

Stadt	Olching Lkr. Fürstenfeldbruck
Bebauungsplan	Nr. 169 „Max-Reger-Straße“ 1. Änderung
Planfertiger	Stadt Olching Bauamt Rebhuhnstraße 18, 82140 Olching
Plandatum:	12.01.2015 29.01.2015 30.04.2015

Begründung

Inhalt

- 1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung
- 2 Geltungsbereich, Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes
- 3 Planungsrechtliche Situation
- 4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 5 Inhalt des Bebauungsplanes
- 6 Eingriffs- / Ausgleichsregelung
- 7 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes
- 8 Alternativen
- 9 Wesentliche Auswirkungen
- 10 Verfahren

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan für das Gebiet trat mit Bekanntmachung vom 24.06.2013 in Kraft.

Ziel und Zweck der Planung der 1. Änderung ist es, die bislang als öffentliche Grünflächen dargestellten Bereiche beidseits der Lärmschutzanlage künftig als private Grünflächen festzusetzen. Unter Wahrung der Ziele des Umweltschutzes und der Lärmvorsorge können wirtschaftliche Lasten für die Allgemeinheit, die für Unterhalt und Pflege fällig wären, auf die durch die Grünflächen und Lärmschutzanlagen begünstigten Anwohner übergewälzt werden, ohne dass es für diese zu einer Verschlechterung der Wohnverhältnisse und der Bodennutzung kommt. Für die angrenzenden Eigentümer werden sogar eingeschränkte weitere Nutzungsmöglichkeiten eröffnet, die bei einer Festsetzung als öffentliche Grünfläche so nicht bestanden hätten.

2 Geltungsbereich, Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 1. Änderung befindet sich im Südwesten, Süden und Osten des Baugebietes. Er umfasst die Lärmschutzanlage als Wall-Wand-Kombination und den Ortsrand Richtung Osten zur freien Feldflur. Im Süden grenzt ein Gewerbebetrieb an. Im Norden verläuft die ringförmige Erschließungsstraße des Baugebietes, im weiteren Verlauf grenzen ausschließlich Privatgrundstücke, bzw. die privaten Gärten an die Fläche an.

Die Breite der Fläche beträgt ca. 10 – 40 m. Die Gesamtfläche beträgt ca. 9.000 qm.

Der Änderungsbereich wird zum einen geprägt durch die Lärmschutzanlage auf dem Wall der im östlichen Bereich ausläuft. Daran anschließend findet sich der weitgehend ebene Puffer zwischen Bebauung und Feldflur.

3 Planungsrechtliche Situation

Der Änderungsbereich befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 169. Die Darstellung im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des gesamten Gebietes ist eine gewerblich genutzte Fläche.

4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes soll die Darstellung entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 169 angepasst werden. Die bloße Anpassung ist zulässig, da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren entwickelt wurde.

5 Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Grünordnung

Die Festsetzung erfolgt als private Grünfläche, die landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen ist. In der Gestaltung und der Auswirkung auf den Naturhaushalt entspricht dies auch der bisherigen Festsetzung.

Zur Verbesserung der sozialen Infrastruktur können insbesondere in der östlichen Teilfläche quartiersbezogene Kinderspielflächen angelegt werden. Um die angrenzenden (Feld-) Wege zu erreichen, sollen Wegeverbindungen zugelassen

sen werden, die vorrangig aus den Stichstraßen entwickelt werden. Die Wege werden, um Nachteile auf den Naturhaushalt zu begrenzen, in der Breite beschränkt und in wassergebundener Bauart vorgeschrieben.

Die Bepflanzung der Fläche ist mit standortgerechten heimischen Gehölzen und Wiesenflächen in der Artenzusammenstellung von trockenen Schotterflächen herzustellen. Dadurch soll entsprechend der Ziele des ursprünglichen Bebauungsplanes eine Einbindung und ein Übergang in die freie Landschaft ermöglicht werden.

Die private Grünfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist entsprechend der Ausgangssituation (Gehölzgruppen mit Ruderalfluren) zu erhalten oder wiederherzustellen.

5.2 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes erfolgen keine Eingriffe in Natur und Landschaft. Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

6 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Durch Anwendung des Planzgebotes nach § 178 BauGB kann das Ziel einer Bepflanzung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes durchgesetzt werden.

7 Alternativen

Alternative wäre gewesen, die jetzige Darstellung als öffentliche Grünfläche zu belassen.

8 Wesentliche Auswirkungen

Der Bebauungsplan hat Auswirkungen auf die Eigentümer im Plangebiet. Die Lärmschutzanlagen und die Grünflächen wurden einheitlich durch den Erschließungsträger hergestellt.

Für die spätere Unterhaltung, Pflege und ggf. Neuanlage der Lärmschutzanlage und der Grünflächen sind dann die jeweiligen (Teil-) Eigentümer verantwortlich. Regelungen zu sich daraus ergebenden Rechten und Pflichten sollen durch entsprechende Vereinbarungen in den Kaufverträgen gesichert werden.

9 Verfahren

Der Bebauungsplan kann im vereinfachten Verfahren nach 13 BauGB geändert und ergänzt werden. Der Flächennutzungsplan ist zu berichtigen. Diese Berichtigung erfolgt im Rahmen der Neuaufstellung.

Olching, den 20.01.2015

Stadt Olching – Bauamt
i. A.
gez.
Markus Brunnhuber

Stadt	Olching Lkr. Fürstenfeldbruck
Bebauungsplan	Nr. 169 „Max-Reger-Straße“ 1. Änderung
Planfertiger	Stadt Olching Bauamt Rebhuhnstraße 18, 82140 Olching
Plandatum:	12.01.2015 29.01.2015 30.04.2015

Begründung

Inhalt

- 1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung
- 2 Geltungsbereich, Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes
- 3 Planungsrechtliche Situation
- 4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 5 Inhalt des Bebauungsplanes
- 6 Eingriffs- / Ausgleichsregelung
- 7 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes
- 8 Alternativen
- 9 Wesentliche Auswirkungen
- 10 Verfahren

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan für das Gebiet trat mit Bekanntmachung vom 24.06.2013 in Kraft.

Ziel und Zweck der Planung der 1. Änderung ist es, die bislang als öffentliche Grünflächen dargestellten Bereiche beidseits der Lärmschutzanlage künftig als private Grünflächen festzusetzen. Unter Wahrung der Ziele des Umweltschutzes und der Lärmvorsorge können wirtschaftliche Lasten für die Allgemeinheit, die für Unterhalt und Pflege fällig wären, auf die durch die Grünflächen und Lärmschutzanlagen begünstigten Anwohner übergewälzt werden, ohne dass es für diese zu einer Verschlechterung der Wohnverhältnisse und der Bodennutzung kommt. Für die angrenzenden Eigentümer werden sogar eingeschränkte weitere Nutzungsmöglichkeiten eröffnet, die bei einer Festsetzung als öffentliche Grünfläche so nicht bestanden hätten.

2 Geltungsbereich, Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 1. Änderung befindet sich im Südwesten, Süden und Osten des Baugebietes. Er umfasst die Lärmschutzanlage als Wall-Wand-Kombination und den Ortsrand Richtung Osten zur freien Feldflur. Im Süden grenzt ein Gewerbebetrieb an. Im Norden verläuft die ringförmige Erschließungsstraße des Baugebietes, im weiteren Verlauf grenzen ausschließlich Privatgrundstücke, bzw. die privaten Gärten an die Fläche an.

Die Breite der Fläche beträgt ca. 10 – 40 m. Die Gesamtfläche beträgt ca. 9.000 qm.

Der Änderungsbereich wird zum einen geprägt durch die Lärmschutzanlage auf dem Wall der im östlichen Bereich ausläuft. Daran anschließend findet sich der weitgehend ebene Puffer zwischen Bebauung und Feldflur.

3 Planungsrechtliche Situation

Der Änderungsbereich befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 169. Die Darstellung im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des gesamten Gebietes ist eine gewerblich genutzte Fläche.

4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes soll die Darstellung entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 169 angepasst werden. Die bloße Anpassung ist zulässig, da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren entwickelt wurde.

5 Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Grünordnung

Die Festsetzung erfolgt als private Grünfläche, die landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen ist. In der Gestaltung und der Auswirkung auf den Naturhaushalt entspricht dies auch der bisherigen Festsetzung.

Zur Verbesserung der sozialen Infrastruktur können insbesondere in der östlichen Teilfläche quartiersbezogene Kinderspielflächen angelegt werden. Um die angrenzenden (Feld-) Wege zu erreichen, sollen Wegeverbindungen zugelassen

sen werden, die vorrangig aus den Stichstraßen entwickelt werden. Die Wege werden, um Nachteile auf den Naturhaushalt zu begrenzen, in der Breite beschränkt und in wassergebundener Bauart vorgeschrieben.

Die Bepflanzung der Fläche ist mit standortgerechten heimischen Gehölzen und Wiesenflächen in der Artenzusammenstellung von trockenen Schotterflächen herzustellen. Dadurch soll entsprechend der Ziele des ursprünglichen Bebauungsplanes eine Einbindung und ein Übergang in die freie Landschaft ermöglicht werden.

Die private Grünfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist entsprechend der Ausgangssituation (Gehölzgruppen mit Ruderalfluren) zu erhalten oder wiederherzustellen.

5.2 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes erfolgen keine Eingriffe in Natur und Landschaft. Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

6 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Durch Anwendung des Planzgebotes nach § 178 BauGB kann das Ziel einer Bepflanzung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes durchgesetzt werden.

7 Alternativen

Alternative wäre gewesen, die jetzige Darstellung als öffentliche Grünfläche zu belassen.

8 Wesentliche Auswirkungen

Der Bebauungsplan hat Auswirkungen auf die Eigentümer im Plangebiet.

Die Lärmschutzanlagen und die Grünflächen wurden einheitlich durch den Erschließungsträger hergestellt.

Für die spätere Unterhaltung, Pflege und ggf. Neuanlage der Lärmschutzanlage und der Grünflächen sind dann die jeweiligen (Teil-) Eigentümer verantwortlich. Regelungen zu sich daraus ergebenden Rechten und Pflichten sollen durch entsprechende Vereinbarungen in den Kaufverträgen gesichert werden.

9 Verfahren

Der Bebauungsplan kann im vereinfachten Verfahren nach 13 BauGB geändert und ergänzt werden. Der Flächennutzungsplan ist zu berichtigen. Diese Berichtigung erfolgt im Rahmen der Neuaufstellung.

Olching, den 20.01.2015

Stadt Olching – Bauamt
i. A.
gez.
Markus Brunnhuber

Stadt	Olching Lkr. Fürstenfeldbruck
Bebauungsplan	Nr. 169 „Max-Reger-Straße“ 1. Änderung
Planfertiger	Stadt Olching Bauamt Rebhuhnstraße 18, 82140 Olching
Plandatum:	12.01.2015 29.01.2015 30.04.2015

Begründung

Inhalt

- 1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung
- 2 Geltungsbereich, Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes
- 3 Planungsrechtliche Situation
- 4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 5 Inhalt des Bebauungsplanes
- 6 Eingriffs- / Ausgleichsregelung
- 7 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes
- 8 Alternativen
- 9 Wesentliche Auswirkungen
- 10 Verfahren

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan für das Gebiet trat mit Bekanntmachung vom 24.06.2013 in Kraft.

Ziel und Zweck der Planung der 1. Änderung ist es, die bislang als öffentliche Grünflächen dargestellten Bereiche beidseits der Lärmschutzanlage künftig als private Grünflächen festzusetzen. Unter Wahrung der Ziele des Umweltschutzes und der Lärmvorsorge können wirtschaftliche Lasten für die Allgemeinheit, die für Unterhalt und Pflege fällig wären, auf die durch die Grünflächen und Lärmschutzanlagen begünstigten Anwohner übergewälzt werden, ohne dass es für diese zu einer Verschlechterung der Wohnverhältnisse und der Bodennutzung kommt. Für die angrenzenden Eigentümer werden sogar eingeschränkte weitere Nutzungsmöglichkeiten eröffnet, die bei einer Festsetzung als öffentliche Grünfläche so nicht bestanden hätten.

2 Geltungsbereich, Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 1. Änderung befindet sich im Südwesten, Süden und Osten des Baugebietes. Er umfasst die Lärmschutzanlage als Wall-Wand-Kombination und den Ortsrand Richtung Osten zur freien Feldflur. Im Süden grenzt ein Gewerbebetrieb an. Im Norden verläuft die ringförmige Erschließungsstraße des Baugebietes, im weiteren Verlauf grenzen ausschließlich Privatgrundstücke, bzw. die privaten Gärten an die Fläche an.

Die Breite der Fläche beträgt ca. 10 – 40 m. Die Gesamtfläche beträgt ca. 9.000 qm.

Der Änderungsbereich wird zum einen geprägt durch die Lärmschutzanlage auf dem Wall der im östlichen Bereich ausläuft. Daran anschließend findet sich der weitgehend ebene Puffer zwischen Bebauung und Feldflur.

3 Planungsrechtliche Situation

Der Änderungsbereich befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 169. Die Darstellung im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des gesamten Gebietes ist eine gewerblich genutzte Fläche.

4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes soll die Darstellung entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 169 angepasst werden. Die bloße Anpassung ist zulässig, da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren entwickelt wurde.

5 Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Grünordnung

Die Festsetzung erfolgt als private Grünfläche, die landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen ist. In der Gestaltung und der Auswirkung auf den Naturhaushalt entspricht dies auch der bisherigen Festsetzung.

Zur Verbesserung der sozialen Infrastruktur können insbesondere in der östlichen Teilfläche quartiersbezogene Kinderspielflächen angelegt werden. Um die angrenzenden (Feld- Wege zu erreichen, sollen Wegeverbindungen zugelas-

sen werden, die vorrangig aus den Stichstraßen entwickelt werden. Die Wege werden, um Nachteile auf den Naturhaushalt zu begrenzen, in der Breite beschränkt und in wassergebundener Bauart vorgeschrieben.

Die Bepflanzung der Fläche ist mit standortgerechten heimischen Gehölzen und Wiesenflächen in der Artenzusammenstellung von trockenen Schotterflächen herzustellen. Dadurch soll entsprechend der Ziele des ursprünglichen Bebauungsplanes eine Einbindung und ein Übergang in die freie Landschaft ermöglicht werden.

Die private Grünfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist entsprechend der Ausgangssituation (Gehölzgruppen mit Ruderalfluren) zu erhalten oder wiederherzustellen.

5.2 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes erfolgen keine Eingriffe in Natur und Landschaft. Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

6 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Durch Anwendung des Planzgebotes nach § 178 BauGB kann das Ziel einer Bepflanzung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes durchgesetzt werden.

7 Alternativen

Alternative wäre gewesen, die jetzige Darstellung als öffentliche Grünfläche zu belassen.

8 Wesentliche Auswirkungen

Der Bebauungsplan hat Auswirkungen auf die Eigentümer im Plangebiet. Die Lärmschutzanlagen und die Grünflächen wurden einheitlich durch den Erschließungsträger hergestellt.

Für die spätere Unterhaltung, Pflege und ggf. Neuanlage der Lärmschutzanlage und der Grünflächen sind dann die jeweiligen (Teil-) Eigentümer verantwortlich. Regelungen zu sich daraus ergebenden Rechten und Pflichten sollen durch entsprechende Vereinbarungen in den Kaufverträgen gesichert werden.

9 Verfahren

Der Bebauungsplan kann im vereinfachten Verfahren nach 13 BauGB geändert und ergänzt werden. Der Flächennutzungsplan ist zu berichtigen. Diese Berichtigung erfolgt im Rahmen der Neuaufstellung.

Olching, den 20.01.2015

Stadt Olching – Bauamt
i. A.
gez.
Markus Brunnhuber

Stadt	Olching Lkr. Fürstenfeldbruck
Bebauungsplan	Nr. 169 „Max-Reger-Straße“ 1. Änderung
Planfertiger	Stadt Olching Bauamt Rebhuhnstraße 18, 82140 Olching
Plandatum:	12.01.2015 29.01.2015 30.04.2015

Begründung

Inhalt

- 1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung
- 2 Geltungsbereich, Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes
- 3 Planungsrechtliche Situation
- 4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 5 Inhalt des Bebauungsplanes
- 6 Eingriffs- / Ausgleichsregelung
- 7 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes
- 8 Alternativen
- 9 Wesentliche Auswirkungen
- 10 Verfahren

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan für das Gebiet trat mit Bekanntmachung vom 24.06.2013 in Kraft.

Ziel und Zweck der Planung der 1. Änderung ist es, die bislang als öffentliche Grünflächen dargestellten Bereiche beidseits der Lärmschutzanlage künftig als private Grünflächen festzusetzen. Unter Wahrung der Ziele des Umweltschutzes und der Lärmvorsorge können wirtschaftliche Lasten für die Allgemeinheit, die für Unterhalt und Pflege fällig wären, auf die durch die Grünflächen und Lärmschutzanlagen begünstigten Anwohner übergewälzt werden, ohne dass es für diese zu einer Verschlechterung der Wohnverhältnisse und der Bodennutzung kommt. Für die angrenzenden Eigentümer werden sogar eingeschränkte weitere Nutzungsmöglichkeiten eröffnet, die bei einer Festsetzung als öffentliche Grünfläche so nicht bestanden hätten.

2 Geltungsbereich, Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 1. Änderung befindet sich im Südwesten, Süden und Osten des Baugebietes. Er umfasst die Lärmschutzanlage als Wall-Wand-Kombination und den Ortsrand Richtung Osten zur freien Feldflur. Im Süden grenzt ein Gewerbebetrieb an. Im Norden verläuft die ringförmige Erschließungsstraße des Baugebietes, im weiteren Verlauf grenzen ausschließlich Privatgrundstücke, bzw. die privaten Gärten an die Fläche an.

Die Breite der Fläche beträgt ca. 10 – 40 m. Die Gesamtfläche beträgt ca. 9.000 qm.

Der Änderungsbereich wird zum einen geprägt durch die Lärmschutzanlage auf dem Wall der im östlichen Bereich ausläuft. Daran anschließend findet sich der weitgehend ebene Puffer zwischen Bebauung und Feldflur.

3 Planungsrechtliche Situation

Der Änderungsbereich befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 169. Die Darstellung im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des gesamten Gebietes ist eine gewerblich genutzte Fläche.

4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes soll die Darstellung entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 169 angepasst werden. Die bloße Anpassung ist zulässig, da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren entwickelt wurde.

5 Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Grünordnung

Die Festsetzung erfolgt als private Grünfläche, die landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen ist. In der Gestaltung und der Auswirkung auf den Naturhaushalt entspricht dies auch der bisherigen Festsetzung.

Zur Verbesserung der sozialen Infrastruktur können insbesondere in der östlichen Teilfläche quartiersbezogene Kinderspielflächen angelegt werden. Um die angrenzenden (Feld-) Wege zu erreichen, sollen Wegeverbindungen zugelassen

sen werden, die vorrangig aus den Stichstraßen entwickelt werden. Die Wege werden, um Nachteile auf den Naturhaushalt zu begrenzen, in der Breite beschränkt und in wassergebundener Bauart vorgeschrieben.

Die Bepflanzung der Fläche ist mit standortgerechten heimischen Gehölzen und Wiesenflächen in der Artenzusammenstellung von trockenen Schotterflächen herzustellen. Dadurch soll entsprechend der Ziele des ursprünglichen Bebauungsplanes eine Einbindung und ein Übergang in die freie Landschaft ermöglicht werden.

Die private Grünfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist entsprechend der Ausgangssituation (Gehölzgruppen mit Ruderalfluren) zu erhalten oder wiederherzustellen.

5.2 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes erfolgen keine Eingriffe in Natur und Landschaft. Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

6 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Durch Anwendung des Planzgebotes nach § 178 BauGB kann das Ziel einer Bepflanzung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes durchgesetzt werden.

7 Alternativen

Alternative wäre gewesen, die jetzige Darstellung als öffentliche Grünfläche zu belassen.

8 Wesentliche Auswirkungen

Der Bebauungsplan hat Auswirkungen auf die Eigentümer im Plangebiet. Die Lärmschutzanlagen und die Grünflächen wurden einheitlich durch den Erschließungsträger hergestellt.

Für die spätere Unterhaltung, Pflege und ggf. Neuanlage der Lärmschutzanlage und der Grünflächen sind dann die jeweiligen (Teil-) Eigentümer verantwortlich. Regelungen zu sich daraus ergebenden Rechten und Pflichten sollen durch entsprechende Vereinbarungen in den Kaufverträgen gesichert werden.

9 Verfahren

Der Bebauungsplan kann im vereinfachten Verfahren nach 13 BauGB geändert und ergänzt werden. Der Flächennutzungsplan ist zu berichtigen. Diese Berichtigung erfolgt im Rahmen der Neuaufstellung.

Olching, den 20.01.2015

Stadt Olching – Bauamt
i. A.
gez.
Markus Brunnhuber

Stadt	Olching Lkr. Fürstenfeldbruck
Bebauungsplan	Nr. 169 „Max-Reger-Straße“ 1. Änderung
Planfertiger	Stadt Olching Bauamt Rebhuhnstraße 18, 82140 Olching
Plandatum:	12.01.2015 29.01.2015 30.04.2015

Begründung

Inhalt

- 1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung
- 2 Geltungsbereich, Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes
- 3 Planungsrechtliche Situation
- 4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 5 Inhalt des Bebauungsplanes
- 6 Eingriffs- / Ausgleichsregelung
- 7 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes
- 8 Alternativen
- 9 Wesentliche Auswirkungen
- 10 Verfahren

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan für das Gebiet trat mit Bekanntmachung vom 24.06.2013 in Kraft.

Ziel und Zweck der Planung der 1. Änderung ist es, die bislang als öffentliche Grünflächen dargestellten Bereiche beidseits der Lärmschutzanlage künftig als private Grünflächen festzusetzen. Unter Wahrung der Ziele des Umweltschutzes und der Lärmvorsorge können wirtschaftliche Lasten für die Allgemeinheit, die für Unterhalt und Pflege fällig wären, auf die durch die Grünflächen und Lärmschutzanlagen begünstigten Anwohner übergewälzt werden, ohne dass es für diese zu einer Verschlechterung der Wohnverhältnisse und der Bodennutzung kommt. Für die angrenzenden Eigentümer werden sogar eingeschränkte weitere Nutzungsmöglichkeiten eröffnet, die bei einer Festsetzung als öffentliche Grünfläche so nicht bestanden hätten.

2 Geltungsbereich, Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 1. Änderung befindet sich im Südwesten, Süden und Osten des Baugebietes. Er umfasst die Lärmschutzanlage als Wall-Wand-Kombination und den Ortsrand Richtung Osten zur freien Feldflur. Im Süden grenzt ein Gewerbebetrieb an. Im Norden verläuft die ringförmige Erschließungsstraße des Baugebietes, im weiteren Verlauf grenzen ausschließlich Privatgrundstücke, bzw. die privaten Gärten an die Fläche an.

Die Breite der Fläche beträgt ca. 10 – 40 m. Die Gesamtfläche beträgt ca. 9.000 qm.

Der Änderungsbereich wird zum einen geprägt durch die Lärmschutzanlage auf dem Wall der im östlichen Bereich ausläuft. Daran anschließend findet sich der weitgehend ebene Puffer zwischen Bebauung und Feldflur.

3 Planungsrechtliche Situation

Der Änderungsbereich befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 169. Die Darstellung im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des gesamten Gebietes ist eine gewerblich genutzte Fläche.

4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes soll die Darstellung entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 169 angepasst werden. Die bloße Anpassung ist zulässig, da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren entwickelt wurde.

5 Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Grünordnung

Die Festsetzung erfolgt als private Grünfläche, die landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen ist. In der Gestaltung und der Auswirkung auf den Naturhaushalt entspricht dies auch der bisherigen Festsetzung.

Zur Verbesserung der sozialen Infrastruktur können insbesondere in der östlichen Teilfläche quartiersbezogene Kinderspielflächen angelegt werden. Um die angrenzenden (Feld-) Wege zu erreichen, sollen Wegeverbindungen zugelassen

sen werden, die vorrangig aus den Stichstraßen entwickelt werden. Die Wege werden, um Nachteile auf den Naturhaushalt zu begrenzen, in der Breite beschränkt und in wassergebundener Bauart vorgeschrieben.

Die Bepflanzung der Fläche ist mit standortgerechten heimischen Gehölzen und Wiesenflächen in der Artenzusammenstellung von trockenen Schotterflächen herzustellen. Dadurch soll entsprechend der Ziele des ursprünglichen Bebauungsplanes eine Einbindung und ein Übergang in die freie Landschaft ermöglicht werden.

Die private Grünfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist entsprechend der Ausgangssituation (Gehölzgruppen mit Ruderalfluren) zu erhalten oder wiederherzustellen.

5.2 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes erfolgen keine Eingriffe in Natur und Landschaft. Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

6 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Durch Anwendung des Planzgebotes nach § 178 BauGB kann das Ziel einer Bepflanzung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes durchgesetzt werden.

7 Alternativen

Alternative wäre gewesen, die jetzige Darstellung als öffentliche Grünfläche zu belassen.

8 Wesentliche Auswirkungen

Der Bebauungsplan hat Auswirkungen auf die Eigentümer im Plangebiet. Die Lärmschutzanlagen und die Grünflächen wurden einheitlich durch den Erschließungsträger hergestellt.

Für die spätere Unterhaltung, Pflege und ggf. Neuanlage der Lärmschutzanlage und der Grünflächen sind dann die jeweiligen (Teil-) Eigentümer verantwortlich. Regelungen zu sich daraus ergebenden Rechten und Pflichten sollen durch entsprechende Vereinbarungen in den Kaufverträgen gesichert werden.

9 Verfahren

Der Bebauungsplan kann im vereinfachten Verfahren nach 13 BauGB geändert und ergänzt werden. Der Flächennutzungsplan ist zu berichtigen. Diese Berichtigung erfolgt im Rahmen der Neuaufstellung.

Olching, den 20.01.2015

Stadt Olching – Bauamt
i. A.
gez.
Markus Brunnhuber

Stadt	Olching Lkr. Fürstenfeldbruck
Bebauungsplan	Nr. 169 „Max-Reger-Straße“ 1. Änderung
Planfertiger	Stadt Olching Bauamt Rebhuhnstraße 18, 82140 Olching
Plandatum:	12.01.2015 29.01.2015 30.04.2015

Begründung

Inhalt

- 1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung
- 2 Geltungsbereich, Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes
- 3 Planungsrechtliche Situation
- 4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 5 Inhalt des Bebauungsplanes
- 6 Eingriffs- / Ausgleichsregelung
- 7 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes
- 8 Alternativen
- 9 Wesentliche Auswirkungen
- 10 Verfahren

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan für das Gebiet trat mit Bekanntmachung vom 24.06.2013 in Kraft.

Ziel und Zweck der Planung der 1. Änderung ist es, die bislang als öffentliche Grünflächen dargestellten Bereiche beidseits der Lärmschutzanlage künftig als private Grünflächen festzusetzen. Unter Wahrung der Ziele des Umweltschutzes und der Lärmvorsorge können wirtschaftliche Lasten für die Allgemeinheit, die für Unterhalt und Pflege fällig wären, auf die durch die Grünflächen und Lärmschutzanlagen begünstigten Anwohner übergewälzt werden, ohne dass es für diese zu einer Verschlechterung der Wohnverhältnisse und der Bodennutzung kommt. Für die angrenzenden Eigentümer werden sogar eingeschränkte weitere Nutzungsmöglichkeiten eröffnet, die bei einer Festsetzung als öffentliche Grünfläche so nicht bestanden hätten.

2 Geltungsbereich, Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 1. Änderung befindet sich im Südwesten, Süden und Osten des Baugebietes. Er umfasst die Lärmschutzanlage als Wall-Wand-Kombination und den Ortsrand Richtung Osten zur freien Feldflur. Im Süden grenzt ein Gewerbebetrieb an. Im Norden verläuft die ringförmige Erschließungsstraße des Baugebietes, im weiteren Verlauf grenzen ausschließlich Privatgrundstücke, bzw. die privaten Gärten an die Fläche an.

Die Breite der Fläche beträgt ca. 10 – 40 m. Die Gesamtfläche beträgt ca. 9.000 qm.

Der Änderungsbereich wird zum einen geprägt durch die Lärmschutzanlage auf dem Wall der im östlichen Bereich ausläuft. Daran anschließend findet sich der weitgehend ebene Puffer zwischen Bebauung und Feldflur.

3 Planungsrechtliche Situation

Der Änderungsbereich befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 169. Die Darstellung im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des gesamten Gebietes ist eine gewerblich genutzte Fläche.

4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes soll die Darstellung entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 169 angepasst werden. Die bloße Anpassung ist zulässig, da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren entwickelt wurde.

5 Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Grünordnung

Die Festsetzung erfolgt als private Grünfläche, die landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen ist. In der Gestaltung und der Auswirkung auf den Naturhaushalt entspricht dies auch der bisherigen Festsetzung.

Zur Verbesserung der sozialen Infrastruktur können insbesondere in der östlichen Teilfläche quartiersbezogene Kinderspielflächen angelegt werden. Um die angrenzenden (Feld-) Wege zu erreichen, sollen Wegeverbindungen zugelassen

sen werden, die vorrangig aus den Stichstraßen entwickelt werden. Die Wege werden, um Nachteile auf den Naturhaushalt zu begrenzen, in der Breite beschränkt und in wassergebundener Bauart vorgeschrieben.

Die Bepflanzung der Fläche ist mit standortgerechten heimischen Gehölzen und Wiesenflächen in der Artenzusammenstellung von trockenen Schotterflächen herzustellen. Dadurch soll entsprechend der Ziele des ursprünglichen Bebauungsplanes eine Einbindung und ein Übergang in die freie Landschaft ermöglicht werden.

Die private Grünfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist entsprechend der Ausgangssituation (Gehölzgruppen mit Ruderalfluren) zu erhalten oder wiederherzustellen.

5.2 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes erfolgen keine Eingriffe in Natur und Landschaft. Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

6 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Durch Anwendung des Planzgebotes nach § 178 BauGB kann das Ziel einer Bepflanzung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes durchgesetzt werden.

7 Alternativen

Alternative wäre gewesen, die jetzige Darstellung als öffentliche Grünfläche zu belassen.

8 Wesentliche Auswirkungen

Der Bebauungsplan hat Auswirkungen auf die Eigentümer im Plangebiet. Die Lärmschutzanlagen und die Grünflächen wurden einheitlich durch den Erschließungsträger hergestellt.

Für die spätere Unterhaltung, Pflege und ggf. Neuanlage der Lärmschutzanlage und der Grünflächen sind dann die jeweiligen (Teil-) Eigentümer verantwortlich. Regelungen zu sich daraus ergebenden Rechten und Pflichten sollen durch entsprechende Vereinbarungen in den Kaufverträgen gesichert werden.

9 Verfahren

Der Bebauungsplan kann im vereinfachten Verfahren nach 13 BauGB geändert und ergänzt werden. Der Flächennutzungsplan ist zu berichtigen. Diese Berichtigung erfolgt im Rahmen der Neuaufstellung.

Olching, den 20.01.2015

Stadt Olching – Bauamt
i. A.
gez.
Markus Brunnhuber