

Stadt

Olching

Lkr. Fürstenfeldbruck

Einbeziehungssatzung

„Westlich der Schloßstraße
im Bereich Kreuzstraße“

Planung

Stadt Olching
Amt für Bauen und Stadtentwicklung
Fachbereich 2.2
Stadtplanung und Bauverwaltung
Rebhuhnstraße 18, 82140 Olching

Bearbeitung

Dr. Stefanovics

Plandatum

10.02.2022 (Satzungsbeschluss)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2.	Lage des Plangebiets.....	3
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	3
4.	Inhalt der Einbeziehungssatzung.....	3
4.1	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Neben- anlagen und Grünordnung	4
4.2	Bauliche Gestaltung.....	4
5.	Umweltbezogene Stellungnahme, Grünordnung.....	4
5.1	Einstufung des Plangebiets vor der Bebauung.....	4
5.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Aspekte des Umweltschutzes.....	5

1 Anlass und Ziel der Planung

Entlang der Schloßstraße im Stadtteil Esting sind im Teilbereich zwischen Bürgermeister-März-Weg und Jägersteig über die letzten Jahrzehnte etliche Wohnbauvorhaben hinzugekommen. Durch diese bandartige Entwicklung hat sich die letzte, den Ortsrand bildende Baureihe zunehmend weiter nach Nordwesten verschoben. Die verkehrliche Erschließung dieser Wohnbebauung ist unzureichend. Ein Großteil ist nur durch schmale, von der Schloßstraße abgehende Stichwege und Privatstraßen erreichbar und damit teils deutlich mehr als 50 m von der gesicherten öffentlichen Straße entfernt. Diese Situation trifft auch auf ein sich an die Bebauung anschließendes unbebautes Grundstück zu, für das in jüngster Zeit ein Baugesuch in Form eines Antrags auf Vorbescheid für ein Einfamilienhaus geäußert wurde. Der Antrag wurde seitens des Bauausschusses in der Sitzung vom 14.05.2019 im Hinblick auf die Lage des betroffenen Grundstücks in einem mittlerweile als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellten größeren Gebiets abgelehnt. Zur weiteren Bebauung müssten zuerst die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden.

2 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet, bei dem es sich im Wesentlichen um ein Baugrundstück handelt, umfasst die Flurstücke Nr. 1183/12, 1183/13 sowie anteilig Nr. 1183 Gemarkung Esting. Es befindet sich im Stadtteil Esting unmittelbar westlich der Schloßstraße und ca. 100 m nordöstlich der Kreuzstraße. Es besteht Anschluss an das öffentliche Kanalnetz sowie an die Wasserversorgung.

Der Geltungsbereich schließt unmittelbar an das letzte zum baulichen Zusammenhang gehörige Haus der Wohnbebauung auf Höhe der Schloßstraße Nr. 54 – 56a an. Zur Festlegung der zum Außenbereich verlaufenden Grenze des Geltungsbereichs dienten die zwei am weitesten zurückliegenden Nebengebäude auf dem südlichen Nachbargrundstück. Somit entsteht ein kompakter Geltungsbereich von ca. 890 m² Größe, der die Abrundung der bestehenden Häuserzeile um ein weiteres Wohnhaus ermöglicht. Die Häuserzeile im Bestand ist über einen von der Schloßstraße abzweigenden privaten Wohnweg von ca. 40 m Länge an die öffentliche Straße angebunden.

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Olching 2016 wurde dem anhaltenden Baudruck entlang des westlich der Schloßstraße und im Außenbereich gelegenen Gebiets durch dessen Darstellung als Wohnbaufläche Rechnung getragen. Um für das beschriebene Plangebiet eine geordnete städtebauliche Situation zu schaffen – insbesondere hinsichtlich Erschließung und Ortsrandeingrünung – hat die Stadt Olching am 13.07.2021 die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Geltungsbereich des Satzungsgebiets ist durch die angrenzende Bestandsbebauung geprägt. Diese wird durch eine kurze Achse von drei Wohnhäusern gebildet, die bis zur Schloßstraße reichen und die durch einen privaten Stichweg von ca. 4,0 m Breite erschlossen sind.

4 Inhalt der Einbeziehungssatzung

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen.

4.1 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen und Grünordnung

Für den Geltungsbereich werden maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt, was der Geschossigkeit der Wohnhäuser des angrenzenden Bebauungszusammenhangs entspricht, die den städtebaulichen Rahmen bilden. Die Wandhöhen dieser Häuser erreichen maximal 7,00 m, wobei das Haus auf dem Nachbargrundstück zum Geltungsbereich, das ihn unmittelbar prägt, eine Wandhöhe von rund 6,30 m erreicht. Eine festgesetzte Wandhöhe von max. 6,50 m ermöglicht einen zurückhaltend ausfallenden baulichen Schlussspunkt am Übergang zur offenen Landschaft, der Blickbeziehungen aus der Ferne auf die dahinter liegende Siedlungsstruktur zulässt.

Ein quadratischer Bauraum ermöglicht die Errichtung eines größeren Einfamilienhauses ebenso wie ein Doppelhaus. Unmittelbar daran anschließend wird eine großzügig ausfallende Fläche zur Unterbringung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen ausgewiesen. Zur Sicherung der Zufahrt für Löschfahrzeuge wird unmittelbar nördlich der Fläche für Nebenanlagen eine Feuerwehrebewegungsfläche von 7 mal 13 Meter Größe ermöglicht. Nach Nordwesten bildet eine ca. 4 m breite Ortsrandeingrünung die Grenze des Siedlungsbereichs. Eine einreihige Hecke aus freiwachsenden, standortgerechten, heimischen Laubgehölzen bildet hier eine sanfte, ansprechende Abgrenzung zum sich anschließenden Ackerland.

4.2 Bauliche Gestaltung

Im an den Geltungsbereich angrenzenden Siedlungszusammenhang dominieren Satteldächer neben vereinzelt Walmdächern als Gestaltungselement. Die entsprechende Festsetzung von Satteldächern und Walmdächern für Hauptgebäude soll einer Beeinträchtigung dieses Ortsbildes entgegen wirken. Da die Nutzung des Dachgeschosses ermöglicht werden soll, wird für die maximale Dachneigung der Wert von 35° festgesetzt, ab dem gemäß der gültigen Satzung zur Gestaltung und Begrünung von Dächern der Stadt Olching Dachgauben zulässig sind. Am unteren Ende hingegen werden mit dem Wert von 17° verhältnismäßig flache Dachneigungen ermöglicht, mittels derer ein weicher Übergang der Dachlandschaft am Ortsrand zur offenen Landschaft definierbar wird.

5 Umweltbezogene Stellungnahme, Grünordnung

Sind auf Grund der Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB Eingriffe in die Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden (§ 18 Abs.1 BNatSchG). Dabei sind gemäß § 34 Abs. 5 Satz 3 BauGB die §§ 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Absatz 1a BauGB entsprechend anzuwenden. Eingriffe in Natur und Landschaft sind danach in der Abwägung zu berücksichtigen; der Ausgleich ist innerhalb der durch § 1a Abs. 3 BauGB zur Verfügung stehenden Möglichkeiten im Rahmen der Satzung zu regeln. Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden in der vorliegenden Vorabprüfung beschrieben und bewertet. Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft sowie auf andere Schutzgüter werden geprüft.

5.1 Einstufung des Plangebiets vor der Bebauung

Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist, dass die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird. Bei Städtebauprojekten ab einer Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung von 20.000 m², die wie im vorliegenden Fall im Außenbereich durchgeführt werden, ist gemäß Nr. 18.7 der Anlage eine Vorprüfung des Einzelfalls notwendig. Dieser Wert wird bei der vorliegenden Einbeziehungsatzung bei weitem unterschritten, deren Größe nur 890 m² umfasst. Die Satzung lässt daher keinerlei Vorhaben zu, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemacht werden müsste.

Eine weitere Voraussetzung für die Aufstellung von Einbeziehungssatzungen ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Diese Schutzgüter umfassen die europäischen SPA- (Vogelschutz) sowie FFH-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat). Zur Überprüfung standen als Datengrundlage der rechtskräftige Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, das Landesentwicklungsprogramm Bayern, der Regionalplan Region München (14) sowie die elektronische Gebietsrecherche der Natura 2000 Gebiete des Landesamtes für Umwelt zur Verfügung. Vogelschutzgebiete sind im Umkreis des Plangebiets nicht vorhanden. Gut 140 m östlich des Geltungsteilbereichs befindet sich das FFH-Gebiet des Ampertals, dessen Beeinträchtigung durch die mit dem Planungsvorhaben vorgesehene Wohnbebauung nicht zu erwarten ist.

5.2 Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes und Bewertung

Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume

Die Grundstücke werden als private Grünflächen und Ackerland genutzt. Mit einem Vorkommen an Zauneidechsen ist aufgrund des Fehlens von Feldgehölzen im Planungsgebiet nicht zu rechnen. Die relative Nähe zur Bundesstraße B471 in ca. 300 m Entfernung und das sich bis zu dieser fortsetzende offene Ackerland lässt auch keine Population an Feldlerchen erwarten.

Landschaftsbild

Während sich nach Nordwesten weite landwirtschaftliche Nutzflächen ausdehnen, die von der Bundesstraße durchzogen werden, schließt nach Norden, Nordosten und Südwesten der Bebauungszusammenhang des Stadtteils Esting an.

Immissionen / Emissionen

Das Satzungsgebiet liegt im Einwirkungsbereich der Verkehrsgeräusche der B471 und der Schloßstraße, weshalb eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung durch das Ingenieurbüro Greiner in Auftrag gegeben wurde. Diese ergab für den hier beplanten Teilbereich eine Überschreitung der in der 16. BImSchV (Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) bestimmten Grenzwerte für Wohngebiete von maximal 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts um bis zu 8 dB(A). Entsprechend wird die Anwendung passiver Schallschutzmaßnahmen empfohlen, durch die Anordnung der zur Belüftung notwendigen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an den straßenabgewandten Seiten von Fassaden. Gegebenenfalls sind für diese Räume schallgedämmte fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen oder spezielle Schallschutzkonzepte, etwa in Form verglaster Vorbauten oder Loggien, erforderlich.

Sonstige Schutzgüter

Die Einbeziehungsfläche ist für die sonstigen Schutzgüter Klima und Lufthygiene sowie Wasser und Boden von geringer Bedeutung.

Stadt Olching, den 10.03.2022.....

.....
Andreas Magg, Erster Bürgermeister