

BEGRÜNDUNG

1. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Olching Heideweg" wird im Osten durch den Ascherbach und im Westen durch den Bebauungsplan Olching Schwaigfeld bestimmt. Die südliche Geltungsbereichsgrenze bildet der einseitig bebaute Heideweg. Im Norden erfolgt die Begrenzung mit dem Grundstück Fl.Nr. 349.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Flächennutzungsplan : Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Olching ist der Planungsbereich ausschließlich als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht vollständig durch den Flächennutzungsplan abgedeckt. Lt. Beschluß der Gemeinde Olching wird der Flächennutzungsplan dementsprechend geändert.

Der im Flächennutzungsplan vorgesehene Grünzug wird als Ortsrand im Bebauungsplan nicht vollständig berücksichtigt, wird jedoch mit Anlegen des nachrichtlich ausgewiesenen Bachlaufes und der Begrünung von Fl.Nr. 439/18 vervollständigt.

3. WOHNBEDARF

Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Wohnungsflächen. Zur Sicherung der Infrastruktur ist mit den Grundstückseigentümern ein städtebaulicher Vertrag geschlossen worden.

4. PLANERISCHES KONZEPT

a.) Baulich

Der überplante Bereich erstreckt sich im Süden entlang dem einseitig bebauten Heideweg. Die bestehende Bebauung reicht vom Einfamilienhaus über Doppel- und Reihenhäuser bis hin zu zweigeschoßigen Mehrfamilienhäusern. Mit der vorliegenden Planung erfolgt eine Abrundung des Ortsrandes nach Nord-Nordosten.

Durch die Aufteilung des Plangebietes in Bauräume mit unterschiedlichen Bauformen und angemessener Begrünung soll eine lockere, transparente Bebauung erreicht werden.

Die Festsetzung zur baulichen Gestaltung ermöglicht eine E + D - Bebauung mit steiler Dachneigung, sowie eine zwei- und dreigeschoßige Bebauung mit flacher Dachneigung, wodurch eine lebendige Ortsrandbebauung ermöglicht wird.

Die gewählte flache Dachneigung bei zwei- und dreigeschoßiger Bebauung soll einen zusätzlichen Ausbau der Dachgeschoße, sowie große Gebäudehöhen (Turmwirkung) ausschließen.

Die Abmessungen der Baufenster lassen erwünschte Anbaukörper (z.B. Wintergärten, Wärmespeicher) zu.

Eine an ökologischen Gesichtspunkten orientierte Bebauung ist anzustreben. Zur Nutzung der Sonnenenergie sind die Gebäude durchweg nach Süden ausgerichtet.

b.) Verkehrlich

Die Haupteinschließung erfolgt über den Heideweg im Süden und über die neu anzulegende Ludwigstraße am Schwaigfeld im Westen. Die Ascherbachstraße dient einem untergeordnetem Verkehrsabfluß im Osten.

Ziel ist es durch differenzierte Straßenraumgestaltung (Rad- und Fußwege, Anparkbereiche, Durchgrünung, sowie Begleitgrün) eine angemessene Verkehrsberuhigung zu erreichen.

c.) Begrünung

Mit Pflanzgeboten für private Grünflächen, öffentliche Grünflächen einschl. Verkehrsbeleitgrün wird eine intensive Durchgrünung des Baugebietes erreicht und ein optimales Wohnumfeld geschaffen.

Um den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung zu tragen wird vereinzelt prägender, vitaler Baumbestand erhalten und zur Optimierung des Landschaftsbildes östlich und südwestlich des Planungsgebietes private Grünflächen, sowie zur Ortsrandeingrünung im Norden eine großzügige öffentliche Grünfläche zum anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese sind im Plan und Text konkretisiert.

Mit Ausnahme der Privatgärten, in denen neben Zier- auch Obstgehölze zugelassen werden, sind für die allgemeinen landschaftsbezogenen Flächen ausschließlich Pflanzen aus der jeweils standortgerechten potentiell natürlichen Vegetation (PNV) vorgeschrieben.

Auf die Begründung des Landschaftsplaners wird hingewiesen. Diese ist weiterer Bestandteil (Seite 18 - 22).

d.) Immissionsschutz

Wegen der Schadstoffbelastung der Luft und zur Würdigung aktueller Umweltschutzbeiträge sind im Plangebiet nur umweltschonende Brennstoffe zugelassen.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes scheint diese Festsetzung wegen der Nähe des Graßfinger Mooses (Dachauer Moos) mit teilweiser Nebelbildung zumutbar. Die Gemeinde Olching sieht im Einsatz von Fernwärme (z.Zt. für das benachbarte Bebauungsplangebiet Schwaigfeld in Vorbereitung), sowie in der Nutzung von Sonnenenergie geeignete Maßnahmen um Luftbelastung in niedrigen Grenzen zu halten.

5. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Der städtebauliche Entwurf beachtet vorhandene Grundstückszuschnitte bzw. Eigentumsverhältnisse nicht. Es ist eine umfassende Neuordnung durch ein privates Umlegungsverfahren vorgesehen. In Sonderfällen wird auf eine Einigungsfähigkeit der Betroffenen vertraut. Bei Bedarf stehen die Mittel des 4. Teils des BauGB zu Verfügung.

6. TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

6.1 Wasserversorgung

Der Zweckverband zur Wasserversorgung der Ampergruppe (Olching) ist in der Lage, die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser sicherzustellen.

- 6.2. Abwasserbeseitigung
Das Gebiet kann über die bereits vorhandenen Sammler des Abwasserverbandes der Ampergruppe entsorgt werden.
- 6.3. Stromversorgung
Erfolgt durch die Isar-Amperwerke.
Für eine eventuell erforderliche Trafostation ist ein geeigneter Standort festzulegen.
- 6.4. Müllbeseitigung
Die Beseitigung der Abfälle ist durch den Zweckverband zur Müllbeseitigung (Geiselbullach) sichergestellt. Die Müllentsorgung der Hausgruppen ist nach Möglichkeit mit fahrbaren Gemeinschafts-Sammelbehältern im Bereich der Erschließungshöfe zu organisieren.

7. EINWOHNERENTWICKLUNG

Die Gemeinde Olching zählt zur Zeit über 22.300 Einwohner. Das jährliche Wachstum liegt gemittelt über die letzten 10 Jahre unter 0,5%.
Durch die Planung wird Baurecht von ca. 24.960 qm Geschoßfläche geschaffen.
Dadurch sind höchstens 190 Wohneinheiten zu erwarten.
Der mögliche Personenzuwachs beläuft sich demnach auf etwa 475 Personen.

8. STÄDTEBAULICHE BERECHNUNG

Die Berechnung der Geschoßfläche erfolgt jeweils für die einzelnen Bauräume.
Als Berechnungsgrundlage dienen die zu bebauenden Grundstücke.

9. GRÜNORDNUNG

1. Anlaß und Erfordernis

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 137 der Gemeinde Olching für die Fläche 'nördlich des Heideweges' sieht die Gemeinde Olching nach dem Gesetz zur Ausführung des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Gesetz zur Ausführung des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 - AGBauROG) für das Land Bayern vom 09. Mai 1998 (GVBl. S. 242) Art. 1 - Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Baurecht - von der Anwendung der Eingriffsregelung ab, da den Belangen von Naturschutz und der Landschaftspflege auf andere Weise Rechnung getragen werden kann.

Nach Aufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustandes von Natur und Landschaft sind die von dem Vorhaben des verbindlichen Bauleitplanes zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft festgestellt und bewertet worden, sowie die Festlegung eines landschaftsplanerischen Konzepts (mit Bestandserhaltung und naturfördernden Maßnahmen) für das Plangebiet in der Grünordnung zum Bebauungsplan erfolgt.

Die Bestandserhaltung sowie die folgenden Festsetzungen der naturfördernden Maßnahmen zur Grünordnung sollen gewährleisten, daß den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf andere Weise Rechnung getragen werden kann.

Die Grünordnung ist im Bebauungsplan durch ergänzende Darstellungen enthalten und bestimmt die Gestaltung und weitere Differenzierung der festgesetzten Flächen.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustandes von Natur und Landschaft

2.1 Plangebiet

Der Geltungsbereich der Festsetzungen zur Grünordnung entspricht dem Bebauungsplan Nr. 137 und umfaßt die Fläche zwischen dem Parkplatz mit Asphaltzufahrten und Kiesstellflächen an der Ascherbachstraße, sowie der Ascherbachstraße und dem Ascherbach im Osten, dem Bebauungsplangebiet 'Olching Schwaigfeld' (an der Ludwigstraße) im Westen, dem einseitig mit Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern bebauten Heideweg, einer Asphaltstraße im Süden und der landwirtschaftlich als Acker genutzten Grundstücksfläche Flur Nr. 349 im Norden.

Das Planungsgebiet liegt im Ortsrandbereich nordöstlich der Gemeinde Olching.

Die Fläche ist bis auf ein Wohnhaus mit Garagen, ein Ferienhaus und Erschließungswegen in Asphalt und Kies im Nordwesten (Flur Nr. 1051, 1051/2, 1051/3 teilweise) un bebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.

Die Grundstücksfläche beträgt ca. 87.109,50 m².

2.2 Abiotische Faktoren

Das Planungsgebiet ist morphologisch kaum gegliedert. Das Gelände fällt von 501,80 m üNN im Südwesten auf 501,32 im Südosten und 500,32 im Nordwesten.

Der Boden setzt sich aus folgenden Schichten zusammen:

(übernommen aus dem Erläuterungsbericht, wasserrechtliches Genehmigungsverfahren Olching, Bebauung 'Schwaigfeld', Punkt 3.5 Morphologische Grundlagen, da es sich um ein direkt angrenzendes Planungsgebiet handelt).

OK Gelände bis 0,25 - 0,70 m unter OK

Torf, kiesig

0,25 - 0,70 m bis 6,00 m unter OK

Kies, sandig bis schluffig

Der Boden wird aufgrund seiner Schichten als wasserdurchlässig eingestuft.

Das Grundwasser steht in einer Tiefe von - 1,95 m (Höchstwasserstand) bis - 3,80 m (Niedrigster Wasserstand) unter OK Gelände an. (übernommen aus Erläuterungsbericht wasserrechtliches Genehmigungsverfahren Olching, Bebauung 'Schwaigfeld', Punkt 3.4 Grundwasser, da die Pegelwerte P4/P5 im angrenzenden Planungsgebiet gemessen wurden). Abweichungen von diesen Höhenangaben, insbesondere bei außergewöhnlichen Witterungsereignissen können aber nicht ausgeschlossen werden.

Es kann davon ausgegangen werden, daß die beabsichtigten Baumaßnahmen nicht zu einer Beeinträchtigung des Grundwasserstandes, entsprechend der Aussage des o.g. Erläuterungsberichtes Bebauung 'Schwaigfeld', innerhalb des Planungsgebietes führen.

2.3 Vegetationsbestand

Der gesamte überplante Bereich wird derzeit bis auf die Fläche der vorhandenen Wohnbebauung im Nordwesten (Flur Nr. 1051, 1051/2, 1051/3 teilweise) landwirtschaftlich als Acker- und Wiesenfläche genutzt.

In den Randbereichen der vorhandenen Bebauung grenzt zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen und dem Bebauungsplan Schwaigfeld ein ca. 3 - 5 m tiefer Altbestand mit heimischen Gehölzen bestehend aus Birken, Linden, Pappeln, Weiden, Erlen, Ebereschen, Fichten, Hartriegel, Hasel, Holunder und Wildrosen an. In den der Bebauung zugeordneten Grün- / Gartenbereichen befinden sich vereinzelt Eiben, Fichten, Kiefern, eine freistehende große Trauerweide, eine sehr große Esche, Obstbäume und vorwiegend Ziergehölze wie Cotoneaster, Flieder und Kirschlorbeer u.a., ansonsten Rasenflächen.

Dieser durchgrünte Anger ist ca. 7.573,00 m² groß und beträgt ca. 8,69 % des Planungsgebietes.

Der vorhandene Gehölzbewuchs in den Randbereichen ist in sich geschlossen, zum Teil durch Wildbewuchs. Der Bestand ist zum großen Teil überaltert und hat einen hohen Totholzanteil.

Bei Betrachtung der Gehölze im einzelnen hat, hoher Konkurrenzdruck dieser untereinander zu Beeinträchtigungen geführt, wie atypischem Habitus und oftmals einseitiger, unterentwickelter Kronenausbildung.

Die Fichten weisen Lamettasyndrom auf, sind oftmals schütter - vor allem in den Bereichen, wo sie durch Linden, Pappeln oder Weiden überstellt sind. Teilweise sind sie durch Sturmschäden gekappt bzw. schiefstehend. Allgemein sind die Fichten in diesem Zustand nicht als Bereicherung für die ausgeräumte Landschaft anzusehen.

Die Pappeln, Weiden sowie auch die große Esche in ihrem Habitus, sind aufgrund ihres Freistandes (einzeln stehend oder als Überständler von anderen Gehölzen) und des hohen Alters windbruchgefährdet und somit in einem dichten Siedlungsgebiet nicht zu erhalten.

Zudem handelt es sich bei den Pappeln um eine Baumart, die stark beschattet und eine Unterpflanzung nur begrenzt zuläßt, außerdem gefährdet das flache Wurzelsystem Baumaßnahmen in unmittelbarer Nähe.

Von dem vorhandenen Baumbestand können vorwiegend nur einzelne gut erhaltene Arten wie Linden, Ahorn usw. erhalten werden, da die anderen Arten vorwiegend als Wald- und Feldgehölze einzuordnen sind, die im Alter eine enorme Größe erreichen und jetzt schon zum Teil zusätzlich eine Gefährdung der Standsicherheit hervorrufen.

Auch visuell kann man von keinem intakten und vitalen Bestand sprechen

Insgesamt sind die Vegetationsstrukturen dieses Planungsgebietes aufgrund der vorwiegend intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Gesamtfläche als artenarm anzusehen.

Verstärkt wird dieser Zustand durch die ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Grundstücksfläche Flur Nr. 349, die spärliche Durchgrünung des Siedlungsrandes entlang des Heideweges mit vereinzelt Kiefern, Obstbäumen, Hainbuchenhecken und Rasenflächen und einer fehlenden Eingrünung der Ascherbachstraße.

Nur im Teilbereich des Parkplatzes an der Ascherbachstraße wird die Fläche durch den vorhandenen Baum- und Strauchbestand aus Spitz-, Berg- und Feldahorn, Erle, Birke, Weiden, Traubenkirschen, Vogelkirschen, Hainbuche, Hasel, Liguster und Wildrosen landschaftstypisch eingebunden.

Eine Verbesserung der Vegetationsstrukturen verspricht auch die geplante Durchgrünung des Bebauungsplanes 'Schwaigfeld'.

2.4 Landschaftsbild

Das Planungsgebiet mit der vorwiegend intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche ist vom Landschaftsbild her als strukturarm einzustufen, ausgenommen der isolierte Vegetationsbestand im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung.

Durch die Defizite einer Durchgrünung, der versiegelten Flächen der Garagenhöfe - Siedlung am Heideweg, entsteht ein Ortsrandabschluß, der einen fließenden Übergang in die Landschaft vermissen läßt. Das Bild eines intakten landschaftstypischen Ortsrandes ist nicht gewährleistet. Als Kulturlandschaftselement besitzt diese eher "ausgeräumte" Landschaft eine geringe Eigenart und bezüglich des Landschaftsbildes kaum Bedeutung.

3. Beeinträchtigungen / Auswirkungen

a) Durch die Errichtung von Hochbauten, Erschließungsstraßen, Tiefgaragen und Stellplatzanlagen kommt es zu einer Erhöhung der Bodenversiegelung.

Hiermit wird die Funktion des Bodens als Filter gegen Schadstoffeintrag ins Grundwasser gemindert und es ergeben sich Beeinträchtigungen bei der Abflußregulation und Grundwasserneubildung.

b) Der Baum- und Vegetationsbestand im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung wird durch den bereits festgesetzten Bebauungsplan 'Schwaigfeld' sowie die geplante Baumaßnahme beeinträchtigt.

Aufgrund der bereits festgesetzten, genehmigten und im Bau befindlichen Straßenführung der Ludwigstraße gemäß Bebauungsplan Schwaigfeld, die auf der Westseite des Planungsgebietes 'Heideweg' sehr nah entlang des vorhandenen Baum- und Gehölzbestandes verläuft, ist eine Erhaltung des Bestandes nur teilweise möglich.

Unter Beachtung von Sichtdreiecken, Schaffung eines offenen, überschaubaren und sicheren Straßenraumes - Ludwigstraße - zur Vermeidung von Unfällen, ist es sinnvoll, nur die Linden entlang der Straße zu erhalten und den Unterwuchs sowie in ihrem Habitus beeinträchtigte und für den Straßenbereich ungeeignete Gehölze (gemäß Bewertung) zu entfernen.

Die Anlegung einer größeren Grünfläche in diesem Bereich zur Erhaltung von großen Einzelbäumen (Esche, Weide u.ä.), die Baumaßnahmen in unmittelbarer Nähe gefährden, ist aufgrund der Straßennähe und des daraus resultierenden geringen Aufenthaltswertes nicht empfehlenswert.

Eine Gemeinschaftsfläche wurde daher inmitten der Siedlung geplant, um der Forderung nach hoher Aufenthaltsqualität und Siedlungsnähe gerecht zu werden.

Die Siedlungsstruktur und Erschließung wurde ebenfalls in Anlehnung an den Bebauungsplan 'Schwaigfeld' gewählt, um einen einheitlichen Charakter der Bebauung am Ortsrand zu entwickeln.

Aus diesem Grund sowie der Bewertung des Gesamtzustandes der vorhandenen Gehölze ist von einer Erhaltung des Bestandes größtenteils abzusehen.

Die oben aufgeführten Beeinträchtigungen sind bei Realisierung der vorgesehenen Baumaßnahmen unvermeidbar. Durch naturfördernde Maßnahmen, die im Rahmen der Festsetzungen der Grünordnung aufgestellt sind, wird den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung getragen.

4. Naturfördernde Maßnahmen und Festsetzungen für die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die durch die Baumaßnahme verursachte Erhöhung der Bodenversiegelung soll durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen und Unterbauten bei wenig oder nicht befahrenen Flächen und oberirdischen Stellplätzen gering gehalten werden.

Soweit möglich soll unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen geeigneten Flächen auf dem Grundstück und in durchgrünten Flächen versickert werden.

Durch eine erhöhte Überdeckung der Tiefgaragen mit 0,80 m Boden wird die Filter- und Speicherfähigkeit in diesen Bereichen weitgehend erhalten.

Durch die intensive Durchgrünung des Plangebietes, der Pflanzung von Bäumen, z.T. als Alleen im Straßenbereich, Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung rückwärtig der Grundstücksflächen im Osten und Südwesten, der großzügigen öffentlichen Grünfläche im Norden, werden ökologisch wertvolle Bereiche hergestellt, langfristig soll wieder ein Ortsrand entstehen, der einen 'fließenden' Übergang in die freie Landschaft bildet und das Landschaftsbild wieder aufwertet.

Zur weiteren Minimierung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind alle überwiegend geschlossenen Fassadenteile zu begrünen, in einigen Nutzungsräumen sind Garagen mit begrüntem Flachdächern zulässig.

Die Beeinträchtigungen des bestehenden Landschaftsbildes können durch die geplante Bebauung und deren Durchgrünung ausgeglichen, und eine hohe Qualität des Wohngebietes geschaffen werden.

Pflanzenbestände, wie die Gehölzfluren mit Säumen am nördlichen Ortsrand bieten einen neuen Lebensraum für Fauna und Flora.



Die genannten Maßnahmen tragen dazu bei, daß unvermeidbare Auswirkungen nach ihrer Beendigung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen bezüglich des Naturhaushaltes zur Folge haben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Durch die geplanten Baumaßnahmen wird die Grünfläche zwar reduziert, jedoch steht diesem Flächenverlust eine qualitative Aufwertung durch die intensive Durchgrünung des Gebietes und deren Randbereiche gegenüber.

Olching, den 25.05.2000

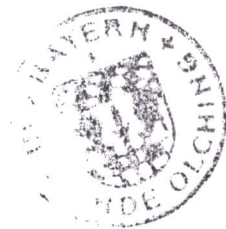
Dipl.Ing. Horst Brehmer
Architekt

Dipl.Ing. Holm Becher
Landschaftsarchitekt

Olching, 13.06.2000

Gemeinde Olching

Siegfried Waibel
Erster Bürgermeister



ANZAHL DER WOHN-EINHEITEN

EINFAMILIENHÄUSER

Bauraum A	5 Einheiten
Bauraum B	12 Einheiten
Bauraum C	28 Einheiten
Bauraum G	22 Einheiten
Gesamt	67 Einheiten

REIHENHÄUSER

Bauraum E	43 Einheiten
-----------	--------------

GESCHOSSWOHNUNGEN

Bauraum F	
75% aus GFL 5300 qm = 3975,00 qm entspricht	53 Einheiten

SONDERWOHNFORM

Bauraum D	20 Einheiten
-----------	--------------

GFZ - BERECHNUNG

Bauraum A: Einfamilienhäuser 200,00 qm GFL/Einheit x 5	950,00 qm
Bauraum B: Einfamilienhäuser 200,00 qm GFL/Einheit x 3 190,00 qm GFL/Einheit x 6 170,00 qm GFL/Einheit x 3	600,00 qm 1.140,00 qm 510,00 qm
Bauraum C: Einfamilienhäuser 185,00 qm GFL/Einheit x 4 170,00 qm GFL/Einheit x 17 160,00 qm GFL/Einheit x 7	740,00 qm 2.890,00 qm 1.120,00 qm
Bauraum D: Sonderwohnform	1.500,00 qm
Bauraum E: Reihenhäuser 980,00 qm GFL/Einheit x 5 1.120,00 qm GFL/Einheit	4.900,00 qm 1.120,00 qm
Bauraum F: Hausgruppen	5.300,00 qm
Bauraum G: Einfamilienhäuser 190,00 qm GFL/Einheit 175,00 qm GFL/Einheit x 2 170,00 qm GFL/Einheit x 8 165,00 qm GFL/Einheit 160,00 qm GFL/Einheit x 10	190,00 qm 350,00 qm 1.360,00 qm 165,00 qm 1.600,00 qm
GESCHOSSFLÄCHE GESAMT	24.960,00 qm

$$\text{GFZ: } \frac{24.435,00 \text{ qm}}{62855,75 \text{ qm}} = 0.388$$