

Gemeinde
Olching

Landkreis Fürstentfeldbruck

Bebauungsplan Olching Nr. 76
„Hauptstraße II“

3. Änderung
im Bereich südlich der Kirche
mit Ausgleichsfläche an der
Roggensteiner Straße

Plandatum : 14.06.2005
 14.09.2005

Begründung

PV

Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

Körperschaft des
öffentlichen Rechts
Umlandstraße 5
80336 München

Inhalt:

1	Allgemeine Angaben zur Gemeinde und zum Planungsgebiet	Seite	3
2	Bisher gültiger Bebauungsplan.....	Seite	4
3	Anlass und Ziel der Bebauungsplan-Änderung	Seite	5
4	Inhalt der Bebauungsplan-Änderung	Seite	5
5	Ausgleichsfläche und -maßnahmen, Kostenverteilung	Seite	8
	Zusammenfassung	Seite	9

Anlage:

Luftbild-Ausschnitte, Stand 2002/2003, M 1 : 5.000 und 1.1000	Seite	11
---	-------	----

Vorbemerkungen

Mit der 3. Änderung des seit 1996 rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Hauptstraße II“ wird dieser im festgesetzten Geltungsbereich (Bereich südlich der Kirche in der Ortsmitte von Olching, zwischen Hauptstraße, Pfarrstraße, Pfarrer-Handwerker-Straße und Bebauung an der Heckenstraße) zur Gänze aufgehoben und ersetzt.

Mit der Neuplanung werden die Grundzüge des bisher geltenden Bebauungsplans gewahrt und weiterentwickelt. Deshalb wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt. Im vereinfachten Verfahren erfolgt keine Umweltprüfung; ein Umweltbericht wird nicht erstellt (vgl. § 13 Abs. 3 BauGB).

Mit der Bebauungsplan-Änderung werden erweiterte Eingriffe in Natur und Landschaft zulässig. Deshalb wird in einem zweiten Geltungsbereich eine Ausgleichsfläche für Ausgleichsmaßnahmen an der Roggensteiner Straße / Staatsstraße St 2069 (südwestlicher Außenbereich des Gemeindegebiets von Olching) festgesetzt.

1 Allgemeine Angaben zur Gemeinde und zum Planungsgebiet

Die Gemeinde Olching (rd. 30 km² Fläche, 24.000 Einwohner, 4.200 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze) liegt im Osten des Landkreises Fürstenfeldbruck, unmittelbar westlich der Landeshauptstadt München.

Olching ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern als Siedlungsschwerpunkt innerhalb des Stadt- und Umlandbereichs des großen Verdichtungsraums München festgelegt und liegt an der überregionalen Entwicklungsachse im Verlauf der Bahnlinie München Augsburg (bis Nannhofen S 8). Im Regionalplan München sind die in den regionalen Grünzug eingebetteten Siedlungsbereiche von Olching sowie Esting / Neu-Esting / Geiselbullach als Bereiche festgelegt, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen. Die im Regionalplan festgelegten Lärmschutzbereiche des Militärflugplatzes Fürstenfeldbruck umfassen weite Teile des Gemeindegebiets. Die Siedlungsgebiete von Olching liegen zur Gänze in der Schutzzone B mit einer Lärmbelastung von 67 bis 75 dB(A), in der eine uneingeschränkte gewerblich/industrielle Entwicklung und eine auf Baulückenschließungen beschränkte Wohnsiedlungsentwicklung zulässig ist (RMP, B II 6.2 ff). Derzeit steht die Auflösung des Militärflugplatzes und dessen Nachfolgenutzung als Schwerpunktlandeplatz für die zivile Luftfahrt oder für andere Zwecke zur Diskussion.

Die Gemeinde Olching verfügt über den 1984/85 ausgearbeiteten, aber erst in der Fassung vom 28.07.1992 am 10.03.1993 rechtswirksam gewordenen Flächennutzungsplan mit einer jeweils rechtswirksamen 2., 3., 4. und 6. Flächennutzungsplan-Änderung; die 7. und die 8. Flächennutzungsplan-Änderung sind derzeit in Bearbeitung bzw. im Verfahren. Der derzeitige Stand des Flächennutzungsplans ist in einer (als solche nicht rechtswirksamen) digitalen Gesamtdarstellung vom Januar 2005 zusammengefasst (siehe Planausschnitte auf dem Bebauungsplan).

Die Siedlungsgebiete von Olching und Esting / Neu-Esting / Geiselbullach sind durch das Ampertal (Landschaftliches Vorbehaltsgebiet, Landschaftsschutzgebiet) voneinander getrennt. Etwa parallel zur Amper verläuft in Olching die Hauptstraße, die im Bereich zwischen S-Bahn (S 3 / S 8) und Münchner Straße (St 2345) den im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesenen Ortszentrumsbereich darstellt. An der Hauptstraße liegt der Nöscherplatz mit der Kath. Pfarrkirche St. Peter und Paul (Baudenkmal; errichtet 1899/1901, neuromanisch). Das Planungsgebiet zwischen Hauptstraße, Pfarrstraße, Pfarrer-Handwerker-Straße und Bebauung an der Heckenstraße schließt hieran südlich an.

Das rd. 0,8 ha große Planungsgebiet besteht im wesentlichen aus fünf Grundstücken:

- Fl.Nr. 22: Hauptstraße 41 (Wohn- und Geschäftshaus mit Gaststätte) mit rückwärtiger Bebauung Hauptstraße 41a (Wohn- und Geschäftshaus)
- Fl.Nr. 20: Hauptstraße 39 (Wohn- und Geschäftshaus abgebrochen),
- Fl.Nr. 16: Hauptstraße 37 (Wohn- und Geschäftshaus); dazugehörig:
- Fl.Nr. 15: Pfarrstraße 4 (Wohnhaus mit Nebengebäuden) sowie
- Fl.Nr. 19: Pfarrer-Handwerker-Straße 4 und 6 (neues Wohnhaus, Tiefgarage)

2 Bisher gültiger Bebauungsplan

Für den rd. 10 ha großen Bereich des Olchinger Ortszentrums gilt der 1989 bis 1986 ausgearbeitete und nach Genehmigung durch das Landratsamt Fürstentfeldbruck vom 21.11.1996 in der Fassung vom 05.12.1996 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Hauptstraße II“. Dieser Bebauungsplan hat das Ziel, städtebauliche Mängel in der Gestaltung der Bahnhofstraßen-Bebauung mit ihrer heterogenen Bausubstanz und vor allem auch in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zu beheben und Fehlentwicklungen abzuwenden. In Hinblick auf den Flughafen-Lärmschutzbereich wurden mit dem Bebauungsplan generell keine oder nur in geringfügigem Maß neue Wohnbaurechte geschaffen.

Der Bebauungsplan setzt im Bereich des Neuplanungsgebiets relativ enge Baugrenzen, eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und die Zahl der Vollgeschosse sowie eine bauraumbezogene Maximal-Geschossfläche (GF) fest. Auf die zulässige GF sind aufgrund der hier anzuwendenden BauNVO 1990 und mangels einer anders lautenden Festsetzung nur die Vollgeschosse anzurechnen. Festgesetzte Dachgeschosse sind zwar z.T. als Vollgeschosse zulässig, können infolge der festgesetzten Kniestockhöhe (0,3 m bis Sparrenunterkante) und der Dachneigung (30 °) aber nicht als solche ausgebildet werden. Ferner setzt der Bebauungsplan z.T. an seitlichen Grundstücksgrenzen Baulinien, andererseits aber die Einhaltung der Abstandsflächen fest.

Die tatsächlich mögliche Bebaubarkeit der Grundstücke ergibt sich aus der Einhaltung aller Festsetzungen, d.h. maßgebend ist die jeweils niedrigere Baudichte-Bestimmung. Im Einzelnen ergibt sich beim Vergleich von festgesetzter und aufgrund anderer Festsetzungen möglicher Grundfläche (GR), festgesetzter und aufgrund anderer Festsetzungen möglicher Zahl der Vollgeschosse (VG - wobei DG als Vollgeschoss gilt), festgesetzter und aufgrund anderer Festsetzungen möglicher Geschossfläche (GF - wobei diese nur in Vollgeschossen anzurechnen ist), bzw. der zusammen mit Nicht-Vollgeschossen tatsächlich möglichen Gesamt-Geschossfläche (GGF - wobei die Dachgeschosse hier pauschal mit 2/3 der Fläche eines Vollgeschosses angesetzt sind):

Grundstück	Fl.Nr. Straße Haus Nr.	22/Süd Hauptstr. 41a	22/Nord Hauptstr. 41	20 Hauptstr. 39	16 Hauptstr. 37	15, 195/7 Pfarrstr. 4	19 Pf-Handw. str. 323
Grundstücksgröße		1.392 m ²	1.400 m ²	1.503 m ²	384 m ²	2.647 m ²	1.460 m ²
festges. Bauraumgröße		390 m ²	384 m ²	411 m ²	353 m ²	1.128 m ²	510 m ²
festgesetzte GRZ		0,3	0,3	0,3	0,8	0,3	0,2
zul. Grundfläche		418 m ²	420 m ²	451 m ²	307 m ²	794 m ²	292 m ²
mögl. Grundfläche ¹		390 m ²	384 m ²	411 m ²	307 m ²	794 m ²	292 m ²
festges. Vollgeschosse ²		zul. II	zwi. II + D	zul. II + D	zul. III	zul. II + D	zul. II + D
tats. zul. Vollgeschosse		II	II	II	III	II	II
festges. Geschossfl.		740 m ²	1.020 m ²	1.000 m ²	725 m ²	2.200 m ²	750 m ²
mögl. Geschossfläche		740 m ²	768 m ²	822 m ²	725 m ²	1.588 m ²	584 m ²
mögl. Ges.-Geschossfl.		990 m ²	1.020 m ²	1.100 m ²	880 m ²	2.120 m ²	780 m ²

¹ Die mögliche Grundfläche ergibt sich aus der festgesetzten GRZ oder der Bauraumgröße.

² Dachgeschosse sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan zwar als Vollgeschosse zugelassen, aber infolge des 0,3 m hohen Kniestocks und der Dachneigung von 30° nicht als solche möglich.

3 Anlass und Ziel der Bebauungsplan-Änderung

Der Bebauungsplan-Änderung liegt ein Antrag des Grundstückseigentümers von Fl.Nr. 20 zugrunde, der anstelle des abgebrochenen Wohn- und Geschäftshauses ein neues Gebäude errichten möchte. Der Antrag ist damit begründet, dass der bisherige Bebauungsplan an den Grundstücksgrenzen große Probleme aufweise, weil die Baugrenzen zum Teil die Nachbargrundstücken einschließen. Zudem sei das Gebäude auf Fl.Nr. 20 im Vergleich zu den Nachbargrundstücken Fl.Nr. 16 und 22 nur als zweigeschossig (II + D) eingestuft. Die Umsetzung des Bebauungsplans sei nur zusammen mit allen Grundstücksnachbarn realisierbar, was jedoch derzeit nicht möglich sei.

Die Gemeinde Olching hat den Antrag befürwortet und beschlossen, einen Änderungs-Bebauungsplan aufzustellen, der das Grundstück Fl.Nr. 20 und die o.g. Nachbargrundstücke umfasst und dabei eine geänderte städtebauliche Konzeption mit höherer Baudichte und veränderter Gebäudestellung vorsieht. Damit soll auch die z.T. schwierige Handhabbarkeit des bisherigen Bebauungsplans behoben und im Einvernehmen der beteiligten Grundstücksnachbarn eine zukünftige Neuordnung des Altbestands erleichtert werden.

Die Ausarbeitung des Änderungs-Bebauungsplans erfolgte gleichzeitig mit der Bauplanung für den beabsichtigten Gebäude-Neubau auf Fl.Nr. 20 und in Abstimmung mit den anderen beteiligten Grundstückseigentümern. Grundlage hierfür war die vom PV gefertigte Planzeichnung vom 15.06.2004 mit textlicher Erläuterung zur beabsichtigten Änderung, d.h. zu den Grundzügen des Planungskonzepts.

4 Inhalt der Bebauungsplan-Änderung

Der Geltungsbereich des Änderungs-Bebauungsplans umfasst ca. 0,9 ha, d.h. die o.g. Baugrundstücke Fl.Nr. 15 mit 195/7, 16, 19, 20 und 22 und Teilflächen der Straßen bis zu deren Fahrbahnrand (Hauptstraße Fl.Nr. 81, Pfarrstraße Fl.Nr. 305, Pfarrer-Handwerker-Straße Fl.Nr. 190 mit 190/1 und 190/8).

Für die Verbreiterung und Neugestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen (Gehwege, Stellplätze, Straßenbepflanzung) werden an der Haupt- und Pfarrstraße Grundabtretungsflächen bestimmt, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugeschlagen werden (aus Fl.Nr. 22: ca. 146 m², aus Fl.Nr. 20: ca. 97 m², aus Fl.Nr. 16: ca. 97 m² und aus Fl.Nr. 15 einschließlich 195/7: 162 m²).

Die verbleibende Fläche von etwa 8.300 m² wird wie bisher als Mischgebiet festgesetzt, wobei Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden, weil diese der angestrebten Struktur als Teil des zentralen Geschäftsgebiets nicht entsprechen bzw. die ebenfalls angestrebte Wohnnutzung in der Obergeschossen stören würden. Aus den gleichen Gründen - und auch zur Vermeidung einer zu intensiven Wohnnutzung in Hinblick auf den Verkehrslärm und auf den Lärmschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck - wird festgesetzt, dass in den an der Hauptstraße gelegenen Bauräumen keine Wohnungen im Erd- und im ersten Obergeschoss zulässig sind. In diesen beiden Geschossen der Gebäude Hauptstraße 37, 39 und 41 sollen Läden, Gaststätten, Dienstleistungs-

betriebe, Praxen, Büros und ähnliche zentrumstypische Nutzungen untergebracht werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für jeden Einzelbauraum jeweils durch die höchstzulässige Grund-, Geschoss- und Gesamtgeschossfläche sowie durch die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, wobei sich gegenüber den möglichen Baudichte-Werten des bisher gültigen Bebauungsplans (siehe Tabelle auf Seite 5) folgende Veränderung (absolut und prozentual) ergibt:

Grundstück	Fl.Nr. Straße Haus Nr.	22/Süd Hauptstr. 41a	22/Nord Hauptstr. 41	20 Hauptstr. 39	16 Hauptstr. 37	15, 195/7 Pfarrstr. 4	19 Pf-Handw. str. 323
zul. Grundfläche		375 m ²	530 m ²	425 m ²	265 m ²	945 m ²	480 m ²
Veränderung absolut		-15 m ²	+146 m ²	+14 m ²	-42 m ²	+151 m ²	+188 m ²
Veränderung prozentual		-4 %	+38 %	+3 %	-14 %	+19 %	+64 %
zul. Geschossfläche		740 m ²	1.350 m ²	1.110 m ²	720 m ²	1.840 m ²	800 m ²
Veränderung absolut		0 m ²	+582 m ²	+288 m ²	-5 m ²	+252 m ²	+216 m ²
Veränderung prozentual		0 %	+76 %	+35 %	-1 %	+16 %	+37 %
zul. Gesamt-Geschossfl.		990 m ²	1.700 m ²	1.390 m ²	895 m ²	2.470 m ²	1.120 m ²
Veränderung absolut		0 m ²	+680 m ²	+290 m ²	+15 m ²	+350 m ²	+340 m ²
Veränderung prozentual		0 %	+67 %	+26 %	+2 %	+17 %	+44 %
zul. Vollgeschosse		II	III	III	III	II	II
Veränderung absolut		0	+ I	+ I	0	0	II
Veränderung prozentual		0 %	+50 %	+50 %	0 %	0 %	0 %

Die drei Gebäude Hauptstraße 37, 39 und 41 werden zwingend mit drei Vollgeschossen und einer höchstzulässigen Wandhöhe von 10,00 m festgesetzt, um einen einheitlichen Charakter der Hauptstraßen-Bebauung sicherzustellen. Für die abseits der Hauptstraße gelegenen Gebäude werden zwei Vollgeschosse mit einer Wandhöhe von maximal 7,00 m zugelassen. Zusätzliche Dachgeschosse als Nicht-Vollgeschosse sind in aufgrund der festgesetzten Dachform und -neigung (Satteldach mit 30 bis 42° Dachneigung) möglich. Eine maximale Kniestockhöhe wird zwar nicht festgesetzt, diese ergibt sich aber aus der beschränkten Wandhöhe und vor allem daraus, dass zusätzliche Dachgeschosse nicht als Vollgeschoss zugelassen sind, also nur über weniger als zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mehr als 2,30 m haben dürfen (Art. 2, Abs. 5 BayBO).

Auf die höchstzulässige Geschossfläche sind nur die Vollgeschosse anzurechnen (§ 20 Abs. 2 BauNVO). Im Bebauungsplan wird jedoch unter Ziffer 2.4 auch die höchstzulässige Gesamt-Geschossfläche bestimmt, die zusätzlich auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungswände beinhaltet. Rechtsgrundlage für diese Festsetzung ist § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO.

Unter Ziffer 2.3 des Bebauungsplans wird bestimmt, dass bei der Ermittlung der Geschossfläche (und gleichfalls der Gesamt-Geschossfläche) nicht nur die in § 20 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen und Bauteile unberücksichtigt bleiben, sondern auch offene Durchgänge und Durchfahrten einschließlich Tiefgaragenzufahrten. Rechtsgrundlage für diese Festsetzung ist § 16 Abs. 5 BauNVO.

Auf die Grundfläche sind nach § 19 Abs. 2 BauNVO alle von baulichen Anlagen überdeckten Flächen anzurechnen. Im Bebauungsplan wird jedoch unter Ziffer 2.2. bestimmt, dass die als höchstzulässig festgesetzte Grundfläche für auskragende Bauteile um 10 %, für Zugänge, Vorplätze, Terrassen und sonstige Nebenanlagen um 20 %, sowie für Garagen, Tiefgaragen Stellplätze und Zufahrten um

100 % überschritten werden darf. Insgesamt ist jedoch eine Grundflächenzahl von 0,8 einzuhalten.

Darüber hinaus werden im Änderungs-Bebauungsplan unter Ziffer 5.2 für die Situierung und Größenbegrenzung von Garagen, Tiefgaragen Stellplätzen und Zufahrten Flächen bestimmt, die neben den vorgenannten Festsetzungen zur höchstzulässigen Grundfläche zu beachten sind.

Daraus ergeben sich folgende Obergrenzen für die Grundfläche der Grundstücke in ihrem derzeitigen Eigentums-Zusammenhang:

Grundstück	Fl. Nr. 22 gesamt	Fl.Nr. 20	Fl.Nr. 16, 15 u. 195/7	Fl.Nr. 19
Grundstücksfläche - bisher	2.792 m ²	1.503 m ²	3.031 m ²	1.460 m ²
- nach Verkehrsflächen-Abtretung	2.646 m ²	1.406 m ²	2.790 m ²	1.460 m ²
Maximal-Überbauung GRZ 0,8	2.117 m ²	1.125 m ²	2.232 m ²	1.168 m ²
festges. max. Grundfläche Gebäude	905 m ²	425 m ²	1.210 m ²	480 m ²
10 % Überschreitung für Auskragungen	91 m ²	43 m ²	121 m ²	48 m ²
20 % Überschreitung für Zugänge usw.	181 m ²	85 m ²	242 m ²	96 m ²
100 % Überschreitung für Garagen usw.	905 m ²	425 m ²	1.210 m ²	480 m ²
Summe ³	2.082 m ²	987 m ²	2.783 m ²	1.104 m ²
festges. Fläche für Garagen usw. außerhalb der Bauräume	826 m ²	505 m ²	788 m ²	530 m ²

Die sich aus der Maximal-GRZ von 0,8 ergebende Maximal-Überbauung kann somit aufgrund der anderen Festsetzung eigentlich nicht erreicht werden. Die Festsetzung der Maximal-GRZ ist aber in Hinblick auf mögliche Grundstücksteilungen dennoch relevant.

Im Bebauungsplan werden unter Ziffer 5.1 Festsetzungen zur Mindestanzahl von Kfz-Stellplätzen getroffen (Stellplatzschlüssel), die innerhalb der Baugrundstücke zu schaffen sind.

Der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan geht davon aus, dass mindestens 50 % der nicht überbauten Grundstücksflächen nicht von baulichen Anlagen (Stellplätzen u.ä.) überdeckt werden und zu begrünen sind. Die Durchgrünung des zentralen Bereichs von Olching war wesentliches Ziel der seinerzeitigen Planung. Dieses Ziel wird mit dem Änderungs-Bebauungsplan weiterverfolgt, wenn auch eine wirksame Begrünung aufgrund der erhöhten Baudichte weiter eingeschränkt ist. Der neue Bebauungsplan trifft deshalb unter Ziffer 6 grünordnerische Festsetzungen für Pflanzflächen und -maßnahmen auf den Baugrundstücken sowie für Baumpflanzungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen.

Die Geltung der Abstandsflächenvorschriften nach Bayerischer Bauordnung, wie sie durch den Bebauungsplan in seiner ursprünglichen Fassung angeordnet war, führte zu teilweise widersprüchlichen Festsetzungen (z.B. gleichzeitige Einhaltung der Abstandsflächen und einer Baulinie). Da die Umsetzung des dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Konzepts in Teilen eine Reduzierung der Abstandsflächen notwendig macht, wurde die Geltung der Abstandsflächen nach BayBO nicht angeordnet.

³ Infolge von Überlagerungen (z.B. Zugang unter einem Balkon) kann die Grundflächen-Summe aller Anlagen zusammen häufig nicht realisiert werden.

5 Ausgleichsfläche und -maßnahmen, Kostenverteilung

Trotz der o.g. Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs bewirkt die Neuplanung Möglichkeiten zum Eingriff in Natur und Landschaft, die über das nach dem bisher gültigen Bebauungsplan zulässige Maß hinausgehen. Deshalb wird eine ca. 800 m² große Ausgleichsfläche auf dem gemeindeeigenen Ökokonto-Grundstück Fl.Nr. 744 Gmkg. Olching im Südwesten des Gemeindegebiets, westlich der Roggensteiner Straße (St 2069), zwischen der ehemaligen Bahntrasse im Norden und der Gemeindegrenze im Süden festgesetzt. Die mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Ausgleichsmaßnahmen auf dieser Fläche sind z.T. bereits realisiert.

Für die Bemessung der Ausgleichsfläche wurde wie folgt vorgegangen:

- Die erweiterte Eingriffsmöglichkeit ist von nicht unerheblicher stadtoökologischer Bedeutung. Als Bemessungsgrundlage des Eingriffs wird (abweichend vom Bayerischen Leitfaden) die Mehrung der zulässigen Gebäudegrundfläche (Summe der Positiv-Werte gemäß Tabelle auf Seite 7) herangezogen. Für das Grundstück Fl.Nr. 19 ist die Neubebauung allerdings bereits erfolgt. Der neue Bebauungsplan lässt hier zwar gegenüber dem gültigen Bebauungsplan, nicht aber gegenüber dem Gebäudebestand einen erweiterten Eingriff zu. Die auf die Grundstücke Fl.Nr. 22/Nord, 20 sowie 15 mit 195/7 verteilte Mehrung der Geschossfläche beträgt somit 311 m².
- Zur Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsfläche wird dieser Bemessungswert in Hinblick auf die durch zugelassene Grundflächen-Überschreitungen höhere Inanspruchnahme des Bodens mit einem Kompensationsfaktor von 1,3 multipliziert. Dies ergibt einen Ausgleichsbedarf von rd. 400 m².
- Die festgelegte Ausgleichsfläche ist wegen ihrer Vorbelastung infolge der Lage neben der St 2069 (Roggensteiner Straße) und ihrer begrenzten Aufwertbarkeit nur in eingeschränktem Maß für Kompensationsmaßnahmen geeignet. Für die Flächenbemessung ist deshalb der Faktor 2,0 anzusetzen (siehe Schreiben der Unteren Naturschutzbehörde vom 15.09.2000). Hieraus ergibt sich somit an diesem Standort einen Ausgleichsbedarf von rd. 800 m².

Die Ausgleichsfläche auf dem gemeindeeigenen Ökokonto-Grundstück Fl.Nr. 744 Gmkg. Olching wird deshalb in einer Größe von ca. 800 m² (40 m x 20 m) festgesetzt. Die z.T. bereits realisierten Ausgleichsmaßnahmen auf dieser Fläche umfassen neben der Aufgabe der bisherigen Ackernutzung folgendes:

- auf einer rd. 150 m² großen Teilfläche die Anlage einer mehrreihigen, von einem Wildschutzzaun umgebenen Hecke mit einem Pflanzraster von 2 m x 2 m aus Gehölzen festgesetzter Art und Größe;
- auf einer rd. 550 m² großen Teilfläche die Förderung der natürlichen Sukzession mittels einjähriger Mahd unter Schonung des natürlichen Gehölzaufwuchses
- auf einer rd. 100 m² großen Teilfläche die Schaffung eines Sonderstandorts durch Einbringung großer Baumstubben (Wurzelstöcke).

Für die Verteilung des Ausgleichsaufwands auf die vom Eingriff begünstigten Grundstücke ist wie folgt vorzugehen:

Je Grundstück wird die jeweilige Mehrung der zulässigen Gebäude-Grundfläche mit einem aus der jeweiligen Mehrung der Gesamt-Geschossfläche ermittelten

Korrekturfaktor zugrunde gelegt (vgl. Tabelle auf S. 7; z.B.: Mehrung um 67 % = Faktor 1,67). Daraus ergibt sich folgende Verteilung des Ausgleichsaufwands auf die Grundstücke in ihrem derzeitigen Eigentums-Zusammenhang.

Grundstück	Fl.Nr. Straße Haus Nr.	22/Süd Hauptstr. 41a	22/Nord Hauptstr. 41	20 Hauptstr. 39	16 Hauptstr. 37	15, 195/7 Pfarrstr. 4	19 Pf-Handw. str. 323
Mehrung der Gebäude- Grundfläche (s. Tab.S.7)		-15 m ²	+146 m ²	+14 m ²	-42 m ²	+151 m ²	-
Korrekturfaktor		1,00	1,67	1,26	1,02	1,17	-
Rechenergebnis		229		18	135		
Prozent-Anteil		60 %		5 %	35 %		

Die Kosten für die Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden nach diesem Prozent-Anteil auf die begünstigten Grundstücke umgelegt.

Zusammenfassung

Veranlasst durch ein Bauprojekt auf dem Grundstück Fl.Nr. 20 an der Hauptstraße in Olching wird der seit 1996 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Hauptstraße II“ im Bereich südlich der Kirche (zwischen Hauptstraße, Pfarrstraße, Pfarrer-Handwerker-Straße und Bebauung an der Heckenstraße) aufgehoben und durch eine Neuplanung ersetzt. Ziel ist eine der zentralen Lage angemessene städtebauliche Gestaltung und bauliche Verdichtung, deren Realisierbarkeit auf den Einzelgrundstücken bzw. auf den in einer Hand befindlichen Grundstücken ohne Inanspruchnahme von Fremdgrundstücken möglich sein soll. Die Bauzeile der drei Grundstücke an der Hauptstraße wird auf eine geschlossene Bebauung mit drei Vollgeschossen und ausbaufähigem Dachgeschoss festgesetzt, die dahinter liegende Bebauung auf offene Bauweise und zwei Vollgeschosse mit Dachgeschoss. Die zulässige Nutzung des Mischgebiets wird in Hinblick auf die Flug- und Verkehrslärmbelastung sowie auf die angestrebte zentrumstypische Struktur in der Bauzeile an der Hauptstraße näher geregelt (Läden, Gaststätten, Praxen, Büros u.ä. im Erd- und im I. Obergeschoss). Zur Ordnung der privaten Verkehrsflächen und Grünbereiche wird deren Situierung, Mindestgröße und Ausgestaltung detailliert festgesetzt.

Der durch die Baudichte-Erhöhung einschließlich Kfz-Stell- und Fahrflächen bewirkte Eingriff in die stadttökologische Situation wird durch eine 800 m² große Ausgleichsfläche für Pflanzmaßnahmen und natürlichen Gehölzaufwuchs kompensiert. Die Ausgleichsfläche ist Teil einer gemeindlichen Ökokonto-Fläche im südwestlichen Außenbereich des Gemeindegebiets, westlich der Roggensteiner Straße (St. 2069). Die Kosten für die Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden nach einem aus der Baurechts-Mehrung ermittelten Verteilungsschlüssel auf die Grundstücke umgelegt, soweit diese durch erweiterte Zulässigkeiten begünstigt werden.

Die Bebauungsplan-Änderung erfolgt unter Wahrung der Grundzüge des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans und wird deshalb im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung und ohne Umweltbericht durchgeführt.

Planfertiger:

München, den 25.11.2005

i. A. M. Kötter

(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde:



Olching, den 08.12.2005

Siegfried Waibel

(Siegfried Waibel,
Erster Bürgermeister der Gemeinde Olching)

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Olching Nr. 76 „Hauptstraße II“, 3. Änderung im Bereich südlich der Kirche mit Ausgleichsflächen an der Roggensteiner Straße.

Die Zusammenfassende Erklärung muss nach Art. 9 Abs. 1 Buchst. B der UP-RL folgende Angaben enthalten:

- Die Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung.
- Die Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

Immissionsschutz:

Im Hinblick auf den Flughafenlärmschutzbereich, in dem das Planungsgebiet liegt, wurden mit dem Bebauungsplan keine oder nur in geringfügigem Maß neue Wohnbaurechte geschaffen.

Zum Schutz vor Verkehrslärm wurde festgesetzt, dass in den an der Hauptstraße gelegenen Bauräumen keine Wohnungen im Erd- und im ersten Obergeschoss zulässig sind.

Grünordnung:

Der Bebauungsplan trifft grünordnerische Festsetzungen (Pflanzflächen, Baumpflanzungen), um das seinerzeitige Ziel der Durchgrünung des zentralen Bereiches von Olching weiter zu verfolgen. Zum Ausgleich der Baurechtsmehrung durch eine höhere Verdichtung werden Flächen an der Roggensteiner Straße bereitgestellt. Hier überwog das städtebauliche Ziel der Aufwertung und Stärkung des Zentrums durch eine entsprechende Bebauung die Vorgabe zur Erbringung eines möglichst ortsnahen Ausgleichs.

Beteiligungsverfahren:

Während der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine umweltbezogenen Stellungnahmen eingegangen. Auch die eingegangenen sonstigen Stellungnahmen haben nicht zu einer Änderung der Planung oder anderweitigen in Betracht kommenden Planungsalternativen geführt, die hier erläutert werden könnten.