

Stadt	<b>Olching</b>	
	Lkr. Fürstenfeldbruck	
Bauleitplanung	<b>Bebauungsplan Nr. 79</b> <b>„Raum Schulhaus“</b> <b>6. Änderung</b>	
Planung	<b>PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München</b> 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	
Aktenzeichen	OLC2-104	Bearbeiter: Dörr
Plandatum	21.01.2021 (Vorentwurf) 24.06.2021 (Entwurf) 24.02.2022 (Satzungsbeschluss)	

## Umweltbericht

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>5</b>
2.1	Inhalt und Ziel der Planung, Flächenbilanz .....	5
2.2	Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung .....	6
2.3	Festlegung des Untersuchungsrahmens (Scoping).....	10
<b>3.</b>	<b>Merkmale des Vorhabens mit Wirkung auf die Umwelt.....</b>	<b>10</b>
3.1	Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung).....	11
3.2	Abfallerzeugung, -entsorgung und -verwertung.....	11
3.3	Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen.....	11
3.4	Kumulierung von Umweltauswirkungen mit benachbarten Vorhaben.....	12
<b>4.</b>	<b>Merkmale des Untersuchungsraumes (Schutzgüter), Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario), Bewertung und Prognose der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung.....</b>	<b>12</b>
4.1	Schutzgut Boden .....	13
4.2	Schutzgut Fläche .....	14
4.3	Schutzgut Wasser.....	14
4.4	Schutzgut Luft und Klima .....	15
4.5	Schutzgut Arten und Biotope, biologische Vielfalt .....	15
4.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild .....	16
4.7	Schutzgut Mensch (Immissionsschutz, Luftreinhaltung, Freizeit und Erholung).....	16
4.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	19
4.9	Wechselwirkungen.....	19
<b>5.</b>	<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....</b>	<b>19</b>
<b>6.</b>	<b>Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen .....</b>	<b>19</b>
6.1	Vermeidung und Minimierung .....	19
6.2	Ausgleich.....	20
6.3	Maßnahmen des Artenschutzes .....	20
<b>7.</b>	<b>Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten.....</b>	<b>20</b>
<b>8.</b>	<b>Beschreibung der Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....</b>	<b>20</b>
<b>9.</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) .....</b>	<b>22</b>
<b>10.</b>	<b>Quellenverzeichnis .....</b>	<b>23</b>

## 1. Zusammenfassung

Aufgrund der dynamischen Bevölkerungsentwicklung ist es Ziel der Stadt Olching, potentiell Wohnbauland zu aktivieren. Orientiert an dem Bedarf in der Bevölkerung sollen verschiedene Wohnformen sowie bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. Neben Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern ist daher auch die Entwicklung von Geschosswohnungsbau Ziel der Stadt Olching. Hierfür bietet sich das noch unbebaute Areal südlich des S-Bahnhafes Esting besonders an.

Der bisher noch nicht entwickelte Teilbereich mit Baurecht gemäß Bebauungsplan Nr. 79 soll aufgrund seiner günstigen Lage mit Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz für eine dichtere bauliche Entwicklung mit Geschosswohnungsbau vorgesehen werden. Im Rahmen der gegenständlichen 6. Änderung des Bebauungsplans werden daher statt eines ursprünglich geplanten Mischgebietes (Gewerbe und Wohnen) ein Allgemeines Wohngebiet sowie eine Erhöhung des zulässigen Maßes der Nutzung um 50 % festgesetzt. Im Zuge dessen wird der Änderungsbereich neu geordnet und der westlich an das neue Wohngebiet angrenzende Wertstoffhof nach Norden, zur Bahnlinie hin, gelegt.

Der Geltungsbereich des Vorhabens umfasst eine Fläche von ca. 5.900 qm. Dabei entfallen ca. 5.200 qm auf das geplante Wohngebiet, etwa 200 qm auf den Wertstoffhof, ca. 200 qm auf die Verkehrsfläche (überwiegend Bestand) und etwa 300 qm auf die geplanten Grünflächen.

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. Die Bebauung des Plangebietes regelt bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 79 für das Gebiet „Esting – zwischen Schloßstraße, Bahnlinie, B 471 und den Südwestgrenzen der Fl.Nrn. 551, 551/1, /4 und /5“ i.d.F. vom 26.01.1995. Im gegenständlichen Umweltbericht werden daher lediglich die Umweltauswirkungen geprüft, welche sich durch eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplans ergeben.

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

**Boden:** Durch Zunahme der überbauten Fläche und Erhöhung des Versiegelungsgrades im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan ergeben sich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden auf zusätzlich für die Bebauung in Anspruch genommenen Flächen. Es kommt zu einem Verlust wichtiger Bodenfunktionen wie der Ertragsfähigkeit und der Lebensraumfunktion. Diese Funktionsverluste sind auf kleine Teilflächen beschränkt.

**Wasser:** Gemäß Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete des Bayerischen Landesamtes für Umwelt befindet sich das Plangebiet im äußersten Nordosten kleinflächig in einem wassersensiblen Bereich und einer Hochwassergefahrenfläche der Amper. Das Hochwasserrisiko ist jedoch als gering zu bewerten, da in diesem Teil des Plangebietes keine Bebauung erfolgt, sondern eine Grünfläche festgesetzt wird. Zudem befindet sich das Plangebiet vollständig außerhalb des amtlich festgelegten Überschwemmungsgebietes.

Gemäß Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 08.08.2019 liegt im Plangebiet eine Grundwassermessstelle vor, der zufolge Grundwasser bei 2,15 m unter Geländeoberkante angetroffen wurde. Zudem kann sich durch die Einbindung von Bauwerken und Vorkehrungen zur Bauwasserhaltung eine Grundwasserabsenkung bis zu einer rechnerischen Reichweite von 59 m ergeben.

Zur Einschätzung einer möglichen Beeinträchtigung Dritter durch die geplanten Eingriffe in das Grundwasser wurde das Ingenieurbüro NICKOL & PARTNER AG aus Gröbenzell mit der Abschätzung des Grundwasseraufstaus im Bau- und Endzustand sowie dessen Auswirkung auf Dritte beauftragt (Gutachten vom 20.09.2019).

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass es während der Bauzeit und auch im Fertigzustand des Gebäudes lediglich zu einer geringfügigen Aufstauung des Grundwassers an der Südseite der Baugrubenumschließung und des Plangebäudes ohne negative Auswirkungen auf Dritte kommt. Durch die dichte Umschließung der Baugrube und die damit verbundene geschlossene Bauwasserhaltung wird Grundwasser während der Bauzeit nur innerhalb der Baugrube abgesenkt, sodass durch die Baumaßnahme zudem keine großflächige Absenkung des Grundwasserspiegels außerhalb des Baugrundstücks erfolgt.

Aufgrund der hohen Grundwasserstände werden Vorkehrungen zum Schutz vor eindringendem Wasser in Kellergeschosse und die geplanten Tiefgaragen vorgesehen.

**Arten und Biotope:** Das Plangebiet liegt derzeit brach und weist auch aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zur Bahnstrecke ein hohes Potenzial als Lebensraum für Zauneidechsen auf. Im Rahmen mehrerer Begehungen des Plangebietes durch Fachleute konnte die europarechtlich geschützte Art jedoch nicht nachgewiesen werden. Lediglich das Vorkommen der besonders geschützten Ödlandschrecke wurde beobachtet. Durch eine ökologische Baubegleitung sollen Konflikte mit dem Artenschutz bei Umsetzung des Vorhabens vermieden werden.

**Mensch/Immissionsschutz:** Das Plangebiet befindet sich unmittelbar südlich der Bahnstrecke München – Augsburg in der Nähe der S-Bahn-Haltestelle Esting und somit im Einwirkungsbereich der Zugstrecken DB Nrn. 5503, 5581 und 5543. Ca. 250 m westlich verläuft die Bundesstraße B 471. Daher ließ die Stadt Olching durch das Ingenieurbüro Möhler + Partner AG aus München eine schalltechnische und eine erschütterungstechnische Untersuchung durchführen. Bei Einhaltung der beschriebenen Lärmschutzmaßnahmen lassen sich gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet verwirklichen. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass sich die Lärmsituation in der südlich umliegenden Nachbarschaft durch den geplanten Wohnpark „Hubertushof“ mit einer Gebäudehöhe von III+D sogar deutlich verbessert. Die Erschütterungstechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass keine unlösbaren Immissionskonflikte bestehen, wenn bei der Errichtung der geplanten Wohngebäude technische bzw. konstruktive Maßnahmen zum Schutz vor Erschütterungen umgesetzt werden.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Plangebietes zur Bahnstrecke München – Augsburg veranlasste die Gemeinde eine Untersuchung elektrischer und magnetischer Einwirkungen im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79 durch das Ingenieurbüro Möhler + Partner AG. Eine Untersuchung der elektrischen und magnetischen Felder der durch das Plangebiet verlaufenden Hochspannungsfreileitung ist nicht erforderlich, da diese verlegt wird. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die gesetzlichen Grenzwerte der 26. BImSchV im

Plangebiet zuverlässig eingehalten werden. Schutzmaßnahmen gegenüber elektrischen und magnetischen Feldern sind nicht notwendig.

Aufgrund der geringfügig höheren Inanspruchnahme von Boden durch eine dichtere Bauweise entsteht kein neuer Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen. Die negativen Auswirkungen des Vorhabens lassen sich durch Minimierungsmaßnahmen, wie z.B. die Überdeckung von Tiefgaragen mit Boden, die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Zufahrten und offene Stellplätze sowie die Pflanzung heimischer Laubbäume kompensieren.

## **2. Einleitung**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht gemäß Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu erstellen. Aufgabe des Umweltberichts ist es gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten.

### **2.1 Inhalt und Ziel der Planung, Flächenbilanz**

Die gegenständliche 6. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 79 „Raum Schulhaus“ betrifft einen Teilbereich (ca. 5.900 qm) des Gesamtplans.

Das Gebiet liegt südlich des S-Bahnhaltepunkts Esting, angrenzend an Schloßstraße und Hubertusstraße. Mit Ausnahme einer als Mischgebiet festgesetzten Teilfläche im Nordosten des Geltungsbereichs ist die Bebauung gemäß den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans bereits umgesetzt. Die Festsetzungen für den unbebauten Teilbereich sollen im Rahmen der 6. Änderung überarbeitet werden.

Aufgrund der dynamischen Bevölkerungsentwicklung ist es Ziel der Stadt Olching, potentielles Wohnbauland zu aktivieren. Orientiert an dem Bedarf in der Bevölkerung sollen verschiedene Wohnformen sowie bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. Neben Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern ist daher auch die Entwicklung von Geschosswohnungsbau Ziel der Stadt Olching.

Da der bisher noch nicht entwickelte Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 79 u.a. durch seine Lage am S-Bahnhaltepunkt für eine dichtere bauliche Entwicklung in Form von Geschosswohnungsbau geeignet ist, sollen im Rahmen der 6. Änderung statt eines ursprünglich geplanten Mischgebietes (Gewerbe und Wohnen) ein Allgemeines Wohngebiet sowie eine Erhöhung des zulässigen Maßes der Nutzung um 50 % festgesetzt werden. Im Zuge dessen wird der Änderungsbereich neu geordnet und der westlich an das neue Wohngebiet angrenzende Wertstoffhof nach Norden, zur Bahnlinie hin, gelegt.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen, Abstandsflächen und zur Bauweise, zu Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen, zur baulichen Gestaltung, zu Verkehrsflächen, Immissionsschutz und zur Durchgrünung.

Im Plangebiet ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Allgemeines Wohngebiet	5.189	88
Verkehrsfläche (überwiegend Bestand)	202	3
Fläche für Gemeinbedarf (Wertstoffhof)	238	4
Grünfläche	292	5
<b>Geltungsbereich</b>	<b>5.921</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 checked="" type="checkbox"/>	<b>Berücksichtigung:</b> siehe Punkt 4.5 „Schutzgut Arten und Biotope“ und Punkt 6.3 „Maßnahmen des Artenschutzes“
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 gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm, das ABSP sieht jedoch entlang der Bahnstrecke eine Verbundachse für Trockenlebensräume vor, das Plangebiet ist jedoch aufgrund der Lärmschutzwand isoliert und abgetrennt
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 geringfügige Erhöhung bestehenden Baurechts und wirksame Vermeidung und Minimierung von Eingriffen ohne verbleibende negative Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild -> keine Ausgleichsfläche und –maßnahmen erforderlich
Bodenschutz/ Erhalt von Bodenfunktionen	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Berücksichtigung:</b> siehe unter Punkt 4.1 „Schutzgut Boden“

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
Flächensparen und Vermeidung von Zersiedelung	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> Überplanung eines Gebietes für das bereits Baurecht besteht
Hochwasserschutz und Schutz vor Gefahren durch Oberflächenwasser, Sicherung eines intakten Wasserhaushaltes	<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 Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, Lage im Hauptort mit guter Versorgungslage und sozialer Infrastruktur, bessere Auslastung bestehender Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen, 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 Geländerrinne, keine Hanglage oder Lage am Hangfuß), kein exponierter, sturmgefährdeter Standort, Erhalt klimatisch wirksamer Grünflächen/Freiflächen (Wärmeausgleichsinseln/ Kaltluftentstehungsgebiete) durch Festsetzung einer Grünfläche
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 ohne maßgebliche bauliche Verdichtung, innerörtliche Freifläche ohne Bedeutung für das Ortsbild und die Gliederung des Siedlungskörpers, keine gestalterische Wirkung, innerörtliche Bebauung ohne Auswirkung auf die freie Landschaft, keine Fernwirkung, Freihaltung sensibler Bereiche mit landschaftsprägenden Strukturen (Amperau), kulturhistorisch bedeutsame Bereiche nicht betroffen, kein kulturhistorisch bedeutender Landschaftsraum gemäß Landschaftsentwicklungskonzept
landschaftliches Vorbehaltsgebiet	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
Immissionsschutz	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Berücksichtigung:</b> siehe unter Punkt 4.7 „Schutzgut Mensch“
Altlasten	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Berücksichtigung:</b> Gemäß Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 08.08.2020 liegt für das Plangebiet ein Baugrundgutachten von Nickol und Partner vom 15.04.2018 vor, aus dem hervorgeht, dass anhand zweier Materialproben aus Bohrungen keine Schadstoffe nachgewiesen wurden. Es sind jedoch vereinzelt Fremdbestandteile gefunden worden. Die ersten 2,0 m sind von einer Auffüllung aus Kiesen, Ziegeln, aber auch Kohleresten geprägt. Im Rahmen des Bauvorhabens sind daher bei den Erdarbeiten anthropogen veränderte Bodenschichten zu separieren und nach einer Untersuchung ordnungsgemäß zu entsorgen. Für die Baumaßnahme ist eine Baubegleitung durch ein fachkundiges Sachverständigenbüro erforderlich. Durch die geplante großflächige zweigeschossige Tiefgarage kann davon ausgegangen werden, dass auf dem Grundstück keine Fläche mit Auffüllungen verbleibt.
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> Freihaltung bedeutender Flächen für die Erholungsnutzung von Bebauung (Ampertal), Überplanung eines privaten Grundstückes in innerörtlicher Lage, kein Erholungsraum mit hervorragender Bedeutung gemäß Landschaftsentwicklungskonzept
Artenschutzkartierung	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> keine Fundpunkte nach der Artenschutzkartierung im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung
Ökoflächenkataster	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
Denkmalschutz, Schutz des kulturellen Erbes	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> Gemäß Bayerischen Denkmaltlas 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
Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	<input type="checkbox"/>	<b>Berücksichtigung:</b> Der Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet eine Wohnbaufläche und eine Grünfläche entlang der Bahnstrecke dar. Es erfolgt eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan. Allerdings wird die Grünfläche nicht zeichnerisch festgesetzt, sondern lediglich eine Bepflanzung entlang der Lärmschutzwand geregelt.

### 2.3 Festlegung des Untersuchungsrahmens (Scoping)

Zusammenfassung von Punkt 2.2 und Festlegung des Untersuchungsaufwandes:

Schutzgut	Betroffenheit	Begründung
Boden	<input checked="" type="checkbox"/>	unversiegelte Fläche, Erhöhung des Versiegelungsgrades im Rahmen der 6. Änderung
Fläche	<input type="checkbox"/>	innerörtliche Lage, bestehendes Baurecht
Wasser	<input checked="" type="checkbox"/>	Plangebiet berührt wassersensiblen Bereich und Hochwassergefahrenfläche, hoher Grundwasserstand
Luft und Klima	<input type="checkbox"/>	keine klimatisch wirksamen Elemente
Arten und Biotope und biologische Vielfalt	<input checked="" type="checkbox"/>	potenzielles Vorkommen Zauneidechse
Orts- und Landschaftsbild	<input type="checkbox"/>	Innerörtliche Freifläche ohne Bedeutung für das Ortsbild
Mensch	<input checked="" type="checkbox"/>	Lage an Bahnstrecke
Kultur- und Sachgüter	<input type="checkbox"/>	nicht vorhanden

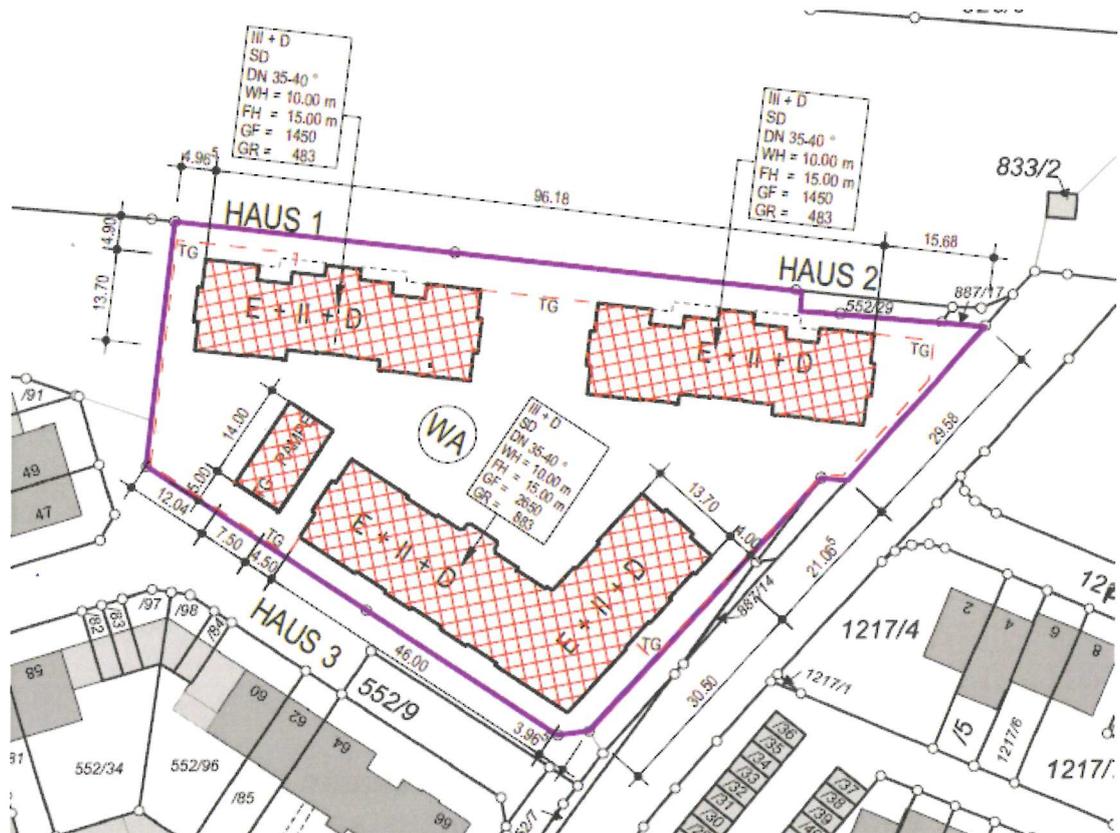
### 3. Merkmale des Vorhabens mit Wirkung auf die Umwelt

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.

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. Da konkrete Vorhaben noch nicht feststehen, liegt der Prüfung nur eine überschlägige Untersuchung von Auswirkungen der Bauphase und Betriebsphase zugrunde. Derzeit können keine Angaben gemacht werden zu voraussichtlich eingesetzten Stoffen und Techniken. Auf die Ebene der Genehmigungsplanung wird verwiesen.

Der Bebauungsplan der Stadt Olching basiert jedoch auf den Vorplanungen und bildet den maximalen Rahmen für eine entsprechende Genehmigungsplanung, sodass die möglichen Umweltauswirkungen relativ genau umrissen werden.

Derzeit liegt der Stadt ein Lageplan für einen möglichen Wohnpark mit Tiefgarage und oberirdischen Stellplätzen vor, erstellt von der Hans Scheidecker GmbH aus Olching mit Stand vom 23.06.2020.



Lageplan Wohnpark

### 3.1 Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung)

Eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht einhergehen. Im Bereich von Tiefgarageneinfahrten sind durch geeignete Maßnahmen auf Ebene der Genehmigungsplanung Blendungen und Lärm durch Ein- und ausfahrende Autos zu vermeiden. Die schalltechnische Untersuchung (M+P Bericht-Nr. 700-5225-Schall-4, Januar 2021) führt aus, dass Tiefgaragenrampen innerhalb des Plangebietes einzuhausen sind. Bei der baulichen Ausführung ist zudem der Stand der Lärminderungstechnik (z.B. lärmarmes Garagenrolltor, Regenrinnenabdeckung usw.) zu beachten.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass sich die Lärmsituation in der südlich umliegenden Nachbarschaft durch den Wohnpark „Hubertushof“ mit einer Gebäudehöhe von III+D deutlich verbessert durch die abschirmende Wirkung der geplanten Gebäude gegenüber den Geräuschquellen.

### 3.2 Abfallerzeugung, -entsorgung und -verwertung

In den geplanten Wohn(- und Büro)räumen fällt Abfall im üblichen Rahmen an. Die Müllentsorgung im Plangebiet ist gesichert.

### 3.3 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.

### **3.4 Kumulierung von Umweltauswirkungen mit benachbarten Vorhaben**

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

Aufgrund der geringen Empfindlichkeit des Plangebietes, der vorhandenen Erschließung und der unerheblichen Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplans wird nicht davon ausgegangen, dass Umweltauswirkungen sich anhäufen und Grenzen der Belastbarkeit überschritten werden.

## **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:**

Die Bebauung des Plangebietes regelt bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 79 für das Gebiet „Eting – zwischen Schloßstraße, Bahnlinie, B 471 und den Südwestgrenzen der Fl.Nrn. 551, 551/1, /4 und /5“ i.d.F. vom 26.01.1995. Im Folgenden werden daher lediglich die Umweltauswirkungen geprüft, welche sich durch eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung im Rahmen der gegenständlichen 6. Änderung ergeben.

Folgende wesentliche Änderungen werden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan vorgenommen:

- Vergrößerung der Fläche für Wohnen und Wertstoffhof
- Verringerung der Grünfläche
- Vergrößerungen der Baufelder und der Flächen für Garagen und Stellplätze
- Erhöhung der Grundflächen für Hauptgebäude und Nebenanlagen
- größere Wandhöhe
- Änderung der Nutzung von Mischgebiet (Gewerbe + Wohnen) zu Wohngebiet

### **Abschichtung des Untersuchungsumfangs:**

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**

Wichtige Merkmale für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden sind Retentionsvermögen, Rückhaltevermögen, Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion, Ertragsfähigkeit, Lebensraumfunktion und seine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

### **Beschreibung:**

Im Plangebiet kommt gemäß Standortkundlicher Bodenkarte im Maßstab 1:50.000 ausschließlich der Bodentyp Ackerpararendzina vor. Bei der Bodenart handelt es sich um einen flachgründigen, sandig-schluffigen Schotterboden auf hoch- bis spät-glazialen Terrassen- und Schotterflächen. Der Boden weist eine hohe bis sehr hohe Durchlässigkeit, eine geringe Sorptionsfähigkeit und ein sehr geringes Filtervermögen auf.



Ausschnitt Standortkundliche Bodenkarte 1:50.000, München-Augsburg

Fachdaten: © Bayerisches Landesamt für Umwelt

Hintergrundkarten: © Bayerische Vermessungsverwaltung, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Bayerisches Landesamt für Umwelt, GeoBasis-DE / BKG, EuroGeographics, CORINE Land Cover

Gemäß Landwirtschaftlicher Standortkartierung handelt es sich um einen Standort überdurchschnittlicher Ertragsklasse mit günstigen Erzeugungsbedingungen. Allerdings wird die Fläche nicht mehr landwirtschaftlich genutzt und liegt brach.

### **Bewertung:**

Es handelt sich um einen anthropogen überprägten, durch temporäre Nutzungen als Baustelle und Lagerfläche verdichteten und in seinem natürlichen Aufbau veränderten Boden. Die Bodenfunktionen sind jedoch weitgehend intakt, sodass eine mittlere Bedeutung vorliegt.

Aufgrund hoher Durchlässigkeit, geringem Filtervermögen und geringer Sorptionsfähigkeit liegt eine hohe Empfindlichkeit gegenüber möglichen Stoffeinträgen vor. Dies ist besonders bei der Ausführung des geplanten Wertstoffhofes zu berücksichtigen.

Für die Landwirtschaft hat die Fläche in ihrem derzeitigen Zustand keine Bedeutung mehr.

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

Durch Bebauung und Versiegelung gehen wichtige Bodenfunktionen wie Grundwasserneubildung, Ertragsfähigkeit und Lebensraumfunktion verloren. Im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplans erfolgt jedoch lediglich einer geringfügige Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen sowie eine geringfügige Erhöhung des Versiegelungsgrades. Im Bereich von Flächen mit Baurecht ist daher von keiner erheblichen negativen Auswirkung auf das Schutzgut Boden auszugehen. Lediglich die zusätzliche Inanspruchnahme von ehemals als Grünflächen festgesetzten Teilbereichen, die im Rahmen der gegenständlichen 6. Änderung als Bauland festgesetzt werden, führt zu negativen Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden auf diesen Flächen.

Diese Verluste werden durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für offene Stellplätze und Zufahrten und die Überdeckung von Tiefgaragen mit Oberboden minimiert. Aufgrund des geringen Umfangs der zusätzlichen Inanspruchnahme von Boden wird von keiner weiteren Ausgleichsflächenpflicht ausgegangen. Die Eingriffe gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

#### **4.2 Schutzgut Fläche**

nicht betroffen: innerörtliche Lage, bestehendes Baurecht (siehe Punkt 2.2)

#### **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 Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber dem Vorhaben.

##### **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 Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete des Bayerischen Landesamtes für Umwelt befindet sich das Plangebiet nicht im Umgriff von Überschwemmungsgebieten und Hochwasserentstehungsgebieten. Nur im äußersten Nordosten des Geltungsbereiches der 6. Änderung, wo keine Bebauung erfolgt, liegen kleinflächig ein wassersensibler Bereich und eine Hochwassergefahrenfläche der Amper. Es erfolgen keine Beanspruchung von Auen und eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Niederschlagswassers.

Trinkwasserschutzgebiete, Einzugsgebiete der Wasserversorgung und Heilquellenschutzgebiete liegen gemäß UmweltAtlas Bayern Themenkarte „Gewässerbewirtschaftung“ ebenfalls nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Gemäß Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 08.08.2019 liegt im Plangebiet eine Grundwassermessstelle vor, derzufolge Grundwasser bei 2,15 m unter Geländeoberkante angetroffen wurde.

#### **Bewertung:**

Aufgrund der Nähe zur Amper und der relativ hohen Grundwasserstände liegt eine mittlere Empfindlichkeit des Plangebietes in Bezug auf das Schutzgut Wasser vor.

Aufgrund der hohen Grundwasserstände sind Vorkehrungen zum Schutz vor eindringendem Wasser in Kellergeschosse und die geplanten Tiefgaragen vorzusehen.

Durch die Einbindung von Bauwerken und Vorkehrungen zur Bauwasserhaltung kann sich gemäß Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 08.08.2019 eine Grundwasserabsenkung bis zu einer rechnerischen Reichweite von 59 m ergeben.

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

Im Bereich der kleinflächigen Überschneidung mit einer Hochwassergefahrenfläche und einem Wassersensiblen Bereich sieht der Bebauungsplan keine Bebauung vor. Gemäß aktueller Ausführungsplanung ist für diesen Teilbereich eine Grünfläche geplant. Erhebliche negative Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

Zur Einschätzung einer möglichen Beeinträchtigung Dritter durch die geplanten Eingriffe in das Grundwasser wurde das Ingenieurbüro NICKOL & PARTNER AG aus Gröbenzell mit der Abschätzung des Grundwasseraufstaus im Bau- und Endzustand sowie dessen Auswirkung auf Dritte beauftragt (Gutachten vom 20.09.2019).

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass es während der Bauzeit und auch im Fertigzustand des Gebäudes lediglich zu einer geringfügigen Aufstauung des Grundwassers an der Südseite der Baugrubenumschließung und des Plangebäudes ohne negative Auswirkungen auf Dritte kommt. Durch die dichte Umschließung der Baugrube und die damit verbundene geschlossene Bauwasserhaltung wird Grundwasser während der Bauzeit nur innerhalb der Baugrube abgesenkt, sodass durch die Baumaßnahme zudem keine großflächige Absenkung des Grundwasserspiegels außerhalb des Baugrundstücks erfolgt.

Die geplanten Bauwerke werden vor dem Eindringen von Grundwasser geschützt.

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

nicht betroffen: keine klimatisch wirksamen Elemente (siehe Punkt 2.2)

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

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Arten und Biotope sind wichtige Merkmale die Naturnähe und die Artenvielfalt im Geltungsbereich des Vorhabens und dessen räumlichen Zusammenhang.

**Beschreibung und Bewertung:**

Beim Plangebiet handelt es sich um eine brachliegende Fläche im Nahbereich einer Bahnstrecke. Der Geltungsbereich des Vorhabens kommt somit als potenzieller Lebensraum für Zauneidechsen infrage. Die Stadt Olching und der Investor ließen das Plangebiet daher durch die fachkundigen Büros Beutler aus München (August 2019) und AVEGA aus Eichenau (September 2019) untersuchen. Trotz mehrmaliger Begehungen und geeigneter Habitatstrukturen v.a. im westlichen störungsarmen Teil des Plangebietes konnten keine Zauneidechsen nachgewiesen werden. Als problematisch wird die starke Isolation der Fläche gewertet, da der Zugang zu den Bahngleisen, die einen optimalen Verbindungs- und Wanderungskorridor für die Zauneidechsen darstellen, durch eine Bretterwand versperrt ist.

Das Büro Beutler konnte das Vorkommen der besonders geschützten Blauflügeligen Ödlandschrecke feststellen und schlägt eine ökologische Baubegleitung zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte vor.

**Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Arten und Biotope:**

Im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung können Konflikte mit dem Artenschutz bei Umsetzung des Vorhabens vermieden werden. Sollten doch noch Zauneidechsen nachgewiesen werden, könnten flankierende Maßnahmen, z.B. Vergrämung, getroffen werden.

**4.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

nicht betroffen: innerörtliche Freifläche ohne Bedeutung für das Ortsbild (siehe Punkt 2.2)

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

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch sind wichtige Kriterien die Erholungsqualität der Landschaft sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

**Beschreibung:**

Erholung: nicht betroffen: privates Grundstück, kein Erholungsraum (siehe Punkt 2.2)

Luftreinhaltung: nicht betroffen: keine Unterschreitung von Umweltqualitätsnormen (siehe Punkt 2.2)

Lärmschutz: Im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplans erfolgt im Plangebiet eine Änderung der Nutzung von Mischgebiet (Gewerbe + Wohnen) zu Wohngebiet. Die Nutzung ist mit den angrenzenden baulichen Nutzungen verträglich. Durch die Festsetzung als Wohngebiet steigt das Schutzniveau gegenüber Verkehrslärm. Das Plangebiet befindet sich unmittelbar südlich der Bahnstrecke München – Augsburg in der Nähe der S-Bahn-Haltestelle Esting und somit im Einwirkungsbereich der Zugstrecken DB Nrn. 5503, 5581 und 5543. Ca. 250 m westlich verläuft die Bundesstraße B 471. Daher ließ die Stadt Olching durch das Ingenieurbüro Möhler + Partner AG aus München eine schalltechnische Untersuchung durchführen, um gesunde Wohnverhältnisse im geplanten Wohngebiet sicherstellen zu können (Bericht 700-5225-Schall-4 vom 13.01.2021).

**Erschütterungsschutz:** Aufgrund der Nähe des Plangebietes zur Bahnstrecke München – Augsburg und der S-Bahn-Haltestelle Esting ließ die Stadt Olching darüber hinaus durch das Ingenieurbüro Möhler + Partner AG eine erschütterungstechnische Untersuchung durchführen, um den Einfluss der schienenbedingten Erschütterung und des Sekundärluftschalls darzulegen und zu beurteilen und bei Bedarf Maßnahmen zum Schutz vor Erschütterungen aufzuzeigen (Bericht 700-5225-Ersch vom 10.02.2017 mit redaktionellen Änderungen vom 14.01.2021).

Darüber hinaus war zu prüfen, ob durch eine Schwingungsanregung der Gebäudewände und Geschossdecken sekundärer Luftschall abgestrahlt werden könnte, woraus sich tieffrequente Geräusche ergeben.

**Elektromagnetische Felder:** Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Plangebietes zur Bahnstrecke München – Augsburg veranlasste die Gemeinde eine Untersuchung elektrischer und magnetischer Einwirkungen im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79 durch das Ingenieurbüro Möhler + Partner AG. Eine Untersuchung der elektrischen und magnetischen Felder der durch das Plangebiet verlaufenden Hochspannungsfreileitung ist nicht erforderlich, da diese verlegt wird.

### Bewertung:

**Lärmschutz:** Die höchsten Verkehrslärmpegel treten an der Nordfassade des Plangebäudes 1a und 1b auf und betragen bis zu 76/76 dB(A) tags/nachts. An den Ostfassaden der Plangebäude 1b und 2, die zur Schloßstraße hin orientiert sind, liegen Beurteilungspegel von bis zu 72/71 dB(A) tags/nachts vor.

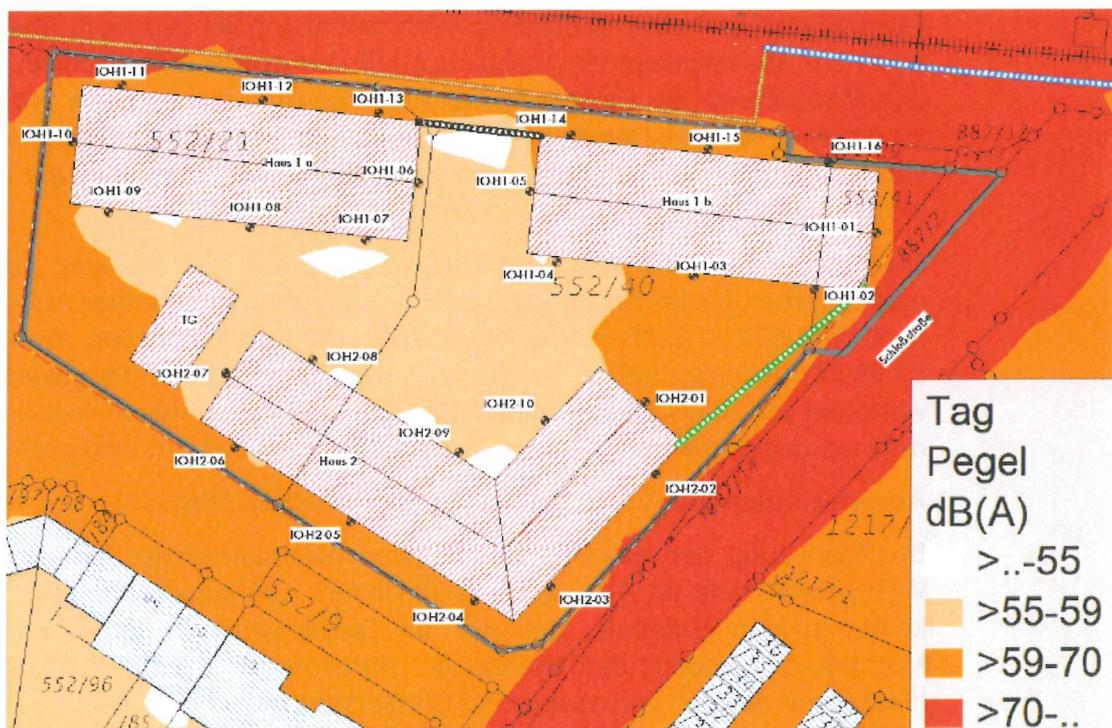


Abbildung gemäß Schalltechnischer Untersuchung mit Stand vom 13.01.2021: Konfliktdarstellung Verkehrslärm Orientierungs-/Grenzwerte, tags; h = 6 m üGOK

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA von 55/45 dB(A) Tag/Nacht werden an den drei Gebäuden (Haus 1 a/ 1 b und Haus 2) größtenteils überschritten. Auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete (59/49 dB(A) Tag/Nacht) werden im Nachtzeitraum an allen Fassaden und teilweise am

Tag überschritten. Die Abschirmung der Bebauung inkl. gebäudehohen Lückenschluss führt jedoch zu einer lärmberuhigten Innenhofsituation, in der gesundes Wohnen möglich ist.

Zudem sind Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen an der Ost-/Nord- und Westfassade des Hauses 1 und an der Ostfassade des Hauses 2 auszuschließen oder spezielle Schallschutzkonstruktionen (verglaste Loggien, vorgehängte Fassaden, Schallschutzerker, Wintergartenkonstruktionen, Laubengängerschließungen o. Ä.) vorzusehen.

Im gesamten Plangebiet sind neben dem passiven Schallschutz nach DIN 4109 auch fensterunabhängige (mechanische) Belüftungseinrichtungen für Aufenthaltsräume von Wohnungen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) vorzusehen.

Balkone, Loggien, Privatgärten, Terrassen und ähnliches sind in Bereichen von mehr als 59 dB(A) tags durch aktive Maßnahmen (Verglasungen) zu schützen.

Schutzbedürftige Büronutzungen und Ähnliches sollten an den Fassadenseiten mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 65 dB(A) tags mit einer mechanischen Belüftungseinrichtung oder gleichwertigen Maßnahmen zur fensterunabhängigen Belüftung ausgestattet werden.

Auf den Anlagenlärm (Haustechnik, Tiefgaragen) des Plangebietes kann durch baulich-technische Maßnahmen geeignet reagiert werden (siehe Punkt 3.1).

Erschütterungsschutz: Es wurden in verschiedenen Abständen zur Bahnlinie und im Plangebiet verschiedene Messpunkte installiert. Die Messungen ließen erhebliche Belästigungen durch Erschütterungen und durch Sekundärluftschall innerhalb des Plangebietes erwarten, sodass die Wohnbebauung bis zu einem Abstand von etwa 40 m zur nächstgelegenen Gleisachse mit den notwendigen schwingungsmindernden Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu errichten ist. Die Details sind im Bauvollzug zu regeln, z.B. bei der Ausführung von Rohdecken-, Estrichdicken, Deckenspannweiten, Lastverteilung und Gebäudemasse sowie durch teilelastische Gebäudelagerung.

Elektromagnetische Felder: Die Untersuchung der Einwirkungen elektrischer und magnetischer Felder durch das Ingenieurbüro Möhler + Partner AG, welche im Bericht 700-5225-1-EMF vom 17.06.2021 (mit redaktionellen Änderungen vom 21.06.21) dokumentiert ist, kommt zu dem Ergebnis, dass die gesetzlichen Grenzwerte der 26. BImSchV im Plangebiet zuverlässig eingehalten werden. Schutzmaßnahmen gegenüber elektrischen und magnetischen Feldern sind nicht notwendig.

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

Bei Einhaltung der beschriebenen Lärmschutzmaßnahmen lassen sich gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet verwirklichen. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass sich die Lärmsituation in der südlich umliegenden Nachbarschaft durch den Wohnpark „Hubertushof“ mit einer Gebäudehöhe von III+D sogar deutlich verbessert. Die Erschütterungstechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass keine unlösbaren Immissionskonflikte bestehen, wenn bei der Errichtung der geplanten Wohngebäude technische bzw. konstruktive Maßnahmen zum Schutz vor Erschütterungen umgesetzt werden. Die Untersuchung elektrischer und magnetischer Felder der Bahnanlage kommt zu dem Schluss, dass Schutzmaßnahmen nicht notwendig sind.

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

nicht betroffen: keine Bau- und Bodendenkmäler im Plangebiet und der näheren Umgebung (siehe Punkt 2.2)

#### **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:**

Aufgrund der geringen Empfindlichkeit des Schutzgutes Arten und Biotope sind sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende Wechselwirkungen nicht zu erwarten.

### **5. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtumsetzung des Vorhabens können nicht die rechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von günstigem Wohnraum in unmittelbarer Nähe zum S-Bahn-Halt Esting geschaffen werden.

Das Plangebiet liegt in einem Schwerpunktbereich für die Siedlungsentwicklung gemäß Regionalplan und eignet sich durch die gute Anbindung zum öffentlichen Verkehrsnetz hervorragend für die Schaffung von Wohnraum.

Bei Nichtumsetzung des Vorhabens bleibt es bei der Festsetzung eines Mischgebietes und den Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplans.

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

#### **6.1 Vermeidung und Minimierung**

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

- Überdeckung von Tiefgaragen mit Boden
- Begrünung der Überdachung von Tiefgaragen
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Zufahrten und offene Stellplätze
- Erhalt und Festsetzung von Grünflächen
- Durchgrünung der Baugrundstücke
- Pflanzung heimischer Laubbäume
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch verdichtete Bauweisen
- Lärmschutzmaßnahmen gemäß Schalltechnischer Untersuchung

## 6.2 Ausgleich

Im Plangebiet besteht bereits Baurecht. Im Rahmen der 6. Änderung wird zwar eine Nachverdichtung des Baugebietes angestrebt. Die Nutzungsintensivierung führt jedoch zu keiner Neubewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft. Die zusätzliche Inanspruchnahme von ursprünglich festgesetzten Grünflächen als Bauland, wird seitens der Stadt Olching als geringfügig bewertet. Die Eingriffe im Rahmen der 6. Änderung gelten somit als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

## 6.3 Maßnahmen des Artenschutzes

Im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung können Konflikte mit dem Artenschutz bei Umsetzung des Vorhabens vermieden werden (Umgang mit dem Vorkommen der Ödlandschrecke und dem potenziellen Vorkommen der Zauneidechse, siehe Punkt 4.5).

## 7. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Im Zuge der Planung wurden verschiedene Baukörper mit unterschiedlicher Höhe erprobt und mit immissionsschutzrechtlichen Anforderungen in Einklang gebracht. Im Ergebnis wurde eine Variante gewählt, die sowohl städtebaulichen Kriterien als auch lärmschutztechnischen Anforderungen gerecht wird.

## 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 Änderung des Bebauungsplans erfolgt durch Auswertung vorhandener Unterlagen und Bestandsaufnahmen vor Ort im August und September 2020, welche im Rahmen der Prüfung artenschutzrechtlicher Belange erfolgten.

Als Grundlage für die Darstellungen wurden verwendet:

- UmweltAtlas Bayern: Boden
- Landwirtschaftliche Standortkartierung
- Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete
- UmweltAtlas Bayern: Gewässerbewirtschaftung
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web+)
- Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Fürstentum Bruck
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Olching
- Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 79
- Regionalplan Region München

- Landschaftsentwicklungskonzept Region München
- Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die der Planung zugrunde liegenden Gutachten und Fachplanungen wurden unter Verwendung folgender Methoden erstellt:

#### **Artenschutzrechtliche Prüfungen:**

- Begehungen des Plangebietes
- Vergleich des Plangebietes mit Habitatansprüchen der Zauneidechse gemäß Literatur

#### **Schalltechnische Untersuchung:**

- Ermittlung der Schallemissionen und –immissionen des Straßenverkehrs nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – RLS 90, 1990
- Ermittlung der Schallemissionen und –immissionen des Schienenverkehrs gemäß der Richtlinie Schall 03, Bundesgesetzblatt Jahrgang 2014 Teil I Nr. 61, S. 2271-2313, ausgegeben zu Bonn am 23. Dezember 2014, seit 01.01.2015 in Kraft getreten
- Beurteilung gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, Teil 1, Mai 1987

#### **Erschütterungstechnische Untersuchung:**

- Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden werden mittels der bewerteten Schwingstärke KBF(t) bewertet. Das KB(t)-Signal ist das durch Frequenzbewertung und Normierung des unbewerteten Schnellesignals entstandene Signal.
- Es erfolgte eine Beurteilung von Erschütterungseinwirkungen auf Menschen in Gebäuden nach DIN 4150, Teil 2
- Die Beurteilung der Einwirkungen durch sekundären Luftschall erfolgte nach der TA Lärm und der DIN 45680.

#### **Erkundung der Grundwasserverhältnisse:**

- Schneider, G. (1981): Berechnung der Beeinflussung des Grundwasserstroms durch Baumaßnahmen.- Die Bautechnik 2/1981, S. 67-69.
- Schneider, G. (1995): Beeinflussung des Grundwasserstroms durch Bauwerke mit räumlicher Erstreckung. Die Bautechnik, Heft 5, S289-298

#### **Untersuchung elektrischer und magnetischer Felder:**

- Grundlage für die Beurteilung der Einwirkung elektrischer und magnetischer Felder auf Menschen ist die „Sechszwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ (Verordnung über elektromagnetische Felder – 26. BImSchV).
- Für die Messung der Gesamtimmission durch Wechselfelder (Fernbahntrasse) wurden die Messdaten frequenzselektiv (mit Bandpass bei 16 2/3 Hz) erfasst, so dass die Fremdfelder in die Messungen nicht mit eingeflossen sind.
- Die Erfassung eines repräsentativen Betriebszustandes der Bahnstromoberleitungen konnte durch die Messdauer von ca. 8 Stunden an einem Werktag sichergestellt werden.

**Kenntnislücken:**

Da es sich um eine Angebotsplanung und keinen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, können vor allem bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens nur allgemein und nicht bezogen auf einzelne Bauvorhaben dargestellt werden.

Störfallbetriebe in der näheren Umgebung sind nicht bekannt.

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

Gesonderte Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind nicht erforderlich.

Im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung sollen jedoch Konflikte mit dem Artenschutz bei Umsetzung des Vorhabens vermieden werden (siehe Punkt 4.5).

Stadt

Olching, den 10.03.2022

Erster Bürgermeister, Andreas Magg

## 10. Quellenverzeichnis

### zu 1. Einleitung

BayStMLU (1999) Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: **Arten- und Biotopschutzprogramm** des Landkreises Fürstenfeldbruck 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

STADT OLCHING (1995): Rechtskräftiger **Bebauungsplan** Nr. 79 für das Gebiet „Esting – zwischen Schloßstraße, Bahnlinie, B 471 und den Südwestgrenzen der Fl.Nrn. 551, 551/1, /4 und /5“ i.d.F. vom 26.01.1995

STADT OLCHING (2016): Rechtswirksamer **Flächennutzungsplan** mit integriertem **Landschaftsplan** mit Stand vom 31.08.2016

### zu 2. Merkmale des Vorhabens mit Wirkung auf die Umwelt

HANS SCHEIDECKER GmbH (2020): Neubau Wohnpark - Hubertushof mit Tiefgarage und oberirdischen Stellplätzen, Gebäude Haus 1+2 und Haus 3 mit Eigentumswohnungen und EOF-Mietwohnungen, sowie Büros, Lageplan M 1:1.000, Stand 23.06.2020, Olching

HANS SCHEIDECKER GmbH (2020): Neubau Wohnpark - Hubertushof mit Tiefgarage und oberirdischen Stellplätzen, Gebäude Haus 1 und Haus 2 mit Eigentumswohnungen und EOF-Mietwohnungen, sowie Büros, Eingabe-, Vorhaben- und Erschließungsplan, Freiflächen M 1:1.000, Stand 31.01.2020, Olching

### zu 3. Merkmale des Untersuchungsraumes (Schutzgüter), Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario), Bewertung und Prognose der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

AVEGA (2019): **Artenschutzfachliche Potenzialabschätzung** zum Vorkommen von Habitaten der Zauneidechse (*Lacerta agilis* L. 1758) Baugebiet Hubertusstraße, Stadtteil Neuesting, Stadt Olching, Stand 08.09.2019, geändert 12.09.2019, Eichenau

BayLfD (2021) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: **Bayerischer Denkmal-Atlas**, <https://www.blfd.bayern.de/denkmal-atlas/index.html>, Stand: 14.01.2021

BayLfL (2018) Bayerische Landesanstalt für Landwirtschaft: **Landwirtschaftliche Standortkartierung** mit Stand vom 07.06.2018

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: 14.01.2021

BayLfU (2021) Bayerisches Landesamt für Umwelt: **Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete**, [https://www.lfu.bayern.de/wasser/hw\\_ue\\_gebiete/informationsdienst/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/informationsdienst/index.htm), Stand: 14.01.2021

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

Möhler + Partner AG (2021): **Schalltechnische Untersuchung** - Bericht 700-5225-Schall-4 vom 13.01.2021, München

Möhler + Partner AG (2017/2021): **Erschütterungstechnische Untersuchung** - Bericht 700-5225-Ersch vom 10.02.2017 mit redaktionellen Änderungen vom 14.01.2021), München

Möhler + Partner AG (2021): **Gutachten elektrische und magnetische Felder** - Bericht Nr. 700-5225-1-EMF vom 17.06.2021 mit redaktionellen Änderungen vom 21.06.21, München

Nickol & Partner AG (2019) Gutachten Projekt 5983: BV Neubau Wohnpark-Hubertushof in Olching, **Grundwasserverhältnisse - Bewertung** möglicher Auswirkungen des Bauvorhabens auf Dritte vom 20.09.2019, Gröbenzell

#### **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): **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) 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

FREISTAAT BAYERN (2019): **Bayerisches Wassergesetz** (BayWG) vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 5 Abs. 18 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737) geändert worden ist