

Stadt	Olching Lkr. Fürstfeldbruck
Bebauungsplan	Nr. 186 „Beidseitig der Daxerstraße“
Planung	Stadt Olching Amt für Bauen und Stadtentwicklung Rebhuhnstraße 18, 82140 Olching Az.: 610-186
Bearbeitung	Glaß
Plandatum	24.11.2022 (Entwurf) 23.11.2023 (Entwurf) 06.02.2024 (Entwurf) 29.02.2024 (Satzungsbeschluss)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	3
3.	Plangebiet.....	4
4.	Inhalt der Planung.....	5
	4.1 Maß der Nutzung.....	5
	4.2 Überbaubare Grundstücksfläche.....	6
	4.3 Dachgestaltung.....	6
5.	Stellplätze	7
6.	Umweltbezogene Stellungnahme.....	7

1. Anlass und Ziel der Planung

Das nördlich der Bahnlinie beginnende und fast bis zum Schwaigfeld reichende Siedlungsgebiet entstand wesentlich in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Es überwiegen Einzel- und Doppelhäuser, über das gesamte Gebiet verteilen sich aber auch punktuell Reihenhäuser und vereinzelt drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser. Ebenso finden sich einige „Siedlerhäuser“ aus der Nachkriegszeit mit typisch kleinem Grundriss und steilem, tief herabgezogenem Dach. Unabhängig vom Haustyp dominieren quantitativ Gebäude mit zwei Vollgeschossen.

Davon abweichend existiert eine Häufung dreigeschossiger Mehrfamilienhäuser entlang der Anzengruberstraße, die in die Daxerstraße an ihrem südlichen Ende einmündet. In diesem Bereich gab ein Bauvorhaben Anlass zur Planung, das sich an einem der dreigeschossigen Gebäude auf dem Nachbargrundstück als Referenzmaß orientierte. Auf dem nach erfolgter Grundstücksteilung entstandenen Hinterliegergrundstück sollte das dort bestehende randständige Einzelhaus durch ein größeres Doppelhaus mit zwei Vollgeschossen und einem dritten als Staffelgeschoss ersetzt werden. Dessen Genehmigung hätte einer unerwünschten Höhenentwicklung im umgebenden Siedlungsbereich Tür und Tor geöffnet. Um keiner Signalwirkung eines Baus Vorschub zu leisten, der mit der ortsbildenden Gebäudehöhe bricht, wird die Notwendigkeit planerischen Handelns gesehen. Da nicht nur das betroffene Geviert, sondern der gesamte Siedlungsbereich zwischen Bahn und Schwaigfeld ganz wesentlich durch zweigeschossige Bebauung gekennzeichnet ist, wird er als Ganzes in die Planung einbezogen. Ebenso gebietsprägend sind geneigte Dächer, die zur Wirkung einer ruhigen Dachlandschaft beitragen. Ziel der Planung ist die Wahrung einer moderaten Gebäudehöhe im Siedlungsgebiet über den Erhalt der zweigeschossigen Bebauung sowie über die Dachgestaltung.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan nahezu vollständig als Wohnbaufläche dargestellt. Einzig ein schmaler, zwei Parzellen tiefer Streifen entlang der Hauptstraße, der zwischen Daxer- und Blütenstraße entlang der südwestlichen Grenze des Plangebiets verläuft, ist als Mischgebiet dargestellt.

Der gesamte Siedlungsbereich zählt zum unbeplanten Innenbereich nach §34 BauGB, wonach jedes Bauvorhaben danach zu beurteilen ist, ob es sich in seine baulich prägende Umgebung einfügt. Die mit der Aufstellung des Bebauungsplans getroffenen Festsetzungen orientieren sich am Maß der Nutzung sowie an der Dachgestaltung der Bestandsbebauung. Sie ändern nichts am sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebenden Zulässigkeitsmaßstab. Die Änderung des Bebauungsplans wird daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b Baugesetzbuch (BauGB) genannten Schutzgüter oder dafür, dass durch die Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

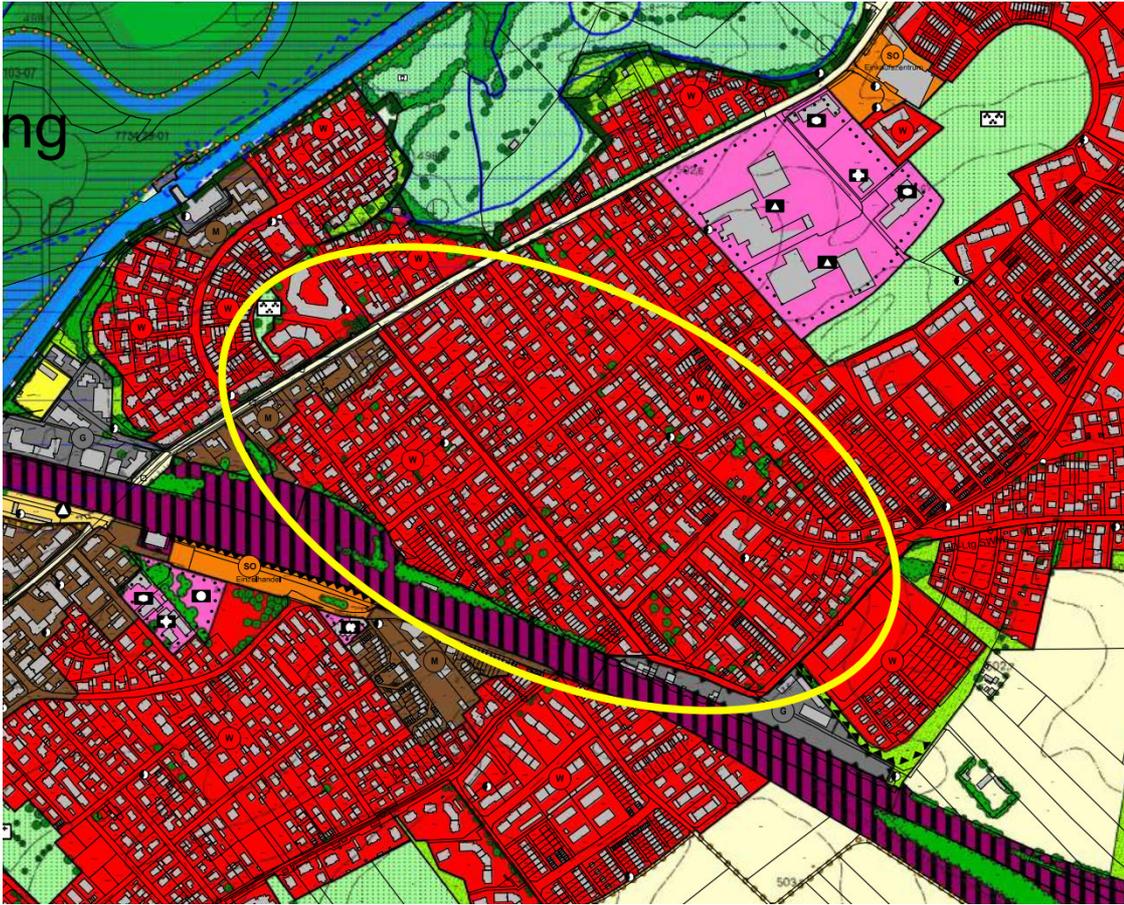


Abb. 1 Ausschnitt aus der Planzeichnung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans i. d. F. vom 16.09.2016, ohne Maßstab

3. Plangebiet – Lage und Nutzungen

Auf einer Fläche von rund 22 ha erstreckt sich das Plangebiet zwischen Feursstraße im Nordwesten, Bahnanlagen im Südwesten, Max-Reger-Straße im Südosten und Neufeld- und Riedlstraße im Nordosten. Nordwestlich grenzen die Bebauungsplangebiete Nr. 37 „Geiselbullach Schwaigfeld“ und Nr. 138 „Wohngebiet zwischen Mitterweg und Ludwigstraße“ an, südöstlich Nr. 169 „Max-Reger-Straße“. Nach Nordwesten bildet die Verkehrsschneise der Feursstraße die Grenze des Geltungsbereichs. Nach Süden bildet die Gleisanlage der Bahn eine topographische Grenze. Das sich nordöstlich anschließende Bebauungsplangebiet „Geiselbullach Schwaigfeld“ hingegen sichert über die Festsetzung von max. zwei Vollgeschossen den Fortbestand der moderaten Gebäudehöhe, die auch für das zu beplanende Siedlungsgebiet charakteristisch ist. Eine gewisse Abweichung bildet das sich nordwestlich anschließende Bebauungsplangebiet Nr. 138 „Wohngebiet zwischen Mitterweg und Ludwigstraße.“ Mit langgestreckten, bis zu dreigeschossigen Wohnbauten bildet es einen Übergang zum dahinterliegenden weiträumigen Neubaugebiet Schwaigfeld mit deutlich voluminöseren Baukörpern.

Das Plangebiet ist von rechtwinkelig verlaufenden Straßen durchzogen und ganz wesentlich durch Wohnhäuser geprägt. Vereinzelt gewerbliche Nutzungen im Erdgeschossbereich sind selten. Eine große Mehrheit von 78% aller Gebäude hat zwei Vollgeschosse. Auf Teilbereiche bezogen sind zwei Vollgeschosse in zehn der dreizehn

Straßengevierte quantitativ ebenfalls vorherrschend. Darüber hinaus gehende Gebäudehöhen mit drei und mehr Geschossen bilden mit knapp zwölf Prozent eine überschaubare Minderheit. Analog bilden Häuser mit nur einem Vollgeschoss nur etwa zehn Prozent des Bestands. Eine Häufung von Häusern mit mehr als zwei Vollgeschossen liegt allein in den Bereichen Anzengruber- und Abt-Anselm-Straße sowie im Einmündungsbereich der Daxer- in die Feursstraße vor. Letztere bildet bereits die Grenze des Plangebiets nach Nordwesten und kennzeichnet ihre Bedeutung als Hauptverkehrsstraße ebenfalls durch einzelne drei- bis viergeschossige Gebäude.

Potential für Nachverdichtung findet sich kaum, da nur noch wenige unbebaute Grundstücke für die Unterbringung eines Einzel- oder Doppelhauses zur Verfügung stehen. Ausnahmen bilden zwei größere Gartengrundstücke im nordwestlichen und im südwestlichen Bereich des Gebiets. Erstere bildet eine ca. 3000 m² große, im Geviert Daxer-/Blumen-/Lilien- und Fliederstraße zentral gelegene Grünfläche, die sich aus den Gärten im rückwärtigen Bereich der Häuser zusammensetzt. Letztere befindet sich am südlichen Ende des Planbereichs nahe der Einmündung Daxer-/Anzengruberstraße und umfasst das unbebaute Grundstück eines einzelnen Eigentümers von rund 2000 m² Größe.

4. Inhalt der Planung

4.1 Maß der Nutzung

Die das Ortsbild prägende, zweigeschossige Gebäudehöhe soll über die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen erhalten und gesichert bleiben. Eine weiterreichende Höhenbegrenzung über Wand- oder Firsthöhen ist nicht beabsichtigt. Die innerhalb der zweigeschossigen Bestandsbebauung bestehenden Schwankungen bei Wand- und Firsthöhen zeugen von der Dynamik eines historisch gewachsenen Siedlungszusammenhangs, die auch erhalten bleiben soll. Zulässige Höhen jenseits der Geschossregelung lassen sich weiterhin danach beurteilen, ob sie sich in die Umgebung einfügen.

Ausnahmen zur Festsetzung zweier Vollgeschosse bilden die straßenanliegenden Grundstücke der Feurs-, Daxer- und Anzengruberstraße. Hier wird das maximal zulässige Maß von zwei auf drei Vollgeschosse erhöht. In Abgrenzung zu den übrigen Straßen im Plangebiet sind dies die einzigen Hauptstraßen im Plangebiet mit breiterem Querschnitt (respektive 13, 12,5 und 11,5 m), an denen höhere Gebäude möglich erscheinen ohne überdimensioniert zu wirken. Im restlichen Plangebiet beträgt die Straßenbreite maximal 9 m. Mit der Ermöglichung von drei Vollgeschossen bei der exponierten straßenseitigen Bebauung wird die Bedeutung dieser wenigen Hauptstraßen im Gebiet hervorgehoben. An das bestehende Ortsbild wird angeknüpft, da nur an diesen Straßen bereits eine gewisse Häufung dreigeschossiger Gebäude vorliegt.

Durch die Begrenzung der Vollgeschosszahl auf maximal zwei Geschosse im übrigen Plangebiet werden bei insgesamt 23 Häusern die zukünftig zulässigen Geschosse gegenüber dem Bestand um eines verringert. Nach Art. 83 der aktuellen Fassung der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit Artikel 2 Absatz 5 der bis 31.12.2007 geltenden Fassung sind Vollgeschosse Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Beim Gros der durch den Bebauungsplan wegfallenden dritten Vollgeschosse handelt es sich um Dachgeschosse mit Satteldach. Sie überschreiten nur aufgrund weniger Quadratmeter gerade die Zweidrittel-Schwelle um als Vollgeschoss zu qualifizieren. Die damit gegebene Reduzierung verfügbarer Wohnfläche für die betroffenen EigentümerInnen erscheint mit 2 bis rund 3 m² und in einem Fall 6 m² allerdings überschaubar und vertretbar: Auch

bei Abriss und Neubau bleibt das Dachgeschoss als drittes Geschoss erhalten, wenn auch leicht gestutzt - etwa durch den Verzicht auf Dachgauben oder einen niedrigeren Kniestock.

Mit der Festsetzung unterschiedlich zulässiger Geschossanzahl bei der straßenseitigen gegenüber der dahinter liegenden Baureihe ergibt sich ein Sonderfall bei den drei großen Wohnblöcken mit Flachdach entlang der Anzengruberstraße. Aufgrund der ausgeprägten Länge der Baukörper verläuft die Trennlinie zwischen dem Bereich für maximal drei und jenem für maximal zwei Vollgeschosse durch die Gebäude hindurch. Bei Abriss und Neuerrichtung mit gleichem Grundriss hat dies eine zweigeteilte Geschossanzahl innerhalb eines Gebäudes zur Folge. Diese Abstufung ist städtebaulich vertretbar: Der höhere vordere Gebäudeteil akzentuiert als kantenbildendes Vorderhaus die breitere Hauptstraße. Das um ein Geschoss niedrigere Rückgebäude hingegen fügt sich ein in die überwiegend zweigeschossige Gebäudehöhe des übrigen Viertels, die es als Wesenszug des Plangebiets zu wahren gilt.

4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Das bereits thematisierte Viertel mit zentral gelegener Gartenfläche zwischen Blumen-Daxer- Flieder- und Lilienstraße ist zur Straße hin und zum Teil auch in zweiter Reihe bebaut. Bei einer Begehung der Grünfläche wurden einzelne Bäume wie Haselnuss, Walnuss, Esche und Robinie sowie Spiersträucher erfasst, zusammenhängende bedeutende Gehölzbestände sind nicht vorhanden. Die Ermöglichung einer Hinterlandbebauung auf dieser Fläche entspricht dem im Flächennutzungsplan ablesbaren Ziel dem anhaltenden städtischen Wachstum durch Innenentwicklung und Nachverdichtung gerecht zu werden. Eine Zersiedelung der Landschaft durch Außenentwicklung wird unterbunden. Entsprechend werden die Baugrundstücke des gesamten Viertels als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Es liegt keine einheitliche Gebäudeflucht vor, durch die sich die Festsetzung einer Grenzlinie entlang der Kanten der Bestandsgebäude aufdrängen würde. Die Grenzlinie wird daher mit einer Abstandsfläche von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Das Zurücktreten zukünftiger Gebäude erleichtert die Durchführbarkeit von Straßenbauarbeiten am Gehweg.

In den überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zur Unterbringung von z.B. Fahrrädern und Gartengeräten /-möbeln zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen demnach nicht zulässig, da sie insbesondere im Bereich der Straßenzüge zu einer unerwünschten, ungeordneten Struktur und zu Sichteinschränkungen auf die anschließenden Gehwege führen können.

Nebenanlagen im Bestand sind auch weiterhin zulässig und können in gleicher Größe an gleicher Stelle wieder ersetzt werden.

4.3 Dachgestaltung

Größtenteils Satteldächer, einige Walmdächer und vereinzelt andere geneigte Dacharten prägen das Erscheinungsbild im Plangebiet mit einer ruhigen Dachlandschaft. Neben moderater Gebäudehöhe bewirken geneigte Dächer ein ausgeglichenes Ortsbild. An den drei Hauptstraßen, an denen durch die Geschossfestsetzung zukünftig höhere Gebäude als im Bestand zu erwarten sind (Feurs-, Daxer- und Anzengruberstraße), sollen Flachdächer ausgeschlossen werden, die eine zu starke Massivität der Gebäude bewirken würden. Um rein kubische Baukörper, die die Schauseite der Straße bilden, zu unterbinden, wird für die vordere Baureihe die Dachform auf Sattel-, Walm- oder Zeltdach festgesetzt. Zur Ermöglichung eines gewissen Gestaltungsspielraumes wird in den Baugrundstücken, die nicht an diesen Straßenachsen liegen, keine Dachform

festgesetzt. Auch im übrigen Plangebiet soll sich jedoch das beabsichtigte Planziel maßvoller, nicht zu voluminöser Baukörper niederschlagen. Hierzu wird festgesetzt, dass bei Flachdächern die Fläche maximal ein Drittel der Grundfläche des Gebäudes betragen darf. Ein sich ergebendes auf den Baukörper aufgesetztes Staffelgeschoss nimmt sich diskret zurück und harmoniert mit dem durch Dachschrägen geprägten Ortsbild.

5 Stellplätze

Es liegt auf der Hand, dass mit der Erhöhung der Zahl an Vollgeschossen und der damit einhergehenden Mehrung an Wohnungen auch die Zahl benötigter Stellplätze steigt. Gemäß der städtischen Garagen- und Stellplatzsatzung sind für jede eigenständige Wohnung mit einer Fläche von bis zu 70 m² ein Stellplatz sowie ab einer Fläche über 70 m² zwei Stellplätze zu schaffen. Aufgrund dieser Satzung erhöht sich bei neuen Bauvorhaben im Plangebiet bei rund 30% aller Grundstücke die Notwendigkeit mindestens einen weiteren Stellplatz zu errichten. Diese müssen auf dem jeweils eigenen Grundstück errichtet werden. Situierung und Größe richten sich nach der aktuellen Garagen- und Stellplatzsatzung.

Aufgrund der meist moderaten Parzellengrößen wird nicht in jedem Fall die maximal mögliche Zahl an Wohnungen realisierbar sein, was auch damit zu tun hat, dass der Versiegelungsgrad der bereits bebauten umgebenden Grundstücke Schranken setzt: Ein Maß, das den Flächenanteil eines Grundstücks bestimmt, der durch bauliche Anlagen überdeckt werden darf, wird durch den Plan nicht festgesetzt. Die versiegelbare Grundstücksfläche regelt sich stattdessen nach § 34 BauGB. Bei der Freiflächengestaltung ist somit darauf zu achten, dass der durch Stellflächen zusätzlich bewirkte Versiegelungsgrad jenen der benachbarten Grundstücke nicht wesentlich übersteigt.

6 Umweltbezogene Stellungnahme

Der Bebauungsplan setzt keine Grundfläche fest und es findet durch ihn auch keine zusätzliche Versiegelung von Flächen statt. Mit der Festsetzung der maximalen Anzahl an Vollgeschossen als alleinigem Maß der Nutzung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die über den bereits zulässigen Grad der Versiegelung hinausgingen, nicht begründet. Damit entfällt auch die Verpflichtung zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).

Nach § 1a Abs. 3 Satz 6 ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Auch vor dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans waren Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB zulässig. Die künftig zulässige Grundfläche oder Grundflächenzahl leitet sich auch weiterhin aus der umgebenden Bestandsbebauung ab. Somit erfolgt durch die Planung keine Erhöhung der Eingriffsfläche. Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Eine weitere Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplans ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Sie umfassen die europäischen SPA-(Vogelschutz) sowie FFH-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat). In etwas mehr als 300 m Entfernung nordwestlich des Plangebiets befindet sich das FFH-Gebiet des Ampertals. Eine Beeinträchtigung durch die Erhöhung der zulässigen Geschosse ist nicht zu erwarten.

Immissionen/Emissionen

Mit der ermöglichten Mehrung von Wohnraum im Plangebiet der daraus folgenden Mehrung an Stellplätzen ist konsequenterweise mit erhöhtem PKW-Aufkommen und entsprechenden Lärmemissionen durch Anliegerverkehr zu rechnen. Aufgrund der Ungewissheit darüber, wie viele neue Wohnungen durch den Bebauungsplan über welchen Zeitraum verwirklicht werden, ist keine zuverlässige Vorhersage über die zu erwartende Verkehrsbelastung möglich. Im Gegensatz zu einem Plangebiet mit erstmaliger Bebauung samt Stellplätzen handelt es sich hier um ein bereits dicht besiedeltes Gebiet. Eine Welle an Bewohnerzuzügen, die über kurze Zeit einen merklich höheren Verkehrslärm erzeugen, ist nicht zu erwarten.

Stadt

Olching, den

13.03.2024


.....
Andreas Magg, Erster Bürgermeister