

Stadt	Olching Lkr. Fürstenfeldbruck
Bebauungsplan	Nr. 136 Neu Esting Mitte 1. Änderung
Planung	Stadt Olching Amt für Bauen und Stadtentwicklung Fachbereich 2.2 Stadtplanung und Bauverwaltung Rebhuhnstraße 18, 82140 Olching
Bearbeitung	Dr. Stefanovics
Plandatum	14. 07. 2020 (Entwurf) 21.01.2021 (Satzungsbeschluss)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung.....	2
2.	Verfahren.....	2
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	3
4.	Geltungsbereich und Inhalt der 1. Änderung.....	3

1. Anlass und Ziel der Planung

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 136 „Neu Esting Mitte“ im Jahr 2000 bestand die heutige Bebauung bereits in wesentlichen Teilen. Der Bebauungsplan sieht differenzierte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen und der Grünordnung vor. Im Hinblick auf den baulichen Bestand sind das zusätzliche Baurecht und die weitere Verdichtungsmöglichkeit fein austariert. Es bestehen Bauwünsche seitens der Eigentümerfamilie des Grundstücks mit Flurnummer 852/7, das sich im Bereich von sieben aneinander liegenden Flurstücken befindet, die nördlich von der Kemeterstraße, südlich von der Dachauer Straße und östlich von der Lenzstraße begrenzt werden. Der aktuelle Bebauungsplan zeigt in der Katastergrundlage aus dem Aufstellungszeitraum bereits vier Wohngebäude an der Kemeterstraße. Auch die angrenzenden Grundstücke mit Flurnummern 852/3 und 852 stehen im Eigentum der Familie. Heute ist nur noch eine Lücke auf dem Flurstück 852/7 vorhanden. Die Eigentümer wünschen eine komplette Verlegung der südlichen dort situierten überbaubaren Grundstücksfläche an der Dachauer Straße auf das Flurstück 852/7, da eines der vier genannten Wohngebäude durch einen ins Grundstück hineinragenden Anbau die sinnvolle Anordnung weiterer Gebäude verhindert. Außerdem erwünscht ist eine Verlegung der an der Grundstücksnordseite an der Kemeterstraße gelegenen Zufahrt von der westlichen zur östlichen Grundstücksgrenze, um im dortigen Baufenster eine Doppelgarage errichten zu können.

Ziel der Stadt Olching ist die Neuordnung einzelner Grundstückverhältnisse unter Berücksichtigung bestehender Bebauung und der Bauwünsche der Eigentümer. Das im betroffenen Bereich bestehende Baurecht umfasst drei Baufenster (zwei Doppelhäuser, ein Einzelhaus) und wurde bislang nicht ausgenutzt. Eine Verlegung eines dieser Baufenster auf Wunsch der Eigentümer erscheint vor dem Hintergrund der verhältnismäßig großzügig ausfallenden Fläche, die bislang unbebaut geblieben ist, städtebaulich vertretbar.

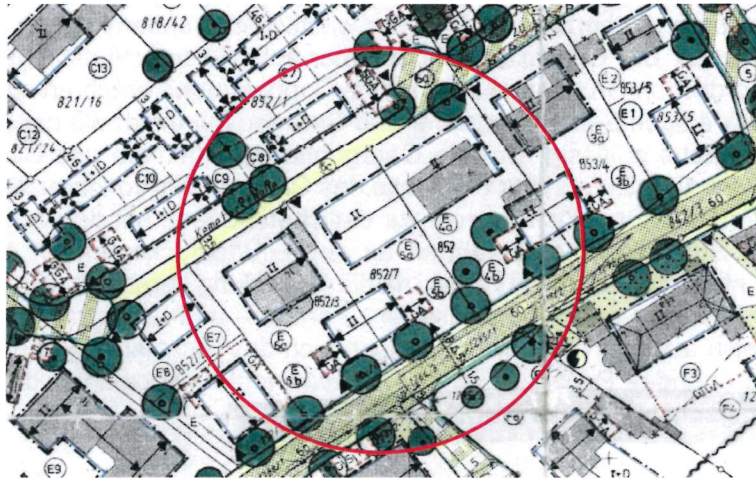
Eine Erweiterung der überbaubaren Fläche auf Flurnummer 852/7, so dass dort ein freistehendes Wohnhaus errichtet werden könnte, ist theoretisch mittels Befreiung bezüglich der Baugrenzen und der Bauweise möglich. Da jedoch der damit einhergehende Verzicht des Eigentümers von Flurnummer 852/3 auf sein Baurecht mit dem geltenden Baugesetz nicht vereinbar ist, wurde eine Änderung des Bebauungsplans notwendig. Um daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen auf den Flurstücken Nr. 852/3 und 852/7 zu ermöglichen, fasste der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Olching in seiner Sitzung am 06. 02. 2020 den Beschluss zur Einleitung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 136 „Neu Esting Mitte“.

2. Verfahren

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Art der Nutzung sowie die für Allgemeine Wohngebiete zulässige Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung bleiben mit der 1. Bebauungsplanänderung beibehalten. Die Grundzüge der Planung werden somit nicht verändert. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b Baugesetzbuch (BauGB) genannten Schutzgüter oder dafür, dass durch die Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Die Änderung des Bebauungsplans wird daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Belange des Flächennutzungsplans oder übergeordneter Planungsebenen sind durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen. Für den gegenständlichen Änderungsbereich ist der Bebauungsplan Nr. 136 „Neu Esting Mitte“ i. d. F. vom 13. 03. 2000 maßgebend. In diesem sind als überbaubare Grundstücksflächen drei Bauräume mittels Baugrenzen sowie die Flächen für Garagen festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die zulässige Grundfläche für Hauptgebäude, Grundflächenzahl mit Tiefgarage, Bauweise, Wandhöhe sowie Zahl und Art der Vollgeschosse geregelt. Weitere Festsetzungen betreffen Regelungen zur Grünordnung, zu Verkehrsflächen, zu Einfriedungen, zur Dachgestaltung sowie zur Gestaltung von Nebenanlagen bzw. Gemeinschaftsanlagen.



Ausschnitt des von der Planänderung betroffenen Gebiets im rechtskräftigen Bebauungsplan



Bereich der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans

4. Geltungsbereich und Inhalt der 1. Änderung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst die Grundstücke Flurnummer 852/3 und 852/7 auf einer Fläche von etwa 1956 m². Innerhalb des Geltungsbereichs werden die zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans ersetzt durch eine

Verlagerung des Bauraumes im südlichen Teil des Flurstücks Nr. 852/3 um ca. 11 m östlich auf das benachbarte Flurstück 852/7, wobei sich die horizontalen Fluchtlinien des Bauraumes nicht verändern. Da sich mit der Verlagerung die Grundfläche auf der Grundstücksnummer E5b des Flurstücks 852/7 deutlich auf 138 m² vergrößert, wird der Bereich des zusätzlich hinzugekommenen Bauraumes durch eine Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße vom restlichen Flurstück abgegrenzt. Im Zuge dessen ändert sich die zulässige Bauweise von Doppelhaus- zu Einzelhausbebauung. Die bisherig an die Westseite des Bauraumes angefügte Stellfläche für eine Doppelgarage kann wegen Platzmangels auf dem neuen Flurstück nicht untergebracht werden. Die aus diesem Grunde erfolgte Änderung von Doppel- auf Einzelgaragenfläche erscheint dahingehend vertretbar, da eine Garagenhälfte bislang dem benachbarten Flurstück Nr. 852/3 zugeordnet war, dessen bislang nicht ausgenutztes Baurecht mit der vorliegenden Planänderung verfällt. Die mit der Einzelhausbebauung auf Flurstück Nr. 852/7 einhergehende Fläche für eine Einzelgarage mitsamt Zufahrt wird aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht an der westlichen, sondern an der östlichen Baugrenze festgesetzt. Der Grundstückseigentümer äußerte den Wunsch, für das Baufenster auf der nördlichen Grundstückshälfte eine Doppelgarage errichten zu können. Gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplans sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Um die Garagenfläche innerhalb des Bauraumes zu ermöglichen, wird die Zufahrt zur Nordseite des Grundstücks von ihrer bisherigen Lage an der westlichen Grundstücksgrenze zur östlichen verlegt. Mit der Verlegung wird die paarweise Bündelung der Zufahrten an den Grundstücksgrenzen aufgegeben. Dies erscheint städtebaulich vertretbar, da die Bündelung bereits im unmittelbaren Nahbereich der Flurstücke zwischen Dachauer-, Kemeter- und Lenzstraße nicht eingehalten wird und sich auch im übrigen Geltungsbereich des rechtskräftigen Plans nicht als einheitlich ordnendes Prinzip erweist. Alle weiteren Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans gelten unverändert fort.

Stadt

Olching, den 19.03.2021.....

.....
Andreas Magg, Erster Bürgermeister