



Stadt Olching
Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan

Teil B Begründung



Stadt Olching
Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan

Teil B Begründung

Teil A: Planzeichnung
Teil B: Begründung
Teil C: Umweltbericht

Flächennutzungsplanung:
Eberhard von Angerer, Dipl.Ing. Architekt Regierungsbaumeister,
Lohensteinstr. 22, 81241 München, Tel.: 089-561602, Fax: 089-561658,
E-Mail: mail@vonangerer.de
Bearbeitung: Sandra Urbaniak, Architektin Stadtplanerin

Landschaftsplanung:
Büro für Landschafts- und Ortplanung, Tietz & Partner GmbH
Stöberlstraße 33, 80687 München, Tel.: 089-70009372, Fax: 089-70009373
E-Mail: m.waubke@planbuero-tietz.de
Bearbeitung: Margarethe Waubke, Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin

1. Vorbemerkung	6
2. Planungsgrundlagen	7
2.1 Lage und Funktion	7
2.1.1 Landesplanerische Einordnung und Funktion	7
2.1.2 Überörtlicher Verkehrsanschluss	8
2.1.3 Siedlungsgeschichte	8
2.2 Bevölkerungsstruktur	10
2.3 Wirtschafts- und Erwerbsgrundlagen	13
2.3.1 Bestehende Betriebe	13
2.3.2 Erwerbstätigkeit, Pendler	14
2.4 Siedlungsstruktur	14
2.4.1 Siedlungsdichte, Wohnungsbestand, Wohnungsbelegung	14
2.4.2 Baurechtsermittlung	15
2.5 Infrastrukturausstattung	15
2.5.1 Gemeinbedarfseinrichtungen	15
2.5.2 Öffentliche Grünflächen	16
2.5.3 Wasserversorgung, Abwasserentsorgung	16
2.5.4 Energieversorgung	16
2.5.5 Abfallbeseitigung	17
3. Planungsvorgaben	18
3.1 Regional- und Landesplanung	18
3.2 Stadtentwicklung	22
3.3 Bevölkerungsentwicklung	24
4. Planung	25
4.1 Landschaftsplanung	25
4.1.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien nach dem BayNatSchG	25
4.1.2 Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Fürstenfeldbruck	25
4.1.3 Hochwasserschutz	26
4.1.4 Öffentliche Grünflächen	27
4.1.5 Darstellung Biotopverbund / Grünzüge	27
4.1.6 Suchraum Ausgleichsflächen	29
4.1.7 Vorschläge Landschaftsbestandteile und Landschaftsschutzgebiet geplant	29
4.1.8 Waldflächen	30
4.2 Verkehrsplanungen	30
4.3 Bauflächenausweisungen	31

4.3.1	Bauflächenbedarf	32
4.3.4	Bauflächenausweisung in Geiselbullach	37
4.3.6	Bauflächenausweisung in Olching	42
4.3.8	Zusammenfassung der möglichen Entwicklung	48
4.4	Graßfinger Moos	49
5.	Kartengrundlage und nachrichtliche Übernahmen	51
5.1	Kartengrundlage	51
5.2	Nachrichtliche Übernahmen	51
6.	Anhang	52
6.1	Bau- und Bodendenkmäler	52

1. Vorbemerkung

Die Stadt Olching besitzt einen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1993. Dieser Plan wurde bis heute 15 mal geändert. Die zwischenzeitliche Entwicklung der Gemeinde bzw. Stadt sowie die Änderung der Rahmenbedingungen machten die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Das Architekturbüro Eberhard von Angerer, München, sowie das Landschaftsarchitekturbüro Tietz, München, wurden daher im Jahr 2007 beauftragt, einen neuen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan zu erstellen.

Der Flächennutzungsplan wird für einen Zeitraum von ca. 10-15 Jahren aufgestellt. Sobald es die Änderungen der Rahmenbedingungen oder die künftige Entwicklung der Stadt erfordern - spätestens jedoch bei Ablauf des Planungszeitraumes - ist der Flächennutzungsplan durch Neuaufstellung oder Änderung fortzuschreiben.

Inhalte der Landes- und Regionalplanung wurden folgenden Quellen entnommen:

- Regionalplan München, Regionaler Planungsverband München, München, 2013
- Landesentwicklungsprogramm Bayern, Bayerische Staatsregierung, München, 2013

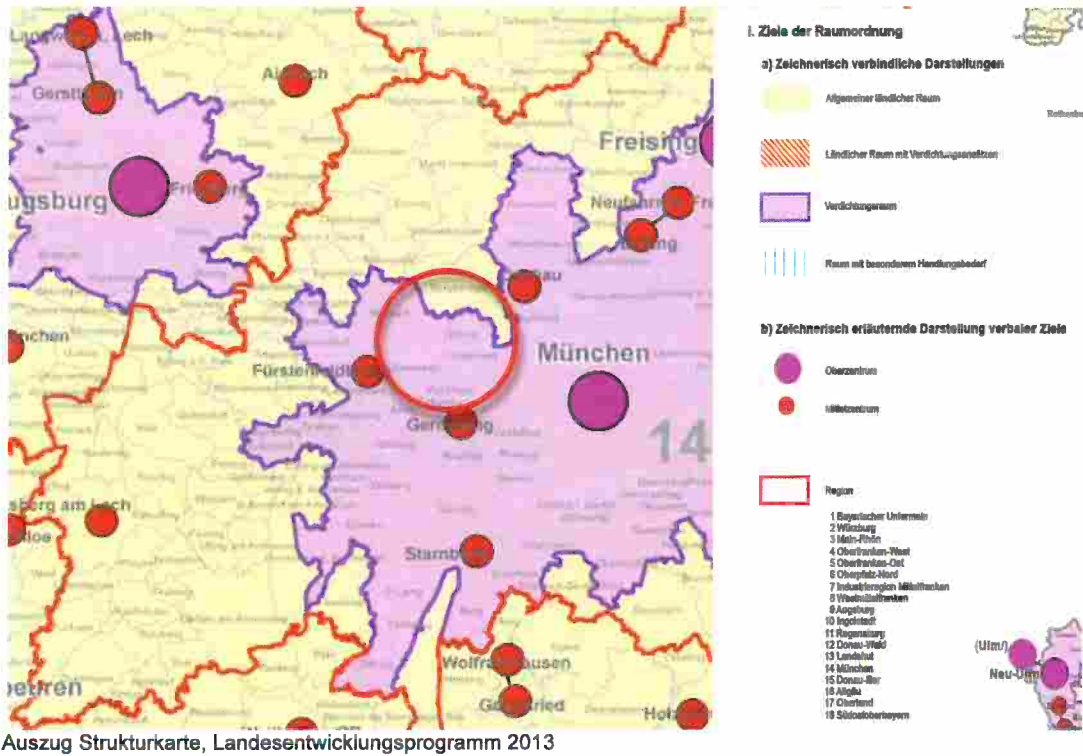
Das statistische Zahlenmaterial wurde folgenden Quellen entnommen:

- Statistik kommunal 2013, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München, 2014
- Interaktive Karte, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München, 2012

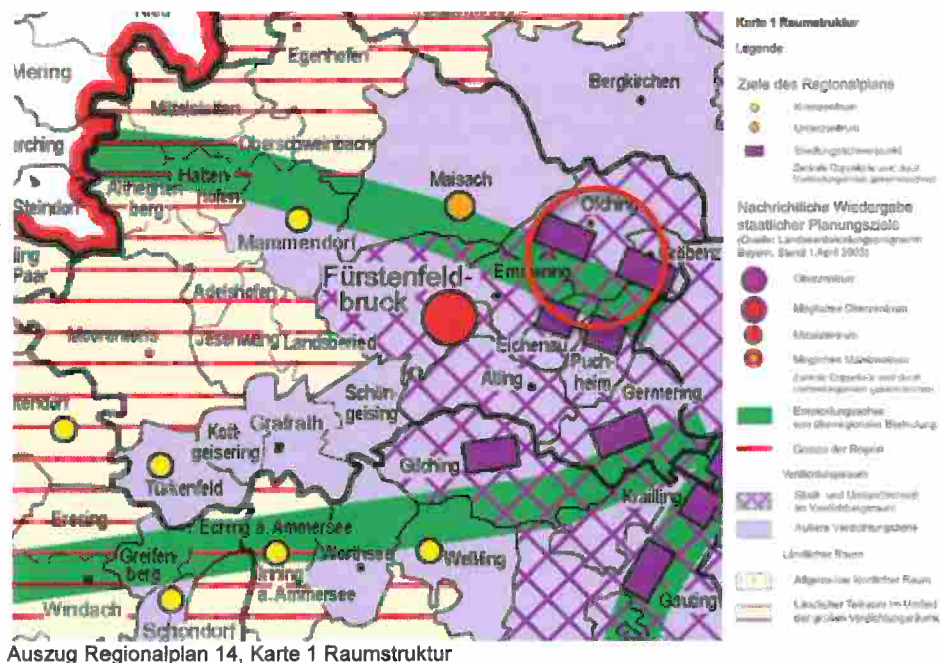
2. Planungsgrundlagen

2.1 Lage und Funktion

2.1.1 Landesplanerische Einordnung und Funktion



Olching liegt im Landkreis Fürstenfeldbruck im Regierungsbezirk Oberbayern und gehört zur Region 14 - München. Die Stadt Olching umfasst die Stadtteile Olching, Esting und Neu-Esting, Geiselbullach und Graßlfing. Das Stadtgebiet hat eine Gesamtgröße von rd. 2.992 ha.



Im Landesentwicklungsprogramm 2013 ist Olching als Grundzentrum eingestuft und liegt im Verdichtungsraum des Oberzentrums München.

Im rechtsgültigen Regionalplan 14 der Region München, der noch nicht an das neue LEP 2013 angepasst wurde gehört die Stadt Olching zu den Siedlungsschwerpunkten im Stadt- und Umlandbereich des großen Verdichtungsraums München. Das nächst gelegene Mittelzentrum Fürstenfeldbruck liegt ca. 10 km entfernt. Die Entfernung von Olching zur Stadtmitte der Landeshauptstadt München beträgt ca. 25 km.

2.1.2 Überörtlicher Verkehrsanschluss

Olching ist über die Anschlussstellen Dachau / Fürstenfeldbruck mit der Autoahn A8 München - Stuttgart verbunden. Die Entfernung zum Zentrum Münchens beträgt 25 km. Des Weiteren ist es über zwei Anschlusstellen an die Bundesstraße B471 angebunden, die zur 10 km entfernten Kreistadt Fürstenfeldbruck im Westen und weiter zum Ammersee und zur Autobahn A 96 sowie zur 13 km entfernten Kreistadt Dachau im Osten führt.



Auszug amtliche Karte (BayernAtlas)

Mit zwei Haltestellen in Neu-Esting und Olching ist die Stadt an das Schnellbahnnetz der Linie S3 des Münchner Verkehrs- und Tarifverbundes angeschlossen. Die Fahrt zur Innenstadt Münchens dauert ca. 20 Minuten. Ab Pasing besteht Anschluss an das Netz der Deutschen Bahn.

2.1.3 Siedlungsgeschichte

Olching

Aufgrund archäologischer Funde bei Esting, die der „Glockenbecherzeit“ zuzuordnen sind, weiss man, dass sich bereits am Ende der Jungsteinzeit Menschen im Gebiet um Olching aufhielten. Aus späterer Zeit, der La-Tène-Zeit, stammt eine Reihe von Hügelgräbern an der Straße von Neu-Esting nach Geiselbullach. Olching, Esting und Graßlfing sind vermutlich bajuwarische Ansiedlungen. Urkundlich gesichert wird Olching erstmals im 11. Jahrhundert erwähnt. Es existiert jedoch die spätmittelalterliche Abschrift einer Urkunde, der zufolge im Jahr 740 der Agilolfingerherzog Tassilo III den Ort mit Kirche und Getreidemühle dem Kloster Benediktbeuern geschenkt haben soll.

Im Jahr 1631 gab es in Olching 67 Anwesen. 1648 waren davon, als Folge des Dreißigjährigen Krieges, nur noch neun erhalten. Im 18. Jahrhundert konnte sich Olching von den Kriegsschäden wieder erholen. Bei der Aufhebung der Klöster in Bayern fielen 1802/03 große Gemarkungen an der Amper aus dem Besitz von Fürstenfeld an die Gemeinde. Bis 1821 wurde Olching von Dachau aus verwaltet. Dann wurde es dem neu gebildeten Rentamt Fürstenfeldbruck zugeordnet und 1823 auch dem Landgericht Fürstenfeldbruck. 1834 wurde die erste Schule in Olching gegründet.

Kirchengeschichtlich gehörten Olching und Esting wahrscheinlich von Anfang an zur Pfarrei Emmering. 1895 verlegte der Estinger Benefiziat auf erzbischöfliche Anweisung seinen Wohnsitz von Esting nach Olching, weil wegen der dortigen raschen Entwicklung eine verstärkte Seelsorge erforderlich schien. Erst 1909 erhielt Olching den Status einer eigenen Pfarrei, nachdem in den Jahren 1899-1901 die neue Pfarrkirche errichtet worden war.

Der Bau der Eisenbahnlinie München – Augsburg mit der Trassenführung über Olching wirkte sich entscheidend auf die weitere Ortsentwicklung aus. 1839, als die Bahnlinie von München nach Olching fertig gestellt wurde, war Olching ein Dorf mit ca. 50 Gehöften und etwa 300 Einwohnern. Die Errichtung einer Holzstoff-Fabrik mit oberem und unterem Werk durch die München-Dachauer AG für Papiererzeugung brachte einen erheblichen Bevölkerungsanstieg durch den Zuzug von Arbeitskräften mit sich.

Nach dem zweiten Weltkrieg wuchs die Bevölkerung durch den Zustrom von ca. 2.000 Heimatvertriebenen weiter an. 1950 betrug der Anteil dieser Neubürger mehr als ein Viertel an der Gesamtbevölkerung. Seither hat Olching sein Gesicht von Grund auf gewandelt. Bestimmten 1950 noch landwirtschaftliche Anwesen die Hauptstraße, so sind an ihre Stelle längst moderne Geschäftsbauten getreten. Viele Menschen arbeiten im Ballungsraum München, genießen aber das Leben am Rande der Großstadt.

Die Einrichtung der S-Bahnlinie anlässlich der Olympiade 1972 in München verbesserte die Anbindung an die Landeshauptstadt wesentlich.

1978 wurden die drei bis dahin selbstständigen Gemeinden Olching, Esting und Geiselbullach zu einer Großgemeinde zusammengefasst.

Am 19. Juni 2011 wurde die Gemeinde mit mittlerweile über 25.000 Einwohnern zur Stadt erhoben.

Esting

Estings erste urkundliche Erwähnung findet man zwischen 793 und 806 in einer Maisacher Schenkungsurkunde.

Nach der Stadtgründung Münchens 1158 profitierte Esting von seiner Lage an der Amperbrücke. Das Brückenzollrecht übte das Kloster Ettal als Besitzer der Klosterhofmark Maisach aus, zu deren Bereich Esting gehörte. Erst 1760 gelangte der Ort durch eine Tauschaktion in den Einflussbereich von Kloster Fürstenfeld.

Im 20. Jahrhundert verlagerte sich der Bevölkerungsschwerpunkt aus dem Dorfkern in die aufstrebende Wohnsiedlung Neu-Esting nördlich der Bahnlinie München - Augsburg. Die rapide Bevölkerungsentwicklung nach 1945 - auch in Esting gefördert durch die Niederlassung von Heimatvertriebenen - ließ Esting bis 1978 zu einer Gemeinde von 5000 Einwohnern anwachsen.

Geiselbullach

In der Flur am "Buelach" (gemeint ist vermutlich ein Buchenwald), in der Nähe der Amper, überließ Bayerns Kurfürst Max Emanuel seinem Hofkammerrat Adam Geisler 1724 ein großes Areal zur Bewirtschaftung und verlieh ihm das Adelsprädikat "von Geiselbullach". Der geadelte Beamte erbaute ein Schloßchen mit eingefriedetem Park und eine Kapelle zu Ehren des Hl. Johannes Nepomuk sowie Häuschen für abhängige "Gütler" und Handwerker.

1918 erwarb die aus Ungarn stammende Familie Raadts das Schloßgut. Ernst Raadts machte daraus einen Musterbetrieb. Heutiger Besitzer des Schlosses ist die Familie Stürzer, die das Anwesen aufwendig restauriert hat.

Graßlfing

Graßlfing gehörte zwar verwaltungstechnisch seit dem 19. Jahrhundert zur Gemeinde Geiselbullach, kann jedoch auf eine lange eigene Geschichte zurückblicken. Wie Grabungen auf dem Gebiet des heutigen Golfplatzes ergaben, lassen sich seine Ursprünge bis ins frühe Mittelalter zurückverfolgen. Eine erste Erwähnung der Siedlung findet sich in einer Quelle des Klosters Schäftlarn von 1200.

1605 erwarb Kurfürst Maximilian I. die Gehöfte in Graßlfing und fasste sie zu einer "kurfürstlichen Schwaige" zusammen. Vor allem Pferde wollte er in diesem herrschaftlichen Mustergut züchten. Das Gestüt umfasste zeitweise 300 Pferde und hatte eine Gesamtnutzfläche von 3.280 Tagwerk.

Nach dem Erlöschen der altbayerischen Kurlinie (1777) verkaufte man die Schwaige, die jedoch Kurfürst Karl Theodor schon 1783 zurück erwarb, um sie zu Jagden zu nutzen und sie 1791 einer Mätresse zu vermachen. 1818 ging das Gut in den Besitz des Militärfiskus über, der aus Graßlfing ein "Remontedepot" für die Kavallerie machte. Seit dem Ende des Ersten Weltkriegs verwaltet der Wittelsbacher Ausgleichsfonds (WAF) die Gebäude und dazu gehörenden Gründe.

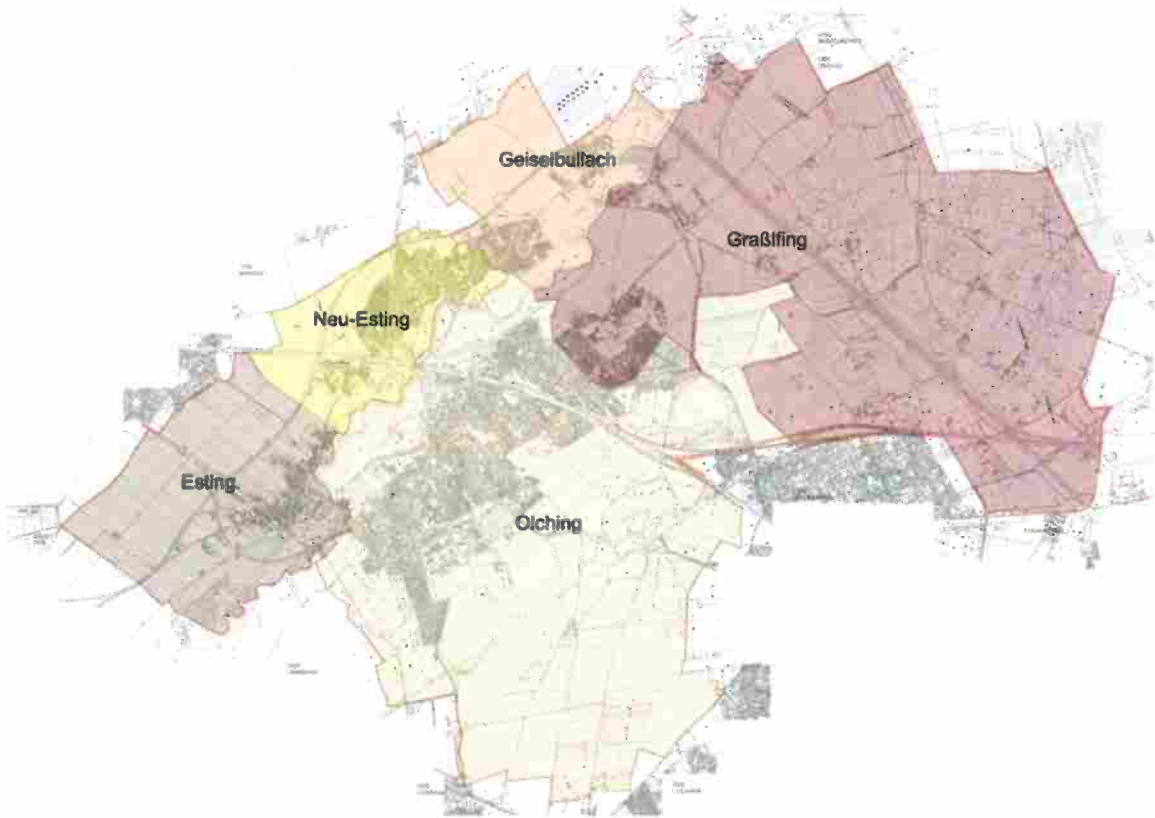
(aus „Geschichte der Gemeinde Olching. Olching, Esting, Geiselbullach, Graßlfing“ von Konrad Bauer, Fritz Scherer, Tobias Weger, Dachau 1994)

2.2 Bevölkerungsstruktur

Die Einwohner verteilen sich wie folgt auf die Stadtteile:

	April 1978*	Dezember 1985*	April 2013
Olching	10.946	12.459	14.352
Esting	4.999	1.350	1.918
Neu-Esting	*	4.027	4.303
Geiselbullach	2.509	1.176	1.883
Graßlfing	*	1.534	3.717
Gesamt	18.454	20.546	26.173

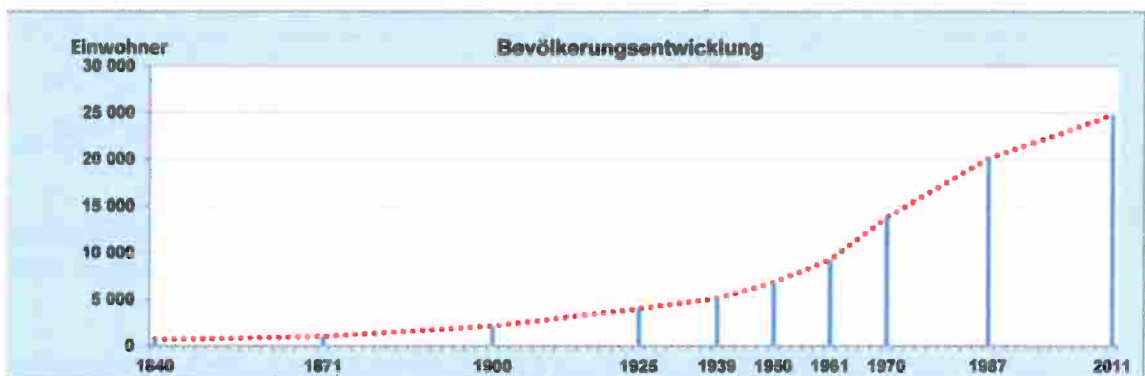
* Vor der Gebietsreform 1978 existierten die drei Gemeinden Olching, Esting (Esting und Neu-Esting) und Geiselbullach (Geiselbullach und Graßlfing), die Ortsteile der Großgemeinde Olching wurden. Seit 1985 gibt es die Aufteilung in die 5 Ortsteile Olching, Esting, Neu-Esting, Geiselbullach, Graßlfing. (Angaben Stadtverwaltung Olching)



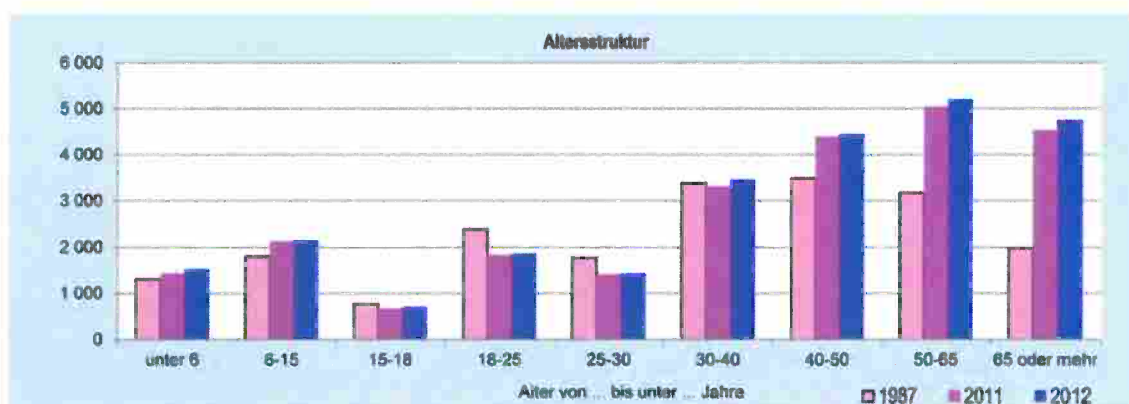
Stadtteile

Bevölkerungsentwicklung:

1961	1970	1978	1987	2000	2012
9.281	13.790	18.454	20.062	22.796	25.486



aus: Statistik kommunal, Bayr. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Juni 2014



aus: Statistik kommunal, Bayr. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Juni 2014

Bevölkerungsänderung:

	Olching	Landkreis FFB	Region 14 München	Reg. Bezirk Oberbayern	Land Bayern
von 1996 - 2006	+11,7 %	+7,1 %	+8,1 %	+7,2 %	+3,7 %
2001 - 2011	+10,3 %	+5,5 %	+9,8 %	+7,1 %	+2,2 %

Bevölkerungsbewegung:

	2003	2004	2006	2012
Geburten	203	211	207	232
Todesfälle	180	162	153	189
Saldo	23	49	54	43
Zuzüge	1.813	1.702	1.533	1.906
Fortzüge	1.652	1.435	1.533	1.550
Saldo	161	267	0	356
Bewegung gesamt	184	316	54	399

Die Demographische Entwicklung wird den Umfang und die Art der Siedlungsentwicklung in der Stadt Olching im Planungszeitraum wesentlich mitprägen. Daher ist es notwendig, das Ausmaß der zu erwartenden Veränderungen abzuschätzen.

Die für die Vergangenheit analysierten Bestimmungsfaktoren der Bevölkerungsentwicklung (Geburten, Sterbefälle, Wanderungen) werden daher in einer Status-quo-Prognose in die Zukunft projiziert. Der Status-quo-Prognose liegt eine Vorräusberechnung des Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung zugrunde. Dabei werden auch Wanderungsbeziehungen zwischen den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns berücksichtigt. Ausgangspunkt der Berechnungen ist der Bevölkerungsstand zum 31.12.2010.

Die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2030 wurde um folgende bayernspezifische Aspekte ergänzt:

- Zahl der Geburten für Bayern insgesamt rd. 1,4 Geburten je Frau bei einem (leicht) steigendem Alter der Mütter bei der Geburt,
- Anstieg der Lebenserwartung der Männer um 2,7 Jahre, bei Frauen um 2,4 Jahre bis 2030,
- Auslandswanderungen (Stichwort: „Fachkräftemangel“) mit einer jährlichen Nettozuwanderung von ca. 17.300 Personen,
- Wanderungsgewinn von 17.500 Personen jährlich durch Wanderungen zwischen Bayern und dem übrigen Bundesgebiet,
- Wanderungen innerhalb Bayerns konstant (durchschnittliche, relative Wanderungsströme der Jahre 2007 bis 2010).

Unter den genannten Annahmen wird die Bevölkerung Bayerns von 12,54 Mio. Einwohner im Jahr 2010 zunächst bis zum Jahr 2019 auf rd. 12,65 Mio. zunehmen. Danach ist bis 2030 ein Rückgang auf etwa das Ausgangsniveau zu erwarten. Der demographische Wandel zeigt sich in einer Form einer Zunahme der älteren Jahrgänge, bei Abnahme der jüngeren und mittleren Altersgruppen. Das Durchschnittsalter wird sich in Bayern von 42,9 Jahren im Jahr 2010 auf 46,6 Jahre im Jahr 2030 erhöhen.

Abweichend davon wird die Bevölkerung in der Region München anhaltend bis 2030 mit + 10,3 % überdurchschnittlich wachsen. Sie profitiert dabei vor allem von Wanderungsgewinnen gegenüber dem übrigen Bundesgebiet und dem Ausland. Auch das Durchschnittsalter der Bevölkerung wird sich in der Region München von 41,9 Jahren im Jahr 2010 lediglich auf 43, 2 Jahre im Jahr 2030 erhöhen. Während die Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter in der Region Oberfranken-Ost mit -27,8 % weit überdurchschnittlich abnimmt, wächst sie in der Region 14 (München) wegen des hohen Wanderungsgewinns an jungen Menschen noch um 2,8 %.

(aus „Entwurf des Landesentwicklungsprogramms Bayern“, Anlage 1 zur Begründung)
Diese Entwicklungstendenz lässt sich auf die Stadt Olching übertragen.

2.3 Wirtschafts- und Erwerbsgrundlagen

2.3.1 Bestehende Betriebe

Die Zahl der Betriebe in der Landwirtschaft nimmt kontinuierlich ab. Waren es im Jahr 1999 noch 47 Betriebe, zählte man im Jahr 2005 noch 43 und im Jahr 2010 lediglich 32 landwirtschaftliche Betriebe. Vergleicht man hierzu die Daten für das Land Bayern im Zeitraum 1999 bis 2007, so nahmen die landwirtschaftlichen Betriebe um 21,1 % ab im Vergleich zu 14,9 % in der Stadt Olching. Im Jahr 2007 lag der Anteil der Haupterwerbsbetriebe bei 48,7 %. Dabei bewirtschaften 9 Betriebe weniger als 10 ha landwirtschaftliche Fläche, 4 Betriebe zwischen 10 und 20 ha, 9 Betriebe zwischen 20 und 50 ha und 10 Betriebe über 50 ha. Insgesamt sank auch der prozentuale Anteil der Landwirtschaftsfläche von 70,7% des Stadtgebietes im Jahr 1980 auf 62,1 % im Jahr 2010.

Die Anzahl der Betriebe mit 20 oder mehr Beschäftigten im Bereich Verarbeitendes Gewerbe sowie Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden ist mit durchschnittlich 6 Betrieben seit dem Jahr 2004 konstant. Im Vergleich dazu nahmen die Betriebe im Bauhauptgewerbe von 38 Betrieben im Jahr 2007 auf 26 Betriebe im Jahr 2011 ab.

Im Juni 2011 gab es wie die Jahre zuvor in Olching 4 geöffnete Beherbergungsbetriebe mit neun oder mehr Gästebetten. Knapp 21.000 Gästeankünfte wurden verzeichnet, wobei die durchschnittliche Aufenthaltsdauer bei 1,8 Tagen lag.

2.3.2 Erwerbstätigkeit, Pendler

Im Jahr 2010 waren am Arbeitsort Olching 3.644 Personen beschäftigt. Davon 0,5 % in der Land-, Forstwirtschaft oder Fischerei, 23,5 % im produzierenden Gewerbe, 40 % im Bereich Handel, Verkehr oder Gastgewerbe, 15,5 % als Unternehmensdienstleister und 20,5 % als öffentlicher und privater Dienstleister.

Insgesamt lebten im Jahr 2010 9.663 Beschäftigte in Olching. Der Pendlersaldo (die Beschäftigten am Arbeitsort abzüglich der Beschäftigten am Wohnort) ist mit - 6.019 Sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer negativ.

2.4 Siedlungsstruktur

2.4.1 Siedlungsdichte, Wohnungsbestand, Wohnungsbelegung

Das Stadtgebiet der Stadt Olching hat eine Größe von 2.992 ha. (Stand 2013)

Der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche am gesamten Stadtgebiet mit 2.992 ha lag im Jahr 1980 noch bei 516 ha und damit 17,2 % und ist bis zum Jahr 2010 auf 791 ha und 26,4 % gestiegen. Hierbei vergrößerten sich die Flächen für Gebäude- und Freiflächen von 299 ha und 10,0 % im Jahr 1980 auf 446 ha und 14,9 % im Jahr 2010.

Flächenanteile am 31.12.2011:

Anteil	Olching	Landkreis FFB	Region 14 München	Reg. Bezirk Oberbayern	Land Bayern
Siedlungs- und Verkehrsfläche	26,4 %	17,6 %	16,6 %	11,3 %	11,4 %
Landwirtschaftsfläche	62,2 %	59,2 %	54,4 %	48,9 %	49,3 %
Waldfläche	7,1 %	21,5 %	24,8 %	33,3 %	35,0 %

(Die Siedlungs- und Verkehrsfläche ist die Summenposition der Gebäude- und Freiflächen, Betriebsflächen, Erholungsflächen, Verkehrsflächen, Friedhofsflächen.)

Die Anzahl der Wohngebäude lag im Jahr 1990 noch bei 4.127 und erreichte im Jahr 2010 die Zahl von 5.439. Dabei lag die durchschnittliche Raumzahl je Wohnung bei 4,4 Räumen.

Die durchschnittliche Wohnfläche stieg von 86 qm je Wohnung auf 89 qm an. Der Anteil der Wohngebäude mit nur einer Wohnung betrug im Jahr 2010 68,7 %, derer mit zwei Wohnungen 14,1 % und derer mit 3 oder mehr Wohnungen 17,2 %.

Durchschnittlich wurde im Jahr 2011 jede Wohnung mit 2,1 Einwohnern belegt, im Vergleich zu 2,0 Einwohnern pro Wohnung in der Region München und 2,1 Einwohnern pro Wohnung im Land Bayern.

Belegungsdichte (E /Wohnung)	Olching	Landkreis FFB	Region 14 München	Reg.Bezirk Oberbayern	Land Bayern
2006	2,2	2,2	2,0	2,1	2,1
2011	2,1	2,1	2,0	2,1	2,1

2.4.2 Baurechtsermittlung

In den vorhandenen Siedlungsflächen bestehen Flächenreserven. Sämtliche unbebauten Grundstücke, die innerhalb der Geltungsbereiche von Bebauungsplänen und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 30, § 33, § 34 BauGB liegen, wurden kartiert.

Zusammengefasst handelt es sich um folgende Flächen (Baulandreserven):

Wohnbauflächen	11,60 ha
Gemischte Bauflächen	0,74 ha
Gewerbliche Bauflächen	17,17 ha
Flächen für den Gemeinbedarf	1,31 ha
Sonderbauflächen	2,56 ha

2.5 Infrastrukturausstattung

2.5.1 Gemeinbedarfseinrichtungen

Folgende Einrichtungen sind vorhanden:

- Rathaus
- Polizeistation
- Feuerwehren in Esting, Geiselbullach, Graßlfing, Olching
- Wertstoffhöfe
- Kinderbetreuungseinrichtungen
- Jugendtreff
- Kulturwerkstatt KOM
- Altenclubs in Esting, Geiselbullach, Olching
- Seniorenwohnen
- Pflegeheim
- Bibliotheken in Esting und Olching
- Grundschulen in Olching, Graßlfing und Esting
- Mittelschule
- Gymnasium
- Turn-, Sport- und Mehrzweckhallen
- Hallenbad
- Speedway-Stadion
- diverse Sportanlagen
- Volkshochschule

- Evang. Gemeindezentrum mit Kirche / 2 Pfarreien
- 2 Kath. Kirchen / 2 Nebenkirchen / Kapelle/ 2 Pfarrämter / 3 Pfarrheime / Pfadfinderheim / 2 Benefizitätenhäuser
- Schützenheime in Esting, Olching, Geiselbullach, Graßlfing
- Geschäftsstelle der GfA (Gesellschaft für Abfallwirtschaft mgH)

2.5.2 Öffentliche Grünflächen

Folgende Flächen sind vorhanden:

- Friedhöfe in Esting und Oching
- Öffentliche Spielplätze
- Bolzplätze
- 2 Minigolfanlagen
- Golfplatz
- Tennisplätze (22 Felder)
- Sommerstockbahn
- Trimm-Dich-Anlage
- Volksfestplatz
- 2 Campingplätze
- Dauerkleingärten

2.5.3 Wasserversorgung, Abwasserentsorgung

Für die Trinkwasserversorgung im Stadtgebiet ist der Zweckverband zur Wasserversorgung der Ampergruppe (WVA), Eichenau, zuständig. Die Brunnen liegen in der Stadt Puchheim. Das Wasserschutzgebiet des WVA befindet sich auf Flächen der Stadt Puchheim und der Gemeinden Eichenau, Alling und Gilching.

Die Abwasserentsorgung wird durch den Amperverband wahrgenommen. Die Kläranlage des Amperverbandes wurde im Ortsteil Geiselbullach errichtet. Das gereinigte Abwasser wird im Landkreis Dachau, bei Flusskilometer 72.700 (fkm), in die Amper eingeleitet. Folgende Kommunen leiten ihr Abwasser ganz oder aus Teilbereichen in das Kanalsystem des Amperverbandes ein: die Städte Germering, Olching und Puchheim und die Gemeinden Bergkirchen, Eichenau, Gauting, Gilching, Gröbenzell, Maisach und Weßling. Das Entwässerungsverfahren basiert auf dem Trennsystem mit der Folge, dass den Kanälen nur Schmutzwasser zugeleitet werden darf. Der Stadt Olching sind 32.000 Einwohnergleichwerte zugewiesen.

Abwasser aus Einzelanwesen, deren Anschluss an die Sammelkanalisation unwirtschaftlich ist, werden dauerhaft über Kleinkläranlagen entsorgt.

2.5.4 Energieversorgung

Das Stadtgebiet wird mit Strom, Gas und Fernwärme vom jeweiligen Konzessionsinhaber versorgt:

- Strom: Stadtwerke Olching GmbH, Netzeigentümer derzeit noch Bayernwerke AG
- Gas: linksseitig der Amper Energie Südbayern GmbH, rechtsseitig Stadtwerke Olching GmbH, Netzeigentümer derzeit noch Stadtwerke München
- Fernwärme: Stadtwerke Olching GmbH.

2.5.5 Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Fürstfeldbruck (AWB).

Im Norden des Stadtgebietes befindet sich das Abfallheizkraftwerk der GfA (Gesellschaft für Abfallwirtschaft mgH), die sich im Besitz der Landkreise Dachau und Fürstfeldbruck befindet. Durch die Abfallverbrennung erzeugt die GfA Strom zur Eigenbedarfsdeckung und zur Abgabe an Dritte. Darüber hinaus wird Wärme erzeugt und die Neubaugebiete Schwaigfeld, Heideweg und Mitterweg sowie das Gewerbegebiet Gewerbepark Geiselbullach der Stadt Olching sowie ein Gewerbegebiet und Ortsteile der Gemeinde Bergkirchen über die jeweiligen Konzessionsnehmer versorgt.

3. Planungsvorgaben

Neben den Aussagen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans (Kapitel 3.1) sowie der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung (Kapitel 3.3) spielen die vom Stadtrat formulierten Ziele für die Flächennutzungsplanung (Kapitel 3.2) eine entscheidende Rolle.

3.1 Regional- und Landesplanung

Das Landesentwicklungsprogramm 2013 setzt neben den Themen Raum- und Siedlungsstruktur, Verkehr und Wirtschaft, Freiraumsicherung und Sozialwesen, Gesundheit, Bildung und Kultur seine Schwerpunkte auf die aktuellen Herausforderungen demographischer Wandel, Klimawandel und Energieversorgung sowie Wettbewerbsfähigkeit.

So werden als Ziele (Z) bzw. Grundsätze (G) formuliert

„(Z) Der **demographische Wandel** ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.“ (1.2.1 Demographischer Wandel).

Dieses Ziel wurde vor allem vor dem Hintergrund einer mittel- bis langfristigen Abnahme der Bevölkerung, einem Anstieg des Durchschnittsalters der Bevölkerung und einer Abnahme der Erwerbspersonenzahl formuliert. Nur wenige Teilräume, zu denen auch Olching gehört, können weiterhin mit Bevölkerungszuwachs rechnen. Auf die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung für Olching wurde unter Pkt. 2.2 bereits eingegangen. Demnach ist für die Region München und auch für Olching mit einem steten Bevölkerungswachstum von 10,3 % bis 2030 zu rechnen.

Nachdem der **Klimawandel** (Kap. 1.3) ein globales Problem ist und sich die räumlichen Auswirkungen auch für Bayern wirksam sind, wird unter 1.3.1 Klimaschutz und 1.3.2 Anpassung an den Klimawandel folgende Grundsatz formuliert:

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung,
- die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie
- den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase.

(G) Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

(G) In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden.

Die Stadt Olching liegt gemäß der festgelegten **Gebietskategorien** (Pkt. 2.2) im Verdichtungsraum der Stadt München.

„(G) Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass

- sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
- Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegen gewirkt wird,
- sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und
- ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.“ (2.2.7 Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume)

Für Olching spielt der Ausgleich des Missverhältnisses zwischen Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen unter diesen Zielen wohl die bedeutendste Rolle, da derzeit zwei Drittel der Erwerbstätigen in Olching auspendeln.

Auch für die Siedlungsplanung Olchings relevante Ziele werden unter Pkt. 2.2.8

Integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung in Verdichtungsräumen genannt:

(Z) In den Verdichtungsräumen ist die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren.

Unter Pkt. 3 Siedlungsstruktur, 3.1 Flächensparen heißt es weiter:

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung)

Zu Pkt. 3.3 Vermeidung von Zersiedelung heißt es:

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

In einer Klausur zur Vorbereitung der Flächennutzungsplanung (Kapitel 3.2) hat sich der Stadtrat dementsprechende Ziele zur Siedlungsentwicklung gegeben.

Zum Thema **Land- und Forstwirtschaft** werden unter Pkt. 5 Wirtschaft, Kapitel 5.4

- zum Erhalt der Forst- und Landwirtschaft

- zu den Waldfunktionen und

- zum Erhalt und zur Pflege der Kulturlandschaft folgende Aussagen getroffen:

(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

(G) Große zusammenhängende Waldgebiete, Bannwälder und landeskulturell oder ökologisch besonders bedeutsame Wälder sollen vor Zerschneidungen und Flächenverlusten bewahrt werden.

(G) Die Waldfunktionen sollen gesichert und verbessert werden.

(G) Eine vielfältige land- und forstwirtschaftliche sowie jagdliche Nutzung soll zum Erhalt und zur Pflege der Kulturlandschaft beitragen.

In Bezug auf die **Energieversorgung** (6 Energieversorgung, 6.1 Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur) heißt es weiter:

(G) Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden.

Die Gemeinden können durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung die Lage und Zuordnung von Siedlungsgebieten steuern. Durch kompakte Siedlungsstrukturen oder entsprechende Mobilitätskonzepte kann Verkehr vermieden und Energie gespart bzw. effizient genutzt werden. Die räumliche Zuordnung unterschiedlicher Baugebiete

oder Anlagen kann außerdem die Möglichkeit der Kraft-Wärme-Kopplung eröffnen oder die Effizienz der Anlagen steigern.

Unter Kap. 6.2 wird wie folgt auf **erneuerbare Energien** eingegangen:

(Z) Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

(Z) Windkraft: In den Regionalplänen sind im Rahmen von regionsweiten Steuerungskonzepten Vorranggebiete für die Errichtung von Windkraftanlagen festzulegen.

(G) In den Regionalplänen können im Rahmen von regionsweiten Steuerungskonzepten ergänzend Vorbehaltsgebiete für die Errichtung von Windkraftanlagen festgelegt werden.

(G) Photovoltaik: In den Regionalplänen können Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen festgelegt werden.

(G) Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen möglichst auf vorbelasteten Standorten realisiert werden.

(G) Bioenergie: Die Potenziale der Bioenergie sollen nachhaltig genutzt werden.

(G) Tiefengeothermie: Die Potenziale der Tiefengeothermie sollen für die Wärme- und Stromproduktion ausgeschöpft werden.

Zum Thema **Freiraumstruktur**, insbesondere **Natur und Landschaft**, Pkt. 7.1 sind für Olching als Ziel folgende Themenziele bedeutend:

7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

7.1.2 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete: (Z) Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sind in den Regionalplänen als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festzulegen.

7.1.3 Erhalt freier Landschaftsbereiche

(G) In freien Landschaftsbereichen sollen Infrastruktureinrichtungen möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden.

(G) Freileitungen, Windkraftanlagen und andere weithin sichtbare Bauwerke sollen insbesondere nicht in schutzwürdigen Tälern und auf landschaftsprägenden Geländerrücken errichtet werden.

Unter Pkt. 7.1.4 Regionale Grünzüge und Grünstrukturen

(Z) In den Regionalplänen sind regionale Grünzüge zur Gliederung der Siedlungsräume, zur Verbesserung des Bioklimas oder zur Erholungsvorsorge festzulegen. In diesen Grünzügen sind Planungen und Maßnahmen, die die jeweiligen Funktionen beeinträchtigen, unzulässig.

(G) Insbesondere in verdichteten Räumen sollen Frei- und Grünflächen erhalten und zu zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden.

7.1.5 Ökologisch bedeutsame Naturräume

(G) Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden.

Insbesondere sollen

- Gewässer erhalten und renaturiert,
- geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen und
- ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt werden.

7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem

(G) Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden.

(Z) Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.

Ein weiteres bedeutendes Thema, das mit der Freiraumstruktur und mit dem Klimawandel zusammenhängt ist in Kapt. 7.2 **Wasserwirtschaft** aufgeführt:

7.2.5 Hochwasserschutz

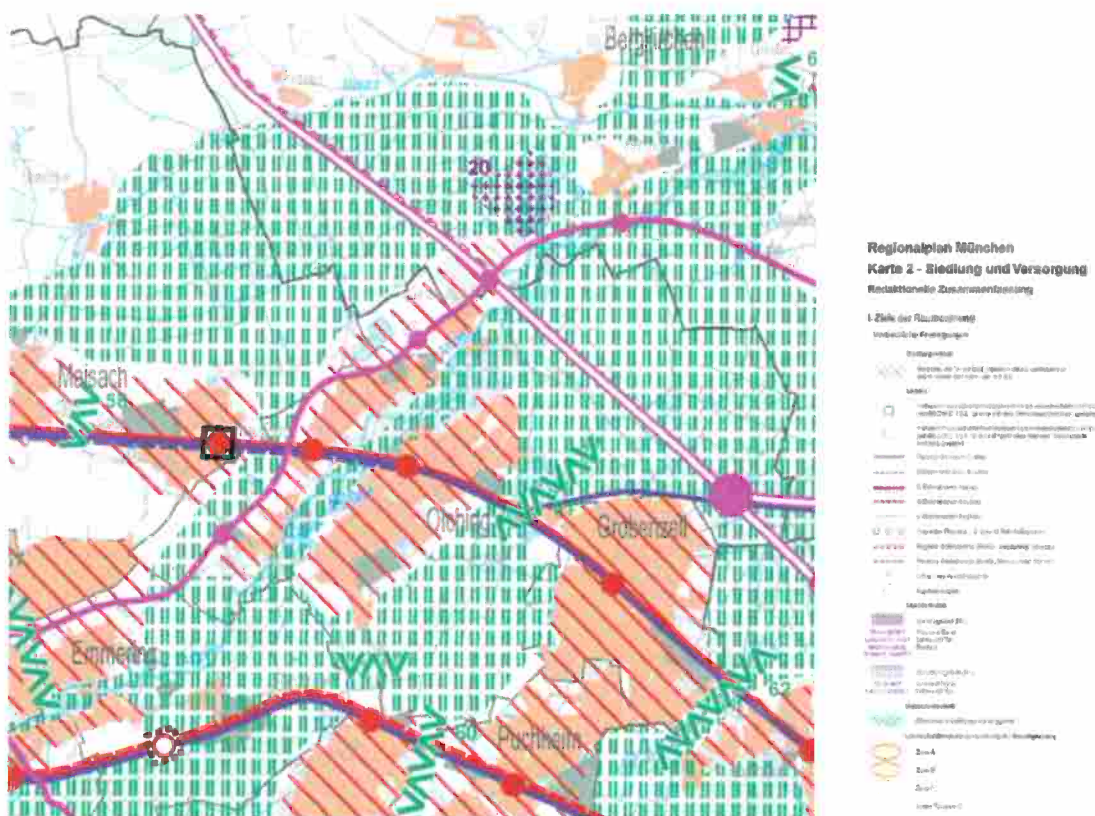
(G) Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen

- die natürliche Rückhalte- und Speicherkapazität der Landschaft erhalten und verbessert,
- Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie
- Siedlungen vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt werden.

Zum Thema 8.3 **Bildung**, 8.3.1 Schulen und außerschulische Bildungsangebote ist vor allem folgendes Ziel für Olching relevant:

(Z) Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen, Berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

Im **Regionalplan** für die Region München, der noch nicht an das Landesentwicklungsprogramm 2013 angepasst wurde, ist Olching als Siedlungsschwerpunkt definiert und dementsprechend sind die Ortsteile Olching, Esting, Neu-Esting, Geiselbullach als Bereiche dargestellt, die für eine Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen: „(Z 2.3) In der Region werden gemäß LEP 2006 B II 1.2 Bereiche festgelegt, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen. Der Lenkung der Siedlungsentwicklung in diese Bereiche kommt ein besonderes Gewicht zu. Dort soll eine über die in B II Z 2.1 festgelegte Zielsetzung hinausgehende Siedlungsentwicklung zulässig sein. Dabei soll in der Regel zunächst auf bereits ausgewiesene Wohn- und/oder Gewerbegebiete zurückgegriffen werden.“



Regionalplan München, Karte 2 Siedlung und Versorgung

Gleichzeitig liegen die bestehenden Siedlungsflächen im Regionalen Grünzug Ampertal. „(Z 4.2.1) Die Siedlungsentwicklung soll durch ein überörtliches, vernetztes Konzept der

im folgenden bestimmten regionalen Grünzüge und Trenngrüns als Grundgerüst eines räumlichen Verbundsystems zur Freiraumsicherung und -entwicklung geordnet und gegliedert werden. (Z 4.2.2) Regionale Grünzüge sollen zur Verbesserung des Bioklimas und zur Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches, zur Gliederung der Siedlungsräume, zur Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen dienen. Die regionalen Grünzüge sollen über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert und durch größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden.“

Desweiteren sind als Trenngrün die Bereiche zwischen Olching und Gröbenzell sowie Olching und Puchheim dargestellt. „(Z 4.2.3) Trenngrün soll das Entstehen großflächiger und bandartiger Siedlungsstrukturen vermeiden und die Freiflächen zwischen aufeinander zuwachsenden Siedlungseinheiten erhalten und sichern.“

3.2 Stadtentwicklung

Um die Ziele der Stadtentwicklung zu definieren, zog sich der Stadtrat im Februar 2013 in Klausur zurück und formulierte folgende Leitgedanken und Ziele:
(Die durch die Planer / Bauverwaltung fachlich ergänzten Ziele sind mit * markiert.)

Leitgedanken:

Einwohnerentwicklung

- Ziel ist ein gemäßigtes Wachstum der Bevölkerung:
Hierbei Abwägung zwischen dem Ziel einer gemäßigten Einwohnerentwicklung und der Schaffung bezahlbaren Wohnraums unter Berücksichtigung des konkreten Bauflächenbedarfs und der zusätzlichen Verkehrsbelastung.

Stadtentwicklung

- vorrangig Innenentwicklung gegebenenfalls unter besonderer Berücksichtigung der Umnutzung und Konversion bebauter Gebiete und Brachen
- neue Wohnbauflächen in verkehrsgünstiger Lage
- neue Wohnbauflächen als Abrundung oder in Anbindung an bestehende Baugebiete
- neue Wohnbaufläche in Ortsteilen mit ausreichenden Versorgungs-, Infrastruktureinrichtungen
- Berücksichtigung der Lärmimmissionen bei Ausweisung neuer Wohnbauflächen
- Sicherung von Gewerbestandorten
- keine bauliche Entwicklung im Außenbereich

Stadt und Umland

- kein Zusammenwachsen von Siedlungskörpern
- Ausformung deutlicher Ortsränder
- Erhalt von Freiräumen zwischen den Siedlungskörpern

Gemeinbedarf / Sport

- Standort für 400 m-Laufbahn

Landschaftsentwicklung

- Sichern und Freihalten der Amperauen als Erholungs-, Natur- und Überschwemmungsraum
- Sichern und Entwickeln des Erholungsgebietes „Olchinger See“
- Berücksichtigung natürlicher Gegebenheiten (Gewässer, Biotope, etc.)
- Gliederung der Siedlungsgebiete durch Grünzüge mit Anbindung an die freie Landschaft

- Erhalt und Sicherung der land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen *
- Förderung umweltfreundliche Energieerzeugung (Wind-, Sonnenkraft, etc.)

Leitgedanken Verkehr

- Verkehrskonzept zur Reduzierung des Individualverkehrs
- Ausbau und Intensivierung des ÖPNV
- Ausbau eines flächendeckenden Fuß- und Radwegenetzes
- Südumfahrung Olching zur Verringerung des Durchgangsverkehrs

Ziele für die einzelnen Stadtteile:

Olching

- weitere Aufwertung und Stärkung des Zentrums als Mittelpunkt für Versorgung, Aufenthalt, Kultur und Soziales
- Erhalt, Sicherung und Ausbau der Nahversorgung und der bestehenden Einzelhandelslandschaft im Zentrum
- Entwicklung / Nutzbarmachung von Brachen (z.B. Paulusgrube)
- Sicherung der Amper und des Mühlbaches mit ihren Randbereichen als wichtiger Erholungsraum
- Keine weitere bauliche Entwicklung in den Amperauen
- Erhalt und Weiterentwicklung des öffentlichen Grünflächensystems und der Vernetzung in die Erholungsräume
- Baumpflanzungen an wichtigen Straßenzügen zur Betonung der Stadtstruktur und Verbesserung der Umwelt- und Lebensqualität
- Freihalten des Olchinger Sees von heranrückender Bebauung
- Erhalt und Sicherung landwirtschaftlich hochwertiger Flächen*

Esting / Neu-Esting

- Erhalt des dörflichen Ortsbildes in Esting
- alternative Erschließung für Gewerbeflächen „Hagn“
- Abrundung bestehender Wohnbauflächen und Ausbildung begrünter Ortsränder
- Berücksichtigung der Belange landwirtschaftlicher Betriebe
- Sichern landschaftlicher und landwirtschaftlicher Flächen und Freiräume zwischen Neu-Esting und Esting
- Lärmschutz bestehender Wohnbauflächen zur B 471
- Freihalten der Fläche zwischen Bahn und B 471 für neue Wohnbauflächen in der Zukunft
- Keine weitere bauliche Entwicklung in den Amperauen

Geiselbullach / Graßlfing

- Berücksichtigung der Belange landwirtschaftlicher Betriebe
- Schaffung einer neuen Ortsmitte in Geiselbullach
- Sichern und Entwickeln des historischen Umfeldes um die ehem. Schlosskapelle St. Johann Nepomuk sowie den Gutshof (ehem. Schloss Geiselbullach) mit ehem. Schlossgarten
- Sichern landschaftlicher und landwirtschaftlicher Freiräume
- Keine weitere bauliche Entwicklung in den Amperauen
- Sicherung und Verbesserung der Waldfunktionen des Waldes in den Amperauen *
- Sichern und Entwickeln des Gutes Graßlfing
- Lenken der Entwicklung im Graßlfinger Moos über geeignete planerische Instrumente im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung
- Verkehrliche Anbindung der GfA und Olching Nord an das übergeordnete Straßennetz

3.3 Bevölkerungsentwicklung

Wie unter Pkt. 2.2, Bevölkerungsstruktur, beschrieben wird lt. Entwurf des Landesentwicklungsprogramms für Bayern mit einer Bevölkerungsentwicklung in der Region München von 2010 bis 2030 von 10,3 % gerechnet. Das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung nennt im Statistikatlas Bayern in Ihrem Internetauftritt (Interaktive Karte) für den Zeitraum 2012 bis 2032 eine Bevölkerungsentwicklung auf Landkreisebene von 15,7 % für den Landkreis München, 13,5 % für den benachbarten Landkreis Dachau, und 11,1 % für den Landkreis Fürstentumbruck.

Das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung hat schon im Mai 2011 den Demographie-Spiegel für Bayern herausgegeben, in dem die Bevölkerung für die Stadt Olching im Zeitraum von 2009 bis 2029 um 9,1 % steigen soll auf 27.130 Einwohner. Allerdings liegen hier Bevölkerungszahlen von 2009 und die damaligen noch niedrigen Prognosen zu Grunde. Läge man die Entwicklung des Demographiespiegels zugrunde, also ein Wachstum von 9,1 % bis 2029, bedeutete dies bei einer Einwohnerzahl im Jahr 2011 von 25.522 Einwohnern einen Bevölkerungszuwachs bis ins Jahr 2029 von ca. 1.600 Einwohner. Bei einer erhöhten Siedlungsdichte von 50 Einwohnern pro ha ergäbe sich ein Flächenbedarf von ca. 32 ha, bei einer erhöhten Siedlungsdichte von 80 Einwohner pro ha ein Flächenbedarf von 20 ha.

Unabhängig vom Flächenbedarf, der aus dieser zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung resultieren würde, hat sich der Stadtrat entschlossen, keine Bauflächen in der Höhe auszuweisen, die dem zu erwartenden Einwohnerzuwachs entspricht. Durch eine Bauflächenausweisung, die hinter dem Bedarf zurückbleibt, soll indirekt ein Mäßigung des Bevölkerungswachstums erreicht werden

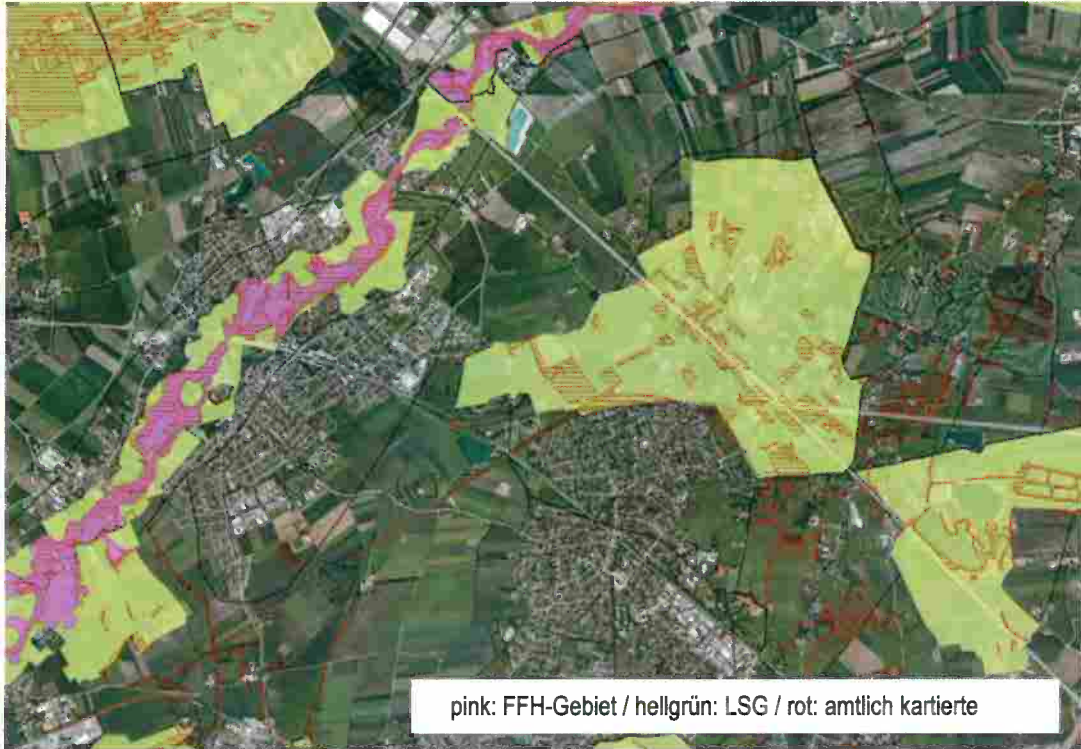
In der Stadt Olching wurden in der Vergangenheit große Wohnbauflächen ausgewiesen, um Wohnraum für die wachsende Bevölkerung bereit zu stellen. Der 4. und letzte Bauabschnitt des Wohngebietes Schwaigfeld und die Konversion des ehemaligen Mannesmann-Geländes stellen die letzten beiden großen Maßnahmen zur Schaffung von Wohnbauflächen dar. Neuausweisungen vergleichbarer Größe sind bei der Flächennutzungsplanneuaufstellung nicht mehr beabsichtigt. Vorrangiges Ziel sind die Innenentwicklung und Abrundungen oder kleinere Erweiterungen bestehender Wohnbauflächen (vgl. Pkt. 3.2). Damit einher geht das Ziel, das bestehende Ungleichgewicht zwischen der Wohnbevölkerung und der Arbeitsbevölkerung auszugleichen, wozu ebenfalls die Sicherung der Gewerbestandorte und zentrale Bereiche gehört (Pkt. 4.3 ff). Ziel der Stadtentwicklung sollte es sein, ein ausgewogenes Verhältnis von Wohn- und Arbeitsstätten möglichst ohne gegenseitige Beeinträchtigungen von Wohn-, Gewerbe-, Erholungs- und Verkehrsfunktionen zu schaffen.

Die vorhandene Infrastruktur wie z.B. Schulen oder Kinderbetreuungseinrichtungen reicht für die wachsende Bevölkerung nicht vollständig aus und muss bedarfsgerecht ergänzt werden. Dies kann an verschiedenen Stellen im Stadtgebiet erfolgen je nach Flächenbedarf und Art der erforderlichen Einrichtung. Ein geeigneter und für zentrale Infrastruktureinrichtungen mittels Rahmenplan bereits vorbereiteter Standort ist beispielhaft die Paulusgrube gegenüber dem S-Bahnhof Olching.

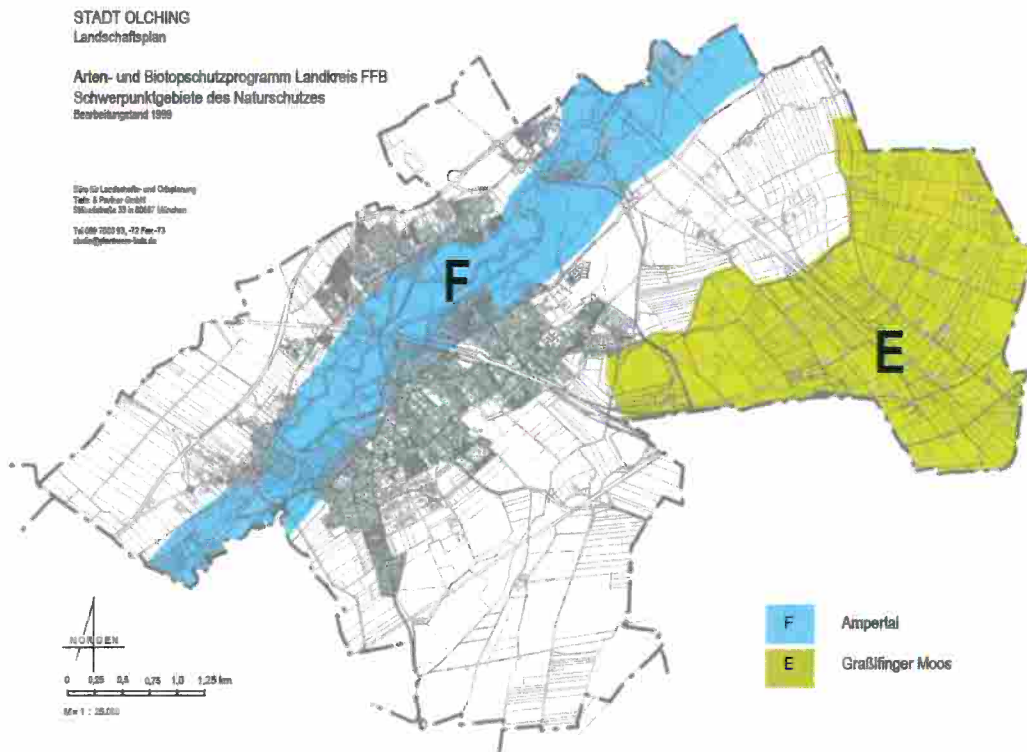
4. Planung

4.1 Landschaftsplanung

4.1.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien nach dem BayNatSchG



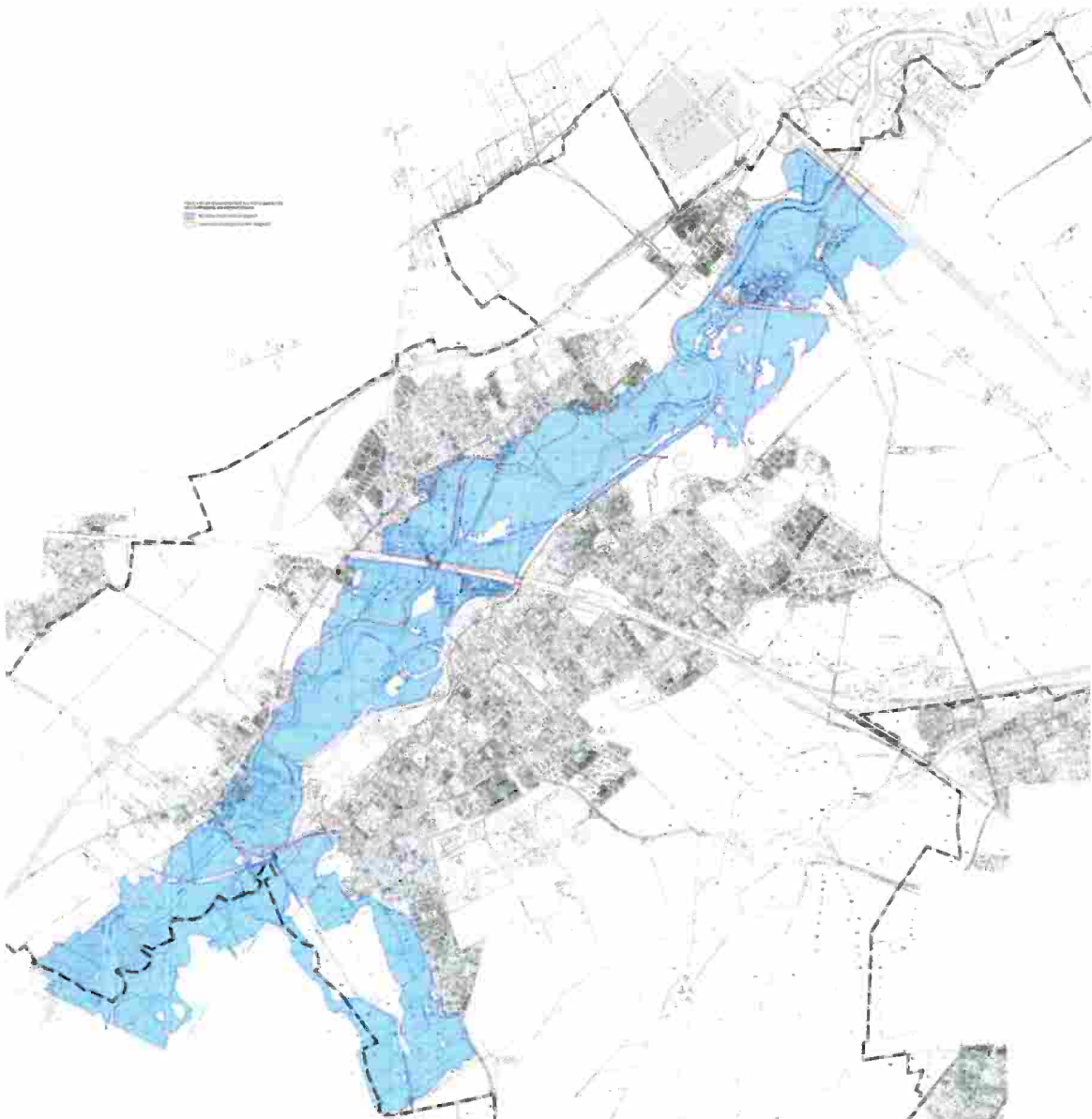
4.1.2 Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Fürstentfeldbruck



4.1.3 Hochwasserschutz

Als eigenen Themenkarte wird das faktische Überschwemmungsgebiet (blau) und das festgesetzte Überschwemmungsgebiet (rote Grenzlinie) dargestellt.

Die fachliche Ermittlung dieser Gebiete erfolgt durch die Wasserwirtschaftsämter, an Gewässern III. Ordnung kann dies auch von den Gemeinden / Städten übernommen werden. Grundlage bildet das sog. „hundertjährige Hochwasser“ (HQ100), also ein Hochwasserereignis, wie es – statistisch betrachtet – einmal in 100 Jahren auftritt. Ermittelte Gebiete werden durch die Kreisverwaltungsbehörde zunächst durch Bekanntmachung „vorläufig gesichert“. Nach Abschluss des dann von der Kreisverwaltungsbehörde durchzuführenden Ordnungsverfahrens mit Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt die amtliche Festsetzung durch Rechtsverordnung. Solange Überschwemmungsbereiche an oberirdischen Gewässern weder amtlich festgesetzt noch vorläufig gesichert wurden, handelt es sich dann um sog. „faktische Überschwemmungsgebiete“, die in ihrer Funktion als Rückhalteflächen nur in wenigen Ausnahmefällen beeinträchtigt werden dürfen.



4.1.4 Öffentliche Grünflächen

Innerhalb vom Stadtgebiet Olching gibt es rund 140 ha Grünbereiche, die als „öffentliche Grünflächen“ im Flächennutzungsplan dargestellt sind:

- Naherholungsgebiet Olchinger See (LSG Graßlfinger Moos mit Olchinger See mit einer Größe von rd. 21 ha - ohne Wasserfläche – und rd. 6,4 ha „sonstige Grünfläche“ als Puffer zu den Wohnbauflächen
- Badesee Ampersee nördlich der BAB München-Stuttgart, Campingplätze Sägmühle und Ampersee
- 18-Loch-Golfplatz des Golfclub Olching mit Turnier-Minigolfanlage in Graßlfing = rd. 56,5 ha
- Öffentliche Grünflächen zwischen Mühlbach und Amper: Volksfestplatz mit Skaterpark, Speedway-Stadion, Amperstadion und weitere Sportflächen rd. 15,2 ha
- Sportanlagen SV Esting mit rd. 2,3 ha
- Sportanlage des TSV Geiselbullach - Neu-Esting mit rd. 4,5 ha
- Öffentlicher Park im Schwaigfeld mit rd. 5,7 ha
- Friedhofflächen Alter Friedhof und Parkfriedhof in Olching mit rd. 10,7 ha
- Friedhof in Esting mit 0,3 ha
- Kleingartenanlage rd. 4,7 ha

Zusätzlich stehen für die Erholung Spazier- und Wanderwege entlang der Amper und dem Mühlbach (Amperkanal) Waldflächen in einer Größe von rd. 112 ha zur Verfügung. Diese zählen fachlich nicht zuden Grünflächen und werden deshalb in Kapitel 4.1.8 behandelt.

Innerhalb der Amperauen befindet sich der Vogelpark.

4.1.5 Darstellung Biotopverbund / Grünzüge

Biotopverbund bedeutet den Entwurf eines vollständigen Systems von Lebensräumen in einer Landschaft, der den Tieren und Pflanzen ein Überleben sichert. Diese Arten haben klar definierte Ansprüche an die Struktur und Größe eines Lebensraumes, an die Standortbedingungen einschließlich einer natürlichen Dynamik, sowie an die Verknüpfung der Lebensräume. Ein Biotopverbundsystem im Stadtgebiet von Olching setzt sich aus folgenden Elementen zusammen:

Kernbereiche Amperaeue (FFH-Gebiet) und Graßlfinger Moos (LSG)

Zu entwickelnde Kernbereiche wertvoller Feuchtgebiete im Stadtgebiet Olching sind die flächigen Bereiche (Schwerpunktgebiet des Naturschutzes gem. Arten- und Biotopschutzprogramm) im Talraum der Amper und im Graßlfinger Moos auf grundwassernahen Böden; angrenzend meist Anmoor- bzw. Moorböden.

Biotopverbund / Vernetzungselemente

sind solche Strukturen, die innerhalb eines Landschaftsraumes die Kleinstrukturen untereinander und mit dem Kernbereich in einer Weise verknüpfen, dass ein Austausch von Arten möglich wird. Sie müssen dazu in Lage und Form in das Biotopverbundsystem sinnvoll eingepasst werden. Vernetzungselemente sind Hilfen für Wanderungen von Tieren (und in dessen Gefolge auch der Pflanzen, deren Samen von Tieren mitgeschleppt werden). Entlang dieser Ausbreitungslinien wird der Artenaustausch stattfinden.

Beispiele für Vernetzungslinien sind
- Bahnkörper mit Umfeld
- kleinere Bäche und Fließgewässer

Kleinstrukturen / Saumzonen

Hierzu zählen überwiegend punktuell kleinflächige Landschaftselemente, wie ältere Gehölzbestände und Einzelbäume.

Beispiele für Kleinstrukturen: Feldgehölze, Einzelbaum, Heckenteil, Böschung, Rain, Krautsaum, feuchte Mulde, Kleingewässer, Ufergehölz, Abgrabung

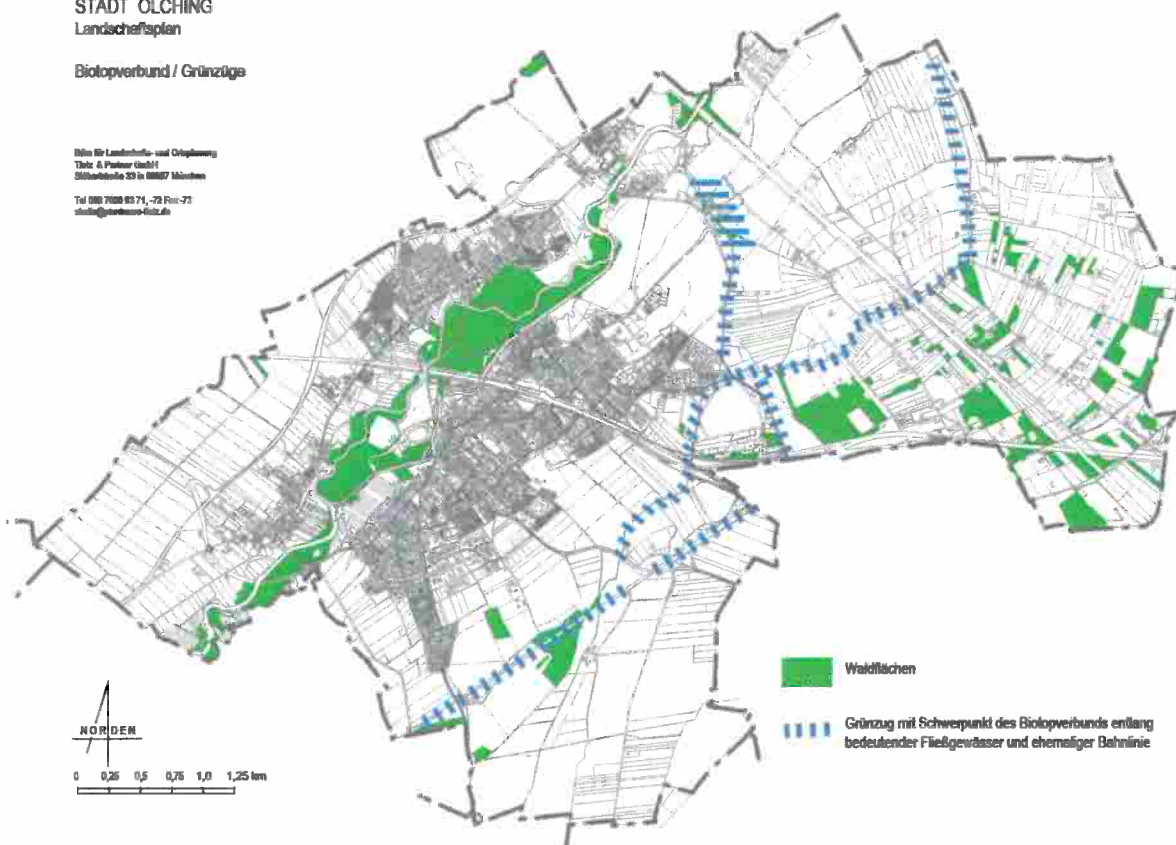
Saumzonen sind Streifen in oder entlang von Waldteilen / Hecken / Kleinstrukturen oder Kernbereichen, die schädliche, d.h. die typischen Bedingungen verändernden Einflüsse abhalten. Sie können zudem eine Erweiterung der Lebensmöglichkeiten einiger Arten darstellen.

Aus der fachlich erarbeiteten thematischen Karte „Bewertung Naturschutz / Erholung“ wurden folgende Biotopverbindungen als „Grünzüge“ in den Flächennutzungsplan übernommen:

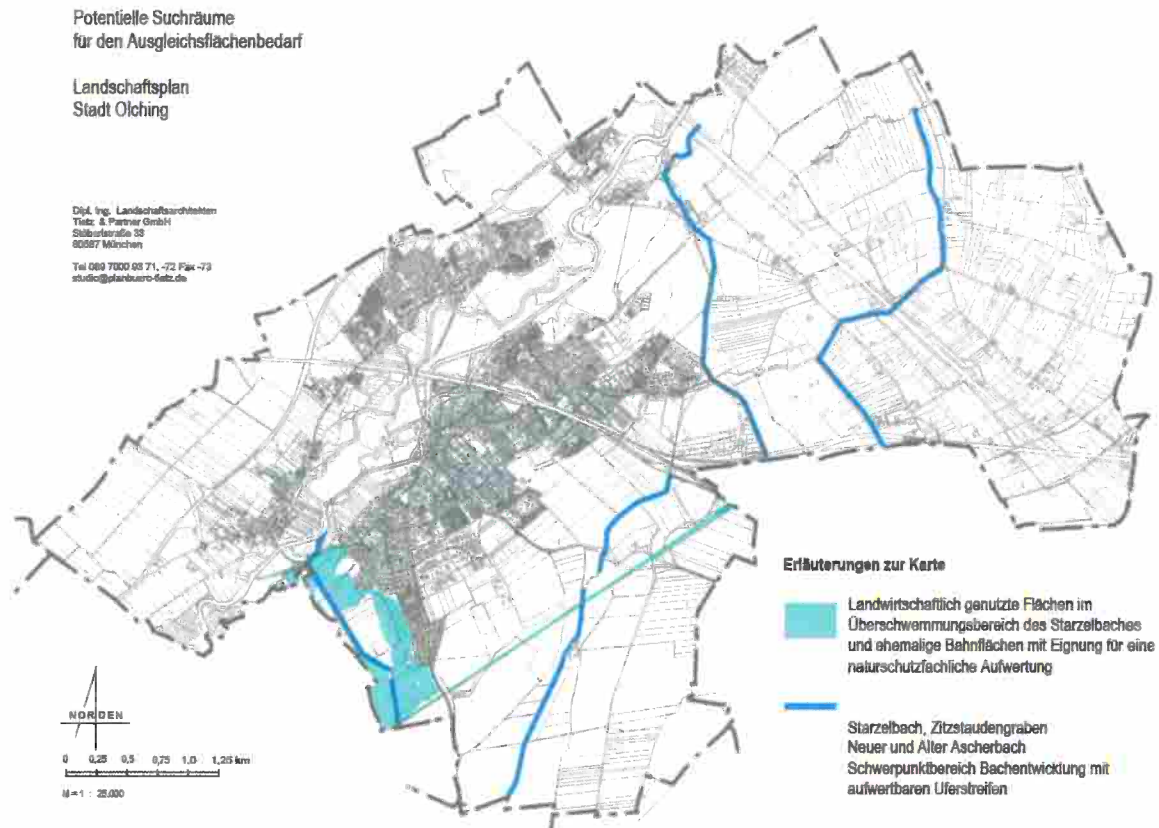
STADT OLCHING
Landschaftsplan

Biotopverbund / Grünzüge

Büro für Landschafts- und Ortsplanung
Thor A. Pöcher GmbH
Stühlfeldstraße 23 in 08507 Milschütz
Tel 030 7099 93 71, -72 Fax -73
studio@poecher-foitz.de



4.1.6 Suchraum Ausgleichsflächen



Die Suchräume haben eine informelle Funktion, d.h. hier wird allenfalls der Prüfumfang für ein Bauvorhaben im Außenbereich erhöht, sie stehen aber dem Vorhaben als öffentlicher Belang nicht entgegen.

Grundlage ist die Auswertung der vorhandenen Fachplanungen vor allem das Arten- und Biotopschutzprogramm sowie der Gewässerentwicklungsplan Olching und das tatsächlich ermittelte Überschwemmungsgebiet am Starzelbach.

Von einer Darstellung der Amperauen wurde abgesehen, da sich hier zu viele Fachaussagen überlagern. Auch von einer Darstellung des Graßfinger Moores wurde im Laufe des Planungsprozesses mit Stadtratsbeschluss abgesehen – trotzdem ist es in beiden Bereichen möglich Ausgleichsflächen zu suchen bzw. zu situieren. Der Schwerpunkt einer möglichen Situierung von Ausgleichsflächen soll jedoch in den dargestellten Bereichen liegen um diese Landschaftsteile naturschutzfachlich weiter aufwerten zu können.

1. ehemalige Bahnflächen südlich von Olching (Trockenstandorte)
2. bedeutende Bäche und Gräben
3. Überschwemmungsbereich Starzelbach

4.1.7 Vorschläge Landschaftsbestandteile und Landschaftsschutzgebiet geplant

Von den fachlich vorgeschlagenen Landschaftsbestandteile (LB) geplant (Tauberholz, Kleiner Olchinger See und Lohwäldchen südlich Olching) entschied sich der Stadtrat, ein LB in den Flächennutzungsplan aufzunehmen. Die Vorschlagsliste enthält nur die aufgrund ihrer bestehenden Naturlandschaftsausstattung bedeutendsten Bereiche; d.h. die

Flächen sind an sich erhaltenswert. Ausgewiesen werden Landschaftsbestandteile durch Verordnung; das eine als „geplant“ eingetragene Landschaftsbestandteil signalisiert, dass sich die Stadt Olching bewusst ist, dass es sich um einen bedeutenden Bereich ihrer Landschaft handelt. Es handelt sich um

4. das Lohwäldchen im Süden von Olching: Biotop amtl. kartiert mit der Nr. 7833-117-01

Das Landschaftsschutzgebiet Amperauen wurde fachlich im Bereich des Golfplatzes den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst und als LSG „geplant“ in den Flächennutzungsplan eingetragen.

4.1.8 Waldflächen

Der Waldanteil im Stadtgebiet von Olching ist mit rd. 112 ha relativ niedrig. Gemäß Waldfunktionsplan (befindet sich gerade in Neuaufstellung / Bearbeitung durch die Bayerische Forstverwaltung) haben die Waldflächen unterschiedliche Waldfunktionen. Hier sind vor allem Waldflächen mit besonderer Bedeutung für die Erholung, Intensitätsstufe II nach Waldfunktionsplan zu nennen, die sich entlang des Ampertals konzentrieren. Wälder mit besonderer Bedeutung für die Erholung dienen in besonderem Maße der physischen und psychischen Erholung und dem Naturerlebnis ihrer Besucher.

Diese Wälder

- ermöglichen durch ihre freie Zugänglichkeit und relativ große Flächenausdehnung aktive und erholsame Betätigungen,
- bieten wegen ihrer Natürlichkeit ein Kontrasterlebnis zur technisierten, städtischen Umwelt,
- ermöglichen die Beobachtung von Pflanzen und Tieren
- zeichnen sich i. d. R. durch einen vielgestaltigen und gemischten Waldaufbau aus.

Wälder in der Intensitätsstufe II sind relativ stark besucht. Bei ihrer Bewirtschaftung wird Rücksicht auf die Erholungsfunktion genommen. Im Gegensatz zu Erholungswäldern der Intensitätsstufe I sind die Besucherzahlen jedoch deutlich geringer (vgl. Waldfunktionsplanung in Bayern). Der derzeit gültige Waldfunktionsplan zeigt neben den Wäldern mit Bedeutung für die Erholung Wälder mit Bedeutung für die Gesamtökologie sowie Wälder mit Bedeutung für den Klimaschutz auf.

Der aktuelle Waldfunktionsplan für den Bereich des Stadtgebiets Olching ist im Umweltbericht dargestellt. Es existiert bereits ein Entwurf zur Neuaufstellung des Waldfunktionsplans Landkreis Fürstentum Deggendorf. Dieser Entwurf ist unter Vorbehalt in Bezug auf Änderungen im Umweltbericht dargestellt.

4.2 Verkehrsplanungen

Nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen wurden die planfestgestellte Südwestumfahrung Olchings (ST 2345, Staatliches Bauamt Feising, Februar 2008) sowie die Trassen für die Südumfahrung Olchings, zwei Varianten für den Anschluss der GfA an die B 471 (Planung Dippold & Gerold, Februar 2011) und die Südwestumfahrung des benachbarten Ortes Maisach (Ortsteil Gernlinden).

4.3 Bauflächenausweisungen

Im Rahmen der Bestandserhebung im Jahr 2008 wurde auch die Nutzung der Gebäude kartiert, um zu überprüfen, ob die tatsächliche Nutzung noch der im rechtskräftigen Flächennutzungsplan festgesetzten entspricht. Waren Abweichungen festzustellen, z.B. derart, dass in einem ursprünglich als gemischte Baufläche festgesetzten Gebiet lediglich Wohngebäude vorzufinden waren, wurde diese Fläche im neuen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Über die Darstellung bebauter Gebiete hinaus wurden auch unbebaute Bereiche, für die bereits rechtskräftige Bebauungspläne existieren, als Bauflächen ausgewiesen. An einigen Stellen wurde kleinere Abrundungen oder entsprechende Erweiterungen bestehender Bauflächen vorgenommen.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellte unbebaute Flächen ohne verbindliche Bauleitplanung wurden überprüft und entweder wieder ausgewiesen, in einer anderen Gebietskategorie wieder ausgewiesen oder teilweise nicht mehr als Baufläche dargestellt.

Im Gegensatz zum rechtskräftigen Flächennutzungsplan wurden lediglich die übergeordneten Gebietskategorien entsprechend der Baunutzungsverordnung wie beispielhaft „W“ für Wohnbaufläche oder „M“ für Gemischte Baufläche dargestellt. In der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wie zum Beispiel bei Bebauungsplänen ist diese Nutzungsvorgabe entsprechend der Systematik der Baunutzungsverordnung (z.B. WA, WR, WS, WB oder MI, MD MK) situationsbedingt und im Hinblick auf die geplante künftige Nutzung zu konkretisieren.

4.3.1 Bauflächenbedarf

Unter der Annahme der bei Pkt. 3.3 ausgeführten Bevölkerungsentwicklung von 9,1 % Bevölkerungswachstum im Zeitraum von 2009 bis 2029 für die Stadt Olching, bedeutete dies einen Bevölkerungszuwachs von ca. 1.600 Einwohner und einen theoretischen Bedarf an Wohnbauflächen von ca. 20 - 32 ha.

Vorrangige Ziele der Stadt Olching sind gem. Stadtratsklausur (Kapitel 3.2) nur ein gemäßigtes Bevölkerungswachstum und bei der Bauflächenneuausweisung die Innenentwicklung sowie Abrundungen oder kleinere Erweiterungen bestehender Wohnbauflächen (vgl. Pkt. 3.3), so dass tatsächlich neue Wohnbauflächen nur in geringem Maße ausgewiesen werden.

Der Flächenzuwachs und damit die Ansiedlungsmöglichkeit soll begrenzt werden, um ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den Siedlungsflächen und den Infrastrukturflächen und -einrichtungen zu bewahren bzw. zu erreichen.

Zugleich soll mit der Abrundung von Wohnbauflächen erreicht werden, dass sich die Bevölkerung gleichmäßig auf die Ortsteile verteilt und auch die Beanspruchung von Flächen zur Freizeitgestaltung im Rahmen bleibt.

Dem Ziel der Harmonisierung der Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse dient auch die Ausweisung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen. Durch die Darstellung weiterer gewerblicher Flächen soll das Arbeitskräftepotenzial genutzt und die örtliche Wirtschaft gestärkt werden.

Mit der zurückhaltenden Ausweisung von Wohnbauflächen und dem Ziel der vorrangigen Innenentwicklung soll außerdem erreicht werden, dass den im Stadtgebiet noch bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben nicht übermäßig Flächen entzogen werden.

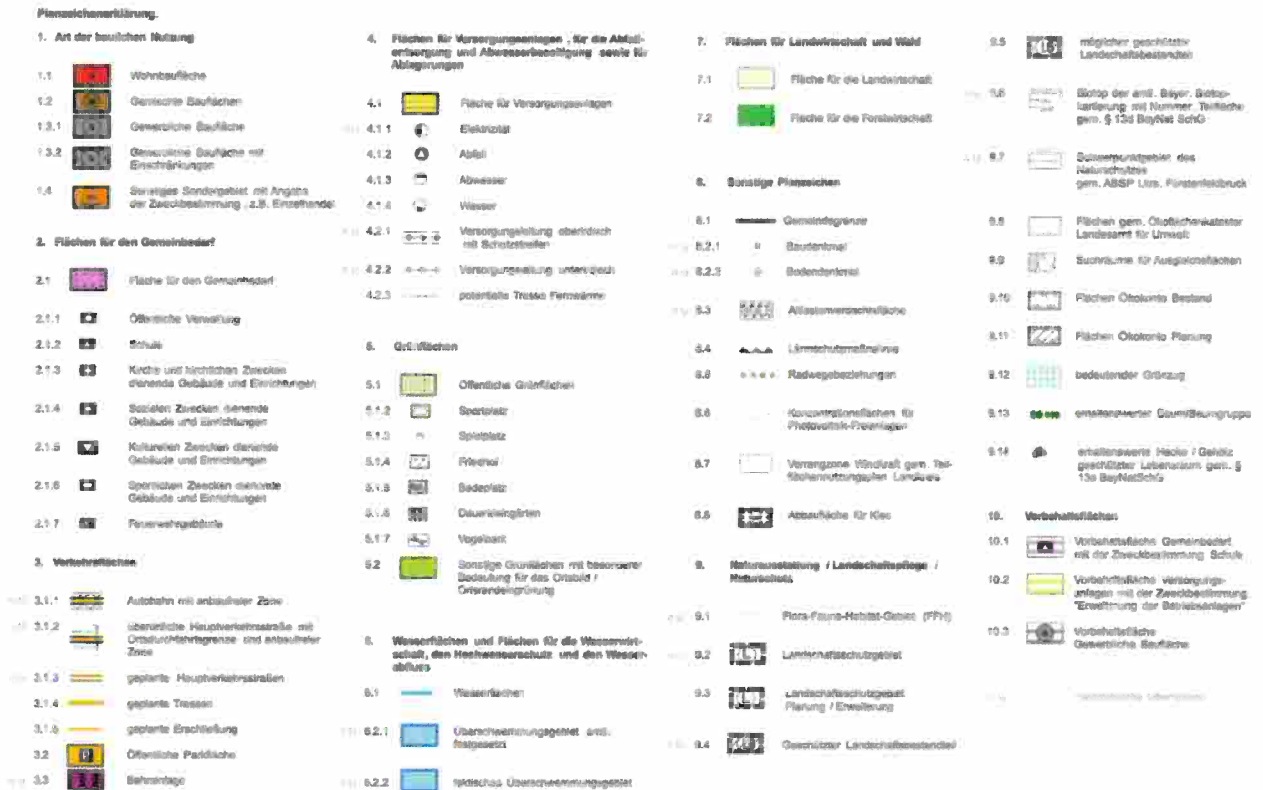
Gewerbliche Bauflächen hatte die Stadt Olching viele Jahre lang im Verhältnis zu ihrer Größe und Bedeutung nur in geringem Umfang vorgehalten. Mit dem Gewerbepark Geiselbullach an der B471 (12. FNP-Änderung) schuf die Stadt Flächen eher für große Firmen bzw. für ein Technologiezentrum. Ergänzend dazu sollte im Rahmen der 13. Flächennutzungsplanänderung, die Nachfrage von ortsansässigen Firmen und kleinerer Unternehmen im neuen Gewerbegebiet in Esting gedeckt werden. Vorhandene Betriebe wurden in das neue Baugebiet integriert. Zwei landwirtschaftliche Betriebe wurden als Sondergebiet Regionalvermarktungszentrum mitausgewiesen.

Die nördlich der Schloßstraße gelegenen Flächen bis zur B 471 sollen darüberhinaus als langfristige Erweiterungsflächen für das neue Gewerbegebiet in Esting in den Flächennutzungsplan mit aufgenommen werden.

4.3.2 Bauflächenausweisung in Esting



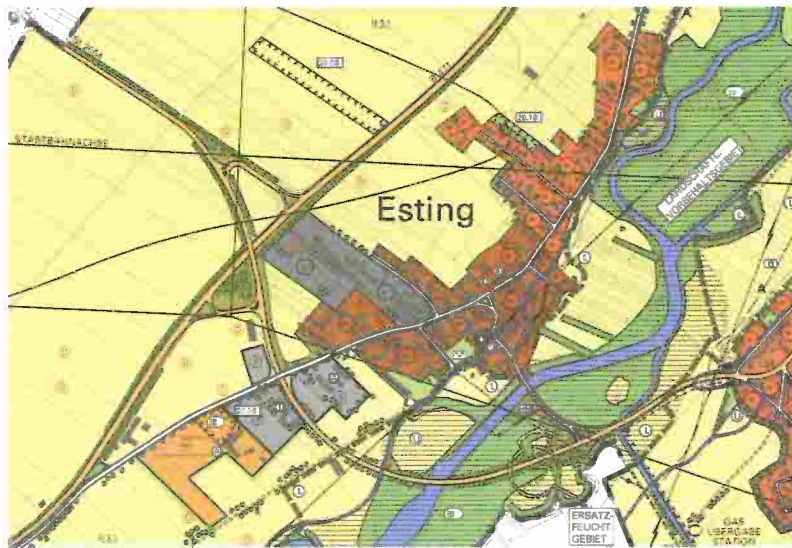
Ausschnitt Flächennutzungsplanneuaufstellung o.M.



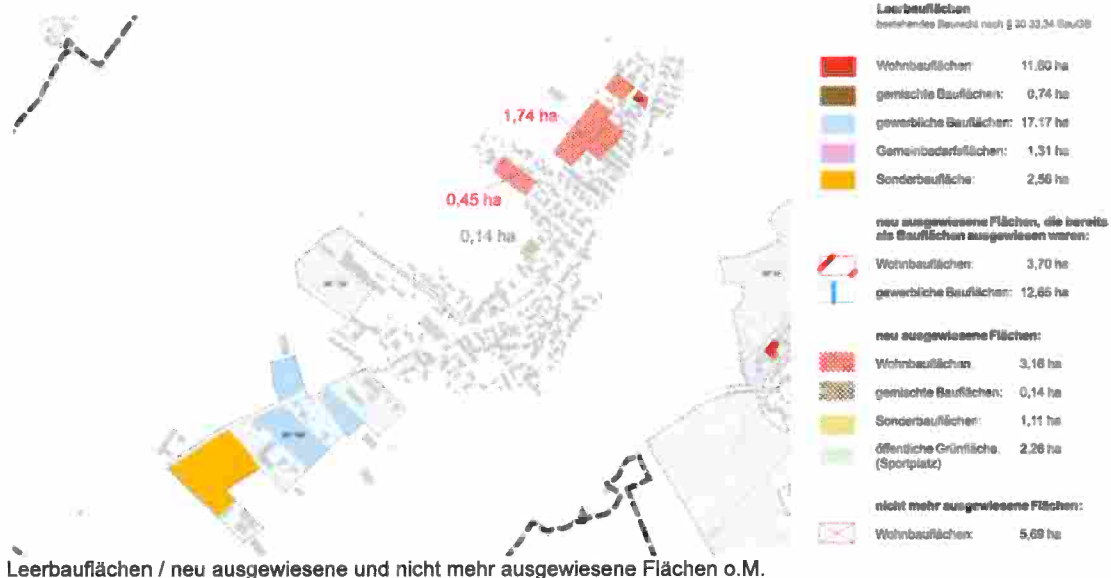
Bei der Kartierung der Nutzung während der Bestandserhebung im Jahr 2008 stellte sich heraus, dass noch einige landwirtschaftliche Betriebe im Ortskern tätig sind. Diese Flächen werden wieder als gemischte Bauflächen ausgewiesen. Damit wird auch dem Ziel Rechnung getragen, den dörflichen Charakter Estings zu erhalten.

Die nordöstlich anschließenden Bereiche entlang der Schlossstraße sind gemäß ihrer tatsächlichen Nutzung als Wohnbauflächen dargestellt.

An der **Kreuzstraße** wurden zur Abrundung ursprünglich landwirtschaftlich genutzte Flächen als Wohnbauflächen mit einbezogen. Im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gingen darüber hinaus Anträge auf Flächenausweisungen ein. Die Stadt ließ mittels einer schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung prüfen, inwieweit dort aufgrund des Verkehrslärms gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden können. Das Ing. Büro Greiner, Germering, kam in seiner Untersuchung vom Juli 2014 zu dem Ergebnis, dass dies mit Hilfe von Schallschutzmaßnahmen erreicht werden kann. In der Planzeichnung wurde daher eine vergrößerte Wohnbaufläche mit ca. 1,74 ha incl. Ortsrandeingrünung dargestellt. Die Schallschutzmaßnahmen sind auf Ebene des Bebauungsplanes zu konkretisieren.



rechtskräftiger Flächennutzungsplan o.M.



Leerbauflächen / neu ausgewiesene und nicht mehr ausgewiesene Flächen o.M.

An der **Sonnenstraße** wird eine Fläche mit 0,45 ha als Wohnbaufläche mit einbezogen, die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen war. Diese Fläche ist bereits erschlossen und stellt einen großzügigen Lückenschluss in der bestehenden Bebauung dar. Auch hierfür sind gem. schalltechnischer Verträglichkeitsuntersuchung Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen.

Mit der Ausweisung von lediglich kleinflächigen Abrundungen wird das Ziel verfolgt, die landschaftlichen Freiräume zwischen den Siedlungsbereichen Esting und Neu-Esting zu sichern. Zugleich werden mit der Darstellung dieses Bereichs als landwirtschaftliche Flächen die Belange der Landwirtschaft allgemein und diejenigen der im ländlich geprägten Esting noch mehrfach bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe und Hofstellen im Speziellen berücksichtigt.

Für die **gewerblichen Bauflächen an der Franz-Hagn-Straße** gibt es einen rechtskräftigen Bebauungsplan, dementsprechend die Flächen wieder als gewerbliche Fläche im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Überlegungen zu einer konfliktfreieren alternativen Erschließung der gewerblichen Bauflächen ev. vom Kreiserkehr aus wurden bereits angestellt.

Die **gewerblichen Bauflächen in Esting** westlich und östlich der Fürstenfeldbrucker Straße wurden gemäß der rechtskräftigen 13. Flächennutzungsplanänderung und des zugehörigen Bebauungsplanes ausgewiesen. Als langfristige Entwicklungsfläche wurde der zur B 471 reichende Bereich als Vorbehaltsfläche für eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Das Gebiet ist verkehrstechnisch günstig gelegen und die inselartige Lage inmitten von viel befahrenen Straßen widerspricht einer hochwertigeren Nutzung wie beispielsweise Wohnen. Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt.

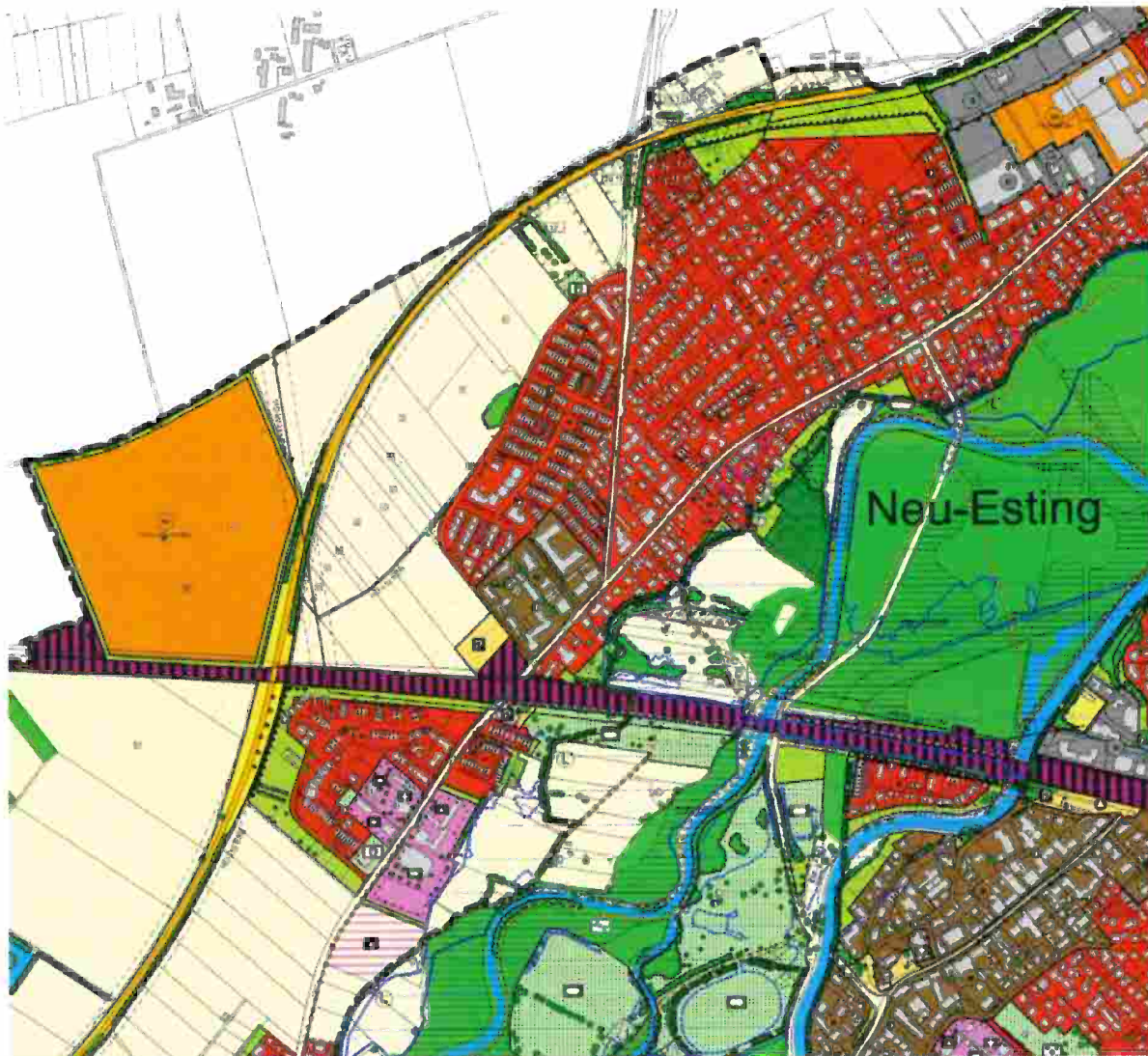
4.3.3 Bauflächenausweisung in Neu-Esting

Südlich der Bahnflächen in dem bestehenden **Wohngebiet an der Hubertusstraße** stehen noch unbebaute Grundstücke für eine Bebauung zur Verfügung. Auch das Eckgrundstück zwischen den Bahnflächen, Hubertus- und Schlossstraße, das im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen ist. In den letzten Jahren war es nicht möglich, eine gebietstypische Nutzung dort anzusiedeln. Daher wird dieses Grundstück nun als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Thematik der Lärmimmissionen wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geklärt werden.

Auf die erneute Ausweisung der Wohnbauflächen südöstlich der Hubertusstraße wurde verzichtet. Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung des Ing.Büros Greiner vom 02.07.2014 ermittelte Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte, insbesondere nachts durch die Schienenverkehrsgeräusche. Hier greift das Ziel, dass nur solche Flächen als zukünftige Wohnbauflächen dargestellt werden, die eine qualitätvolle Wohnnutzung erlauben, ohne dass bei ihrer Entwicklung unverhältnismäßige Aufwendungen für schalltechnische oder Infrastrukturmaßnahmen erforderlich werden.

Die noch im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellten Erweiterungsflächen für die Grundschule mit Bücherei und Turnhalle an der Schlossstraße werden teilweise nicht mehr benötigt, so dass die nördlich der Schule gelegene Fläche nun als Wohnbaufläche mit einer Größe von 0,32 ha ausgewiesen wird, die südliche Fläche weiterhin als Fläche für den **Gemeinbedarf**. An die Gemeinbedarfsflächen anschließend wurde eine Vorbehaltsfläche für Schulen mit aufgenommen.

Die westlich der B 471 gelege bestehend **Photovoltaikanlage** wurde als Sonstiges Sondergebiet wieder dargestellt.

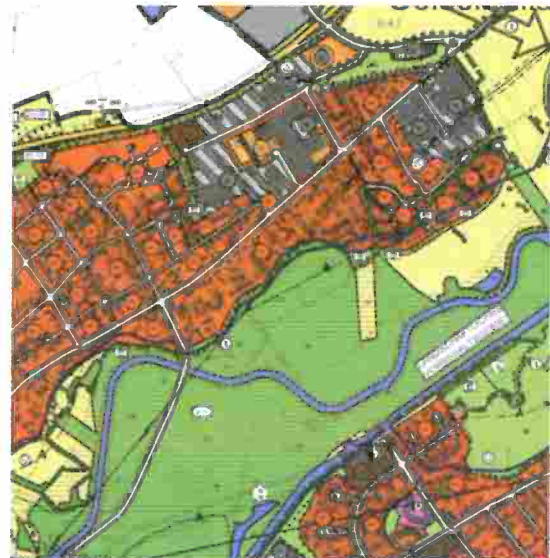
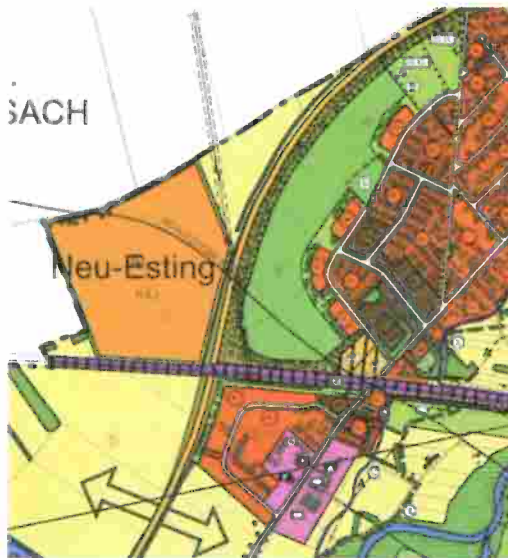


Ausschnitt Flächennutzungspläneuaufstellung o.M.

Nördlich der Bahnflächen wurden die bestehenden Bauflächen dargestellt. Hierbei wurden Teile der ehemals als gemischte Bauflächen ausgewiesene Flächen nun gemäß ihrer tatsächlichen Nutzung und ihrem Gebietscharakter als Wohnbauflächen dargestellt.

Die inselartigen Erweiterungsflächen für das **Wohngebiet an der Ringstraße** wurden nicht mehr ausgewiesen. Nichtsdestotrotz erachtet der Stadtrat die gesamte Fläche zwischen B 471, Bahnflächen und bestehender Bebauung mit seiner Nähe zum S-Bahn-Haltepunkt Esting als künftige Entwicklungsfläche für Wohnbauflächen. Belastet durch die Lärmemissionen der Straßen und der Bahn muss ausreichender Lärmschutz für künftige Wohnbauflächen geschaffen werden. Im Hinblick auf die nachrangige Eignung durch die hohe Lärmbelastung kommt eine Entwicklung der Fläche nur nachrangig in Betracht. Eine Ausweisung sollte erst dann erfolgen, wenn andere, besser geeignete Bauflächen nicht mehr zur Verfügung stehen.

Ebenfalls an der B 471 allerdings weiter nördlich an der Grenze zu den gewerblichen Flächen an der **Hermann-Böcker-Straße** befindet sich eine 1,30 ha große Wohnbaufläche, die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits ausgewiesen war. Mit dieser Wohnbaufläche muss ein Lärmschutz sowohl zur B471 wie auch zum angrenzenden Gewerbegebiet realisiert werden, so dass die Ausweisung im Vergleich zu derjenigen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan deutlich geringer dargestellt und um die Darstellung einer Grünfläche mit Schallschutzmaßnahme ergänzt wurde.



rechtskräftiger Flächennutzungsplan o.M.



Leerbauflächen / neu ausgewiesene und nicht mehr ausgewiesene Flächen o.M.

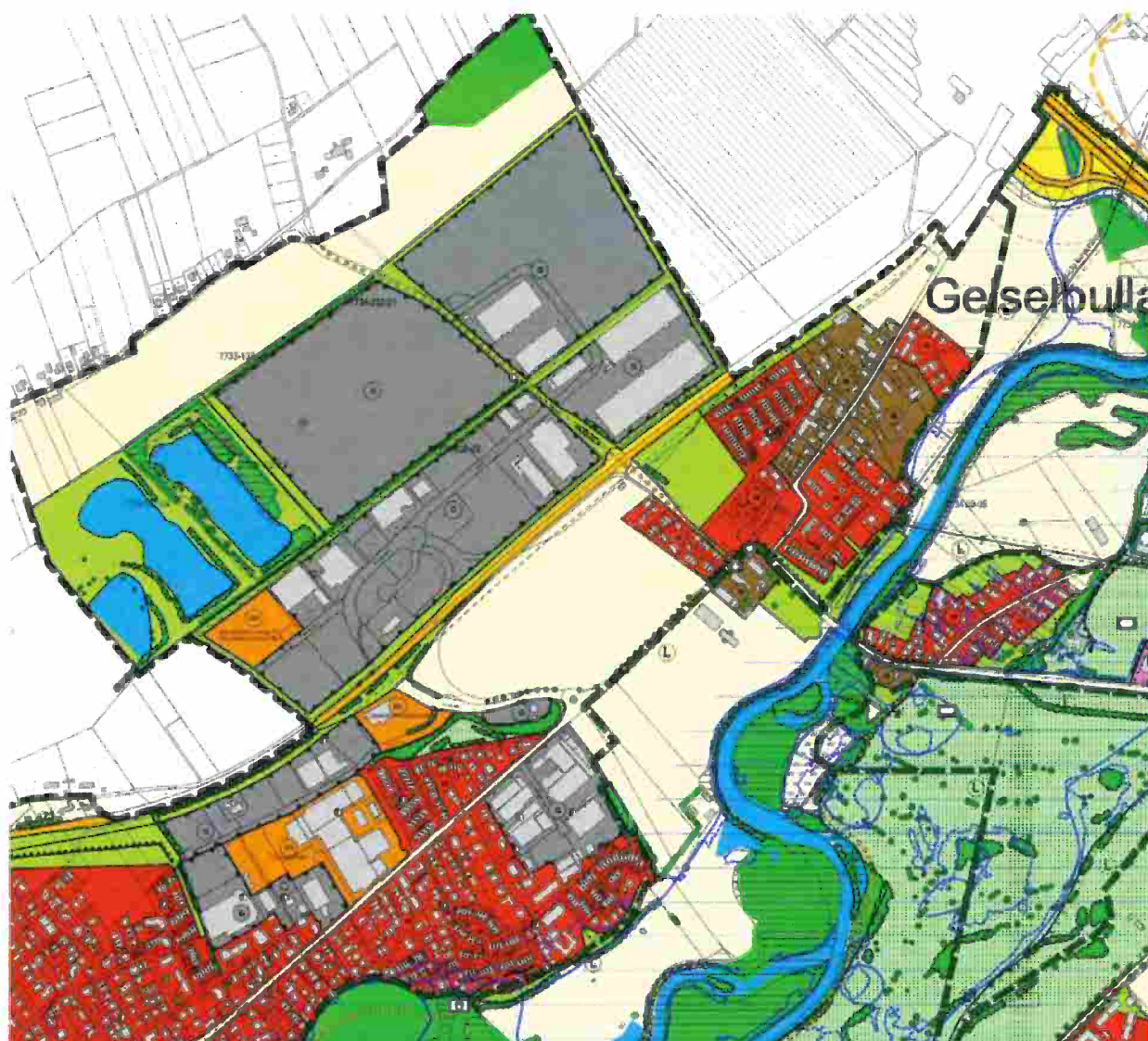
4.3.4 Bauflächenausweisung in Geiselbullach

Bereits zur Gemarkung Geiselbullach gehören die **gewerblichen Bauflächen und Sondergebiete an der Hermann-Böcker-Straße**. Diese wurden wie im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellt mit Ausnahme der gemischten Baufläche am Ende der Hermann-Böcker-Straße, die als gewerbliche Baufläche genutzt und daher auch als gewerbliche Baufläche, allerdings wegen der angrenzenden Wohnbauflächen mit Einschränkungen in Bezug auf Lärmemissionen, dargestellt wird.

Die **gewerbliche Baufläche nordwestlich der B 471** wurde wie im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellt ausgewiesen. Für zwei Bauabschnitte existiert bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan, für den 3. Bauabschnitt, eine Fläche mit einer Größe von ca. 12 ha, noch nicht.

Für die **Ortsmitte von Geiselbullach** wurden mittlerweile Bebauungskonzepte entwickelt und der Bebauungsplan Nr. 172 „Geiselbullach Mitte II“ aufgestellt. Dementsprechend wird dieser 1,38 ha große Bereich nun als Wohnbaufläche ausgewiesen, der westlich anschließende Bereich, der als Fußballplatz genutzt wird, als sonstige Grün-

fläche. Mit dem Bebauungsplan, der auch die historischen Gebäude und Anlagen erfasst, ist bereits das Ziel, für den Stadtteil Geiselbullach eine neue Ortsmitte zu schaffen und das historische Umfeld um die ehemalige Schlosskapelle und den Gutshof mit Schlossgarten zu sichern und zu entwickeln, konkret angesteuert und planungsrechtlich vorbereitet. Zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist in diesem Zusammenhang kein eigenes Verfahren durchgeführt worden. Vielmehr wird nun mittels der Gesamtaufstellung der Flächennutzungsplan in diesem Bereich an den im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bebauungsplan angepasst. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan waren diese Flächen als gemischte Baufläche und Wohnbaufläche dargestellt.

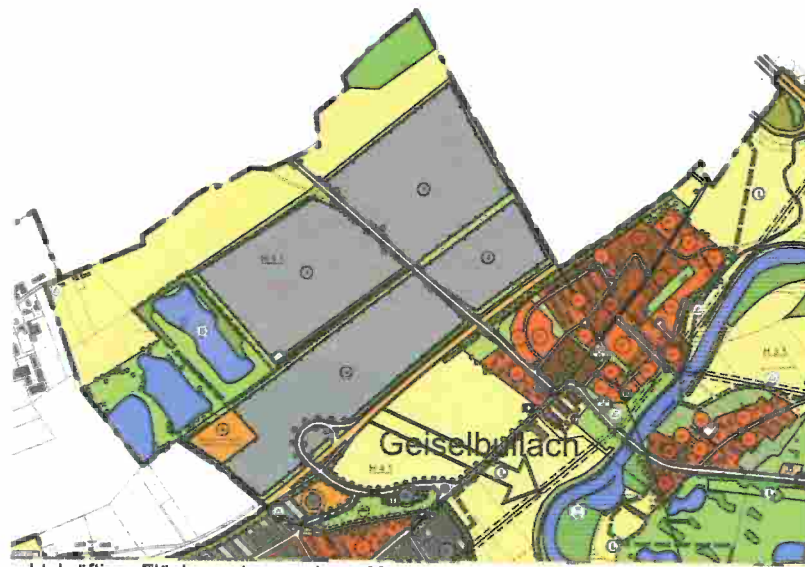


Ausschnitt Flächennutzungsplanneuaufstellung o.M.

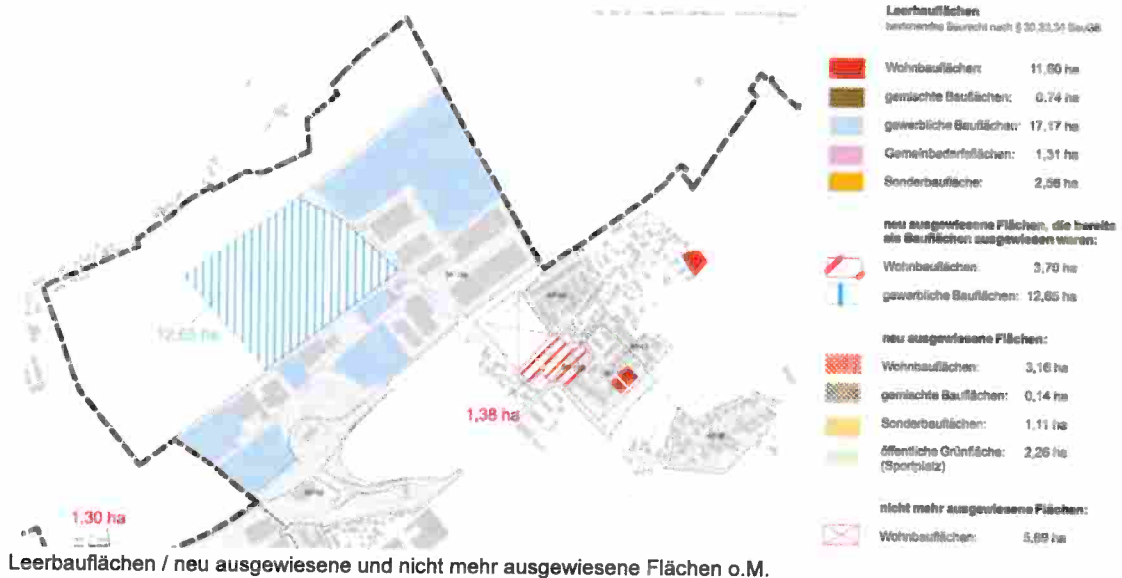
Der denkmalgeschützte Bereich um das **ehemalige Schloss**, der bisher im Außenbereich lag, wurde mit seinen ortsbildprägenden Gebäuden und aufgrund seiner örtlichen und sichtbaren Nähe zum zukünftigen Ortskern durch den Bebauungsplan gesichert und als gemischte Baufläche ausgewiesen, der zugehörige Schlosspark als Grünfläche.

Weitere Änderungen zum rechtsgültigen Flächennutzungsplan ergeben sich in der Darstellung der rückwertigen Hofbereiche der **landwirtschaftlichen Anwesen an der Dachauer Straße**, die ehemals als Wohnbauflächenerweiterungen gedacht waren. Da sie im zurückliegenden Planungszeitraum nicht realisiert wurden und auch kein Interesse an einer Umsetzung bekannt sind, wurden sie als gemischte Bauflächen ausgewiesen.

Des Weiteren wurde eine nicht mehr benötigte Erweiterungsfläche an der B 471 nicht mehr ausgewiesen.



rechtskräftiger Flächennutzungsplan o.M.



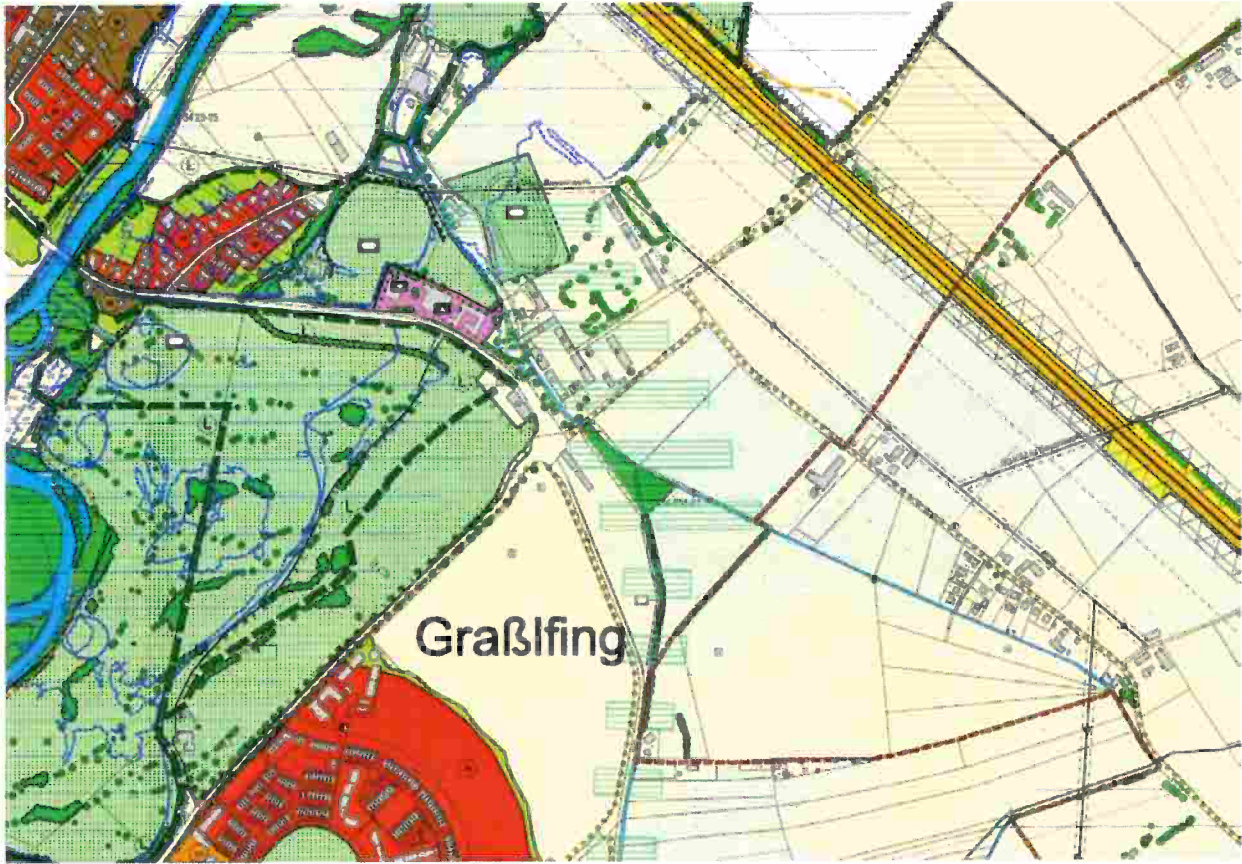
Leerbauflächen / neu ausgewiesene und nicht mehr ausgewiesene Flächen o.M.

4.3.5 Bauflächenausweisung in Graßliffing

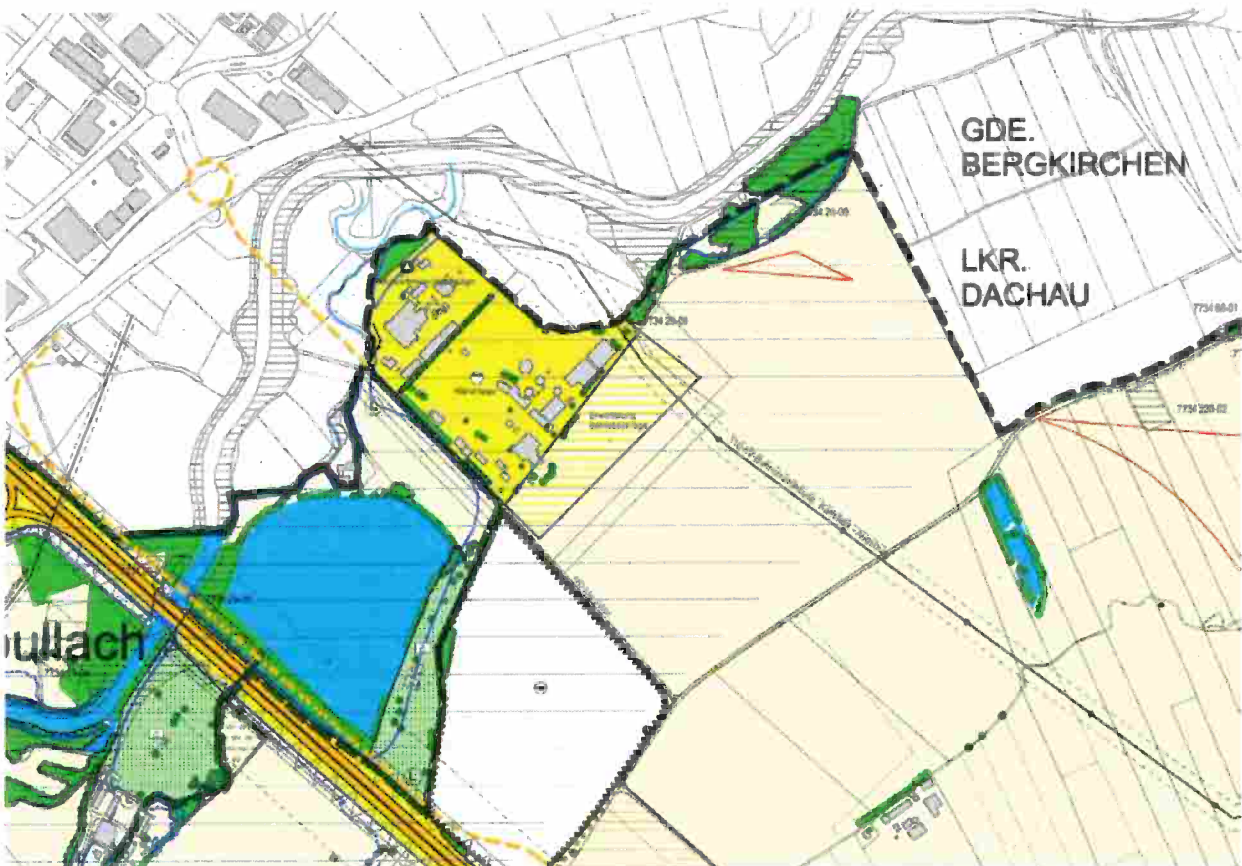
An der Amper und entlang **Schulstraße** und **Sägmühlstraße** wurden die bestehenden Bauflächen wieder dargestellt. Sie liegen im Überschwemmungsbereich der Amper, so dass Bauflächenerweiterungen nicht in Frage kamen. Auch die Grundschule und das Kinderhaus an der Schulstraße wurden als Gemeinbedarfsflächen wieder ausgewiesen. Das zugehörige bestehende Sportzentrum wurde um eine 2,26 ha große Fläche für eine 400 m-Bahn ergänzt. Auf die vorausgegangene Standortuntersuchung und Alternativenprüfung, die im Umweltbericht beschrieben ist, wird verwiesen.

Die noch zur Graßliffinger Flur gehörenden Siedlungsflächen zwischen Golfplatz und Ludwigstraße wurden wie im bestehende Flächennutzungsplan dargestellt. Eine darüberhinausgehende Erweiterung des **Wohngebietes Schwaigfeld** ist aktuell nicht vorgesehen. Dies geht auf den Leitgedanken eines gemäßigten Wachstums zurück. Mit

der Beibehaltung des bisherigen Siedlungsflächenumrisses im Bereich der Ampereien wird dem Ziel entsprochen, keine weitere bauliche Entwicklung dort zu befördern.



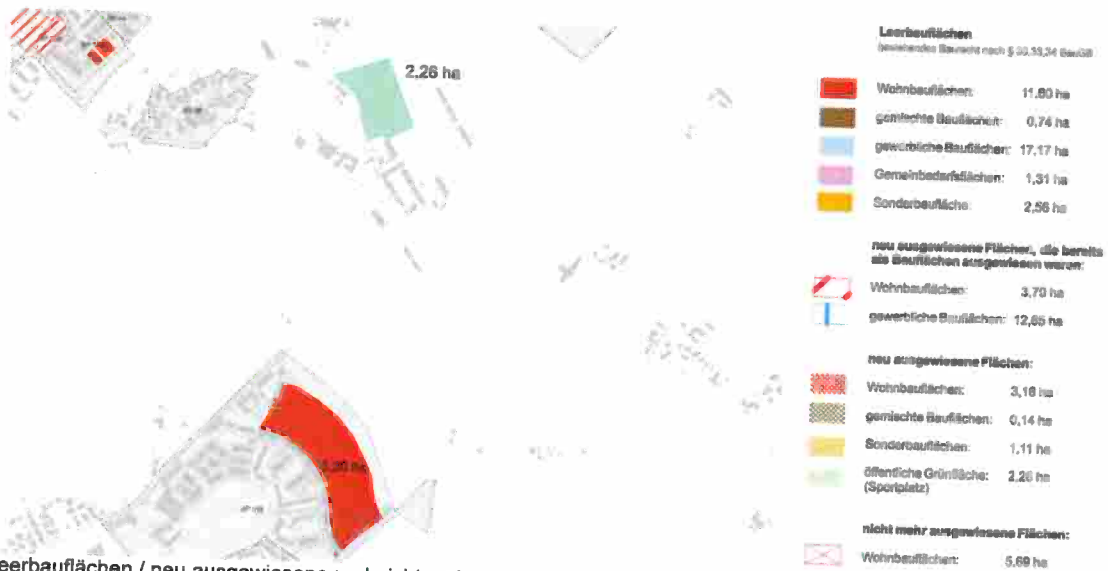
Ausschnitt Flächennutzungsplanneuaufstellung o.M.



Ausschnitt Flächennutzungspläneuaufstellung o.M.



rechtskräftiger Flächennutzungsplan o.M.

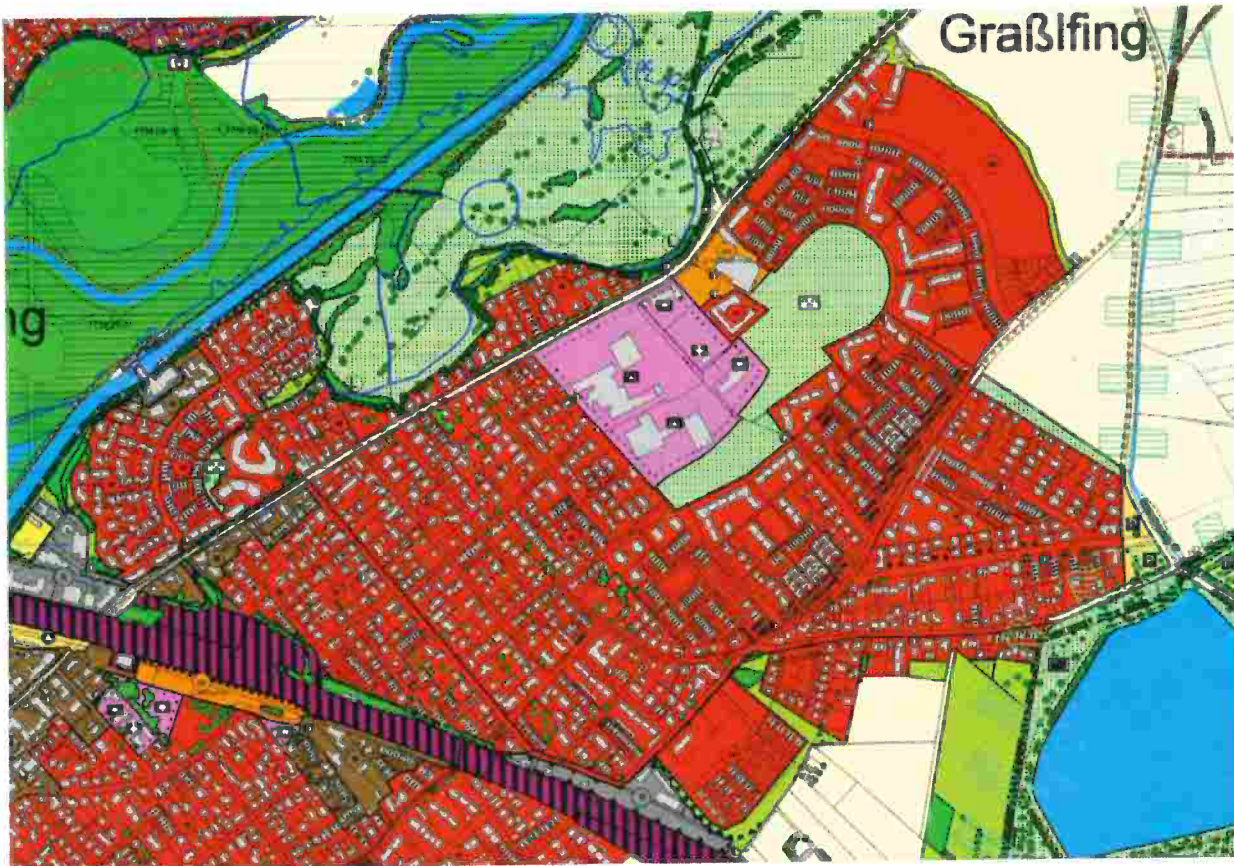


Leerbauflächen / neu ausgewiesene und nicht mehr ausgewiesene Flächen o.M.

Nördlich der Autobahn wurden die bestehende Flächen für die Müllverbrennungsanlage und die Kläranlage als **Fläche für die Versorgung** dargestellt. Diese Anlagen werden derzeit durch bebaute Gebiete in Geiselbullach und Graßfing und weiter unter der Autobahn hindurch erschlossen. Wünschenswert wäre hier eine alternative Erschließung, die die bebauten Ortsteile vom Durchgangsverkehr befreit. Für eine direkte Anbindung dieser Fläche an die B 471 wurden vom Büro Dippold & Gerold, München, im Februar 2011 verschiedene Alternativen untersucht. Die bevorzugten Varianten, die beide nördlich der Autobahn verlaufen und die Amper und das Ampertal (FFH-Gebiet) mittels einer neuen Brücke queren, wurden im Flächennutzungsplan dargestellt.

Nach Südosten wurde anschließend an die Versorgungsfläche eine Vorbehaltsfläche als Erweiterung der Betriebsanlagen mit ausgenommen.

4.3.6 Bauflächenausweisung in Olching

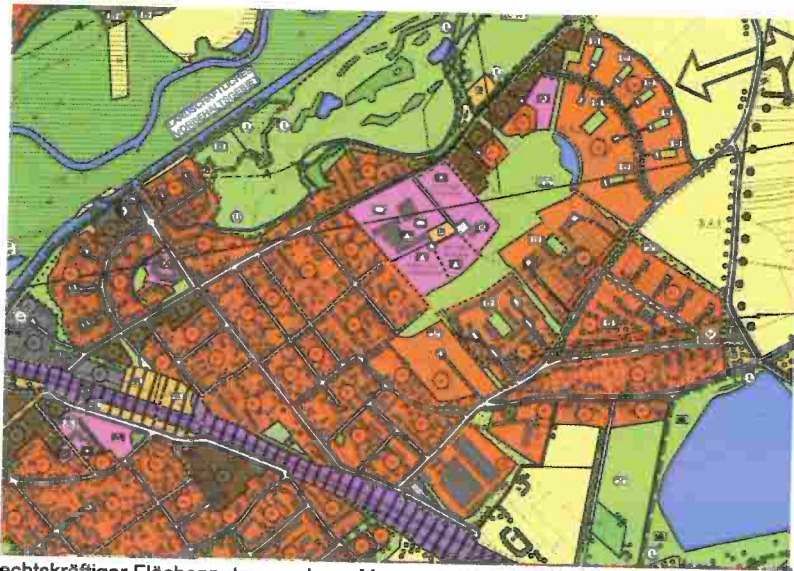


Ausschnitt Flächennutzungsplanneuaufstellung o.M.

Nördlich der Bahnflächen konzentrieren sich die wesentlichen Änderungen im Vergleich zum bestehenden Flächennutzungsplan auf das **ehemalige Mannesmann-Gelände**. Für die Konversion der gewerblichen Bauflächen in Wohnbauflächen existiert bereits ein Bebauungsplan. Dementsprechend sind die Wohnbauflächen mit gliedernden Grünflächen nun dargestellt. Die gemischte Baufläche an der Neufeldstraße entfällt damit ebenso wie die gewerbliche Baufläche des Betriebsgeländes und die Reservefläche für eine ev. erforderlich werdende Betriebserweiterung von Mannesmann. Der Flächennutzungsplan wird hier angepasst an die Aussagen des Bebauungsplanes, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt worden ist. Die Flächenausweisung entspricht als Konversionsfläche und mit ihrer Nähe zum S-Bahnhof Olching und zum Naherholungsgebiet Olchinger See den Zielen des Stadtrats zur Siedlungsentwicklung (wie Anschluss Bauflächen ÖPNV, Konversion bracher Gewerbeflächen, Sichern des Erholungsgebietes „Olchinger See“).

Darüberhinaus wurden die östlich angrenzenden, im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Grünflächen dargestellten Grundstücke entsprechend der zwischenzeitlich für diesen Bereich erlassenen Ortsabordnungssatzung als Wohnbaufläche ausgewiesen. Entsprechend dem Ziel, den **Olchinger See** von heranrückender Wohnbebauung freizuhalten, werden an dieser Stelle keine weiteren Siedlungsflächen ausgewiesen. Zur Unterstreichung dieses Zieles wird klarstellend im Bereich der Neufeld- und der Ulmenstraße die Wohnbaufläche auf die Bebauung reduziert.

An den Bahnflächen wurden die Flächen zweier **gewerblicher Betriebe** gemäß deren Baugenehmigung als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen.



rechtskräftiger Flächennutzungsplan o.M.



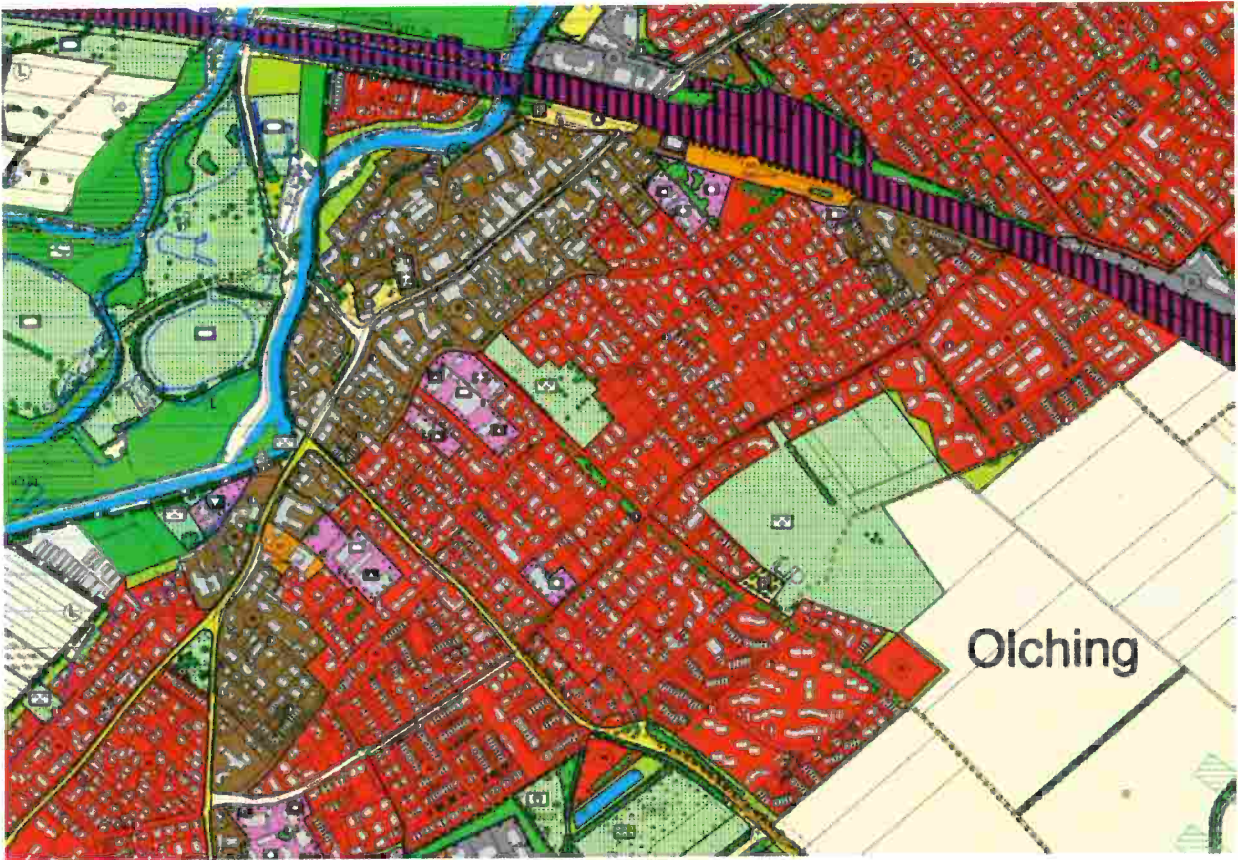
Leerbauflächen / neu ausgewiesene und nicht mehr ausgewiesene Flächen o.M.

Leerbauflächen bestimmtes Baurecht nach § 30,31,34 BauOB	
	Wohnbauflächen: 11,60 ha
	gemischte Bauflächen: 0,74 ha
	gewerbliche Bauflächen: 17,17 ha
	Gemeinbedarfflächen: 1,31 ha
	Sonderbaufläche: 2,56 ha
neu ausgewiesene Flächen, die bereits als Bauflächen ausgewiesen waren:	
	Wohnbauflächen: 3,70 ha
	gewerbliche Bauflächen: 12,65 ha
neu ausgewiesene Flächen:	
	Wohnbauflächen: 3,16 ha
	gemischte Bauflächen: 0,14 ha
	Sonderbauflächen: 1,11 ha
	öffentliche Grünfläche (Sportplatz): 2,26 ha
nicht mehr ausgewiesene Flächen:	
	Wohnbauflächen: 5,69 ha

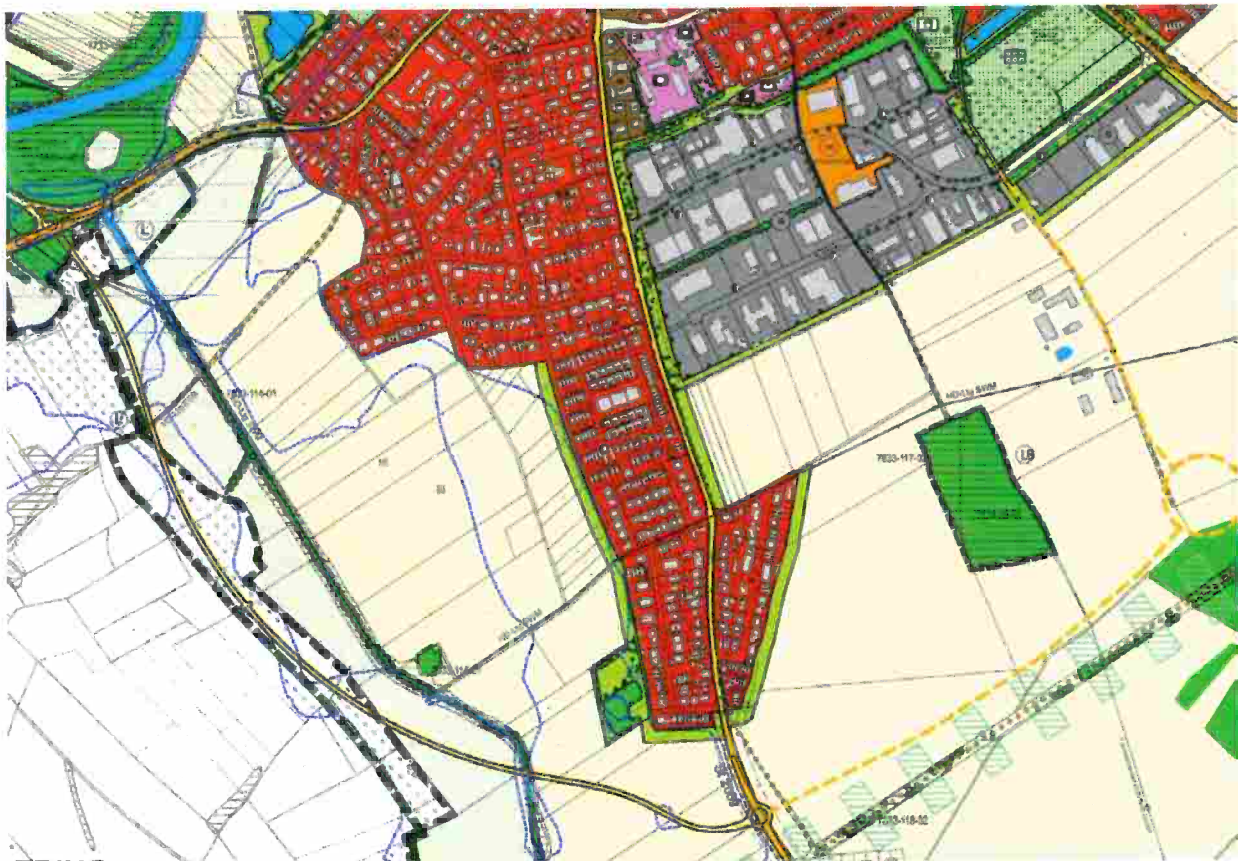
Südlich bzw. an den Bahnflächen befindet sich der Bereich um die „Paulusgrube“. Zur Neuordnung dieser Flächen wurde ein Nutzungskonzept bzw. ein Rahmenplan entwickelt. Dementsprechend soll ein Teilbereich für eine öffentliche Nutzung zur Verfügung stehen, ein weiterer Bereich wird als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die gesamte Fläche war im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Mehrzweckhalle“ ausgewiesen.

Die zu den Gleisen anschließenden ca. 1,1 ha großen ehemaligen Bahnflächen, werden als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel ausgewiesen und sollen dementsprechend entwickelt werden. Dort ist auch ein neues Kinderhaus angedacht. Für den gesamten Bereich ist bereits ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Mit der Überplanung wird hier konkret das Ziel verfolgt, die Brachfläche der Paulusgrube zu entwickeln und durch öffentliche Nutzungen und dem Ausbau des Einzelhandels den Ortskernbereich zu stärken.

Entlang der Hauptstraße und der Roggensteiner Straße liegen wie im rechtskräftigen Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen bzw. die gewerblichen Bauflächen an der Werner-von-Siemens-Straße und im Anschluss daran Wohnbauflächen. Die Mischflächen und Gewerbeflächen korrespondieren mit den Zielen, das Zentrum und die Gewerbestandorte zu erhalten, sichern und zu stärken.



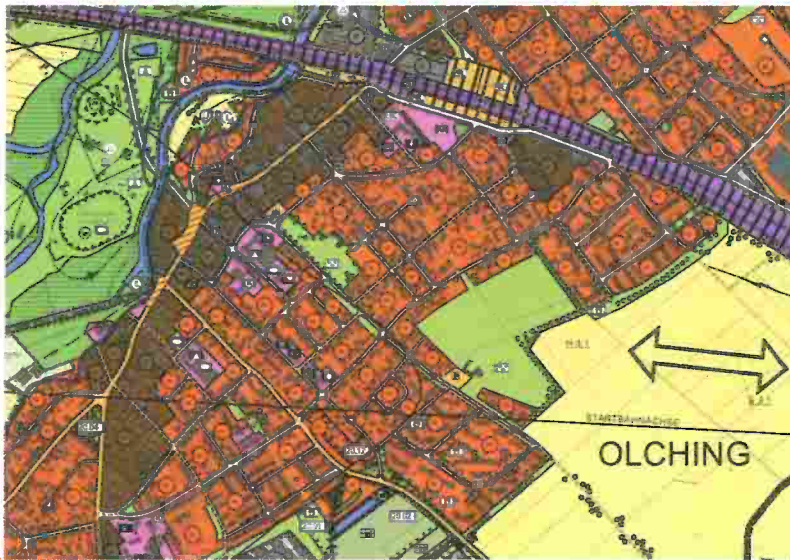
Ausschnitt Flächennutzungsplanneuaufstellung o.M.



Ausschnitt Flächennutzungsplanneuaufstellung o.M.

An der Pfarrstraße wird ein 0,81 ha großer bisher als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesener Bereich als **Wohnbaufläche** neu ausgewiesen. Diese Neuausweisung rundet die bestehenden Bauflächen ab und bietet die Möglichkeit, einen zusammenhängenden begrünten Ortsrand auszubilden. Damit wird dem Ziel Rechnung getragen, den Übergang der Siedlungsbereiche in die freie Landschaft durch Grünzüge zu gestalten.

An der Hauptstraße wurde eine bisher als gemischte Baufläche ausgewiesene Fläche als Sonderbaufläche Einzelhandel dargestellt und damit dem kurz vor der Rechtskraft stehenden Bebauungsplan angepasst. Auch im Gewerbegebiet an der Gutenbergstraße wurden zwei Grundstücke, für die eine Änderung des Bebauungsplanes weit fortgeschritten ist, als Sonderbaufläche Einzelhandel dargestellt.

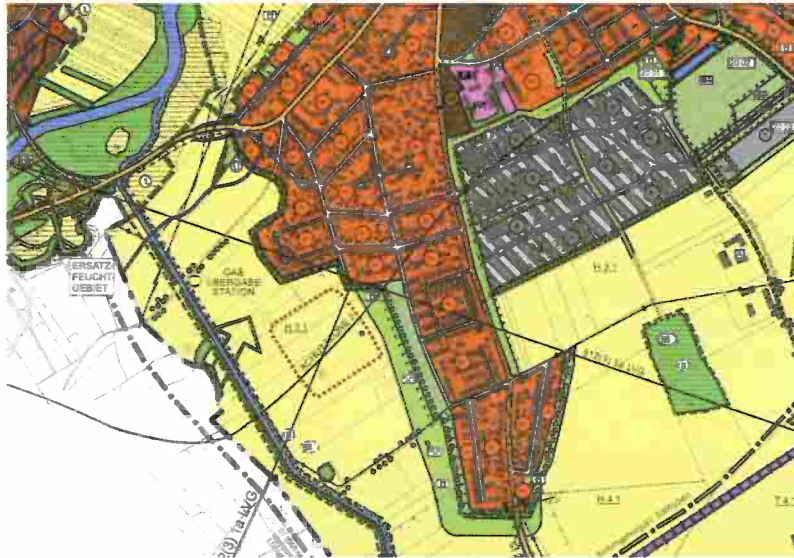


rechtskräftiger Flächennutzungsplan o.M.



Leerbauflächen / neu ausgewiesene und nicht mehr ausgewiesene Flächen o.M.

Leerbauflächen	
bestehendes Baurecht nach § 30.33.34 BauOll	
Wohnbauflächen:	11,80 ha
gemischte Bauflächen:	0,74 ha
gewerbliche Bauflächen:	17,17 ha
Gemeinbedarfsfläche:	1,31 ha
Sonderbaufläche:	2,58 ha
neu ausgewiesene Flächen, die bereits als Bauflächen ausgewiesen waren:	
Wohnbauflächen:	3,70 ha
gewerbliche Bauflächen:	12,85 ha
neu ausgewiesene Flächen:	
Wohnbauflächen:	3,18 ha
gemischte Bauflächen:	0,14 ha
Sonderbauflächen:	1,11 ha
öffentliche Grünfläche (Sportplatz):	2,26 ha
nicht mehr ausgewiesene Flächen:	
Wohnbauflächen:	5,99 ha



rechtskräftiger Flächennutzungsplan o.M.

4.3.7 Flächenbilanz

Im gesamten Stadtgebiet von Olching sind demnach folgende Bauflächen vorhanden:

Wohnbauflächen:

bestehende Flächen:		323,30 ha
davon derzeit unbebaut:	11,60 ha	
<u>neu ausgewiesene Flächen:</u>		<u>6,86 ha</u>
Summe		330,16 ha

Nicht mehr ausgewiesen wurden 5,69 ha Wohnbauflächen.

Gemischte Bauflächen:

bestehende Flächen:		54,14 ha
davon derzeit unbebaut:	0,74 ha	
<u>neu ausgewiesene Flächen:</u>		<u>0,14 ha</u>
Summe		54,28 ha

Gewerbliche Bauflächen:

bestehende Flächen:		81,66 ha
davon derzeit unbebaut:	17,17 ha	
<u>neu ausgewiesene Flächen:</u>		<u>12,65 ha</u>
Summe		94,31 ha

Flächen für den Gemeinbedarf:

bestehende Flächen:		19,91 ha
davon derzeit unbebaut:	1,31 ha	
<u>neu ausgewiesene Flächen:</u>		<u>-,-- ha</u>
Summe		19,91 ha

Sonderbauflächen:

bestehende Flächen:		29,80 ha
davon derzeit unbebaut	2,56 ha	
<u>neu ausgewiesene Flächen:</u>		<u>1,11 ha</u>
Summe		30,91 ha

<u>Insgesamt wurden demnach ausgewiesen:</u>	
Wohnbauflächen:	330,16 ha
Gemischte Bauflächen:	54,28 ha
Gewerbliche Bauflächen:	94,31 ha
Sonderbauflächen:	30,91 ha
<u>Gemeinbedarfsflächen:</u>	<u>19,91 ha</u>
Summe Bauflächen:	529,57 ha
Flächen für die Versorgung:	29,80 ha
Abbauflächen:	13,98 ha
Öffentliche Grünflächen:	134,20 ha
Sonstige Grünflächen:	28,99 ha
Flächen für den Straßenverkehr / Bahnflächen:	124,40 ha

4.3.8 Zusammenfassung der möglichen Entwicklung

Aufgrund der in den vorausgehenden Abschnitten angeführten noch unbebauten bzw. neuen Bauflächen ergeben sich folgende Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnbauflächen bzw. Gewerbeflächen:

Gewerbliche Bauflächen:

unbebaute Flächen (gem. Pkt. 2.4.2):	17,17 ha
<u>neu ausgewiesene Flächen:</u>	<u>12,65 ha</u>
Summe	29,82 ha

Für die gewerbliche Entwicklung stehen 29,82 ha gewerbliche Bauflächen zur Verfügung.

Wohnbauflächen:

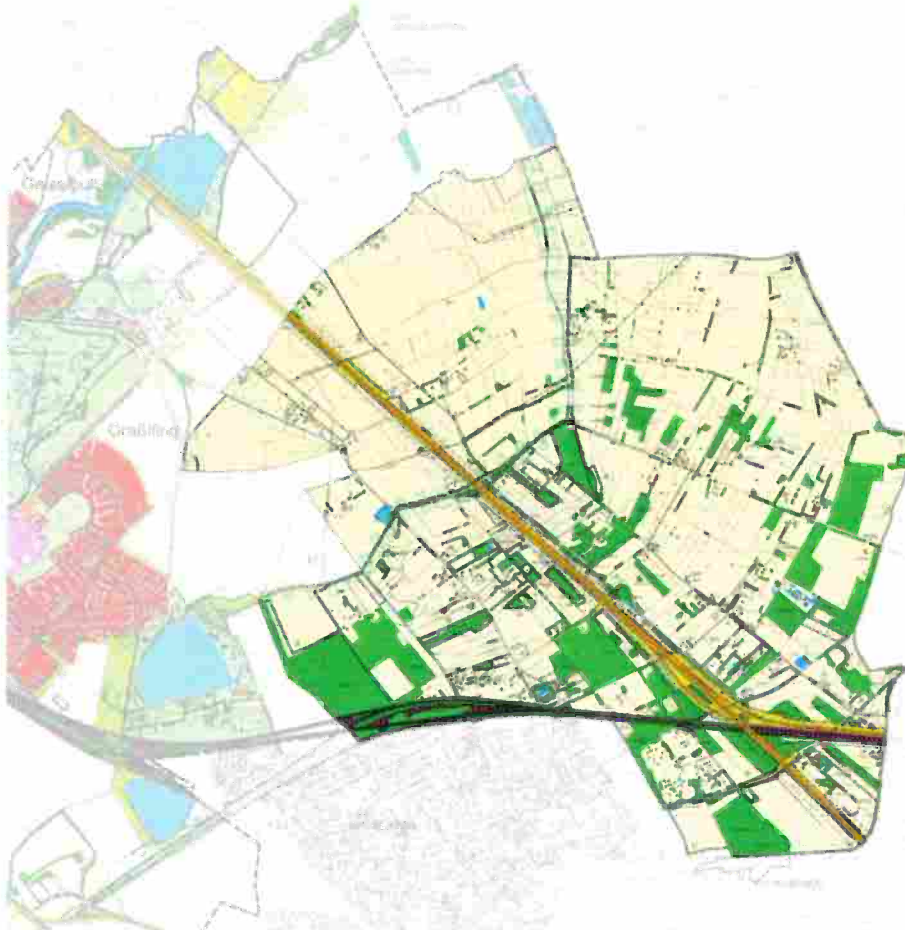
unbebaute Flächen (gem. Pkt. 2.4.2):	11,60 ha
<u>neu ausgewiesene Flächen:</u>	<u>6,86 ha</u>
Summe	18,46 ha

Es stehen folglich 18,46 ha für die Bevölkerungsentwicklung zur Verfügung.

Für einen Teil der derzeit noch unbebauten Gebiete sind bereits Bebauungspläne aufgestellt bzw. befinden sich in Aufstellung. Da diese Pläne das Maß der baulichen Nutzung festsetzen, erübrigt sich hierfür die Angabe von Richtwerten im Flächennutzungsplan. Bei den sonstigen bereits bebauten Ortsbereichen muss sich das Maß der baulichen Nutzung eines Grundstückes gemäß § 34 BauGB an der vorhandenen Umgebung einfügen.

Auch bei den künftigen Bebauungsplänen für die im Flächennutzungsplan dargestellten neuen Baugebiete ist grundsätzlich zunächst die bestehende Siedlungsstruktur zu berücksichtigen. Bei Wohnbauflächen kann je nach Bebauungsstruktur eine Einwohnerdichte von 50 - 80 Einwohnern pro ha Bruttowohnbauland für die bauliche Dichte zugrunde gelegt werden. Bei der Wahl zwischen mehreren Bebauungsalternativen sollte flächensparenden Siedlungsformen und Erschließungsformen der Vorzug gegeben werden. Darüberhinaus besteht die Möglichkeit, bestehende locker bebaute Baugebiete nachträglich zu verdichten.

4.4 Graßfinger Moos



geplanter Umgriff der Fibel für das Graßfinger Moos, o.M.

Eine besondere Betrachtung gilt dem Bereich des Graßfinger Moores. Wie bereits unter Punkt 2.1 aufgeführt, hat dieser Teil des Olchinger Stadtgebietes eine eigene weit reichende Geschichte.

Das heutige Aussehen spiegelt noch die frühere Urbarmachung des Moores wider. Zwar wird heute kein Torf mehr abgebaut, aber die offene Landschaft mit feuchten Böden und die im Vergleich zu den Niederterrassen beidseitig der Amper kleinteiligen Strukturen sind noch gut erkennbar und haben ihren eigenen Reiz. Das Graßfinger Moos ist eine vom Menschen geprägte, eine Kultur-Landschaft. Die Menschen, die im 19. Jht. das Moor entwässerten und den Torf abbauten, haben ihre Spuren auch in der Siedlungsstruktur hinterlassen. Es gibt keine ausgeprägten Siedlungsschwerpunkte, sondern eine flächige lockere Streubebauung mit Einzelhäusern. Große Höfe und Anlagen sind die Ausnahme. Landwirtschaftliche Betriebe werden nur noch vereinzelt im Haupterwerb

geführt. Den ursprünglich zehn Familien, die das Moos im 19. Jht. besiedelten, stehen heute jedoch deutlich mehr Bewohner gegenüber.

Die Nutzungsansprüche der Bewohner und die Belange von Natur und Landschaft, die Anforderungen an die Infrastruktur und Erschließung können nicht im Rahmen des Flächennutzungsplanes geregelt werden. Das Graßlfinger Moos ist bauplanungsrechtlich als Außenbereich einzustufen. Das Baugesetzbuch eröffnet mit den Regelungen des § 35 BauGB dennoch viele Möglichkeiten der Nutzung, wobei zugleich – auch im Interesse der Bewohner – z. B. die Aspekte des Landschaftsschutzes berücksichtigt werden. So sind beispielsweise angemessene Erweiterungen von Wohngebäuden und sogar eine zweite Wohneinheit für den bisherigen Eigentümer und seine Familie im Baugesetzbuch vorgesehen. Für die Entprivilegierung von landwirtschaftlichen Hofstellen gibt es einen weiten Spielraum an Nutzungsänderungen.

Der neu aufgestellte Flächennutzungsplan nimmt diese Situation auf, indem der Bereich, der zum einen naturräumlich und zum anderen vom Selbstverständnis der Bewohner her als Moos anzusehen ist, als Kulturlandschaft dargestellt wird. Weitergehende Regelungen sind einer selbständigen Planung vorbehalten. Diese kann z. B. in Form einer Fibel zu „Erhalt und Zukunftsentwicklung des Graßlfinger Moores“ erfolgen. In diese Fibel können in einem verbindlichen Teil Gestaltungsvorschriften aufgenommen werden wie z. B. der Ausschluss von Flachdächern; in einem informellen Teil können städtebauliche Aspekte geregelt werden wie z. B. zur Anordnung von Gebäuden. So können Rahmenbedingungen für bauliche Erweiterungen, Umgestaltungen und Nutzungsänderungen erarbeitet werden, die dann für konkrete Einzelmaßnahmen als Richtschnur und Beurteilungshilfe herangezogen werden können. Auf diese Weise werden die verschiedenen Interessen zu einem Gesamtbild zusammengefügt.

München, den 25.07.2013
geändert am 05.03.2015
geändert am 04.02.2016
geändert am 12.05.2016



Eberhard von Angerer

Olching, den 25.07.2013
geändert am 05.03.2015
geändert am 04.02.2016
geändert am 12.05.2016



Andreas Magg, Erster Bürgermeister

5. Kartengrundlage und nachrichtliche Übernahmen

5.1 Kartengrundlage

Grundlage für die Planung ist die digitale Flurkarte des Vermessungsamtes Dachau vom Juli 2015.

5.2 Nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtlich übernommen und dargestellt wurden:

Verkehrsflächen:

- Autobahn, Bundes-, Staatsstraße mit anbaufreien Zonen
- Südumfahrung Olching, Staatliches Bauamt Freising
- geplante Erschließung der GfA
- geplante Umfahrung Maisach
- Flächen für die Bahn

Flächen für Versorgungsanlagen:

- Versorgungsleitungen mit Schutzzonen lt. Angabe der Träger
- Trafostationen

Flächen für den Hochwasserschutz:

- amtlich festgesetztes und faktisches Überschwemmungsgebiet lt. Angabe des Wasserwirtschaftsamtes München,

Sonstiges:

- Bau- und Bodendenkmäler gemäß bayerischer Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege
- Altlastenverdachtsflächen gem. Altlastenkataster des Landratsamtes Fürstenfeldbruck

In den als Altlastenverdachtsflächen dargestellten Flächen sind Bodenverunreinigungen vorhanden, so dass bei Nutzungsänderungen des Geländes oder bei Erdbewegungen das Referat 24-1/Abfallrecht des Landratsamtes zu beteiligen ist.

Naturschutz:

- Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH)
- Landschaftsschutzgebiet
- Geschützter Landschaftsbestandteil
- Biotopkartierung, Teilfläche gem. § 13d BayNat SchG
- Schwerpunkt des Naturschutzes gem. ABSP Lkrs. Fürstenfeldbruck
- Flächen gem. Ökoflächenkataster Landesamt für Umwelt
- Flächen kokonto Bestand

6. Anhang

6.1 Bau- und Bodendenkmäler

Die Denkmalliste hat nach Art. 2 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz nachrichtlichen Charakter und ist fortzuschreiben. Der aktuelle Stand der Eintragungen kann im Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege und in der Unteren Denkmalschutzbehörde eingesehen werden. Ergänzungen und Änderungen zur gedruckten Fassung der Denkmalliste müssen gegebenenfalls abgefragt werden. Für die Listenobjekte gelten die Schutzbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes. Der Denkmalcharakter wird nach dem Denkmalschutzgesetz nicht durch die Denkmalliste begründet. Sie stellt vielmehr ein Verzeichnis der bisher bekannten Denkmäler dar. Die Denkmaleigenschaft gilt grundsätzlich, wenn die Denkmalbedeutung im Sinne des bayerischen Denkmalschutzgesetzes Art. 1 gegeben ist.

In der Planzeichnung wurden die Baudenkmäler sowie die Bodendenkmäler mittels eines Symbols an der Flurnummer markiert. Die stets aktualisierte Denkmalliste sowie die Ausdehnung der Bodendenkmäler können auf der Homepage des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege eingesehen werden.

Olching

Baudenkmäler

- D-1-79-142-7** **Auf der Insel 2.** Ehem. Villa, zweigeschossiger Krüppelwalmdachbau mit breitem Zwerchhaus, polygonalem Eckerker und Putzgliederungen, 1. Viertel 20. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-79-142-6** **Dachauer Straße 139.** Ehem. Schlosskapelle, jetzt kath. Kapelle St. Johann Nepomuk, schmaler barocker Saalbau mit Apsis und vorgestelltem Westturm mit Zwiebelhaube, 1726/1727; mit Ausstattung.
nachqualifiziert
- D-1-79-142-14** **Dachauer Straße 156.** Gutshof Stürzer, an Stelle des ehem. Schlosses Geiselbullach: Gutshaus, zweigeschossiger Neubarockbau mit Mansardwalmdach, von den Gebr. Graessel und Krauss, 1895; ehem. Schlossgarten, barocke Anlage um 1723; ehem. Schlossgarteneinfriedung, gleichzeitig.
nachqualifiziert
- D-1-79-142-16** **Gut Graßling 1; Nähe Tucholastraße; Nähe Gut Graßling; Mühlbach; Nähe Schulstraße.** Gut Graßling, große geschlossene Anlage um einen längsrechteckigen Innenhof: ehem. Gutshaus, zweigeschossiger neubarocker Putzbau mit Halbwalmdach, Dachreiter und Zwerchhaus, 1914; Stallstadel, erdgeschossiger Putzbau mit Satteldach und großem Zwerchhaus, um 1900; Stallstadel, erdgeschossiger Ziegelsteinbau mit Kniestock und Satteldach, um 1900; Stallgebäude, langgestreckter erdgeschossiger Satteldachbau aus unverputztem Ziegelstein, um 1900; Stallgebäude, erdgeschossiger verputzter Satteldachbau, um 1900; Stallstadel, zweigeschossiger verputzter Satteldachbau, um 1900; Feldstadel, erdgeschossiger Halbwalmdachbau aus unverputztem Ziegelstein, Ende 19. Jh.; Feldstadel, erdgeschossiger Putzbau mit flachem Satteldach, um 1900; Wasserturm, teilweise verbretterter Putzbau mit Satteldach, Anfang 19. Jh.; Stallstadel, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit ziegelsichtigem Erdgeschoss, um 1900; Turbinenhaus, kleiner erdgeschossiger Putzbau mit Satteldach, Ende 19. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-79-142-8** **Hauptstraße 66.** Kraftwerk, ehem. der München-Dachauer Papierfabriken AG, sog. Kraftwerkzentrale Olching I, kubischer Walmdachbau mit Putzgliederung und Dachreiter, erbaut 1922; mit technischer Ausstattung; Einfriedung, schmiedeeisern, gleichzeitig.
nachqualifiziert
- D-1-79-142-11** **Hauptstraße 68; Hauptstraße 70.** Ehem. Wirtschaftsgebäude der München-Dachauer Papierfabrik, zweigeschossiger Satteldachbau mit über Gusseisensäulen gewölbten Pferdeställen, 1877; Waschhaus, kubischer Bau, 1878
nachqualifiziert

- D-1-79-142-13** **Nähe Römerstraße.** Kriegerdenkmal für die Gefallenen der beiden Weltkriege, Stele mit Ehrenkranz, bekrönendem Löwen und bayerischem Wappen, aus Kalktuffstein, um 1920.
nachqualifiziert
- D-1-79-142-1** **Nöscherplatz 1.** Kath. Kirche St. Peter und Paul, neuromanische Basilika mit Apsis, Westturm und angefügter zweigeschossiger Sakristei, Klinkerbau mit Putzgliederungen, nach Plänen von Moritz von Horstig und Josef Schormüller, 1899/1901; mit Ausstattung.
nachqualifiziert
- D-1-79-142-2** **Nöscherplatz 1.** Sühnekreuz aus Sandstein, mittelalterlich.
nachqualifiziert
- D-1-79-142-9** **Nöscherplatz 1.** Kriegerdenkmal für die Gefallenen des Ersten Weltkrieges, neubarock, von Anton Schnelldorfer und Hans Dillitzer, 1922, erweitert 1949.
nachqualifiziert
- D-1-79-142-10** **Roggensteiner Straße 185; Roggensteiner Straße 187; Roggensteiner Straße 189; Roggensteiner Straße 191; Roggensteiner Straße 193; Roggensteiner Straße 195.** Mustersiedlung für Arbeiter von Gut Roggenstein, bestehend aus drei Doppelwohnhäusern, erdgeschossiger Satteldachbau mit Klinkermauerwerk, sowie drei erdgeschossigen Doppelholzlegen, um 1919/20.
nachqualifiziert
- D-1-79-142-5** **Schloßstraße 108.** Ehem. Kuratenhaus, zweigeschossiger Walmdachbau, wohl 18. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-79-142-4** **Schloßstraße 112; Schloßstraße 110.** Schloss Esting: Wohngebäude, zweigeschossiger freistehender Putzbau mit Treppengiebel, im Kern um 1700, gotisierender Ausbau wohl 1919; Vorwerk mit Schlosskapelle, Torhaus und Turm, Ende 16. Jh., Bemalung der Blendarkaden und Torhaus durch Karl Sonner, 1924; mit Ausstattung; ehem. Schlossökonomie, zweigeschossiger Putzbau mit Treppengiebel, 1. Hälfte 19. Jh.; Ummauerung des Schloßbezirks, wohl 18./19. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-79-142-3** **Stephanweg 4.** Kath. Filialkirche St. Stephanus, romanische Chorturmanlage des 1. Viertel 13. Jh., Erweiterung des Langhauses 2. Hälfte 17. Jh.; mit Ausstattung.
nachqualifiziert
- D-1-79-142-12** **Wolfganghof 1; Zitzstauden.** Gutshof, sog. Zitzstaudenhof: Gutshaus, villenartiger zweigeschossiger Bau mit Satteldach, 1931, stark verändert 1934/35; Tor- und Silobau, Fachwerk mit Holzverschalungen, 1931; Stallgebäude, langgestreckter zweigeschossiger Satteldachbau, 1931; Allee.
nachqualifiziert

Olching

Bodendenkmäler

- D-1-7733-0038** Grabhügel mit Bestattungen der Hallstattzeit.
nachqualifiziert
- D-1-7733-0039** Körpergräber des frühen Mittelalters.
nachqualifiziert
- D-1-7733-0074** Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
nachqualifiziert
- D-1-7733-0075** Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
nachqualifiziert
- D-1-7733-0077** Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
nachqualifiziert
- D-1-7733-0079** Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
nachqualifiziert
- D-1-7733-0080** Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
nachqualifiziert
- D-1-7733-0081** Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
nachqualifiziert
- D-1-7733-0082** Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
nachqualifiziert
- D-1-7733-0083** Körpergräber des Endneolithikums (Glockenbecher).
nachqualifiziert
- D-1-7733-0084** Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der Bronzezeit.
nachqualifiziert
- D-1-7733-0085** Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
nachqualifiziert
- D-1-7733-0086** Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
nachqualifiziert

- D-1-7733-0091** Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
nachqualifiziert
- D-1-7733-0218** Körpergräber des frühen Mittelalters.
nachqualifiziert
- D-1-7733-0219** Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Stephanus in Esting.
nachqualifiziert
- D-1-7733-0221** Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich von Schloss und Schlosskapelle Esting und ihrer Vorgängerbauten.
nachqualifiziert
- D-1-7733-0222** Abgegangene Kirche mit Kirchhof des Mittelalters und der frühen Neuzeit ("St. Peter und Paul") sowie Siedlung des frühen Mittelalters.
nachqualifiziert
- D-1-7733-0288** Siedlung der Bronzezeit.
nachqualifiziert
- D-1-7734-0003** Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.
nachqualifiziert
- D-1-7734-0008** Siedlung, Verhüttungsplatz und Körpergräber des frühen und hohen Mittelalters.
nachqualifiziert
- D-1-7734-0012** Körpergräber, Kreisgraben und Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
nachqualifiziert
- D-1-7734-0015** Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.
nachqualifiziert
- D-1-7734-0016** Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
nachqualifiziert
- D-1-7734-0017** Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der Urnenfelderzeit.
nachqualifiziert
- D-1-7734-0018** Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.
nachqualifiziert

- D-1-7734-0019** Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
nachqualifiziert
- D-1-7734-0119** Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
nachqualifiziert
- D-1-7734-0136** Untertägige frühneuzeitliche Befunde im Bereich des ehem. Schlosses Geiselbullach mit Kath. Kapelle St. Johann Nepomuk und barocker Gartenanlage.
nachqualifiziert
- D-1-7734-0138** Untertägige frühneuzeitliche Befunde im Bereich des ehem. Sitzes und der kurfürstlichen Schwaige Graßlfing und ihrer Vorgängerbauten.
nachqualifiziert
- D-1-7734-0139** Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
nachqualifiziert
- D-1-7734-0205** Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung.
nachqualifiziert
- D-1-7833-0089** Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
nachqualifiziert
- D-1-7833-0123** Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
nachqualifiziert
- D-1-7833-0167** Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
nachqualifiziert
- D-1-7833-0168** Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
nachqualifiziert
- D-1-7833-0169** Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
nachqualifiziert
- D-1-7833-0170** Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der späten Bronzezeit und der Urnenfelderzeit.
nachqualifiziert
- D-1-7833-0172** Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung u.a. der späten Bronzezeit oder Urnenfelderzeit.
nachqualifiziert

D-1-7833-0197

Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
nachqualifiziert

Anzahl Bodendenkmäler: 40

Legende:



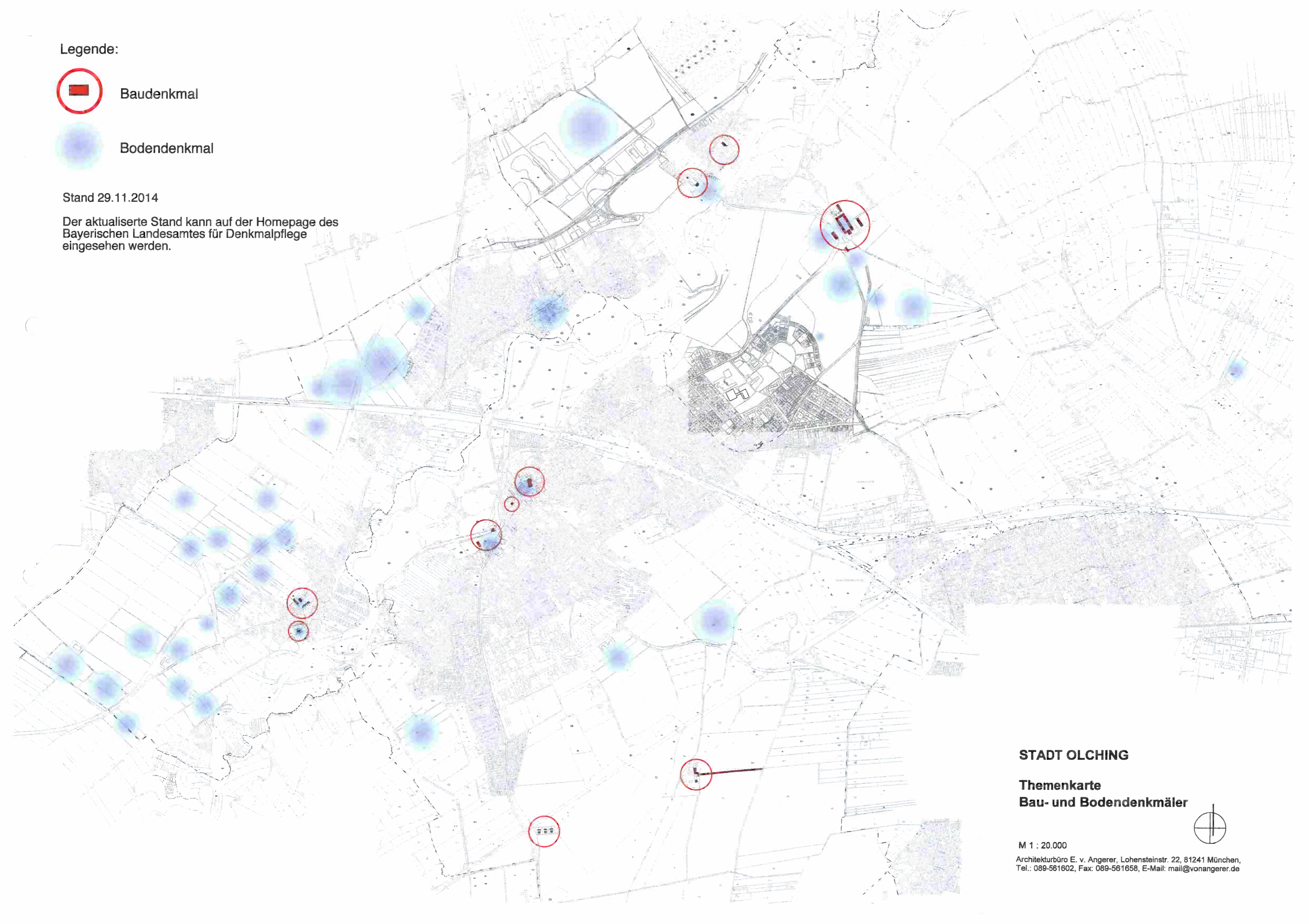
Baudenkmal



Bodendenkmal

Stand 29.11.2014

Der aktualisierte Stand kann auf der Homepage des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege eingesehen werden.



STADT OLCHING

**Themenkarte
Bau- und Bodendenkmäler**



M 1 : 20.000

Architekturbüro E. v. Angerer, Lohensteinstr. 22, 81241 München,
Tel.: 089-561602, Fax: 089-561658, E-Mail: mail@vonangerer.de

Planzeichenerklärung:

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1  Wohnbaufläche
- 1.2  Gemischte Bauflächen
- 1.3.1  Gewerbliche Baufläche
- 1.3.2  Gewerbliche Baufläche mit Einschränkungen
- 1.4  Sonstiges Sondergebiet mit Angabe der Zweckbestimmung, z.B. Einzelhandel









2. Flächen für den Gemeinbedarf

- 2.1  Fläche für den Gemeinbedarf:
 - 2.1.1  Öffentliche Verwaltung
 - 2.1.2  Schule
 - 2.1.3  Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - 2.1.4  Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - 2.1.5  Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - 2.1.6  Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - 2.1.7  Feuerwehrgebäude

3. Verkehrsflächen

- n.Ü. 3.1.1  Autobahn mit anbaufreier Zone
- n.Ü. 3.1.2  überörtliche Hauptverkehrsstraße mit Ortsdurchfahrtsgrenze und anbaufreier Zone
- n.Ü. 3.1.3  geplante Hauptverkehrsstraßen
- 3.1.4  Anbindungsmöglichkeit
- 3.1.5  geplante Erschließung
- 3.2  Öffentliche Parkfläche
- n.Ü. 3.3  Bahnanlage

4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen


- 4.1  Fläche für Versorgungsanlagen
 - n.Ü. 4.1.1  Elektrizität
 - 4.1.2  Abfall
 - 4.1.3  Abwasser
 - 4.1.4  Wasser
- n.Ü. 4.2.1  Versorgungsleitung oberirdisch mit Schutzstreifen
- n.Ü. 4.2.2  Versorgungsleitung unterirdisch
- 4.2.3  potentielle Trasse Fernwärme

5. Grünflächen



- 5.1  Öffentliche Grünflächen
 - 5.1.1  Sportplatz
 - 5.1.2  Spielplatz
 - 5.1.3  Friedhof
 - 5.1.4  Badeplatz
 - 5.1.5  Dauerkleingärten
 - 5.1.6  Vogelpark
- 5.2  Sonstige Grünflächen mit besonderer Bedeutung für das Ortsbild / Ortsrandeingrünung

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und den Wasserabfluss

- 6.1  Wasserflächen
- n.Ü. 6.2.1  Überschwemmungsgebiet amtl. festgesetzt
- n.Ü. 6.2.2  faktisches Überschwemmungsgebiet

- 6.2.3  Überschwemmungsgebiet für den Starzel-, Ascher- und Gröbenbach, vorläufig gesichert

7. Flächen für Landwirtschaft und Wald

- 7.1  Fläche für die Landwirtschaft
- 7.2  Fläche für die Forstwirtschaft

8. Sonstige Planzeichen

- n.Ü. 8.1  Gemeindegrenze
- n.Ü. 8.2.1  Baudenkmal
- n.Ü. 8.2.2  Bodendenkmal
- 8.3  Altlastenverdachtsfläche
- 8.4  Lärmschutzmaßnahme
- 8.5  Radwegebeziehungen
- 8.6  Konzentrationsflächen für Photovoltaik-Freianlagen
- 8.7  Vorrangzone Windkraft gem. Teilflächennutzungsplan Landkreis
- 8.8  Abbaufäche für Kies
- 8.9  Kulturlandschaft Graßfinger Moos


9. Naturausstattung / Landschaftspflege / Naturschutz

- n.Ü. 9.1  Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH)
- 9.2  Landschaftsschutzgebiet
- 9.3  Landschaftsschutzgebiet Planung / Erweiterung

- n.Ü. 9.4  geschützter Landschaftsbestandteil

- 9.5  möglicher geschützter Landschaftsbestandteil

- n.Ü. 9.6  Biotop der amtl. Bayer. Biotopkartierung mit Nummer, Teilfläche gem. § 13d BayNat SchG

- n.Ü. 9.7  Schwerpunktgebiet des Naturschutzes gem. ABSP Lkrs. Fürstenfeldbruck

- 9.8  Flächen gem. Ökoflächenkataster Landesamt für Umwelt


- 9.9  Suchräume für Ausgleichsflächen

- 9.10  Flächen Ökokonto Bestand




- 9.11  Flächen Ökokonto Planung

- 9.12  bedeutender Grünzug

- 9.13  erhaltenswerter Baum/Baumgruppe

- 9.14  erhaltenswerte Hecke / Gehölz geschützter Lebensraum gem. § 13e BayNatSchG

10. Vorbehaltsflächen

- 10.1  Vorbehaltsfläche Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule
- 10.2  Vorbehaltsfläche Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Erweiterung der Betriebsanlagen"
- 10.3  Vorbehaltsfläche Gewerbliche Baufläche

- n.Ü. nachrichtliche Übernahme