
 - 2.8. Wechselwirkungen der Umweltbelange
3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung – „Nullvariante“
4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten
5. Zusätzliche Angaben
 - 5.1. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
 - 5.2. Zusammenfassung

A. Begründung

1. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung:

Der Bebauungsplan Olching Nr. 61 „Mischgebiet zwischen Bahnhofstraße und Feldstraße“ wird mit folgender Begründung geändert:

Der Bebauungsplan sah neben der Entwicklung der Mischgebietsflächen zwischen der Straße „Zur Heupresse“ Goethestraße und Lessingstraße, die Umsetzung der Bahnhofstraße als öffentliche gewidmete Straße vor. Zum Zeitpunkt der Aufstellung und Rechtskraft des Bebauungsplans befand sich die Bahnhofstraße im Privatbesitz. Das Baugebiet wird im Wesentlichen über die Bahnhofstraße erschlossen. Der Ausbau der Bahnhofstraße gemäß einer Projektierung vom Oktober 1980 sah eine durchgehende Fahrbahn mit einseitigem Gehweg und einer einseitigen Allee vor. Die Projektierung der Bahnhofstraße wurde durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

Der zur Anpflanzung der einseitigen Allee notwendige Grundstücksankauf der an die Hauptstraße angrenzenden privaten Grundstücke konnte in der nordwestlichen Hälfte der Bahnhofstraße für den größten Flächenanteil nicht vollzogen werden. Deshalb wurde 2005/2006 der Ausbau der Bahnhofstraße anders gestaltet. Zur Verkehrsberuhigung wurden versetzt angeordnete, begrünte Parkbuchten im Fahrbahnverlauf realisiert.

Anschließend wurde die Bahnhofstraße von der Gemeinde Olching mit Wirkung vom 07.02.2006 als Ortsstraße gewidmet.

Die ursprüngliche Planung, einen Grünstreifen entlang der Bahnhofstraße anzulegen und somit die Straße zu gestalten, kann aufgrund der vorhandenen Bebauung nicht mehr realisiert werden. Ein vorhandener Gehweg zwischen der Fahrbahn und dem Straßenbegleitgrün steht der Öffentlichkeit zur Verfügung. Dem Grünstreifen vor den Grundstücken Fl.Nr. 159/7 der Gemarkung Olching (Bahnhofstraße 24,26) und Fl.Nr. 159 der Gemarkung Olching (Bahnhofstraße 28) kommt damit keine Verkehrsbedeutung mehr zu.

Der im Besitz der Gemeinde Olching befindliche Grünstreifen im südöstlichen Bereich der Hauptstraße weist mit ca. 1,75 m eine zu geringe Breite für eine Anpflanzung von Straßenbäumen auf. Bei dem Straßenbegleitgrün handelt es sich gem. Art. 2 Nr. 3 BayStrWG um einen Bestandteil der Bahnhofstraße.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Umsetzung einer einseitigen Allee auf der Südseite der Bahnhofstraße ist nicht möglich, deshalb wird der Bebauungsplan Olching Nr. 61 für den Teilbereich der Bahnhofstraße mit den Einmündungsbereichen der Jahnstraße und Feldstraße aufgehoben.

Die Grundsatzentscheidung, dass der Grünstreifen zu ca. 129 m² nicht mehr zur Erfüllung der gemeindlichen Aufgaben, insbesondere nicht als Straßenfläche, benötigt wird und eingezogen werden soll, wurde bereits vom Gemeinderat am 17.12.2009 getroffen.

2. Derzeitige Planungsrechtliche Gegebenheiten:

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan mit Aussagen des Landschaftsplanes i.d.F. vom 23.05.1992 wurde von der Regierung von Oberbayern genehmigt. Mittlerweile wurden zehn Änderungsverfahren durchgeführt und sind rechtswirksam.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan liegt das Plangebiet vollständig in einer Mischgebietsfläche. Die Umgebung des Plangebiets im Südwesten und Südosten wird bestimmt durch Flächen die im Charakter, dem eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO entsprechen. Im Nordosten grenzen gewerblich genutzte Flächen an.

Für die Flurnummern 161; 161/5; 161/7; 161/8; 161/9; 161/10; 161/11; 161/12; 161/13; 161/14; 161/15; 161/16; 161/17; 161/18; 161/19; 161/20; 161/21; 161/22; 161/23; 161/24; 161/25; 161/26; 161/27; 161/28; 161/29; 161/30; 161/31; 161/32; 161/33; 161/34; 161/35; 161/36; 161/37; 161/38; 161/39; 161/41; 161/42; 161/43; 161/44; 161/45; 161/46; 161/47; 161/48; 161/49; 161/50; 161/51; 161/52; 161/53; 161/54; 161/55; 161/56; 161/57; 161/58; 161/59; 163; 163/11; 163/12; 163/13; 163/14; 163/15; 163/16; 163/17; 163/18; 163/19;

163/20; 163/21; 163/22; 163/23; 170/5 und den Bereich mit Teilflächen der Flurnummern 170/10 besteht weiterhin der rechtsverbindliche Bebauungsplan Olching Nr. 61 „Mischgebiet zwischen Bahnhofstraße und Feldstraße“. Damit ist dieser Bereich nach § 30 BauGB zu beurteilen.

Die Gemeinde Olching hat folgende Satzung erlassen:

- Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge in der Gemeinde Olching (Stellplatzsatzung – StPIS) in der Fassung vom 16.05.2008
- Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder in der Gemeinde Olching (Fahrradstellplatzsatzung – Fa StPIS) in der Fassung vom 23.06.2008

3. Ausgangssituation

Der Geltungsbereich beinhaltet die Grundstücke mit den Flurnummern 161; 161/5; 161/7; 161/8; 161/9; 161/10; 161/11; 161/12; 161/13; 161/14; 161/15; 161/16; 161/17; 161/18; 161/19; 161/20; 161/21; 161/22; 161/23; 161/24; 161/25; 161/26; 161/27; 161/28; 161/29; 161/30; 161/31; 161/32; 161/33; 161/34; 161/35; 161/36; 161/37; 161/38; 161/39; 161/41; 161/42; 161/43; 161/44; 161/45; 161/46; 161/47; 161/48; 161/49; 161/50; 161/51; 161/52; 161/53; 161/54; 161/55; 161/56; 161/57; 161/58; 161/59; 163; 163/11; 163/12; 163/13; 163/14; 163/15; 163/16; 163/17; 163/18; 163/19; 163/20; 163/21; 163/22; 163/23; 170/5 und den Bereich mit Teilflächen der Flurnummern 170/10, alle in der Gemarkung Olching. Die Grundstücke sind zum überwiegenden Teil bebaut.

Das Baugebiet wird über die Straße „Zur Heupresse“, die Goethestraße, die Lessingstraße, die Jahnstraße und Bahnhofstraße als örtliche Erschließungsstraßen erschlossen. Somit ist das Baugebiet an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

4. Verfahren

UVP/FFH Pflicht

Durch die 1. Änderung des festgesetzten Gewerbe-/ Misch-/ Sondergebietes wird die Zulässigkeit von Vorhaben die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVP-Gesetz oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet und nicht begründet.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die Planänderung die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, namentlich die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Richtlinie) und der Europäischen Vogelschutzgebiete (Vogelschutzrichtlinie) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, durch den Bebauungsplan beeinträchtigt werden (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sind somit nicht erforderlich (§ 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 3 BauGB), es wird davon abgesehen.

Durch die Bebauungsplanänderung entstehen keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft, die die Gestalt und die Nutzung von Grundflächen verändern und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beeinträchtigen.

5. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung/Abwasserversorgung und Löschwasserversorgung erfolgt über den Amperverband, Eichenau. Die Löschwasserversorgung erfolgt über die Trinkwasserversorgung.

Die Stromversorgung erfolgt über E.ON-Bayern.

Die Müllentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Fürstentum, Abfallwirtschaftsbetrieb.

Die Fernmeldeversorgung erfolgt über die Telekom. Eine Breitbandversorgung ist über DSL, Satellit und UMTS gegeben.

6. Grundzüge des planerischen Konzepts

Das städtebauliche, grünordnerische und verkehrliche Konzept des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wird beibehalten.

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit der Grundstücke berücksichtigt. So ermöglichen die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen hinsichtlich der Fahrbahnbreiten, Krümmungsradien usw., dass diese mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können.

7. Wesentliche Auswirkungen

Das bereits ausgewiesene Bauland bleibt mit seiner Fläche erhalten. Die Grundflächen- und Geschossflächenzahl wird nicht verändert. Die städtebaulichen Werte bleiben unverändert. Die Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum. Eine Umlegung ist nicht erforderlich. Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes wird nicht berührt.

8. Hinweise

Die E.ON Bayern AG weist darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzungen freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen der E.ON Bayern AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Stadtwerke München weisen darauf hin, dass bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern zu den Erdgasleitungen ein seitlicher Mindestabstand von 1,5 m eingehalten werden muss. Die bauliche Überdeckung unserer Versorgungsanlagen darf sich durch die bauliche Maßnahmen sowie Geländemodellierung nicht verändern.

Die Löschwasserversorgung erfolgt, soweit es die Deckung des so genannten Grundschutzes nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) betrifft, über das öffentliche Trinkwasserleitungsnetz

B. Umweltbericht

1. Einleitung

Nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist einem Bebauungsplan als gesonderter Teil der Begründung ein Umweltbericht beizufügen, der die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt. Die hierfür vorzunehmende Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach dem Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Entsprechendes gilt auch bei der Aufhebung eines bestehenden Bebauungsplans.

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde den Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplans fest. Da mit der Teil-Aufhebung des Bebauungsplans für den Bereich der Bahnhofstraße keine wesentlichen Auswirkungen auf den Zustand der Umwelt zu erwarten ist, und keine Umweltrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind, ist die Umweltprüfung auf die Merkmale des Gebietes der Teilaufhebung beschränkt.

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Die Satzung hebt den bisher gültigen Bebauungsplan im Bereich der Bahnhofstraße auf.

1.2. Zielvorgaben zum Umweltschutz

Diese ergeben sich aus den einschlägigen Fachgesetzen, vor allem aus dem BauGB.

Hier ist unter anderem die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll, zu erwähnen.

Die dargestellten Ziele des Umweltschutzes werden im Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Olching Nr.61 „Mischgebiet zwischen Bahnhofstraße und Feldstraße“ im Rahmen der Abwägung mit anderen Zielen der Bauleitplanung berücksichtigt.

2. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltauswirkungen – Prognose bei Durchführung der Planung

2.1. Boden

Das Gebiet des Aufhebungsbereichs ist fast vollständig versiegelt. Ausnahme bildet ein kleiner Streifen einer verkehrsbegleitenden Grünfläche. Die Bodenfunktionen sind bereits fast vollständig zerstört.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes im Bereich der Bahnhofstraße sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten.

2.2. Wasser

Aufgrund der oben beschriebenen Versiegelung sind die Abflussverhältnisse des Niederschlagswassers bereits unterbrochen. Aufgrund des Alters des Bebauungsplans kann davon ausgegangen werden, dass das anfallende Niederschlagswasser im wesentlichen abgeleitet und nur im geringen Umfang eine Versickerung stattfindet. Durch die Planaufhebung wird keine direkte Verschlechterung ausgelöst.

2.3. Tiere und Pflanzen – biologische Vielfalt

Der Bereich der Aufhebung ist maßgeblich versiegelt und als Straßenverkehrsfläche genutzt. Lebensräume für Tiere und Pflanzen bestehen nur marginal und sind aufgrund der Größe und Ausprägung von untergeordneter Bedeutung

2.4. Klima und Luft

Die kleinklimatischen Verhältnisse sind durch die vorhandene fast vollständige Versiegelung der Fläche geprägt. Auswirkungen sind durch die Planaufhebung nicht zu erwarten.

- 2.5. Mensch und seine Gesundheit
Die Bahnhofstraße ist eine reine Verkehrsfläche. Eine Erholungsfunktion für die Allgemeinheit kommt ihr nicht zu. Die bestehenden Belastungen durch Verkehrseinwirkungen werden sich aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes nicht verschlechtern, da keine neuen und zusätzlichen Bauräume geschaffen werden.
- 2.6. Landschaftsbild
Da es sich lediglich um die Bahnhofstraße handelt, an der keine Veränderungen vorgenommen werden sollen, spielt das Landschaftsbild keine Rolle.
- 2.7. Kulturgüter und sonstige Sachgüter
Kultur und Sachgüter sind durch die Planänderung nicht betroffen.
- 2.8. Wechselwirkungen der Umweltbelange
Die Umweltbelange stehen in ständiger Wechselwirkung. Da keine Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbelange erwartet werden, kann auch davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Wechselwirkungen auftreten.
3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung – „Nullvariante“
Eine Nicht-Durchführung der Änderung des Bebauungsplans hätte keine Auswirkungen auf die Umweltbelange.
4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten
Da durch die Planänderung ein Grundstücksverkauf und die Teil-Einziehung der Bahnhofstraße bezweckt wird, bestehen keine Planungsalternativen.
5. Zusätzliche Angaben
- 5.1. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
Da erhebliche Auswirkungen durch die Aufhebung des Bebauungsplans nicht erwartet werden sind besondere Maßnahmen nicht erforderlich.
- 5.2. Zusammenfassung
Das Plangebiet ist zur Zeit mit dem Bebauungsplan Olching Nr. 61 „Mischgebiet zwischen Bahnhofstraße und Feldstraße“ überplant. Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Teil-Einziehung eines Teils der Bahnhofstraße und damit der Verkauf eines gemeindeeigenen Grundstücks vorbereitet werden. Erhebliche Umweltauswirkungen werden nicht erwartet.

Olching, ...05.07.2010...



Gerhild Vonhold

Planfertiger:
Gerhild Vonhold
Dipl.-Ing. FH, Architektin

Andreas Magg

.....
.....
Gemeinde Olching
Andreas Magg
Erster Bürgermeister