

Stadt

**Olching**

Lkr. Fürstenfeldbruck

Bauleitplanung

**Bebauungsplan Nr. 76**

**Hauptstraße II**

**12. Änderung**

Planung

**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München  
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389  
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Dörr

Aktenzeichen

OLC 2-102

Plandatum

24.06.2021 (Vorentwurf)

26.04.2022 (Entwurf)

15.12.2022 (Satzungsbeschluss)

**Umweltbericht**

## Inhaltsverzeichnis

1.	<b>Zusammenfassung</b> .....	3
2.	<b>Einleitung</b> .....	4
2.1	Inhalt und Ziel der Planung, Flächenbilanz .....	4
2.2	Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung .....	5
2.3	Festlegung des Untersuchungsrahmens (Scoping).....	9
3.	<b>Merkmale des Vorhabens mit Wirkung auf die Umwelt</b> .....	9
3.1	Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen.....	10
3.2	Kumulierung von Umweltauswirkungen mit benachbarten Vorhaben.....	10
4.	<b>Merkmale des Untersuchungsraumes (Schutzgüter), Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario), Bewertung und Prognose der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung</b> .....	11
4.1	Schutzgut Boden .....	11
4.2	Schutzgut Fläche .....	11
4.3	Schutzgut Wasser.....	11
4.4	Schutzgut Luft und Klima .....	13
4.5	Schutzgut Arten und Biotope, biologische Vielfalt .....	13
4.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild .....	13
4.7	Schutzgut Mensch (Immissionsschutz, Luftreinhalteung, Freizeit und Erholung).....	13
4.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	13
4.9	Wechselwirkungen.....	14
5.	<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</b> .....	14
6.	<b>Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen</b> .....	14
6.1	Vermeidung und Minimierung .....	14
6.2	Ausgleich .....	15
7.	<b>Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten</b> .....	15
8.	<b>Beschreibung der Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken</b> .....	15
9.	<b>Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)</b> .....	16
10.	<b>Quellenverzeichnis</b> .....	17



## 1. Zusammenfassung

Im Bereich der Einmündung der Pfarrstraße in die Hauptstraße im Hauptort Olching, nahe des S-Bahn-Haltepunkts „Olching“, besteht derzeit Baurecht gemäß der 3. und 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 76 Hauptstraße II. Im Zuge der gegenständlichen 12. Änderung, welche in ihrem Geltungsbereich die bestehenden Planungen ersetzt, ist eine Neuordnung vorgesehen, die sich stärker am Gebäudebestand orientiert. Ziel ist die Schaffung von Wohnraum sowie die Sicherung des vorhandenen Einzelhandelsstandorts. Zur Umsetzung dieser Ziele soll im Vergleich zum bestehenden Baurecht eine angemessene Erhöhung der Grund- und Geschossflächen erfolgen. Die zulässige Gesamtversiegelung wird nicht erhöht.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 3.290 qm. Dabei entfallen 3.088 qm auf das Bauland inklusive Pflanzflächen und 202 qm auf die Verkehrsflächen.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft (mit Klimaschutz und Klimaanpassung), Arten und Biotope, Landschaftsbild sowie Mensch (Immissionsschutz und Erholung) und Kultur- und Sachgüter dargestellt und die voraussichtlichen Wechselwirkungen und Umweltrisiken beschrieben.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Klima und Luft, Arten und Biotope, Orts- und Landschaftsbild sowie Mensch und Kultur- und Sachgüter sind bei Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten.

Gemäß Umweltatlas Bayern Themenbereich „Geologie“ liegt der Grundwasserspiegel bei 2,45 m u.AP. Außerdem liegt gemäß BayernAtlas der nördliche Teilbereich des Plangebietes innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche  $HQ_{\text{extrem}}$ .

Um negative Auswirkungen durch Oberflächen- und Grundwasser auf die geplanten Gebäude einerseits und negative Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Wasser andererseits zu vermeiden, werden im Zuge der Planung folgende Regelungen getroffen:

- Unzulässigkeit von Tankstellen
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Bestehende Gebäudeumrisse werden im Wesentlichen übernommen. Hierdurch kann eine Veränderung des Abflussgeschehens zu Ungunsten Dritter vermieden werden.
- Tiefgaragenzufahrt außerhalb der Hochwassergefahrenfläche
- Hochwasserangepasste Bauweise

Auf Ebene der Genehmigungsplanung sind ggf. weitere Maßnahmen zu regeln.

Insgesamt ergeben sich bei Umsetzung der 12. Änderung des Bebauungsplans „Hauptstraße II“ gegenüber der rechtskräftigen 3. und 6. Änderung, welche diese ersetzt, keine Verschlechterungen hinsichtlich Boden, Naturhaushalt und Landschaftsbild. Eine höhere Bodenversiegelung wird nicht begründet, die zusätzlichen Minimierungsmaßnahmen wiegen den vergleichsweise geringeren Umfang der Pflanzfläche auf. Folglich sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

## 2. Einleitung

Im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht wird nach der Anlage 1 BauGB erstellt und bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

### 2.1 Inhalt und Ziel der Planung, Flächenbilanz

Im Bereich der Einmündung der Pfarrstraße in die Hauptstraße im Hauptort Olching, nahe des S-Bahn-Haltepunkts „Olching“, besteht derzeit Baurecht gemäß der 3. und 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 76 Hauptstraße II. Gemäß den dort festgesetzten Baugrenzen ist eine Neuordnung des Gebäudebestands vorgesehen. Der bisher zusammenhängende Gebäudebestand sollte getrennt werden, um zwei neue Gebäude mit maximal zwei und drei Vollgeschossen zu verwirklichen.

Dieses Konzept soll nicht mehr verfolgt werden. Stattdessen wird eine bestandsorientierte Nachverdichtung unter Beibehaltung der bestehenden Situation mit einem zusammenhängenden Baukörper angestrebt. Ziel ist die Schaffung von Wohnraum sowie die Sicherung des vorhandenen Einzelhandelsstandorts. Zur Umsetzung dieser Ziele soll im Vergleich zum bestehenden Baurecht eine angemessene Erhöhung der Grund- und Geschossflächen erfolgen.

Zur Verwirklichung dieser Ziele ist eine Änderung der rechtskräftigen Bebauungspläne (3. und 6. Änderung des Bebauungsplan Nr. 76), insbesondere in Bezug auf das festgesetzte Maß der Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen, erforderlich.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen, Bauweise, zur baulichen Gestaltung, zu Verkehrsflächen, Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und zur Durchgrünung sowie über Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur und zur Hoch- und Grundwasserversorgung.

Im Plangebiet ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Mischgebiet einschließlich Pflanzfläche	3.088	94
Verkehrsfläche	202	6
<b>Geltungsbereich</b>	<b>3.290</b>	<b>100</b>



## 2.2 Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes mit Bezug zur Bauleitplanung gemäß Fachgesetzen, Verordnungen, Richtlinien, technischen Regelwerken, Normen, übergeordneten Planungen (Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan, Flächennutzungsplan) und Fachplanungen (Landschaftsentwicklungskonzept, Landschaftsplan, Arten- und Biotopschutzprogramm, Artenschutzkartierung) (siehe Quellenverzeichnis)		
Vorgabe, Ziel, Grundsatz	betroffen	Begründung/ Berücksichtigung
Artenschutz	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> Überplanung einer intensiv genutzten, artenarmen Fläche ohne Lebensraumstrukturen für geschützte Arten, keine Beanspruchung artenschutzrechtlich sensibler Bereiche und von Sonderstandorten mit seltenen Lebensraumstrukturen, wie Trocken-, Feucht- und Nassgebiete, lediglich Vorkommen weit verbreiteter Arten (Kulturfolger) -> Lösung von Konflikten durch Baufeldräumung und Rodungen außerhalb sensibler Lebensphasen, wie Fortpflanzung und Winterruhe, keine bedeutsamen Lebensräume gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm, keine Fundpunkte gemäß Artenschutzkartierung
Biotopverbund	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> kein Eingriff in und keine Unterbrechung von seltenen zusammenhängenden Lebensraumstrukturen, keine Isolierung bzw. Abriegelung wichtiger Kernlebensräume, keine Unterbrechung regionaler Biotopverbundachsen, keine Entwicklungsschwerpunkte und Verbundachsen gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm
Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild, Verringerung der Umweltauswirkungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Berücksichtigung:</b> siehe unter Punkt 6.1 „Vermeidung und Minimierung“
Ausgleich von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> lediglich Änderung der Nutzung bestehender baulicher Anlagen/Gebäude ohne maßgebliche bauliche Verdichtung oder Beanspruchung unbebauter Flächen Die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
Bodenschutz/ Erhalt von Bodenfunktionen	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> Beim Plangebiet handelt es sich um eine bereits überbaute und versiegelte Fläche, der Versiegelungsgrad wird im Rahmen der Planung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan stärker begrenzt, der Bodenschutz wird erhöht
Flächensparen und Vermeidung von Zersiedelung	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> Umnutzung bestehender Bauflächen, Überplanung eines Gebietes für das bereits Baurecht besteht



Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes mit Bezug zur Bauleitplanung gemäß Fachgesetzen, Verordnungen, Richtlinien, technischen Regelwerken, Normen, übergeordneten Planungen (Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan, Flächennutzungsplan) und Fachplanungen (Landschaftsentwicklungskonzept, Landschaftsplan, Arten- und Biotopschutzprogramm, Artenschutzkartierung) (siehe Quellenverzeichnis)		
Vorgabe, Ziel, Grundsatz	betroffen	Begründung/ Berücksichtigung
Hochwasserschutz und Schutz vor Gefahren durch Oberflächenwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Berücksichtigung:</b> siehe unter Punkt 4.3 „Schutzgut Wasser“
Schutz von Trinkwasser und Grundwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Berücksichtigung:</b> siehe unter Punkt 4.3 „Schutzgut Wasser“
Klimaschutz	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Berücksichtigung:</b> Integrierte Siedlungsentwicklung, Lage im Hauptort mit guter Versorgungslage und sozialer Infrastruktur, bessere Auslastung bestehender Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen, Ergänzung des Versorgungsangebotes, bauliche Entwicklung bereits bestehender und voll erschlossener Baugrundstücke, bauliche Entwicklung in zentraler, innerörtlicher Lage, kurze Wege, Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, keine Beanspruchung von Mooren, Auen, Feuchtgebieten und Wäldern als Flächen mit hoher Treibhausgas-Senkenfunktion, Pflanzung von Gehölzen als CO <sub>2</sub> -Speicher
Anpassung an den Klimawandel	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Berücksichtigung:</b> keine Beanspruchung sensibler Bereiche wie Überschwemmungsgebiete, Retentionsflächen, Gefahrenlagen für wild abfließendes Niederschlagswasser oder Schicht- und Hang(austritts)wasser (keine Geländeerinne, keine Hanglage oder Lage am Hangfuß) kein exponierter, sturmgefährdeter Standort, Erhalt mikroklimatisch wirksamer Grünflächen/Freiflächen (Wärmeausgleichsinseln/ Kaltluftentstehungsgebiete) durch Festsetzung einer Grünfläche, ansonsten siehe unter Schutzgut Punkt 4.3 „Schutzgut Wasser“
Regionaler Grünzug	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
Regionales Trenngrün	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden



Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes mit Bezug zur Bauleitplanung gemäß Fachgesetzen, Verordnungen, Richtlinien, technischen Regelwerken, Normen, übergeordneten Planungen (Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan, Flächennutzungsplan) und Fachplanungen (Landschaftsentwicklungskonzept, Landschaftsplan, Arten- und Biotopschutzprogramm, Artenschutzkartierung) (siehe Quellenverzeichnis)		
Vorgabe, Ziel, Grundsatz	betroffen	Begründung/ Berücksichtigung
Schutz und Entwicklung des Landschaftsbildes	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> lediglich Änderung der Nutzung bestehender baulicher Anlagen/Gebäude ohne maßgebliche bauliche Verdichtung oder Beanspruchung unbebauter Flächen, innerörtliche Bebauung ohne Auswirkung auf die freie Landschaft, durch innerörtliche Entwicklung Freihaltung sensibler Bereiche mit landschaftsprägenden Strukturen (Rodungsinself, Hangkanten, Steilhänge, Höhenrücken, Waldränder, Feucht- und Überschwemmungsgebiete) und kulturhistorisch bedeutsamer Bereiche (Streuwiesen, Hutungen, kleinparzellierte Mooslandschaften mit Entwässerungsgräben, Streifengehölze, Birkenbestände und ehemalige Torfstiche, Offenlandauen in den Hügelländern, Heidegebiete mit Hart- und Lohwäldern, Gebiete mit typischen Wald-Offenland-Verteilmustern, Alleen und Kanalsysteme) von Bebauung, kein kulturhistorisch bedeutender Landschaftsraum gemäß Landschaftsentwicklungskonzept
landschaftliches Vorbehaltsgebiet	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
Immissionschutz	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> geplantes Baugebiet verträglich mit angrenzenden Nutzungen, keine Einwirkungen durch Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung und Geruch
Altlasten	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht bekannt
Bannwald, Schutzwald, Naturwald oder Wald mit Funktionen gemäß Waldfunktionsplanung	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete)	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
Naturschutzgebiet	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
Nationalpark	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
Naturdenkmal	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
Landschaftsschutzgebiet	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden

Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes mit Bezug zur Bauleitplanung gemäß Fachgesetzen, Verordnungen, Richtlinien, technischen Regelwerken, Normen, übergeordneten Planungen (Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan, Flächennutzungsplan) und Fachplanungen (Landschaftsentwicklungskonzept, Landschaftsplan, Arten- und Biotopschutzprogramm, Artenschutzkartierung) (siehe Quellenverzeichnis)		
Vorgabe, Ziel, Grundsatz	betroffen	Begründung/ Berücksichtigung
geschützter Landschaftsbestandteil	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
gesetzlich geschützte Biotope	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
Erhalt, Entwicklung und Vernetzung schutzwürdiger Biotope	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> Immissionsgrenzwerte bezüglich Luftreinheit werden im Plangebiet auch mit Umsetzung des Vorhabens nicht überschritten.
Erholung	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> durch innerörtliche Entwicklung Freihaltung bedeutender Flächen für die Erholungsnutzung von Bebauung, z.B. Flusstal, Seeufer und von Erholungsräumen mit hervorragender Bedeutung gemäß Landschaftsentwicklungskonzept, Überplanung bestehender Bebauung in innerörtlicher Lage, keine Erholungsnutzung
Artenschutzkartierung	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> keine Fundpunkte nach der Artenschutzkartierung im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung
Ökoflächenkatas-ter	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
Denkmalschutz, Schutz des kulturellen Erbes	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> Gemäß Bayerischen Denkmatalas befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler im Geltungsbereich des Vorhabens. Auch fernwirksame, landschaftsprägende Baudenkmäler befinden sich nicht in der näheren Umgebung. Wirkräume von Baudenkmälern oder bedeutende Sichtbeziehungen werden nicht beeinträchtigt, da im Wesentlichen die Lage und Höhe der bestehenden Bebauung in der Planung abgebildet wird.



### 2.3 Festlegung des Untersuchungsrahmens (Scoping)

Zusammenfassung von Punkt 2.2 und Festlegung des Untersuchungsaufwandes:

Schutzgut	Betroffenheit	Begründung
Boden	<input type="checkbox"/>	Verringerung des Versiegelungsgrades im Rahmen der 12. Änderung
Fläche	<input type="checkbox"/>	Entwicklung einer bereits bebauten innerörtlichen Freifläche
Wasser	<input checked="" type="checkbox"/>	nördlicher Teilbereich liegt in einer Hochwassergefahrenfläche HQ <sub>extrem</sub> , relativ hoher Grundwasserstand
Luft und Klima	<input type="checkbox"/>	keine klimatisch wirksamen Elemente
Arten und Biotope und biologische Vielfalt	<input type="checkbox"/>	keine Habitatstrukturen, keine ASK-Fundpunkte
Orts- und Landschaftsbild	<input type="checkbox"/>	innerörtliche Freifläche ohne Bedeutung für das Landschaftsbild, kaum Veränderung des Ortsbildes durch Orientierung am Bestand
Mensch	<input type="checkbox"/>	verträglich mit umgebenden Nutzungen
Kultur- und Sachgüter	<input type="checkbox"/>	Bodendenkmäler nicht vorhanden, Wirkräume von Baudenkmalern nicht betroffen

Lediglich für das Schutzgut Wasser ist eine Betroffenheit anzunehmen (siehe unter Punkt 4.3 „Schutzgut Wasser“).

### 3. Merkmale des Vorhabens mit Wirkung auf die Umwelt

Im Folgenden werden die umweltrelevanten Faktoren des Vorhabens einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von schädlichen Umweltauswirkungen beschrieben und die Schutzgüter benannt, für die sich aufgrund der Beschaffenheit des Vorhabens erhebliche negative Auswirkungen ergeben (Wie ist das Vorhaben beschaffen und wie wirkt es auf die Umwelt?). Die Tiefe der Aussagen richtet sich dabei nach der Planungsebene und den verfügbaren Informationen über das Vorhaben.

Der Bebauungsplan setzt einen Rahmen für die Ausführung der Einzelvorhaben im Plangebiet. Da es sich um eine Angebotsplanung und keinen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, können nur die erheblichen Umweltauswirkungen geprüft werden, die durch die Festsetzungen des Plans hinreichend absehbar sind. Dabei werden lediglich regelmäßig anzunehmende Auswirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse.

### 3.1 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

Bei der Bewertung von Umweltrisiken ist die Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen oder die Nähe des Plangebietes zu einem solchen Vorhaben entscheidend, z.B. Störfallbetriebe / Betriebe, die mit gefährlichen Stoffen umgehen (Störfallverordnung, Seveso III-Richtlinie, § 50 BImSchG).

Aufgrund der Beschaffenheit und der Lage des Vorhabens liegt keine Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen vor. Störfallbetriebe in der näheren Umgebung sind nicht bekannt.

### 3.2 Kumulierung von Umweltauswirkungen mit benachbarten Vorhaben

Negative Umweltauswirkungen können sich anhäufen durch Planungen in vorbelasteten Bereichen oder im Nahbereich von Vorhaben mit ähnlichen Umweltauswirkungen.

Der Bebauungsplan orientiert sich bei der Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung am Bestand. Eine Anhäufung von negativen Umweltauswirkungen mit Überschreitungen von Belastungsgrenzen ist daher nicht zu erwarten.



#### **4. Merkmale des Untersuchungsraumes (Schutzgüter), Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario), Bewertung und Prognose der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung**

Im Folgenden wird der Untersuchungsraum mittels einer Aufteilung in Schutzgüter in seinem Bestand charakterisiert und bewertet. Anschließend wird eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes im Untersuchungsraum unter Einwirkung des Vorhabens erstellt (Wie ist der Untersuchungsraum beschaffen und wie reagiert er auf das Vorhaben?). Die Tiefe der Aussagen richtet sich dabei nach der Planungsebene und den verfügbaren Informationen über das Vorhaben.

##### **Abgrenzung des Untersuchungsraumes:**

Das Vorhaben hat voraussichtlich lediglich mögliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Den Untersuchungsraum bilden daher von Hoch- und Grundwasser beeinflusste Bereiche im Geltungsbereich des Vorhabens sowie daran angrenzend soweit mit Änderungen des Oberflächenwasserabflusses und der Grundwasserverhältnisse zu rechnen ist.

##### **Abschichtung Untersuchungsumfang:**

Um Wiederholungen zu vermeiden, werden im Umweltbericht anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens zusammenschauend betrachtet und soweit vorhanden und erkennbar beschrieben. Irrelevant sind Auswirkungen, die durch andere vollständig überlagert werden, z.B. die baubedingte Nutzung von Flächen, die gemäß Planung versiegelt werden, als Lagerplatz für Baumaterialien.

#### **4.1 Schutzgut Boden**

nicht betroffen

#### **4.2 Schutzgut Fläche**

nicht betroffen

#### **4.3 Schutzgut Wasser**

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Wasser sind wichtige Merkmale die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), der Hochwasserschutz, der Umgang mit Niederschlagswasser, die Lage und Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserangebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber dem Vorhaben, z.B. durch hydromorphologische Veränderungen, Veränderungen von Quantität oder Qualität des Wassers.

### Beschreibung:

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Mit Schicht- und Hang(austritts)wasser und wild abfließendem Oberflächenwasser (verursacht durch starke Niederschläge) ist aufgrund der topografischen Verhältnisse nicht zu rechnen (keine Geländerinne, keine Hanglage oder Lage am Hangfuß). Gemäß BayernAtlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat befindet sich das Plangebiet nicht im Umgriff von Überschwemmungsgebieten, Hochwasserentstehungsgebieten oder Wassersensiblen Bereichen. Trinkwasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete liegen gemäß UmweltAtlas Bayern Themenkarte „Gewässerbewirtschaftung“ ebenfalls nicht innerhalb des Geltungsbereiches.

Gemäß Umweltatlas Bayern Themenbereich „Geologie“ wurde jedoch im Rahmen einer Bohrung im Bereich der Kirche St. Peter und Paul ein Grundwasserruhepegel bei 2,45 m u. AP ermittelt.

Gemäß BayernAtlas liegt der nördliche Teilbereich des Plangebietes zudem innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche  $HQ_{\text{extrem}}$ . Nach Angaben des Wasserwirtschaftsamts München beträgt der berechnete Wasserstand bei einem extremen Hochwasserereignis im Geltungsbereich des Bebauungsplans 503,6 m ü NN.

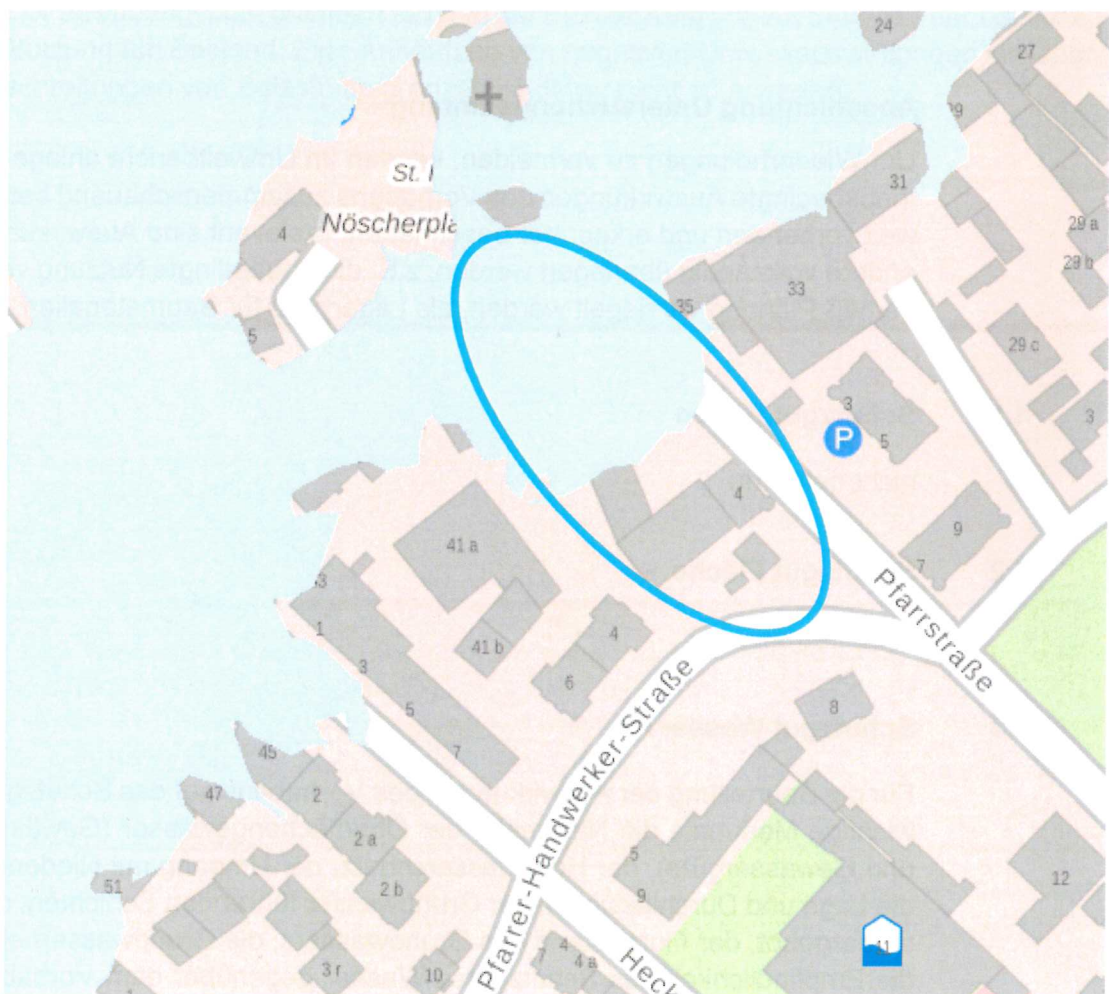


Abbildung des Plangebietes (blau umrandet) und der Hochwassergefahrenfläche  $HQ_{\text{extrem}}$  gemäß BayernAtlas © Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics



Während ein 100-jährliches Hochwasser statistisch gesehen mindestens einmal in 100 Jahren auftritt und der davon betroffene Bereich in der Regel die Grundlage für den lokalen Hochwasserschutz und die Festsetzung von Überschwemmungsgebieten bildet, besteht daneben das verbleibende Risiko eines extremen Hochwassers.

#### **Bewertung:**

Aufgrund des relativ hoch anstehenden Grundwassers und der teilweisen Lage in einer Hochwassergefahrenfläche ist das Plangebiet in Bezug auf das Schutzgut Wasser als sensibel einzustufen. Die Umsetzung des Vorhabens erfordert besondere Maßnahmen für einen konfliktfreien Umgang mit Hochwasserrisiken und bei Eingriffen ins Grundwasser. Als Schutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan geregelt:

- Unzulässigkeit von Tankstellen
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Bestehende Gebäudeumrisse werden im Wesentlichen übernommen. Hierdurch kann eine Veränderung des Abflussgeschehens zu Ungunsten Dritter vermieden werden.
- Tiefgaragenzufahrt außerhalb der Hochwassergefahrenfläche
- Wasserdichte Bauweise der Gebäude bis 30 cm über Geländehöhe; Ausschluss offener Kellergeschosse, wasserdichte und auftriebssichere Ausführung der Unterkellerung

Regelungen für die Genehmigungsplanung

- Wasserrechtliche Erlaubnis und Regelungen zu einem schadlosen Umgang mit Grundwasser während der Bauphase voraussichtlich erforderlich

#### **Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Wasser:**

Unter Einhaltung der oben genannten Maßnahmen zum Umgang mit Oberflächen- und Grundwasser ergeben sich voraussichtlich keine erheblichen negativen Auswirkungen durch das Vorhaben auf das Schutzgut Wasser.

#### **4.4 Schutzgut Luft und Klima**

nicht betroffen

#### **4.5 Schutzgut Arten und Biotope, biologische Vielfalt**

nicht betroffen

#### **4.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

nicht betroffen

#### **4.7 Schutzgut Mensch (Immissionsschutz, Luftreinhaltung, Freizeit und Erholung)**

nicht betroffen

#### **4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

nicht betroffen

#### 4.9 Wechselwirkungen

##### **Beschreibung:**

Bei der Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens sind Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Schutzgütern zu nennen, die innerhalb der räumlichen Funktionsbeziehung planungsrelevant sein können.

Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern treten im Wesentlichen zwischen Arten und Biotope und den abiotischen Standortfaktoren Boden, Wasser und Klima auf.

##### **Prognose:**

Nachteilige sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten, da Bereiche, die im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Biotope als sensibel zu bewerten sind, nicht vorhanden sind.

### 5. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Wird die gegenständliche Planung nicht rechtskräftig, besteht für das Plangebiet Bau-recht gemäß der rechtskräftigen 3. und 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 76 „Hauptstraße II“. Die gegenständliche 12. Änderung, welche die 3. und 6. Änderung in ihrem Geltungsbereich ersetzt, führt zu einer Minderung des Pflanzgebotes auf der einen Seite und zu höheren Minimierungsmaßnahmen auf der anderen Seite. Insgesamt ist nicht von erheblicheren Umweltauswirkungen gegenüber den bereits rechtskräftigen Planungen auszugehen.

### 6. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

#### 6.1 Vermeidung und Minimierung

Durch folgende Maßnahmen lassen sich die negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt verringern:

- Reduzierung des Versiegelungsgrades
- Bodenaufbau von einem Meter über der Tiefgarage zur Begrünung der Freiflächen oberhalb der Tiefgarage
- wasserdurchlässige Beläge für Garagen-, Stellplatzzufahrten, offene Stellplätze und interne Wege
- Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf einer Fläche von etwa 600 qm
- Begrünung des Flachdachs der Tiefgarageneinhausung
- Gliederung von Stellplatzflächen durch Baumpflanzungen nach jedem zweiten Stellplatz
- Begrünung öffnungsloser Fassaden ab einer Fläche von 100 qm mit Klettergehölzen
- Hochwasserangepasste Bauweise
- Sicherstellung von Austauschbeziehungen von Kleinsäugetieren durch sockellose Einfriedungen mit Bodenabstand



## 6.2 Ausgleich

Insgesamt ergeben sich bei Umsetzung der 12. Änderung des Bebauungsplans „Hauptstraße II“ gegenüber der rechtskräftigen 3. und 6. Änderung, welche diese ersetzt, keine Verschlechterungen hinsichtlich Boden, Naturhaushalt und Landschaftsbild. Eine höhere Bodenversiegelung wird nicht begründet, die zusätzlichen Minimierungsmaßnahmen wiegen den vergleichsweise geringeren Umfang der Pflanzfläche auf. Folglich sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

## 7. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Im Vorfeld des Bebauungsplans wurde eine durchgehend dreigeschossige Bauweise diskutiert. Die gegenständliche Planung orientiert sich jedoch am Bestand und der näheren Umgebung.

## 8. Beschreibung der Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Im vorliegenden Umweltbericht wird eine Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter, die durch das Vorhaben betroffen sein können, durchgeführt. Die Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Für die Bewertung war die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator.

Die Beurteilung der Aspekte des Umweltschutzes zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt durch Auswertung vorhandener Unterlagen und eine Bestandsaufnahme vor Ort. Eine Begehung des Plangebietes war ausreichend, da sich aufgrund der intensiven Nutzung keine Anhaltspunkte für eine weitergehende Untersuchungspflicht ergaben.

Als Grundlage für die Darstellungen wurden verwendet:

- Bayernatlas: Thema Naturgefahren
- UmweltAtlas Bayern: Gewässerbewirtschaftung
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web+)
- Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Fürstenfeldbruck
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Regionalplan Region München
- Landschaftsentwicklungskonzept Region München
- Landesentwicklungsprogramm Bayern
- Rechtskräftige 3. und 6. Änderung des Bebauungsplans „Hauptstraße II“

Sonstige Gutachten und Fachplanungen wurden im Rahmen der Planung nicht erstellt.

## 9. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Gesonderte Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen und zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Stadt

Olching, den 29.12.2022



Erster Bürgermeister, Andreas Magg



## 10. Quellenverzeichnis

### zu 2. Einleitung

BayStMLU (1999) Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: **Arten- und Biotopschutzprogramm** des Landkreises Fürstentumbruck vom März 1999, [http://www.lfu.bayern.de/natur/absp\\_daten/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/natur/absp_daten/index.htm)

BayStMFLH (2013/2018/2020) Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat: **Landesentwicklungsprogramm Bayern** vom 01.09.2013 und Teilfortschreibungen vom 01.03.2018 und 01.01.2020, München

REGIERUNG VON OBERBAYERN (2007): **Landschaftsentwicklungskonzept** Region München, Region 14, mit Stand vom 19.12.2007

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION MÜNCHEN (2019): **Regionalplan** Region München, Region 14, in Kraft getreten am 01.04.2019 (Gesamtfortschreibung)

STADT OLCHING (1995): **Rechtskräftige 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 76** „Hauptstraße II“ i.d.F. vom 20.02.2008 und **rechtskräftige 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 76** „Hauptstraße II“ i.d.F. vom 27.10.21005

### zu 3. Merkmale des Vorhabens mit Wirkung auf die Umwelt

### zu 4. Merkmale des Untersuchungsraumes (Schutzgüter), Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario), Bewertung und Prognose der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

BayLfD (2021) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: **Bayerischer Denkmal-Atlas**, <https://www.blfd.bayern.de/denkmal-atlas/index.html>, Stand: 17.05.2021

BayLfU (2021) Bayerisches Landesamt für Umwelt: **Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz** - Online-Viewer (FIN-Web+), [https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm), Stand: 17.05.2021

BayLfU (2021) Bayerisches Landesamt für Umwelt: **UmweltAtlas Bayern: Themenbereich Boden**, <https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/umweltatlas/index.htm>, Stand: 15.01.2021

BayLfU (2021) Bayerisches Landesamt für Umwelt: **UmweltAtlas Bayern: Themenbereich Gewässerbewirtschaftung**, <https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/umweltatlas/index.htm>, Stand: 14.01.2021

BayStFH (2021) Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat: **BayernAtlas: Thema Naturgefahren**, <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=nage&bgLayer=atkis>, Stand: 26.05.2021

### Fachgesetze, Verordnungen, Richtlinien, technische Regelwerke, Normen

BRD (2017): **Bundes-Bodenschutzgesetz** (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist

BRD (2020): **Bundesnaturschutzgesetz** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

BRD (2020): **Wasserhaushaltsgesetz** (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist

FREISTAAT BAYERN (2020): **Bayerisches Bodenschutzgesetz** (BayBodSchG) vom 23. Februar 1999 (GVBl. S. 36, BayRS 2129-4-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 9. Dezember 2020 (GVBl. S. 640) geändert worden ist

FREISTAAT BAYERN (2020): **Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Art. 9b Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2020 (GVBl. S. 598) geändert worden ist