

Bebauungsplan Olching Nr. 157 zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 im Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 1846 sowie Teilflächen der Fl. Nrn. 736 und 736/9 der Gemarkung Olching (Roggensteiner Straße/Winterstraße)

Städtebauliche Begründung

1. Planungsvoraussetzungen; Beschreibung des Vorhabens

Das Grundstück Fl.Nr. 1846 liegt am südlichen Ortsrand der Gemeinde Olching an der Staatsstraße 2069 (Roggensteiner Straße) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Olching Nr. 20 „Vogelherd“ der am 10.6.1968 in Kraft getreten ist. Das Grundstück hat eine Größe von 3.765 m² und ist im vorgenannten Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Olching wird der Bereich dieses Grundstücks ebenfalls als WA dargestellt.

Das geplante Wohngebiet soll künftig 16 Wohneinheiten haben. 14 Einheiten werden in Reihenhäusern, 2 Einheiten in speziell auf die Grundstückserfordernisse zugeschnittene Einzelhäuser angeboten.

2. Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Das Grundstück ist heute noch im wesentlichen unbebaut. Es wurde als Lagerplatz für eine Baufirma verwendet. Die exponierte Ortseingangs bzw. -randlage begründet das ortsplannerische Interesse an einer städtebaulich ansprechenden Gestaltung und lagebezogenen Nutzung, die auch Rücksicht auf das angrenzende Wohngebiet nimmt.

Weitere für die Überplanung wesentliche Komponenten sind die Lage an der verkehrsreichen St 2069 sowie die dringend erforderliche Schließung einer Lücke im Geh- und Radwege zwischen dem Ortsteil Olching und dem S-Bahn-Haltepunkt Eichenau.

Der vorliegende Planentwurf wurde vor dem geschilderten Hintergrund von einer Bauträgerfirma im Zusammenhang mit dem Bauamt der Gemeinde Olching und in Abstimmung mit dem Landratsamt Fürstenfeldbruck erstellt.

3. Beschreibung der städtebaulichen Lösung; Problembewältigung

3.1 Geh- und Radweg

Zur Lückenschließung des Radwegenetzes wird ein 2,5 m breiter Geh- und Radweg mit 1,5 m breitem Straßenbegleitgrün, das alleeartig zu bepflanzen ist, angelegt. Das Baugrundstück erhält dadurch zugleich die notwendige Distanz zur Roggensteiner Straße. Die neu entstehenden Grundstücke sind auf diese Weise per Fahrrad oder zu Fuß zudem angenehmer erreichbar. Auch wird durch den dem Radweg vorgelagerten, mit einer Baumreihe bepflanzten Grünstreifen die Ortseingangssituation und damit gleichzeitig auch das Wohngebiet gestalterisch verbessert.

3.2 Wohngebiet

Das neu ausgewiesene Wohngebiet wird gegenüber dem aufgrund des bisher geltenden Bebauungsplan bestehenden Baurecht verdichtet, gleichzeitig aber im Hinblick auf die Verkehrslärmbelastung durch aktive und passive Schallschutzmaßnahmen sowie zweckmäßige Gebäudestellung optimiert, so dass der in der Gemeinde Olching - die Siedlungsschwerpunkt im Verdichtungsraum München ist – dringend benötigter Wohnraum geschaffen wird, ohne dass in bisher unbebaute Außenbereichsflächen dafür in Anspruch genommen werden müssen.

Die Höhe der aktiven Lärmschutzanlagen (Lärmschutzwall mit aufgesetzter Wand) wird zur Wahrung einer ortsgestalterisch verträglichen und ausreichend markierten Ortseingangssituation auf 4,0 m begrenzt. Durch vorgelagerte Garagenzeilen und Wohngebäuden mit Pultdächern deren Aufenthaltsräume von der Roggensteiner Straße weg orientiert sind, wird die Länge des Lärmschutzwalles auf ein Minimum begrenzt.

Durch die schallschutztechnische Untersuchung der Fa. Müller-BBM GmbH, Bericht Nr. 49 194/1, wird bestätigt, dass die dadurch bedingten Überschreitungen der einschlägigen Lärmwerte in der Abwägung hinnehmbar sind, zumal umfangreiche passive Lärmschutzmaßnahmen eine weitere Verbesserung der Situation mit sich bringen. Durch die vom Freistaat Bayern geplante Ortsumfahrung der Staatsstraßen 2069 und 2345 wird eine erhebliche Verkehrsentslastung und damit mittelfristig eine Verbesserung der Lärm- und Abgassituation an dieser Stelle zu erwarten sein.

4. Naturschutzrechtlicher Ausgleich und Grünordnung

Mit der hier gegenständlichen Planung soll der bestehende Bebauungsplan Olching Nr. 20 geändert werden der bislang eine überbaubare Grundfläche von insgesamt ca. 1220 m² festsetzt Dies ergibt eine GRZ von 0,32. Durch die Überplanung wird eine Grundfläche von ca. 1820 m² überbaubar, was einer GRZ von 0,48 entspricht. In absoluten Zahlen ausgedrückt ergibt dies eine Grundflächenmehrung von 600 m². Nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung wird damit der Wechsel von einem Baugebiet mit niedrigem Versiegelungsgrad zu einem

Baugebiet mit höherem Versiegelungsgrad vollzogen, sodass bei bislang mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eine Ausgleichsmaßnahme auszuweisen ist. Da es sich um die Nachverdichtung bestehenden Baurechts handelt, ist hierbei ein Kompensationsfaktor von 0,3 angezeigt, der sich aus der Differenz zwischen dem bisher niedrig bis mittel zum nun hoch versiegelten Baugebiet ergibt (vergl. Leitfaden zur Eingriffsregelung, Abb. 7 - Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren - und § 1 a BauGB).

Aufgrund der Darstellungen des Flächennutzungsplanes und der durch die Bebauung verursachten Eingriffe in das Landschaftsbild bietet es sich nun an, östlich an das Plangebiet anschließend hierfür verfügbare Brachflächen im Eigentum des Freistaates zur Intensivierung der Ortsrandeingrünung heranzuziehen. Hierfür kann mit Zustimmung des Freistaates Bayern, die zwischenzeitlich bereits eingeholt wurde (s.o.), ein ca. 900 m² großer Grundstücksstreifen genutzt werden.

Der rechnerisch aus der Anwendung des Kompensationsfaktors von 0,3 an sich erforderliche Ausgleichsflächenbedarf in einer Größe von 1130 m² kann in der Abwägung angesichts der Tatsache, dass die Größe der Ausgleichsfläche die durch die Planung hervorgerufene Grundflächenmehrung um das Eineinhalbfache übersteigt, als ausreichend angesehen werden. Auch ist zu berücksichtigen, dass durch die nun vorgesehene Ortsrandeingrünung Eingriffe in das Landschaftsbild weitgehend vermieden werden.

Die Ortsrandeingrünung wird im Bebauungsplan als Ausgleichsfläche mit standortgerechter Bepflanzung festgesetzt. Dabei wird auf den Erhalt dreier das Landschaftsbild prägender Großbäume sowie auf den – soweit die Bebauung dies zulässt – Erhalt einer natürlich entstandenen Gehölzgruppe geachtet.

5. Bodenordnende Maßnahmen; Erschließung;

Da die Gemeinde derzeit keine Haushaltsmittel zum Erwerb der Fläche für den öffentlichen Geh- und Radweg eingestellt hat, diese aufgrund der Haushaltssituation auch nicht kurzfristig zur Verfügung gestellt werden können und der Weg darüber hinaus auch der Verbesserung der Erschließung und Gestaltung des Baugrundstückes dient, hat der Bauträger sich zur unentgeltlichen Übereignung der benötigten Fläche verpflichtet. Die Herstellung des Geh- und Radweges und der Straßenbegleitgrünfläche wird voraussichtlich für das Jahr 2003 im Straßenausbauplan der Gemeinde vorgesehen.

Weitere bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

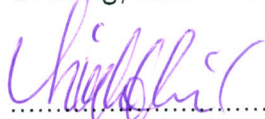
Aufgrund der Planung ist mit einem Einwohnerzuwachs von knapp 40 Personen zu rechnen. Angesichts der Gemeindegroße Olchings mit knapp 23.000 Einwohnern fällt dieser Zuwachs nicht spürbar ins Gewicht.

6. Verfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren geändert, da Grundzüge der Planung nicht betroffen sind. Die Verfahrensart ist mit der Bauaufsichtsbehörde, dem Landratsamt Fürstenfeldbruck, abgestimmt.

Fassung vom: 25.10.2001

Olching, den 14.11.2001



.....
Siegfried Waibel
Erster Bürgermeister