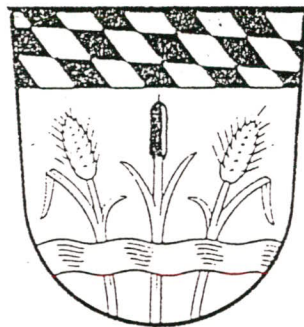


Begründung zum
B E B A U U N G S P L A N

mit Grünordnung

A 119

STARZELBACH - ORTSRAND
GDE. OLCHING - LKR FÜRSTENFELDBRUCK



Fassung vom 26.07.1994
berichtigt gemäß Schreiben des
Landratsamtes Fürstfeldbruck
vom 02.01.1995 am 22.02.1995

Entwurfsverfasser:

PLANUNGSBÜRO
Architekt Dipl.-Ing. Eckardt
86938 Schondorf a.A.
Landsberger Straße 80
Telefon: 08192 - 246
Telefax: 08192 - 297

Inhaltsverzeichnis

	Seite
0. Deckblatt	1
0.1 Verfasser	
0.2 Inhaltsverzeichnis	
1. Geltungsbereich	4
1.1 Lage	
1.2 Umgriff	
1.3 Größe	
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
2.1 Flächennutzungsplan	
2.2 1. Änderung des Flächennutzungsplanes	
2.3 Parallelverfahren	
2.4 Aufstellungsbeschluß	
2.5 Maßstab	
3. Grünordnerische Bestandsaufnahme, Bewertung und Planungsansätze	6
3.1 Boden	
3.1.1 Geologie	
3.1.2 Bodenverhältnisse	
3.1.3 Bodennutzung	
3.1.4 Bodendenkmal	
3.2 Hydrologie	10
3.2.1 Grundwasser	
3.2.2 Fließgewässer	
3.2.3 Überschwemmungsgebiet	
3.3 Klima	11
3.4 Ökologie	13
3.4.1 Vegetation	
3.4.2 Fauna	
3.5 Landschaft	15
3.5.1 Topographie	
3.5.2 Landschaftsbild	
3.5.3 Regionaler Grünzug	
3.5.4 Landschaftsschutzgebiet	
3.5.5 Landschaftsbestandteile	
3.5.6 Biotope	

4.	Planerisches Konzept	18
4.1	Flächenmäßige Gliederung des Plangebietes	
4.2	Planungsziele	19
4.2.1	Ortsrand / Wohnumfeld	
4.2.2	Starzelbach	
4.2.3	Feldfluren	
4.2.4	Landschaft - Landwirtschaft	
4.2.5	Private Grünflächen - Ortsrandeingrünung	
4.2.6	Öffentliche Grünflächen	
4.2.7	Ausgleichsmaßnahmen für St 2069 neu	
4.3	Erschließung	22
4.3.1	Emmeringer Straße	
4.3.2	Rad-, Fuß- und Wirtschaftswege	
4.3.3	Verkehrsgrünfläche	
4.3.4	Sonstige Erschließung	
4.4	Infrastruktur	24
4.4.1	Kinderspielplätze	
4.4.2	Parkanlage	
4.4.3	Versorgungsleitungen	
4.4.4	Richtfunkstrecke	
4.5	Immissionsschutz	26
4.5.1	Immissionen aus der Landwirtschaft	
4.5.2	Fluglärmschutzzone	
4.5.3	Sonstige Immissionen auf das Wohnumfeld	
4.5.4	Immissionen aus der geplanten Südwest- Umgehungsstraße	
5.	Bodenordnung / Altlasten	29
6.	Kosten	30
7.	Verfahrensdaten	31

1. Geltungsbereich

1.1 Lage

Das Plangebiet beginnt am westlichen Ortsrand von Olching und reicht von den bebauten Grundstücken im Osten bis einschließlich dem Starzelbach im Westen. Im Norden schließt es mit der Staatstraße 2345 ab. Im Süden verläuft die Grenze von Ost nach West im Abstand von ca. 200 m zum südlichen Ortsrand, s. auch Übersichtsplan M 1:10.000 auf dem Bebauungsplan (Auszug aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes).

1.2 Umgriff

Der Bebauungsplan umfaßt die Grundstücke Flur Nr.: 762, 763, 767/1, 768, 768/3, 768/4, 768/6, 768/7, 769, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 779/1, 780, 781, 781/1, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793 und 794, alle Gemarkung Olching, bzw. Gemarkung Esting Flur Nr.: 944/9, 944/10, 945, 945/1, 945/2, 945/3, 945/6 und Teilflächen aus Flur Nr. 759, 760, 761, 764, 765, 766, 770, 795, 796, 797, 799 und 826, alle Gemarkung Olching, bzw. Gemarkung Esting Flur Nr. 956/7.

1.3 Größe

Der Umgriff des Bebauungsplanes beträgt ca. 47,2 ha, siehe auch detaillierte Zusammenstellung Pkt. 4.1.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Olching hat in den letzten Jahren einen Flächennutzungsplan aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wurde mit Schreiben vom 24. Februar 1993 von der Regierung von Oberbayern genehmigt und ist seit dem 10. März 1993 wirksam.

2.2 1. Änderung des Flächennutzungsplanes

Im Bereich des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan zur Zeit geändert. In dieser 1. Änderung des Flächennutzungsplanes sind die von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes abweichenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes enthalten.

2.3 Parallelverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird parallel zur 1. Flächennutzungsänderung betrieben. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit dem Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 21.12.1994 genehmigt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.4 Aufstellungsbeschluß

Der Aufstellungsbeschluß für diesen Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 15. Dezember 1992 gefaßt. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen "einfachen Bebauungsplan" nach § 30 (2) BauGB, da er nur die Grünordnung und die Erschließung festsetzt.

2.5 Maßstab

Wegen der Größe des Bebauungsplanes und der im wesentlichen flächenmäßigen oder linearen Aussagen wurde der Maßstab 1:2000 gewählt.

3. Grünordnerische Bestandsaufnahme, Bewertung und Planungsansätze

3.1 Boden

3.1.1 Geologie

Das Planungsgebiet und dessen Umfeld ist geprägt von drei in etwa parallel zueinander verlaufenden geologischen Einheiten:

- Auenablagerungen im Bereich des Ampertales, überwiegend schluffriger Sand mit verschiedenen Einschlüssen von sandigem Kies ;
- südöstlich der Amper-Auenablagerungen die postglazialen Schotter der Unteren Fürstenfeldbrucker Terrasse mit ausgeprägten postglazialen Terrassenrand zu den Auenablagerungen;
- Hochwürmglaziale Niederterrassenschotter südlich von Olching und inzwischen entwässerter Anmoor-Überdeckung im beidseitigen Umfeld des Starzelbaches.

3.1.2 Bodenverhältnisse

Im Planungsgebiet treten überwiegend lehmige bis stark lehmige Sande mit überwiegend mittleren Bodenzustandsstufen auf.

Im Bereich beidseits des Starzelbaches handelt es sich bei den Gründlandbereichen überwiegend um Standorte mit guten Wasserverhältnissen.

Gemäß der Standortkundlichen Bodenkarte des Bayer. Geologischen Landesamtes München (1986/Blatt L 7932 Fürstenfeldbruck) treten im Einzelnen folgende Bodentypen auf:

- grundwasserferne (terrestrische) Böden
Ackerpararendzina und humusreiche Pararendzina aus carbonatreichem Schotter auf den post- und würm-glazialen Terrassen- und Schotterflächen; durch Entwässerung heute nicht mehr grundwasserbeeinflusst
nutzbare Speicherfeuchte: 1 - 2,5
Luftkapazität: 3 - 4
Durchlässigkeit: 5 - 6
Sorptionskapazität: 2
Filtervermögen: 2 - 1
landwirtschaftl. Nutzungseignung: Acker, Grünland
bei Austrocknung z. T. verwehungsgefährdet

- grundwassernahe Böden
Auenböden ; überwiegend braungraue bis graubraune Auenrendzina aus carbonatreichen, feinsandigen, schluffigen Flußsedimenten über carbonatreichem Schotter; bei sehr großen Hochwässern teilweise überflutet
Luftkapazität: 3
Durchlässigkeit: 4
Sorptionskapazität: 3 - 4
Filtervermögen: 2
landwirtschaftl. Nutzungseignung: Grünland, Acker

kleinflächige mittel- bis tiefgründige Grundwasserböden im Bereich der Amperaltarme als kalkhaltige Auengleye aus äußerst carbonatreichen, kiesigen, sandigen und schluffigen Flußsedimenten
mittlerer Grundwasserstand: < 0,5 m

anmooriger, kalkhaltiger Grundwasserboden (kalkhaltiger Anmoorgley) aus carbonatreichem Schotter mit Flußmergelaufgabe beidseits des Starzelbaches

Grundwasserschwankungsbereich: < 0,2 - 0,8 m
nutzbare Speicherfeuchte: 3,4
Luftkapazität bzw. Speicherkapazität für spannungs-
freies Wasser: 4 - 5
Durchlässigkeit: 3 - 4
Sorptionskapazität: 3 - 4
Filtervermögen: 2 - 3
landw. Nutzungseignung: Gründland (MGW < 0,5 m);
bei entsprechendem Entwässerungsgrad (MGW 0,8-1,2 m)
auch Acker; bei Austrocknung stark verwehungsgefähr-
det; stärkerer Humusschwund bei Ackernutzung.

3.1.3 Bodennutzung

Gemäß Agrarleitplan handelt es sich standortbedingt im Planungsgebiet um "Gerstenstandorte", d.h. Ackerstandorte "die einen vielseitigen Ackerbau ermöglichen, deren Klima und Boden aber keine anspruchsvolle Ackernutzung erwarten lassen".

Die Ackerstandorte des Untersuchungsgebietes sind ausnahmslos der Ertragsklasse 3 zugeordnet (35 - 40 dt/ha), die Grünlandstandorte dagegen nur der Ertragsklasse 2 (2.500 - 3.100 KstE/ha).

Aufgrund der schwach geneigten Geländeverhältnisse ist das gesamte Bearbeitungsgebiet der Gefällstufe 1, d.h. weniger als 12 % Geländeneigung zugeordnet.

Guter Maschineneinsatz in der Landwirtschaft sowie geringe Erosion durch Niederschlagswasser ist damit gewährleistet.

3.2 Hydrologie

3.2.1 Grundwasser

Die quartären Schotter der Amper bergen erhebliche Grundwasserströme.

Ein erheblicher Anteil des Abflusses der Niederschlagswasser vollzieht sich unterirdisch in den quartären Schottern. Der Starzelbach erhält vermutlich Zuflüsse aus dem Grundwasser. Über die Mengen läßt sich nichts genaueres sagen.

Aus den Klimadaten für Niederschlag und Verdunstung ergibt sich eine mittlere Abflußhöhe von 291 mm/a, das entspricht 9,2 l/s km². Diese Wassermenge kommt in den Gebieten ohne oberirdischen Abfluß, also vor allem im Bereich der quartären Schotter, dem Grundwasser als Neubildungsrate zugute.

Die höchsten Grundwasserstände im Planungsgebiet treten in noch vernäßten Teilflächen am Starzelbach und an der Staatsstraße 2345 im Norden auf.

Die durch die Begradigung des Starzelbaches entwässerten Flächen weisen noch Grundwasserstände von ca. 0,8 - 1,2 m unter Flur auf.

Eine Wiedervernässung in Teilbereichen ist sinnvoll.

3.2.2 Fließgewässer

An der westlichen Grenze des Plangebietes durchfließt der seit langem begradigte Starzelbach, als einzig bedeutender Bachlauf zwischen Olching und Emmering in einem stark verbauten Bett von Süd nach Nord.

Die Begradigung des Starzelbaches hatte stark entwässernde Wirkung auf die anmoorigen, grundwassernahen Böden beidseits des Baches.

Über die Wasserqualität des Starzelbaches liegen keine Daten vor, eine augenscheinliche Verschmutzung wurde im Rahmen der Bestandsaufnahme nicht festgestellt.

Eine Renaturierung und ein Schutz der Wasserqualität z.B. vor Düngemiteleinenschwemmungen ist anzustreben.

3.2.3 Überschwemmungsgebiet

Die Hochwassergrenze der Amper liegt am nördlichen Rand des Plangebietes; darin eingelagert verläuft das freizuhaltenende Wasserabflußgebiet der Amper.

Das für die Amper festgesetzte Überschwemmungsgebiet reicht über die Staatsstraße 2345 bis an die Terrassenkante hin. Die Kartierung des Hochwassers stammt aus dem Jahre 1965. Der Hochwasserverlauf dürfte durch den Bau der Staatsstraße verändert worden sein. Insbesondere betrifft dies das Wasserabflußgebiet. Dennoch ist dieser Bereich auch heute noch sehr feucht und eignet sich gut zur weiteren Entwicklung der Landschaft. Das dargestellte Feuchtbiotop mit Wasserflächen könnte dann eine Art Wasserrückhaltebecken darstellen.

3.3 Klima

Das Planungsgebiet ist vom feucht-kühlen Klima der Alpen beeinflusst, zeigt jedoch kontinentale Klimazüge mit höheren Sommer- als Winterniederschlägen (65 % : 35 %). Die mittlere Jahresniederschlagsmenge beträgt 850 - 900 mm, die mittlere Jahrestemperatur liegt bei + 7° - 8° C, die mittlere Lufttemperatur während der Vegetationsperiode beträgt + 14° - 15° C.

Die Hauptwindrichtungen sind Südwest und West (ca. 40 %) sowie Nordost und Ost (ca. 22 %).

Entsprechend der Hauptwindrichtung Südwest ist die Starzelbachbepflanzung von besonderer Bedeutung für den lokalen Klimaschutz, um unerwünschte Wind- oder Kaltluftwirkungen auf die bebauten Bereiche Olchings zu verhindern oder zu mildern.

Nach dem "Leitfaden zur Kartierung der Schutz- und Erholungsfunktionen des Waldes" besitzt der Klimaschutzwald die im folgenden beschriebenen Wirkungen:

"Klimaschutzwald und Klimaschutzpflanzungen bewahren Wohnstätten, Erholungsanlagen, landwirtschaftliche Nutzflächen und Sonderkulturen vor Kaltluftschäden und vor nachteiligen Windeinwirkungen (lokaler Klimaschutz); er verbessert das Klima benachbarter Siedlungsbereiche und Freiflächen durch Luftaustausch (regionaler Schutz).

Die Schutzwirkungen im einzelnen:

Der Starzelbachbewuchs und Feldhecken verhindern die Entstehung und hemmen das Abfließen von Kaltluft. Sie schützen nachgelagerte Flächen vor Windeinwirkung.

Bei dichten Hindernissen (z.B. auch Starzelbachbepflanzung) können Turbulenzen entstehen und tragen zu erhöhter Luftdurchmischung bei.

Infolge von Temperaturunterschieden zwischen Wald, Freiland und Siedlung kommt es zu einem horizontalen Luftaustausch und damit zu einer Verbesserung des Bioklimas im Siedlungsbereich nach intensiven grünordnerischen Maßnahmen.

3.4 Ökologie

3.4.1 Vegetation

Laut SEIBERT (1968) ist großräumig gesehen der Erlen-Eschen-Auwald (Pruno-Fraxinetum) mit Fichten-Erlen-Auwald (Circaeo-Alnetum glutinosae) auf oft anmoorigen jungen und jüngsten Talablagerungen die potentiell natürliche Vegetationseinheit des gesamten Planungsgebietes.

Die wichtigste im Planungsgebiet vorkommende Vegetationseinheit ist der Starzelbachbereich, er stellt auch den Ökotopverbund von Norden nach Süden dar.

Der Starzelbach weist einen bachbegleitenden Gehölzsaum mit teilweise bestandsprägenden alten Bäumen auf. Abschnittsweise ist nur eine Uferseite mit Gehölzen bestanden. Der Bach besitzt auf seiner gesamten Länge eine ältere Holzverbauung, die über weite Bereiche defekt ist. Die submerse Vegetation, vorwiegend gebildet aus aufrechtem Merk (*Berula erecta*) und Brunnenquellmoos (*Fontinalis antipyretica*) weist auf eine gering bis mäßig belastete Wasserqualität hin, die zu erhalten und möglichst zu verbessern ist.

Hauptarten:

<u>Wissenschaftlicher Name:</u>	<u>Deutscher Name:</u>
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Agrostis stolonifera</i>	Weißes Straußgras
<i>Berula erecta</i>	Aufrechte Merk
<i>Caltha palustris</i>	Sumpfdotterblume
<i>Carex gracilis</i>	Zierliche Segge
<i>Carex nigra</i>	Braune-Segge
<i>Filipendula ulmaria</i>	Mädesüß
<i>Fontinalis antipyretica</i>	Gemeines Brunnenmoos
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum

Galium palustre	Sumpf-Labkraut
Iris pseudacorus	Gelbe Schwertlilie
Juncus effusus	Flatter-Binse
Phalaris arundinacea	Rohr-Glanzgras
Phragmites australis	Schilfrohr
Populus alba	Silber-Pappel
Populus tremula	Espe
Ranunculus trichophyllus	Haarblättriger Hahnenfuß
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Symphytum officinale	Gewöhnlicher Beinwell
Urtica dioica	Brennnessel
Veronica anagallis-aquatica	Gauchheil-Ehrenpreis

Die Artenvielfalt ist zu erhalten und zu mehren.

Das Gehölz ist unwesentlich auf der Westseite zu ergänzen.

3.4.2 Fauna

Aus den faunistischen Hinweisen in der Biotopkartierung Bayern des LfU von 1982 sowie des Biotopverbundkonzeptes der Gemeinde Emmering 1991 lassen sich einzelnen Vegetationselementen bestimmte faunistische Wertigkeiten zurechnen:

Vögel:

- Auwaldreste zwischen Amper und FFB 17 nördlich Gut Roggenstein (Biotop L 7932-84, 8 Teilflächen) wichtige Lebensräume inmitten intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen (Brut- und Nahrungsstätte)
- Gehölzbestände (Bestand und Planung!)
Vogelschutzgehölz (Brut-, Fortpflanzungs- und Nahrungsstätte)
bedeutend gewässerbegleitender Gehölzsaum entlang des Starzelbaches - wichtiges lineares Vogelschutzgehölz zwischen Amperauen und Gehölzbeständen am Gut Roggenstein

Amphibien:

- Auwaldreste = geplantes Feuchtbiotop in Verbindung mit Biotop L 7932-84, wichtiger Lebensraum inmitten intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen; Teilfläche mit Teichen vermutlich Amphibien-Laichgewässer

Insekten, Libellen, Land- und Wasserschnecken:

- Gehölzbestände mit Gräben und nassen Geländemulden
- geplantes Feuchtbiotop in Verbindung mit nordöstlichem Starzelbachabschnitt

Kleinsauger:

- Gehölzbestände und geplante Feldhecken bzw. Benjeshecken

Wild:

- Gehölzbestände und geplante Feldhecken bzw. Benjeshecken

Fische:

- Starzelbach, mit renaturierten Bereichen und Stillgewässer geplant

Die Fauna und die Artenvielfalt soll gestärkt werden.

3.5 Landschaft

3.5.1 Topographie

Das Planungsgebiet steigt ausgehend von der Staatsstraße 2345 im Norden von ca. 505 m ü. NN gleichmäßig um etwa 8 m auf ca. 513 m ü. NN an der südlichen Grenze des Bebauungsplanes.

Das Gebiet ist aufgrund der gleichmäßigen Geländeneigung als weitgehend ebenflächlich einzustufen. Einzige topografische Unregelmäßigkeit ist die nördlich der Emmeringer Straße verlaufende Terrassenkante, die das Auenniveau der Amper um ca. 1 - 2 m von den postglazialen Schottern der Unteren Fürstenfeldbrucker Terrasse absetzt. Die Landschaft wird somit kaum durch die Topografie, auf-

grund der augenscheinlichen Ebenheit des Geländes jedoch umso stärker von den vorhandenen Vegetationsstrukturen gegliedert und geprägt, dies soll durch die vorgeschlagenen Maßnahmen verstärkt werden.

3.5.2 Landschaftsbild

Das Plangebiet ist geprägt von der landwirtschaftlichen Nutzung, wobei die Flächen für Ackerbau gegenüber den Grünlandbereichen deutlich überwiegen. Das Landschaftsbild im größeren Umgriff wird von den Auwaldgebieten an der Amper im Norden, den Gehölzbeständen um Gut Roggenstein im Süden sowie dem gewässerbegleitenden Bewuchs entlang des Süd-Nord verlaufenden Starzelbaches bestimmt.

Zwischen dem kaum eingegrüntem südwestlichen Ortsrand von Olching und dem Starzelbach liegen mit Ausnahme einer Teilfläche des amtlich kartierten Biotopes L 7932-84 am nordwestlichen Ortseingang (südlich der St 2345), zwei Gehölzgruppen am Starzelbach, keine landschaftsgliedernden Vegetationsstrukturen. Dies soll durch diesen Bebauungsplan deutlich geändert und durch Feldhecken, Gehölze, Ufersaumbepflanzung, Feuchtbiotopen und Ortsrandeingrünung verbessert werden.

3.5.3 Regionaler Grünzug

Im Regionalplan der Region 14, München ist das Landschaftsschutzgebiet "Ampermoos und Amperauen" als landschaftliches Vorbehaltsgebiet und der gesamte Landschaftsraum südlich der Amper außerhalb der bebauten Bereiche Olchings als regionaler Grünzug ausgewiesen. Die Erhaltung der Charakteristik der Landschaft auch für die Naherholung stellt ein regionalplanerisches Ziel dar, das durch diesen Plan erreicht werden soll.

3.5.4 Landschaftsschutzgebiet

Das Landschaftsschutzgebiet "Ampermoos und Amperauen" tangiert dem Planbereich an der nördlich bzw. nordöstlichen Ecke. Die Grenze weist zur Zeit keine logischen Abgrenzungsmerkmale auf. Nach der Entstehung des Feuchtbiotopes in diesem Bereich könnte die Terrassenkante von Norden her eine sinnvolle Grenze bilden.

3.5.5 Landschaftsbestandteile

Im Plangebiet sind derzeit keine Landschaftsbestandteile nach Art. 12 BayNatSchG unter Schutz gestellt.

Im Rahmen der Landschaftsplanung der Gemeinde Olching wurde der Starzelbach mit gewässerbegleitendem Bewuchs zur Unterschutzstellung vorgeschlagen. Dieser Bereich ist auch noch Teil des Biotopes L 7932-84. Die Schutzwürdigkeit des Starzelbaches wird durch die Untere Naturschutzbehörde in dem derzeitigen Zustand bezweifelt. Durch aufwertende Maßnahmen, wie Renaturierung des Baches und Ufersaumbepflanzung auf der Westseite, dürften diese Zweifel zerstreut werden.

3.5.6 Biotope

Das Biotop L 7932-84 besteht aus 8 Teilflächen. Ein Teilbereich umfaßt die Flurstücke Nr. 792 und 793 im Planungsgebiet, die eine brachliegende Sukzessionsfläche darstellen und an der Terrassenkante liegen. Dort sind auch Quellaustritte vorhanden. Das Quellwasser tritt zwischen hochwürmglazialen und postglazialen Schotterflächen aus.

Die Bepflanzung zu diesem Biotop ist zu ergänzen.

4. Planerisches Konzept

4.1 Gliederung des Plangebietes

Die Flächen des Plangebietes gliedern sich wie folgt:

4.1.1 Flächen für die Landwirtschaft (Landwirtschaftliche Nutzfläche)		33,20 ha
4.1.2 Öffentliche Grünflächen		4,92 ha
davon haben:		
- Parkanlage:	0,73 ha	
- Kinderspielplatz vorhanden und geplant:	1,17 ha	
- Immissionsschutzpflanzung:	0,84 ha	
- Starzelbach	1,69 ha	
- Feldgehölze und Benjeshecken:	0,49 ha	
4.1.3 Private Grünflächen		7,25 ha
davon haben		
- Ortsrandeingrünung:	1,40 ha	
- Sukzessionsflächen incl. Biotop 84 und Gehölze:	1,50 ha	
- Ausgleichsfläche an der St 2345 incl. Feuchtbiotop:	4,35 ha	
4.1.4 Verkehrsflächen		1,79 ha
davon haben		
- Emmeringer Straße:	0,20 ha	
- Verkehrsgrünfläche (an ST 2345):	0,14 ha	
- Rad- und Fußweg incl. Wirtschafts- wege und Ortsrandeingrünung:	0,58 ha	

- landwirtschaftliche Fahrwege, die auch von Fußgänger und Radfahrer genutzt werden:	0,82 ha
- landwirtschaftliche Fahrwege:	0,05 ha
Der gesamte Umgriff beträgt	<u>ca. 47,16 ha</u>

4.2 Planungsziele

Die wesentlichen Planziele sollen durch Pflanzgebotfestsetzungen erreicht werden. Diese Flächen wurden einschließlich des Schützstreifens am Starzelbach gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft festgesetzt.

4.2.1 Ortsrand - Wohnumfeld

Der südwestliche Ortsrand von Olching geht abrupt in landwirtschaftliche Flächen über, die u.a. im Rahmen der Flurbereinigung ausgeräumt wurden. Der Ortsrand ist intensiv einzugrünen. Dazu dienen die private Ortsrandeinguünung und öffentliche Grünflächen, Park, Spielplätze, Immissionsschutzgrünfläche und Ausgleichmaßnahmen (Biotop). Der Bereich zwischen Bebauung und Starzelbach zählt zu dem näheren Wohnumfeld. Dieser Bereich soll durch landschaftspflegerische Maßnahmen wie z.B. Feldgehölze und Benjeshecken in einer Breite von 4 m und Bachsaumergänzungsbepflanzung aufgewertet werden. Das Wegenetz ist zu ergänzen und attraktiv zu gestalten. Dabei sind die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen.

4.2.2 Starzelbach

Der Starzelbach, der über die Jahrhunderte stets andere verändernde Bachbette aufwies, wurde begradigt. Inzwischen wurde der alleeartige Bewuchs zu einem Landschaftsbestandteil. Der Starzelbach grenzt das nähere Wohnumfeld des Ortsrandes ab. Der Starzelbach soll durch verschiedene Maßnahmen - wie z.B. die Ergänzung der Bepflanzung auf der Westseite und Renaturierungsmaßnahmen - für Tier und Mensch attraktiver gestaltet werden.

Für die dafür vorgesehenen Maßnahmen ist ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchzuführen in dem dieser Umbau geprüft wird.

4.2.3 Feldfluren

Die Feldfluren zwischen dem Ortsrand und dem Starzelbach erhalten Feldgehölze z.T. als Benjeshecken, zur Verstärkung der Durchgrünung und Erhöhung der ökologischen Vielfalt, z.B. Ansiedlung von Vögeln und Kleintieren.

4.2.4 Landschaft - Landwirtschaft

Die Wohngebäude ragen am Ortsrand z.T. sehr nahe an die landwirtschaftlichen Flächen heran. Dadurch wirkt die Ortsrandbebauung unruhig und massiv in die Landschaft hinein. Außerdem ergeben sich Konflikte zwischen der Bebauung und der landwirtschaftlichen Nutzung.

Zur Verbesserung dieser Situation wurde im Flächennutzungsplan eine breite Ortsrandeingrünung vorgesehen. Dieses Ziel wird im Bebauungsplan in Angriff genommen.

4.2.5 Private Grünflächen (Ortsrandeingrünung)

Die privaten Grünflächen (Ortsrandeingrünung) können von den Eigentümern der am Ortsrand stehenden Gebäude/Grundstücke als Erweiterung ihrer Grundstücke im Sinne eines Obstgartens genutzt werden. Es besteht jedoch auch die Möglichkeit, daß Eigentümer aus den dicht überbauten Flächen im rückwärtigen Bereich des Plangebietes Gärten in der näheren Umgebung erhalten. Selbst für Mieter in diesem Bereich soll ein Erwerb und die Pflege eines Teiles des Ortsrandes ermöglicht werden. Gartenhäuschen oder dergleichen sind nicht zulässig.

Zugelassen sind alle heimischen standortgerechten Gehölze. Die Bepflanzung kann und soll jedoch so erfolgen, daß diese zum Aufenthalt von Menschen oder als Obstgärten genutzt werden können.

4.2.6 Öffentliche Grünflächen

- Spielplätze

Neben der privaten Ortsrandgestaltung wird auch die Gemeinde mit öffentlichen Grünanlagen am Ortsrand aktiv. Zur Zeit ist nur ein Kinderspielplatz vorhanden, der unmotiviert in die Landschaft ragt. Dieser Spielplatz soll nach Norden und Süden in öffentliche Grünflächen eingebettet werden. Nach Süden soll sich ein Abenteuerspielplatz für die älteren Kinder anschließen (s. auch Pkt. 4.4.1).

- Parkanlage

Im mittleren Bereich ist eine öffentliche Grünfläche als Parkanlage vorgesehen. Diese Anlage soll u.a. den Bewohnern der dichtbebauten Gebiete und den Erholungssuchenden aus dem Gewerbegebiet dienen.

Der nördliche Teil dieser Parkanlage wurde nicht mit in den Umgriff aufgenommen, weil eine sinnvolle Abgrenzung zu dem dahinterliegenden geplanten Wohngebiet noch nicht möglich ist. Zur Zeit ist diese Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan noch als private Grünfläche dargestellt. In der Entwicklungsplanung der Gemeinde ist diese Fläche langfristig für eine Wohnbebauung vorgesehen (s. auch Pkt. 4.4.2).

4.2.7 Ausgleichsmaßnahme für St 2069 neu

Zur Vorbereitung und als Begleitmaßnahme für eine Südwest-Umgehungsstraße der Staatsstraße 2069 von der Staatsstraße 2345 im Norden nach Eichenau im Süden werden im Bebauungsplan Ausgleichsmaßnahmen angeboten. Dies sind eine feuchtbiotopartige anwaldartige Sukzessionsfläche im Norden im Bereich des Überschwemmungsgebietes und eine waldartige Immissionssichtschutzbepflanzung im Süden entlang der Wohnbebauung, die durch eine Südwestumgehung am stärksten tangiert wird.

4.3 Erschließung

Das Plangebiet ist bereits im wesentlichen für den landwirtschaftlichen Verkehr und für Spaziergänger erschlossen.

Eine Erschließung von der Staatsstraße in das Plangebiet ist auch nicht für Fußgänger geplant. Das Feuchtbiotop und die Sukzessionsflächen sollen als Ausgleichsmaßnahme in diesem Sumpfbereich ungestört bleiben.

4.3.4 Sonstige Erschließung

Sonstige Erschließungsmaßnahmen sind nicht notwendig und nicht vorgesehen, insbesondere im nördlichen und südlichen Bereich des Plangebietes ist sie auch für Spaziergänger unerwünscht.

4.4 Infrastruktur

4.4.1 Kinderspielplätze

Die Gemeinde besitzt am südwestlichen Ortsrand in der Höhe der Sommerstraße einen gemeindlichen Kinderspielplatz, der mit Geräten und einem kleinen Bolzplatz ausgestattet ist. Der Spielplatz ragt zur Zeit noch in die freie Landschaft und soll ergänzt und in ein intensives Grünkonzept am Südwest-Ortsrand eingebunden werden. Südlich vom bestehenden Spielplatz befindet sich eine ehemalige Lagerfläche, die bereits einen interessanten Bewuchs auf einer Kies-Tonfläche aufweist. Diese Fläche soll als Naturspielfläche im Sinne eines Abenteuerspielplatzes umgestaltet werden. Die bereits mutterbodenfreien Flächen sollen bleiben. Die vorhandene Geländemodellierung soll verstärkt werden. Der entstehende Wall soll nicht bepflanzt werden und für Mountainbike oder Schlitten benutzbar bleiben. Die Bepflanzung ist zu nutzen und zu ergänzen.

Der Spielplatz dient den größeren Kindern zur Entfaltung eigener Ideen und Aktivitäten, die sich auch auf das anschließende Immissionsschutzgehölz erstrecken dürfen. Eine Einzäunung ist nicht vorgesehen, dazu sollen entsprechende Randbepflanzungen ausgebildet werden.

4.4.2 Parkanlage

Nördlich des Spielplatzes schließt eine Parkanlage an, die als erster Ansatz für den nördlich weiterführenden Erholungspark dienen soll. In diesem Bereich werden sich bevorzugt die Eltern aufhalten, die in der Nähe ihrer Kinder auf dem Spielplatz sein wollen.

Die Bepflanzung der Parkanlage dient auch dem Übergang zwischen der Bebauung zur freien Landschaft. Sie erhält eine hainartige Pflanzung mit Baum- und Strauchgruppen, Wiesen- und Rasenflächen, so daß Licht und Schatten, enge und weite Räume miteinander abwechseln. Es sollen sich Nischen und Ausblicke bilden.

Nachdem die o.g. Flächen von der Gemeinde angelegt werden, sind in diesem Stadium exakte Angaben über die Bepflanzung entbehrlich. Diese bleiben einem konkreten Freiflächengestaltungsplan vorbehalten.

4.4.3 Versorgungsleitungen

- Elektroerdkabelleitung

Im Bereich des Plangebietes befindet sich eine Elektroerdkabelleitung mit 20 kV Spannung, die von den Isar-Amper-Werken betrieben und unterhalten wird. Die Leitung liegt auf der Südseite der Emmeringer Straße. Diese Straßenseite ist daher von Bepflanzungen freizuhalten.

- Erdgas-Hochdruckleitung

Im Planbereich verläuft eine Erdgas-Hochdruckleitung mit einem Durchmesser von 300 mm und der Bezeichnung StSW PN 40 E-1.5. An der Brücke der Emmeringer Straße über den Starzelbach ist eine Übergabestation. Nördlich davon ist die Leitung das Eigentum der Erdgas Südbayern GmbH (ESB). Südlich der Übergabestation läuft die Leitung entlang des Feldweges am Starzelbach und biegt dann auf dem Feldweg zur Frühlingstraße etwa rechtwinklig ab. In diesem Abschnitt sind der Betreiber und Eigentümer die Stadtwerke München, die auch den Ortsbereich von Olching versorgen. Eine Bepflanzung im Bereich der Trasse ist nicht vorgesehen und nicht zulässig.

4.4.4 Richtfunkstrecke

Über das Plangebiet verläuft eine Richtfunkstrecke der Deutschen Bundespost, die jedoch die Planung nicht beeinflusst, sondern lediglich zu einer Bauhöhenbeschränkung (520 m ü.NN im Schutzbereich der Richtfunkverbindung) führt, was jedoch nur für Gebäude relevant ist. Daher wurde dieser Bereich im Plan nicht gekennzeichnet.

4.5 Immissionsschutz

4.5.1 Immissionen aus der Landwirtschaft

Zur Zeit reichen die landwirtschaftlichen Flächen unmittelbar bis an die Gärten der Wohnbebauung heran. Dies schafft immer wieder Probleme bei der ordentlichen Bewirtschaftung dieser Randflächen, z.B. auch bei natürlichem Düngeraustrag (Dung). Die Vorschaltung einer Ortsrandeingrünung als Pufferzone bringt hier eine wesentliche Entschärfung dieses Konfliktes. Das trifft auch auf die öffentlichen Grünflächen am südlichen Ortsrand zu.

Zur Reduzierung der Gefahr eines Düngereintrages und einer Entrophierung des Starzelbaches und infolge auch der Amper sieht der Bebauungsplan einen ökologischen Schutzstreifen von beidseitig je 20 m vor. In diesem Bereich ist keine Düngung zugelassen.

4.5.2 Fluglärmschutzzone

"Nach dem Bundesgesetz zum Schutz gegen Fluglärm vom 30.03.1971 (BGB I, S. 282) wird "zum Schutz der Allgemeinheit vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen durch Fluglärm in der Umgebung von Flugplätzen" ein Lärmschutzbereich festgesetzt. Er umfaßt die Gebiete außerhalb des Flugplatzes, an dem der durch Fluglärm hervorgerufene äquivalente Dauerschallpegel 67 dB (A) überschreitet.

Der Lärmschutzbereich wird in 2 Schutzzonen gegliedert. Die Zone 1 umfaßt das Gebiet mit einem Dauerschallpegel > 75 dB (A), Zone 2 das Gebiet zwischen 67 - 75 dB (A)." (Flächennutzungsplan Olching S. 99)

Der nördliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb der Schutzzone 2 des Militärflugplatzes Fürstenfeldbruck. Die Grenze ist im Plan dargestellt. Sie betrifft im Umgriff nur die Aufenthaltsfunktion im Freien.

Gemäß dem Bundesgesetzblatt, Jahrgang 1988 Teil I (Bekanntmachung vom 24.05.1988) kann diese Abgrenzung durch neuere Messungen jedoch reduziert werden: Sobald der militärische Flugbetrieb aufgegeben ist, sind überhaupt ganz neue Aspekte gegeben.

Insoweit ist die dargestellte Wohnbebauung an der Möslstraße nicht unrealistisch. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sind jedoch erst zu schaffen, wie z.B. eine Änderung des Flächennutzungsplanes.

4.5.3 Sonstige Immissionen auf das Wohnumfeld

Das innerörtliche Gemeindegebiet von Olching ist durch den starken Binnen- und Durchgangsverkehr belastet.

Die Militärflugzeuge, die gewerbliche Feuerung und der private Hausbrand stellen erhebliche Immissionen dar.

Die geplante Verlegung der Staatsstraßen 2069 und 2345 westlich Olching, sowie Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung (Geschwindigkeitsbegrenzungen, Tempo 30 km/h Zonen, Umgestaltungsmaßnahmen) und die weitere Stärkung des öffentlichen Personennahverkehrs sollen eine Reduzierung der Schadstoffbelastung der Luft sowie eine Senkung des Straßenlärmpegels im bebauten Bereich bewirken.

Eine starke Durchgrünung im näheren Wohnumfeld, wie hier geplant, reduziert die Wirkung der o.g. Immissionen. Der Effekt wird durch eine psychologische Wirkung der Begrünung noch erhöht.

4.5.4 Immissionen der geplanten Südwest-Umgehungsstraße

In der Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) des Landschaftsarchitekten Weinzierl zur Verlegung der Staatsstraße 2069 vom Februar 1992 werden folgende Immissionen genannt: Lärm, Staub, Salz, Schwermetalle etc. Diese Beeinträchtigungen sind bis zu 500 m rechts und links der Trasse zu berücksichtigen.

Nach einer von der Gemeinde Olching in Auftrag gegebenen Verkehrsuntersuchung zur Südwestumgehung sind auf dieser Trasse ca. 8.000 Kfz pro Tag zu erwarten. Zur Einhaltung der Lärmwerte der 16. BImSchV ist dann ein Mindestabstand von der Wohnbebauung von ca. 90 m einzuhalten. In diesem Falle wären keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Im Hinblick darauf, daß die Südwestumgehung in erster Linie zur Entlastung der innerörtlichen Wohnbereiche Olchings angelegt werden soll, ist es nicht zu vertreten, im Gegenzug andere Wohngebiete mit Verkehrslärm zu belasten. Damit die Südwestumgehung ihren Zweck erfüllt, kann es nicht damit getan sein, die Lärmgrenzwerte der 16. BImSchV einzuhalten. Vielmehr ist zu gewährleisten, daß auch die Wohnqualität der nun stärker betroffenen Ortsrandwohngebiete so wenig wie möglich beeinträchtigt wird. Um diese zu erreichen wird seitens der Gemeinde Olching eine Trassenentfernung von mindestens 200 m für erforderlich gehalten. U.a. hieraus ergibt sich dann die südliche Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. An dieser Stelle des geringstmöglichen Abstandes der künftigen Südwestumgehung vom Ortsrand Olching ist zur weiteren Minimierung der zu erwartenden Immissionen eine Immissionsschutzbepflanzung vorgesehen.

5. Bodenordnung / Altlasten

- 5.1 Eine Umlegung ist nicht notwendig. Die Durchsetzung der Ortsrandeingrünung erfolgt auf privatrechtlicher Basis.
- 5.2 Die Gemeinde wird dabei fördernd und steuernd mitwirken.
- 5.3 Altlasten sind im Umgriff des Bebauungsplanes nicht bekannt.

6. Kosten

6.1 Die Durchführung der Maßnahmen des Bebauungsplanes können abschnittsweise und jeweils unabhängig voneinander ausgeführt werden. Daher verteilen sich die Investitionen über einen längeren Zeitraum.

6.2 Die Höhe dieser Kosten ist z.Z. nicht genau abschätzbar. Daher werden hier nur die Maßnahmen mit der Angabe des Grundstücksbedarfes aufgeführt:

6.2.1 Verkehrsflächen

Gemäß Pkt. 4.1.4 insgesamt im Umgriff:	1,79 ha
Davon sind neu herzustellen:	
Rad- und Fußwege incl. Wirtschaftswege für Ortsrandeingrünung.	ca. 0,40 ha
kombinierte Rad-, Fuß- und Landwirtschaftswege	ca. 0,18 ha

6.2.2 Öffentliche Grünflächen

Gemäß Pkt. 4.1.2 insgesamt im Umgriff:	4,87 ha
Davon sind neu herzustellen:	
Parkanlage:	0,73 ha
Abenteuerspielplatz:	0,76 ha
Feldgehölze und Benjeshecken:	0,44 ha
Starzelbacheingrünung	0,66 ha
Immissionsschutzbepflanzung (soweit nicht als Ausgleichsmaßnahme vom Baulastträger zu erstellen):	0,84 ha

6.3 Bei den Kosten zur Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen und den Planungskosten handelt es sich um nicht umlagefähige Kosten.

6.4 Die Gemeinde Olching wird rechtzeitig vor Ausführungsbeginn die jeweiligen Kosten in die anstehenden Haushaltspläne aufnehmen.

7. Verfahrensdaten und Unterschriften

- 7.1 Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan: 15.12.1992
- 7.2 Vorentwurf vom 05.10.1993
- 7.3 Billigung durch den Umwelt- und Planungsausschuß und Einleitung der Verfahren nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB: 12.10.1993
- 7.4 Billigung durch den Umwelt- und Planungsausschuß und Einleitung der Verfahren nach § 3 (2) BauGB: 24.02.1994
- 7.5 Satzungsbeschluß durch den Gemeinderat am 26.07.1994

Olching, den

Schondorf, den 05.10.1993

Fassung vom 12.10.1993

geändert: 24.02.1994

26.07.1994

Berichtigt gem. Schreiben des Landratsamtes Fürstenfeldbruck vom 02.01.1995 am: 22.02.1995

R. J. Eckardt

Arch. Dipl.-Ing. Th. J. Eckardt

E. Zachmann

1. Bürgermeister E. Zachmann

