

Stadt

Olching

Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan

**Nr. 128 „Schwaigfeld“
12. Änderung**

Planung

Stadt Olching
Amt für Bauen und Stadtentwicklung
Rebhuhnstraße 18, 82140 Olching

Az.: 610-128_12

Bearbeitung

Glaß

Plandatum

03.06.2025 (Entwurf)
12.08.2025 (Satzung)

Begründung

1. Anlass der Planung und Kurzdarstellung

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 29.06.2023 die Änderung des Bebauungsplans Nr. 128 „Schwaigfeld“ beschlossen, mit dem Ziel einer Neuordnung der überbaubaren Grundstücksfläche, der Höhenentwicklung und des Maßes der baulichen Nutzung. Der Planbereich war zuletzt Gegenstand der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 128, wobei der gegenständliche Bereich keine Änderung erfuhr und somit dem ursprünglichen Bebauungsplan bzw. der ursprünglichen Konzeption aus dem Jahr 1996 entspricht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 4.600 m². Festgesetzt ist eine III-geschossige L-förmige Bebauung. Die Art der Nutzung ist Reines Wohnen (WR). Das Änderungsverfahren soll als vereinfachtes Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Für den Bauraum 24 des Bebauungsplans Nr. 128 „Schwaigfeld“ wurde am 03.02.2025 ein Bauantrag für die Errichtung einer Wohnanlage mit 83 Wohnungen für „betreutes Wohnen“ eingereicht.

Auf Grund der besonderen Anforderungen an Gebäude mit betreutem Wohnen, wie z. B. behinderten gerechte Zimmer, breite Flure, etc. wären Befreiungen insbesondere für Wandhöhe, Grund- und Geschossfläche, sowie oberirdische Stellplätze vom Bebauungsplan erforderlich.

Die Verwaltung der Stadt Olching hätte die erforderlichen Befreiungen auf Grund § 31 Abs. 3 BauGB für vertretbar gehalten. Das Landratsamt signalisierte dem Bauherrn jedoch sofort, dass die erforderlichen Befreiungen nicht in Aussicht gestellt werden können. Der Bauantrag wurde daraufhin zurückgezogen.

Gespräche mit Bauherrn und Landratsamt führten zu dem Ergebnis, dass eine Bebauungsplanänderung für die Umsetzung des Vorhabens erforderlich ist.

Auf Grund der besonderen Wohnform und der positiven Wirkung eines betreuten Wohnens auf das Stadtgebiet, soll daher der Bebauungsplan geändert werden.

Die Baugrenzen sowie die Geschossigkeit für das Hauptgebäude bleiben unverändert bestehen, diese werden mit dem geplanten Vorhaben eingehalten.

Die Grund- und Geschossfläche werden so angepasst, dass eine Ausnutzung des Bauflächenersparnis möglich ist. Dies war bisher nicht der Fall.

Für ein betreutes Wohnen sind zudem höhere Deckenhöhen als bei normalem Wohnbau gefordert. Daher kann die bisher festgesetzte Wandhöhe von 9,0 m nicht eingehalten werden. Es erfolgt eine Erhöhung auf 9,90 m. Die festgesetzte Firsthöhe mit 11,0 m kann eingehalten werden, daher bleibt diese unverändert.

Bisher war im Bebauungsplan keine Festsetzung für oberirdische Stellplätze (St) vorgesehen. Da für ein betreutes Wohnen nicht so viele Stellplätze wie für normalen Wohnungsbau erforderlich sind, können die notwendigen Stellplätze nun auch oberirdisch, anstatt in einer kostenintensiven Tiefgarage untergebracht werden. Der Bebauungsplan wird daher um eine Fläche für oberirdische Stellplätze ergänzt. Es wird jedoch weiterhin durch den Bebauungsplan möglich sein, eine Tiefgarage umzusetzen.

Die erforderlichen Stellplätze für Personal und Besucher sollen gut erreichbar angelegt und über die bereits bestehende Zufahrt erschlossen werden. Die Erschließung wird durch den Bebauungsplan rechtlich gesichert. Bisher war sie an einer anderen Stelle vorgesehen.

Im bestehenden Bebauungsplan bisher als zu pflanzend festgesetzte Bäume können durch die neue Festsetzung für die Fläche für oberirdische Stellplätze z.T. in ihrer Lage nicht mehr gehalten werden. Deren Standort wird daher angepasst.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung stehen auf dem Grundstück ausreichend bodenschlüssige Flächen zur Verfügung. Anfallendes Niederschlagswasser ist oberflächennah in belebten Bodenschichten über Mulden und Rigolen zu versickern.

Gemäß Bebauungsplan sind untergeordnete Nebenanlagen zulässig. Vom Bauherrn wird ein Gebäude für Geräte, Müll und E-Scooter sowie eine Überdachung für Fahrräder geplant. Auf Grund der geplanten Größe ist fraglich, ob noch von einer untergeordneten Nebenanlage gesprochen werden kann. Um hier eine klare Regelung zu schaffen, wird ein gesondertes Baufenster für Nebenanlagen (FSt/M) festgesetzt.

Stadt

Olching, den

21.08.2025


.....
Maximilian Gigl, 2. Bürgermeister