

Stadt	<b>Olching</b> Lkr. Fürstenfeldbruck
Bebauungsplan	<b>Nr. 76</b> <b>Hauptstraße II</b> <b>12. Änderung</b>
Planung	<b>PV</b> 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	Krimbacher, Jäger QS: ChS
Aktenzeichen	OLC 2-102
Datum	24.06.2021 (Vorentwurf) 26.04.2022 (Entwurf) 15.12.2022 (Satzungsbeschluss)

**Zusammenfassende Erklärung**  
gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

## 1. Vorbemerkung

Im Bereich der Einmündung der Pfarrstraße in die Hauptstraße 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 strebt die Stadt Olching eine bestandsorientierte Nachverdichtung unter Beibehaltung der bestehenden Situation mit einem zusammenhängenden Baukörper an. Ziel ist die Sicherung des vorhandenen Einzelhandelsstandorts sowie die Schaffung von Wohnraum. In diesem Sinne 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.

## 2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Stadt Olching hat im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in der Planung berücksichtigt und im Umweltbericht dokumentiert.

Gemäß Umweltbericht sind die Schutzgüter Boden, Fläche, Luft und Klima, Arten und Biotope, Orts- und Landschaftsbild, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter von der Planung nicht betroffen.

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<sub>extrem</sub>. 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.

Zusätzliche eingriffsminimierende Regelungen in der Planung umfassen:

- Begrünung Flachdach der Tiefgarageneinhausung
- Gliederung von Stellplatzflächen durch Baumpflanzungen nach jedem zweiten Stellplatz
- Begrünung öffnungsloser Fassaden ab einer Fläche von 100 qm mit Klettergehölzen
- Sicherstellung von Austauschbeziehungen von Kleinsäugetieren durch sockellose Einfriedungen mit Bodenabstand

Insgesamt ergeben sich bei Umsetzung der 12. Änderung des Bebauungsplans „Hauptstraße II“ gegenüber der rechtskräftigen 3. und 6. Änderung, welche diese ersetzt, keine Verschlechterungen der Umweltbelange. Folglich sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

### 3. Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Es wurde ein Regelverfahren gemäß der §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt. Auf Empfehlung des Landratsamts Fürstfeldbruck wurden die Bereiche, in denen oberirdische Stellplätze zulässig sind, sowie Ein- und Ausfahrtsbereiche zeichnerisch festgesetzt. Ebenso wurde eine textliche Festsetzung zu abweichenden Maßen der Abstandsflächentiefen ergänzt. Weitere Ergänzungen im Verfahren betrafen die textlichen Hinweise auf Vorschlag der jeweiligen Fachbehörde.

### 4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Von der im Rahmen der 6. Bebauungsplanänderung vorgesehenen Neuordnung des Gebäudebestands unter Teilung des Baukörpers wurde abgesehen. Mit der gewählten Planung können u.a. straßenabgewandt offene Aufenthaltsbereiche für die Bewohner geschaffen und gleichzeitig niederschwellige Parkmöglichkeiten direkt vor den gewerblichen Nutzungen erhalten werden. Des Weiteren können auf diese Weise Verkaufsflächen erhalten bleiben, die für den Fortbestand des Einzelhandels erforderlich sind. Das entstehende Muster von Vor- und Rücksprüngen der Raumkante entlang der Verkehrsfläche findet sich entlang der gesamten Hauptstraße und trägt zu einem belebten Straßenbild im Ortszentrum bei. Im Vorfeld des Bebauungsplans wurde eine durchgehend dreigeschossige Bauweise diskutiert. Die gegenständliche Planung orientiert sich jedoch am Bestand und der näheren Umgebung, um ein harmonisches Straßen- und Ortsbild zu wahren.

Stadt

Olching, den .....

.....  
Andreas Magg, Erster Bürgermeister