

## **Bebauungsplan Olching Nr. 76, 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76, Hauptstraße II**

Der Umgriff der Bebauungsplanänderung bezieht sich auf die Teilflächen der Grundstücke Fl. Nrn. 66/16, 1608, 81/21, 81/23, 828/5, 828/7 und das Grundstück Fl. Nr. 59/1 der Gemarkung Olching.

### **- Städtebauliche Begründung-**

#### 1. Anlass der Planung

Zum Betrieb der Kulturwerkstatt am Olchinger Mühlbach (KOM) im denkmalgeschützten Gebäude auf dem Grundstück Fl. Nr. 66/16 der Gemarkung Olching ist es, insbesondere aus schallschutztechnischen Erfordernissen, notwendig, dieses Grundstück und die für den Betrieb des KOM's erforderlichen Stellplätze, durch eine öffentliche Straße zu erschließen. Die Erschließungsstraße sowie die Parkplatzsytuierung wird im hier gegenständlichen Bebauungsplan festgesetzt.

Das Grundstück, ehemals Fl. Nr. 66/4, jetzt Teilfläche Fl. Nr. 66/16 der Gemarkung Olching lag bisher im Umgriff des Bebauungsplanes Olching Nr. 151 zur „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76, Hauptstraße II“. In diesem Bebauungsplan war die Erschließung des KOM-Grundstückes ursprünglich in Form einer Zufahrt mit einem Geh- und Fahrtrecht entlang der nördlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Durch die Umplanung der für das KOM erforderlichen Erschließung, die nun in diesem Bereich der Teilfläche des Grundstückes Fl. Nr. 66/16 der Gemarkung Olching entlang der südlichen Grundstücksgrenze verlaufen soll, ist auch eine Umsytuierung des im Bebauungsplan Olching Nr. 151 vorgesehenen Gebäudebauraumes erforderlich. Gleiches gilt für die Stellplatzsytuierung die ursprünglich im Bebauungsplan Nr. 151 festgesetzt war. Dies führt wiederum zu einer Neufestsetzung der Grünordnung.

Da somit der Bebauungsplan Nr. 151 zur „1. Änderung der Bebauungsplanes Nr. 76, Hauptstraße II“ wesentliche Änderungen erfährt, ist die Aufhebung dieses Bebauungsplanes erforderlich. Die Neuüberplanung des Grundstückes Teilfläche Fl. Nr. 66/16 (ehemals Fl. Nr. 66/4), die sowohl die Art und das Maß der baulichen Nutzung des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 151 beibehalten wird, soll in Form der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76, Hauptstraße II erfolgen.

#### 2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die am 01.06.1995 wirksam gewordene 1. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht für das ehemalige Grundstück Fl. Nr. 66/4 (jetzt Teilfläche Fl. Nr. 66/16) der Gemarkung Olching eine GFZ von 0,6 und eine Nutzung als Mischgebiet vor.



Zum Mühlbach hin ist ein schmaler Grünstreifen dargestellt.  
Das im gegenständlichen Bebauungsplan festgesetzte Bauvorhaben hält diese Vorgaben ein. Die Planung ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Lediglich der auf Teilflächen der ehemaligen Grundstücke Fl. Nr. 66/16, 1608 und 1609 (heute: Teilfläche Fl. Nr. 66/16) der Gemarkung Olching vorgesehene Parkplatz für 31 Stellplätze überschreitet in untergeordnetem Maße die im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für Verwaltungsgebäude und greift hier in die im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für die Forstwirtschaft ein. Dieser Eingriff ist jedoch untergeordnet und somit zu vernachlässigen. Das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan wird bei dem gegenständlichen Bebauungsplan dennoch eingehalten.

### 3. Besonderheiten im Bebauungsplanbereich; Bebauung

Die im Umgriff des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke werden hinsichtlich deren Bebaubarkeit insbesondere von folgenden Randbedingungen geprägt:

- teilweise Lage im Überschwemmungsgebiet
- benachbarte Baudenkmäler
- Lage zwischen dem städtischen Bereich der Hauptstraße und dem Landschaftsschutzgebiet Untere Amper

Bei der Planung wurde deshalb darauf geachtet:

- den Überschwemmungsbereich von baulichen Anlagen weitgehend frei zu halten. Es werden hier lediglich 16 bzw. 31 oberirdische Stellplätze, die im Bedarfsfall (Hochwasserereignis) rasch zu räumen wären, festgesetzt.
- Durchgrünung des hinteren Grundstücksteiles
- die Bebauung mit einem dreigeschossigen Gebäude (plus Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss möglich) konzentriert sich auf den städtisch geprägten Grundstücksbereich an der Hauptstraße.

Zugunsten einer optimierten Gebäudedarstellung wurde eine Einschränkung der Sichtbeziehung gegenüber der bestehenden Planung zwischen Hauptstraße und Amperkanal mit dahinterliegendem Landschaftsschutzgebiet und dem Baudenkmal „Amperkraftwerk“ in Kauf genommen.

Die dreigeschossige Bebauung an dieser Stelle wird als noch vertretbar erachtet.

### 4. Erschließung, Bodenordnung, naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Das Baugrundstück Teilfläche der Fl. Nr. 66/16 (ehemals: Fl. Nr. 66/4) der Gemarkung Olching ist durch seine Lage an der Hauptstraße voll erschlossen, wobei die Zufahrt zu den Parkieranlagen des Grundstückes nach der Umplanung über die Erschließungsstraße des KOM's erfolgt. Zur gesicherten Erschließung für den Betrieb des KOM's am Amperkanal auf dem ehemaligen Grundstück Fl. Nr. 66/16 (heute Teilfläche der Fl. Nr. 66/16) wird eine 5,50 m breite Erschließungsstraße festgesetzt.