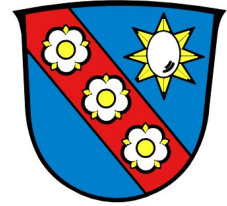

GEMEINDE ODELZHAUSEN



Landkreis Dachau

BEBAUUNGSPLAN Nr. 5 Neu Gewerbegebiet, 11. Änderung (Neuaufstellungsverfahren Firma Dahlhoff)

C) BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13a BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Fassung vom 20.04.2026

Projektnummer: 25050

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Patricia Goj

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|---|----------|
| C) BEGRÜNDUNG | 3 |
| 1. Anlass der Planung..... | 3 |
| 2. Verfahren gem. § 13a BauGB | 3 |
| 3. Beschreibung des Planbereiches | 4 |
| 4. Umweltbelange..... | 5 |
| 5. Planungsrechtliche Ausgangssituation | 6 |
| 6. Ziele der Planung | 7 |
| 7. Planungskonzept..... | 7 |
| 8. Begründung der textlichen Festsetzungen..... | 8 |
| 9. Immissionsschutz | 10 |
| 10. Energie..... | 15 |
| 11. Ver- und Entsorgung | 16 |
| 12. Flächenstatistik | 17 |

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS DER PLANUNG

Die Gemeinde Odelzhausen hat sich dazu entschieden den Bebauungsplan Nr. 5 Neu Gewerbegebiet, 11. Änderung aufzustellen, um für den am gegebenen Standort ortsansässigen Betrieb ‚Dahlhoff Feinkost GmbH‘ die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die dringend benötigte Betriebserweiterung zu schaffen.

Zwar besteht im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits Baurecht durch den mit Bekanntmachung vom 06.03.1987 rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nr. 5 neu“, der in Bereich des Plangebiets bereit vier Mal geändert wurde; jedoch ist das geplante Bauvorhaben mit dem bestehenden Baurecht nicht umsetzbar, da derzeit mehrere Festsetzungen (u.a. Baugrenze, GRZ, Gebäudehöhen etc.) den Erweiterungsabsichten entgegenstehen. Um die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung des Bauvorhabens schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen zu können, sind somit mehrere planzeichnerische und textliche Änderungen notwendig. Aus Gründen der Rechtssicherheit/-klarheit und im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit / Handhabbarkeit hat sich die Gemeinde anstelle für eine konsolidierte Änderung des Bebauungsplanes im betroffenen Bereich entschieden.

Die Planung ist vorrangig unter dem Gesichtspunkt des Erhalts und der Verbesserung der Erwerbsstruktur für die einheimische Bevölkerung sowie dem Erhalt und Ausbau von Arbeitsplätzen im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 8 c) BauGB zu sehen; damit einhergehend wird auch die Sicherung und Stärkung der gemeindlichen Wirtschaftskraft und Infrastruktur gewährleistet.

2. VERFAHREN GEM. § 13A BAUGB

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 2 ha festgesetzt wird.

Der vorliegende Bebauungsplan weist eine Gesamtgröße von 24.182 m² (rd. 2,42 ha) auf; abzüglich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen (1.390 m²) verbleibt eine Gesamtfläche von 22.792 m² die zu 80 % überbaut werden darf (GRZ 0,8), sodass in Summe eine Fläche von 18.234 m² überbaut werden darf; damit ist nachgewiesen, dass die Größe der zulässigen Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO von max. 2,0 ha unterschritten wird.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Der vorliegende Bebauungsplan kann deshalb im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren kann von Umweltprüfung und Umweltbericht abgesehen werden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.
Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

3. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans, der sich aus der Planzeichnung ergibt, umfasst vollständig die Fl.Nrn. 191/8, 191/10, 191/11, 191/13, 191/16, 191/28 und 191/29 sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 191/2 und 191/17, der Gmkg. Odelzhausen (Gemeinde Odelzhausen), und weist eine Gesamtgröße von 24.182 m² (ca. 2,42 ha) auf.

3.2 Lage und Bestandssituation

Das Plangebiet liegt im Gewerbegebiet von Odelzhausen östlich der Robert-Bosch-Straße, die beidseitig mit einem mit Bäumen gesäumten Grün-/Stellplatzstreifen mit anschließendem Gehweg ausgeführt wurde. Im Norden, Süden und Westen schließen Gewerbeflächen an. Im Osten verläuft die Bundesautobahn A8, die parallel zur östlichen Grenze des Geltungsbereichs von einem dicht bepflanzten Wall begleitet wird.



Abb. 1: Luftbild vom Plangebiet (Befliegungsdatum: 18.06.2022), o.M.
(© 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Bei dem Plangebiet handelt es sich neben den Verkehrsflächen der Robert-Bosch-Straße um das bereits vollständig bebaute und genutzte Betriebsgelände der Dahlhoff Feinkost GmbH, die sich am gegebenen Standort neustrukturieren und erweitern möchte. Die zu überplanende Flächen sind bereits zu ca. 80 % versiegelt; bei den nicht versiegelten Flächen handelt es sich im Wesentlichen um Grünflächen, die anteilig mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt sind. Das Gelände fällt von Norden Richtung Süden im Westen um bis zu ca. 7,0 m (von ca. 512 m ü. NHN auf ca. 505 m ü. NHN) und im Osten um bis zu ca. 4,0 m (von ca. 512 m ü. NHN auf ca. 508 m ü. NHN) ab.

4. UMWELTBELANGE

Nach den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB abgesehen. Im Folgenden erfolgt eine kurze Übersicht sowie Auseinandersetzung der zu berücksichtigenden Umweltbelange gem. § 1a BauGB.

Schutzgebiete: Es liegt keine Betroffenheit von Schutzgebieten des Naturschutzes oder Biotopen nach amtlicher Biotopkartierung vor.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: Die zu überplanende Flächen sind bereits zu ca. 80 % durch Gebäude und Erschließungsflächen versiegelt; bei den nicht versiegelten Flächen handelt es sich im Wesentlichen um Grünflächen, die anteilig mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt sind. Die im Zuge der beabsichtigten baulichen Nachverdichtung und der zusätzlich benötigten Betriebszufahrt notwendigen Baumfällungen, werden durch Neupflanzungen im Bereich der verbleibenden Grünflächen ersetzt. Darüber hinaus werden zusätzliche Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt. Eine Betroffenheit des Schutzguts kann als gering gewertet werden.

Schutzgut Boden: Das nahezu vollständig versiegelte Plangebiet liegt in einem bebauten und erschlossenen Gewerbegebiet, für das bereits Baurecht durch Bebauungsplan besteht. Infolge der Planung wird zwar die festgesetzte GRZ von bisher 0,5 auf künftig 0,8 (bzw. 0,9 für die Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO) erhöht, was theoretisch eine dichtere Bebauung ermöglicht; faktisch ist das Plangebiet aber bereits zu mehr als 80 % bebaut bzw. versiegelt, sodass durch die zusätzliche bauliche Nachverdichtung keine nennenswerte zusätzliche Versiegelung generiert wird. Eine zusätzliche Betroffenheit des Schutzguts kann ausgeschlossen werden.

Schutzgut Fläche: Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Gewerbegebiet dar. Durch die beabsichtigte Neustrukturierung und Nachverdichtung am bestehenden Betriebsstandort kann eine Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich gemindert werden. Eine Betroffenheit des Schutzguts kann ausgeschlossen werden.

Schutzgut Wasser: Das Plangebiet ist weder als Überschwemmungsgebiet bzw. Hochwassergefahrenfläche noch als wassersensibler Bereich gekennzeichnet. Auch sind von der Planung weder Wasserschutzgebiete noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete gemäß dem Regionalplan der Region München (RP 14) berührt. Es ist beabsichtigt das auf dem Grundstück anfallende unbelastete Niederschlagswasser über einen Regenwasserhausanschluss in das südlich des Plangebietes bestehende Regen-

rückhaltebecken auf Fl.Nr. 182/1 einzuleiten, von wo aus es gedrosselt in den Essenbach abgeleitet wird. Eine zusätzliche Betroffenheit des Schutzguts kann ausgeschlossen werden.

Schutzgut Luft und Klima: Die geplante Nachverdichtung stellt gegenüber der Ist-Situation keine zusätzliche Barriere für die vorherrschenden Windverhältnisse dar, da es sich um bereits bebaute Flächen innerhalb des bebauten Gewerbegebietes handelt. Auch werden infolge der Planung weder Frischluftzufuhr- und Kaltluftschneisen berührt noch klimatischen Aufheizungseffekte begründet. Eine zusätzliche Betroffenheit des Schutzguts kann ausgeschlossen werden.

Schutzgut Mensch: Mit Festsetzung der Emissionskontingente wird sichergestellt, dass sich immissionsschutzfachliche keine Veränderung für die Nachbarbebauung ergibt. Somit sind infolge der Erweiterungsbauten keine negativen Auswirkungen für die Bevölkerung zu erwarten.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild: Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des bebauten Gewerbegebietes. Der Bebauungsplan ermöglicht Gesamthöhen (GH) von max. 15 m auf rd. 57 % der Gewerbefläche und von max. 20 m auf rd. 43% der Gewerbefläche. Während die niedrigere Zulässigkeit innerhalb des bestehenden Baurechts (Wandhöhe max. 10 m und Firsthöhe max. 12 m) liegt, überschreitet die höhere Zulässigkeit das bestehende Baurecht um 3 m bzw. 8 m. Aufgrund der Lage des Plangebietes, der Umgebungsbebauung (einschl. der umgebenden Zulässigkeiten) sowie der dichten Eingrünung im Osten ist eine negative Beeinträchtigung des Ortsbildes nicht zu erwarten.

Kultur- und Sachgüter: Es liegt keine Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern vor.

Wechselwirkung der Schutzgüter: Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich keine Wechselwirkungen, die eine Umweltbetroffenheit verursachen.

5. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

5.1 Darstellung im Flächennutzungsplan



Abb. 2: Auszug aus der wirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplans, o.M.

In der wirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird das Plangebiet dargestellt als Gewerbegebiet, die im Süden eine bestehende Gehölzfläche aufweist. Die Gehölzfläche ist der Kategorie „Strukturen mit besonderer Bedeutung für Ökologie und Landschaftsbild“ zugeordnet, mit der Zielsetzung diese vorrangig zu sichern. Der vorliegende Bebauungsplan, der weiterhin ein Gewerbegebiet festsetzt, kann als aus der wirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplans entwickelt betrachtet werden.

5.2 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5 Neu Gewerbegebiet, der in diesem Bereich bereits viermal geändert wurde (1., 2., 5. und 6. Änderung). Um einerseits die baurechtlichen Grundlagen zur Realisierung der beabsichtigte Neustrukturierung und Nachverdichtung zu schaffen, die mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung einhergehen, sind neben planzeichnerischen Änderungen auch mehrere textliche Änderungen (u.a. Maß der baulichen Nutzung, Grünordnung, Immissionsschutz etc.) vorzunehmen. Aus Gründen der Rechtssicherheit/-klarheit und im Sinne der Lesbarkeit / Handhabbarkeit hat sich die Gemeinde für eine konsolidierte Änderung des Bebauungsplans entschieden.

Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs den rechtskräftigen Bebauungsplan einschl. seiner 1., 2., 5. und 6. Änderung vollumfänglich. Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans gilt der rechtskräftige Bebauungsplan einschl. aller seiner rechtskräftigen Änderungen unverändert fort.

6. ZIELE DER PLANUNG

Übergeordnete Ziele der Planung sind:

- Schaffung von Baurecht, um die Neustrukturierung und Nachverdichtung eines in der Gemeinde bereits ansässigen Unternehmens auf dem bestehenden Betriebsstandort zu ermöglichen und damit die betriebliche Zukunftsfähigkeit sicherstellen zu können.
- Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen / Stärkung der Wirtschaftskraft und Infrastruktur im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB.

Weitere fachliche Ziele der Planung:

- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen inner- und außerhalb des Plangebiets und den damit einhergehenden Emissionen und Immissionen.
- Festsetzung eines angemessenen Ersatzes bei erforderlicher Rodung, um trotz Nachverdichtung die Integration der baulichen Anlagen in das gewerblich geprägte Siedlungsgefüge sowie die Sicherung bestehende Habitats (insb. für Vogel) gewährleisten zu können.

7. PLANUNGSKONZEPT

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird gegenüber der aktuellen Rechtslage erweitertes Baurecht geschaffen, um die Neustrukturierung und Nachverdichtung des Bestandsbetriebs der Dahlhoff Feinkost GmbH am gegebenen Standort ermöglichen zu können und damit eine zusätzliche Bodenversiegelung im Außenbereich zu vermeiden.

Im Zuge der betrieblichen Erweiterungsabsichten hat die Dahloff Feinkost GmbH das südlich an den Bestandsgelände angrenzende Grundstück Fl.Nr. 191/16, das von der Robert-Bosch-Straße umschlossen wird, erworben. Um ein zusammenhängendes Betriebsgelände zu erhalten, ist es notwendig den Teilbereich der Robert-Bosch-Straße, der das neu erworbene Grundstück von dem bestehenden Betriebsgelände aktuell noch trennt, aufzulösen und dem Betriebsgelände zuzuschlagen. Um dies zu ermöglichen hat die Gemeinde den betroffenen Bereich bereits an den Betrieb veräußert; diese ist bereits mit der Fl.Nr. 191/16 verschmolzen. Da durch den Teilverkauf der Robert-Bosch-Straße die aktuell noch bestehende Ringerschließung künftig entfällt, hat die Dahloff Feinkost GmbH in diesem Zuge ein Teilstück im Südwesten des neu erworbenen Grundstücks (Fl.Nr. 191/16) an die Gemeinde abgetreten, um im Südwesten vom Plangebiet eine Wendeschleife realisieren zu können, sodass auch künftig eine Wendemöglichkeit bestehen bleibt. Die abgetretene Grundstücksteilfläche ist mit der Fl.Nr. 191/2 verschmolzen.

Das Plangebiet wird künftig über drei Betriebszufahrten, die das Betriebsgelände an die westlich des Plangebiets verlaufende Robert-Bosch-Straße anbinden, erschlossen; neben den zwei bestehenden Zufahrten (im GE 1 und im GEO 3 / SO 4) wird noch eine dritte Zufahrt im nördlichen Bereich des Plangebiets (GE 3) notwendig. Darüber hinaus bleibt die Betriebszufahrt im Südosten des Plangebietes (GE 2) bestehen. Da die Ringerschließung der Robert-Bosch-Straße zurückgebaut wird, werden auch weiterhin drei Zufahrten an die westlich verlaufende Robert-Bosch-Straße bestehen bleiben.

Das städtebauliche Konzept sieht vor die Bestandsgebäude im GE 1, GE 2 (anteilig) und im GE 3 zu erhalten und die zwei Hallen im GE 2 (anteilig) und im GE 4 durch Neubauten zu ersetzen. Im ersten Bauabschnitt ist die Errichtung eines Neubaus im GE 4 vorgesehen, der an die bestehenden Gebäude im GE 1-3 baulich angebunden wird. In diesem Gebäude sollen ein Kühlhaus, die Produktion und Verpackung sowie Sozialräume entstehen. Im zweiten Bauabschnitt soll im GE 2 östlich des Bestandsgebäudes (Kartoffelkocher) ein Neubau für die Anlieferung der Kartoffeln entstehen, der ebenfalls an das Bestandsgebäude baulich angebunden wird.

8. BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen innerhalb des Plangebiets werden entsprechend der bestehenden und vorgesehenen Nutzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Dementsprechend werden Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze (unter Ausschluss gewisser Lagerplätzen) und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke zugelassen. Wohnungen für Aufsichts-/Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber/-leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, werden ausnahmsweise zugelassen. Ausgeschlossen werden hingegen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten, gewisse Lagerplätze (insb. solche für Abfälle, Schrott und Fahrzeugwracke) sowie Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimente, da diese Nutzungen im Plan-

gebiet aufgrund der beabsichtigten Bestandssicherung und -erweiterung weder beabsichtigt noch seitens der Gemeinde gewünscht sind bzw. für derartige Nutzungen am gegebenen Standort auch kein Bedarf besteht.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der maximal zulässigen Gesamthöhe (GH) baulicher Anlagen bestimmt. Die bisher festgesetzte GRZ wird von max. 0,5 auf max. 0,8 erhöht. Die erhöhte GRZ entspricht der gemäß § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze innerhalb eines Gewerbegebietes und gewährleistet das bis zu 80 % des Gewerbegebietes überbaut bzw. versiegelt werden dürfen. Zudem wird ermöglicht, dass die baulichen Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO die zulässige GRZ bis zu einem Wert von 0,9 überschreiten dürfen. Vor dem Hintergrund das mit der vorliegenden 11. Änderung die Betriebs-sicherung-/Erweiterung am gegebenen Betriebsstandort ermöglicht werden soll, und damit eine Betriebsumsiedlung und Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden werden soll, erscheint die Zulässigkeit als nachvollziehbar.

Die zulässige Gesamthöhe für bauliche Anlagen wird entsprechend der vorgesehenen Bebauung im GE 1 und GE 3 auf 15 m bzw. im GE 2 und GE 4 auf 20 m erhöht. Damit wird die Gesamthöhe, die bisher 12 m betrug, um 3 m bzw. um 8 m erhöht. Aufgrund der Lage des Plangebietes, der Umgebungsbebauung (einschl. der umgebenden Zulässigkeiten) sowie der dichten Eingrünung im Osten kann die höhere Zulässigkeit als integriert betrachtet werden.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Es wurde die abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden können. Entsprechend der großflächigen zusammenhängenden Bebauung, wird die Baugrenze weiträumig festgesetzt.

Da das Plangebiet unmittelbar an der A8 gelegen ist, sind die Bauverbots- und Baubeschränkungszone gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG) zu beachten.

Innerhalb der Bauverbotszone (40 m Streifen parallel zur Bundesautobahn, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn) ist die Errichtung von Hochbauten jeder Art nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 FStrG). Hochbauten meinen im fernstraßenrechtlichen Sinne alle baulichen Anlagen, welche sich ganz oder teilweise über der Erdgleiche befinden (z.B. Beleuchtungsanlagen, Trafostationen etc.); gemäß § 9 Abs. 1 Satz 2 FStrG gilt § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 FStrG entsprechend für Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs.

Innerhalb der Baubeschränkungszone (100 m Streifen parallel zur Bundesautobahn, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn) bedarf die Errichtung, erhebliche Änderung oder Umnutzung baulicher Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes (§ 9 Abs. 2 FStrG).

Konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) in den Bauverbots- und Baubeschränkungs-zonen bedürfen der Genehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt.

Mit der 11. Änderung wird nicht in die Bauverbotszone der A8 eingegriffen; die Bauverbotszone überschneidet sich quasi mit der östlichen Grundstücksgrenze, die zugleich die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs darstellt. Die Baubeschränkungszone hingegen ragt ca. 60 m in das Plangebiet hinein, sodass § 9 Abs. 2 FStrG Anwendung findet.

8.4 Gestaltungsfestsetzungen

Die Belange des Ortsbildes werden dadurch berücksichtigt, dass weder die Dach- noch die Fassadengestaltung in grellen oder leuchtenden Farben (wie z.B. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie dauerhaft reflektierenden Materialien erfolgen darf, da dies verunstaltend wirken kann. Sofern derartige Farben zur Corporate Identity des Betriebes gehören, werden diese für das Firmenlogo und als Fassadenfarbe zugelassen, jedoch dürfen diese nicht mehr als 20% der gesamten Gebäudefassade umfassen.

Um trotz großflächiger Bebauung eine ansprechende Fassadengestaltung zu erhalten und damit die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren, wurden Festsetzungen zur Fassadengliederung mit aufgenommen. Die Gebäudegliederung, die in einem Intervall von 45 m zu erfolgen hat, kann entweder durch einen Versatz der Außenwände im Grundriss, durch einen Versatz in der Gesamthöhe, durch die Materialwahl oder durch die Farbgestaltung und/oder -begrünung erfolgen.

Im Plangebiet werden entsprechend der Planungsabsicht ausschließlich Flachdächer bis max. 5° sowie Satteldächer bis max. 15° zugelassen. Es wird angestrebt auf den Dachflächen der Neubauten PV-Anlagen zu errichten.

Zur Minderung der Auffälligkeit und aus städtebaulichen Gründen müssen Werbeanlagen den baulichen Anlagen untergeordnet sein und sich in das räumliche Umfeld integrieren. Aus diesem Grund wurden sowohl für an Gebäudefassaden angebrachte als auch für freistehende Werbeanlagen gewisse Gestaltungsfestsetzungen getroffen. Durch die Beschränkung insb. hinsichtlich der Höhe und des Umfangs soll übermäßige Werbung, die sich negativ auf das Orts- und Landschaftsbild auswirkt, vermieden werden. Um die Umgebung sowie auch den Verkehr vor Störungen zu schützen, wurden zudem Werbeanlagen mit greller oder blendender Lichtwirkung bzw. mit Blink-, Wechsel-, Lauf-, Flimmer- oder Reflexeffekten als auch Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein auskragen ausgeschlossen.

Um den Eindruck eines zu stark abweisenden öffentlichen Straßenraumes zu vermeiden, sind nur offene Einfriedungen (Maschendraht-, Metallgitter- oder Mattenzaun) zulässig.

8.5 Bodenschutz und Grünordnung

Die Festsetzungen Bodenschutz sehen vor, dass insb. PKW-Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen sind und dass alle bodenoffenen Flächen, die nicht überbaut oder für Stellplätze bzw. Erschließungszwecke benötigt werden, als Wiesenflächen anzulegen sind.

Die grünordnerischen Festsetzungen treffen insb. Regelungen dazu, dass aufgrund der Ausführungsplanung notwendig werdende Gehölzrodungen in angemessener Art und Weise ersetzt werden, um bestehende Habitate auch künftig sicherstellen zu können.

9. IMMISSIONSSCHUTZ

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmemissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG verursacht werden und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz erfüllt wird.

Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass u.a. schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

9.1 Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005

Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige Nutzung des Bebauungsplangebietes als Gewerbegebiet diese Anforderungen für die schutzbedürftigen Nutzungen hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 herangezogen werden.

9.2 Zulässiges Immissionsniveau

Die Kommune legt durch die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten fest, welche Lärmemissionen künftig aus dem Plangebiet emittiert werden dürfen. Auf Grundlage normierter Rechenmethoden ergeben sich daraus zulässige Lärmimmissionen (Immissionskontingente) an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen. Das angestrebte Immissionsniveau kann dabei sowohl unterhalb als auch oberhalb der Orientierungswerte liegen.

Ein niedrigeres Immissionsniveau kann festgelegt werden, wenn beispielsweise ein neues Gewerbegebiet „auf der grünen Wiese“ entsteht, weitere gewerbliche Entwicklungen folgen sollen oder ein angrenzendes Wohngebiet als besonders schutzbedürftig gilt. Um wie viele dB(A) die Orientierungswerte unterschritten werden, entscheidet die Kommune in Abhängigkeit der örtlichen Gegebenheiten.

Ein höheres Immissionsniveau kann zugelassen werden, wenn an den schutzbedürftigen Nutzungen bereits Vorbelastungen bestehen. Gesetzliche Obergrenzen existieren hierfür nicht; als Orientierung dienen u.a. TA Lärm und 16. BImSchV.

Die TA Lärm gibt jedoch keine Obergrenzen für zulässige Gewerbelärmimmissionen vor, sondern legt fest, unter welchen schalltechnischen Bedingungen ein Betrieb oder eine Anlage genehmigungsfähig ist. Dadurch können Lärmbelastungen entstehen, die – insb., wenn ein Betrieb seinen Immissionsrichtwert bereits ausschöpft und weitere Betriebe nach dem „6-unter-Kriterium“ genehmigt werden – deutlich über den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Gewerbelärmimmissionen liegen.

In der TA Lärm werden für besondere Situationen (Gemengelagen) Werte von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht genannt. Die 16. BImSchV legt für Wohngebiete Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts fest.

Werte an der „Enteignungsschwelle“ (70 dB(A) tags, 60 dB(A) nachts) sind für die Bauleitplanung ungeeignet, da sie die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht mehr gewährleisten.

9.3 Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingenterung"

Um Überschreitungen der zulässigen Gewerbelärmimmissionen an den schutzbedürftigen Nutzungen zu vermeiden, wurden für das Bebauungsplangebiet Emissionskontingente nach DIN 45691:2006-12 festgesetzt. Dadurch werden unzumutbare Lärmeinwirkungen verhindert und eine gerechte Verteilung der zulässigen Lärmemissionen im Plangebiet sichergestellt.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) bb) BauGB.

Die Emissionskontingente legen fest, welche Schallemissionen Betriebe und Anlagen aufweisen dürfen. Aus ihnen ergeben sich die Immissionskontingente an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen; zusätzliche rechtlich umstrittene Annahmen (z.B. zu Dämpfungen außerhalb des Plangebiets) sind nicht erforderlich.

Ein Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel das sich aus den Emissionskontingenten ergebende Immissionskontingent nicht überschreitet. Als Bezugsfläche dient die im Bebauungsplan als Gewerbegebiet dargestellte Fläche.

Nachweis im Genehmigungsverfahren

Im Genehmigungsverfahren ist das jeweilige Immissionskontingent ($L_{IK,i,j}$) zu berechnen. Die Emissionskontingente dürfen dabei nicht mehrfach vergeben werden; dies kann über Auflagen im Genehmigungsbescheid sichergestellt werden.

Der Antragsteller hat die Einhaltung seines Immissionskontingents nachzuweisen. Die genaue Lage einzelner Schallquellen ist dabei unerheblich; maßgeblich ist allein die Einhaltung des Kontingents. Damit wird sichergestellt, dass an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen nur jene Lärmimmissionen auftreten, die die Kommune als Grundlage ihrer Abwägung festgelegt hat. Dies gilt für alle Immissionsorte, an denen der Beurteilungspegel weniger als 15 dB(A) unter dem geltenden Immissionsrichtwert liegt (Relevanzgrenze nach DIN 45691).

Zusätzlich sind die schalltechnischen Anforderungen des jeweils einschlägigen Regelwerks (z.B. TA Lärm) nachzuweisen.

Für die Beurteilungspegel sind sämtliche nach dem jeweiligen Regelwerk einzustellenden Lärmemissionen maßgeblich (z. B. emissionsrelevante Vorgänge von ortsfesten und beweglichen Anlagen, Fahrverkehr auf dem Betriebsgeländen und Stimmen).

Aufgrund der erforderlichen Genauigkeit werden die Berechnungen abweichend von der DIN mit einer Nachkommastelle durchgeführt. Es ist ein Einfallswinkel von 360° anzusetzen, sodass z. B. Eigenabschirmungen von Fassaden nicht berücksichtigt werden.

Bei der tatsächlichen Immissionsberechnung im Genehmigungsverfahren können Dämpfungen und Abschirmungen nach DIN ISO 9613-2 berücksichtigt werden. Die Beurteilungszeiträume für Tag und Nacht entsprechen den Definitionen der TA Lärm.

Zusatz-Emissionskontingente

Es wurden Zusatz-Emissionskontingente festgesetzt. Sie dienen der Gliederung des Plangebiets und entsprechen nicht zwingend der tatsächlichen Schallabstrahlung künftiger Anlagen. Das Zusatzkontingent ist je Sektor konstant.

Kommt es an schutzbedürftigen Nutzungen im Übergangsbereich zweier Sektoren zu unterschiedlichen Immissionskontingenten, gilt im Sinne des Immissionsschutzes das niedrigere Kontingent. Die sektorale Gültigkeit erfolgt vom Winkel „Anfang“ zum Winkel „Ende“, wobei die Zunahme mathematisch negativ, also im Uhrzeigersinn erfolgt.

Heranzuziehende Immissionsorte

Für die Berechnung der Immissionskontingente sind ausschließlich schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.5 (einschließlich aller seiner rechtskräftigen Änderungen) anzusetzen. Bei unbebauten Flächen oder Flächen ohne schutzbedürftige Nutzungen ist der potenziell am stärksten betroffene Randbereich zu heranzuziehen. Eine Prüfung innerhalb des Plangebiets ist nicht erforderlich; der Schutzanspruch benachbarter Grundstücke richtet sich dort ausschließlich nach TA Lärm.

Lärmschutzgutachten im Genehmigungsverfahren

In der Satzung wird darauf hingewiesen, dass im Genehmigungs- oder Genehmigungs-freistellungsverfahren mit der zuständigen Behörde abzustimmen ist, ob ein Lärm-schutzgutachten erforderlich ist. Dies soll sicherstellen, dass Bauwerber frühzeitig Klar-heit über die Nachweispflichten erhalten und Verzögerungen im Genehmigungsverfah-ren vermieden werden.

9.4 Bewertung der Zusatzbelastung

Wie der Untersuchungsbericht der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Be-zeichnung LA25-258-G01-01 vom 26.01.2026 aufzeigt, werden die um 6 dB(A) bzw. die um 10 dB(A) reduzierten Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 an der vor-handenen Wohnbebauung eingehalten.

Die sich durch die Überplanung der bestehenden Gewerbegebietsfläche ergebende An-hebung der zulässigen Lärmimmissionen an den umliegenden schutzbedürftigen Nut-zungen wird als zumutbar angesehen.

Immissionsorte mit 6 dB(A) unter den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005

Nach Punkt 3.2.1 Absatz 2 der TA Lärm liegen dann, wenn die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte eingehalten werden, keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG vor.

Geht man dabei von einer Vorbelastung aus, welche die Immissionsrichtwerte derzeit unterschreitet, so führt die Zusatzbelastung durch das Plangebiet zu keiner Überschrei-tung des Immissionsrichtwertes in Summe mit der Vorbelastung.

Geht man davon aus, dass die Vorbelastung die Immissionsrichtwerte bereits aus-schöpft, so führt die Zusatzbelastung aus dem Plangebiet zu einer Pegelerhöhung von ca. 1 dB(A). Dies ist nicht wahrnehmbar und zumutbar.

Liegt die Vorbelastung im Bestand oberhalb der Immissionsrichtwerte, so liegt die Pe-gelzunahme bei weniger als 1 dB(A) und damit für die Summenbelastung unterhalb der Wahrnehmbarkeit.

Liegt die Vorbelastung im Bestand 4 dB(A) über den Immissionsrichtwerten, so liegt die Zunahme bei weniger als 0,5 dB(A) und damit für die Summenbelastung unterhalb der Wahrnehmbarkeit sowie in der Rundungstoleranz.

Aufgrund dieses Ansatzes kann auch ohne Ermittlung der Vorbelastung davon ausge-gangen werden, dass die zusätzlichen Immissionen zu keinen unzumutbaren Pegeler-höhungen an den relevanten Immissionsorten führen, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erfüllt werden und keine schädlichen oder unzumutbare Lärmimmissionen hervorgerufen werden.

Immissionsorte mit 10 dB(A) unter den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005

Nach Punkt 2.2 der TA Lärm liegen dann, wenn die um 10 dB(A) reduzierten Immissi-onsrichtwerte eingehalten werden, keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG vor, da es sich um keinen maßgeblichen Immissionsort handelt.

Aufgrund dieses Ansatzes kann davon ausgegangen werden, dass die zusätzlichen Im-missionen zu keinen relevanten Pegelerhöhungen an den relevanten Immissionsorten führen, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach dem Bau-gesetzbuch erfüllt werden und keine schädlichen oder unzumutbare Lärmimmissionen hervorgerufen werden.

Damit kann davon ausgegangen werden, dass unabhängig von der tatsächlichen Vorbelastung, durch das Plangebiet keine unzumutbare Lärmbelastung in der Summenwirkung auftritt:

Geht man dabei von einer Vorbelastung aus, welche die Immissionsrichtwerte derzeit unterschreitet, so führt die Zusatzbelastung durch das Plangebiet zu keiner Überschreitung des Immissionsrichtwertes in Summe mit der Vorbelastung.

Geht man davon aus, dass die Vorbelastung die Immissionsrichtwerte bereits ausschöpft, so führt die Zusatzbelastung aus dem Plangebiet zu einer Pegelerhöhung unter 0,5 dB(A). Dies ist nicht wahrnehmbar und zumutbar, zumal der zulässige Rundungswert die Einhaltung der Werte ergeben wird.

Liegt die Vorbelastung im Bestand oberhalb der Immissionsrichtwerte, so liegt die Zunahme ebenfalls bei weniger als 0,5 dB(A) und damit für die Summenbelastung unterhalb der Wahrnehmbarkeit sowie in der Rundungstoleranz.

Der Lärmbeitrag aus dem Planbereich ist damit für die Gesamtlärmsituation nicht relevant.

Bewertung der Pegelanhebung

Die sich durch die Überplanung der bestehenden Gewerbegebietsfläche ergebende Anhebung der zulässigen Lärmimmissionen an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen wird als zumutbar angesehen.

9.5 Schalltechnische Begründung der Zulässigkeit der ausnahmsweise nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässigen betriebsbezogenen Wohnnutzungen

Die BauNVO erlaubt in § 8 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Diese Wohnnutzung muss dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Die TA Lärm berücksichtigt die ausnahmsweise Zulässigkeit, indem sie für Schlaf- und Kinderzimmer einen um 15 dB(A) strengeren Nacht-Immissionsrichtwert vorgibt.

Wesentlich ist, dass durch die zwingende Unterordnung der Wohnnutzung kein eigenständiges Wohnen im Gewerbegebiet entsteht. Die Wohnräume haben ausschließlich eine betriebliche Funktion, sodass die Gebietscharakteristik nach § 8 Abs. 1 BauNVO („Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben“) gewahrt bleibt.

9.6 Zulässige Nutzung und Zweckbestimmung des Plangebietes

In der Normgebung ist nicht definiert, mit welchen Lärmemissionen von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben zu rechnen ist. Die DIN 18005 gibt als Orientierungshilfe für Gewerbegebiete tagsüber und nachts einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von $L_{WA/m^2} = 60$ dB(A) vor. In der Regel sind jedoch in Gewerbegebieten Hotels und Beherbergungsstätten zulässig. Somit ergibt sich nach der Systematik der TA Lärm nachts eine um 15 dB(A) geringere zulässige Lärmimmission. Auch wenn ein flächenbezogener Schalleistungspegel und ein Lärmkontingent nicht dasselbe Lärmverhalten definieren, können diese Bezugsgrößen hilfswiese als gleichwertig angesehen werden. Für das Plangebiet wird in ein Emissionskontingent von $L_{EK} = 64$ dB(A) zur Tagzeit und 49 dB(A) zur Nachtzeit vorgegeben. Somit wird die Ansiedlung von typischen Gewerbebetrieben (nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe im Sinne des § 8 BauNVO) ermöglicht.

9.7 Schutz vor Verkehrslärm für neue Gebäude im Plangebiet

Östlich des Plangebietes verläuft die Bundesautobahn A 8, deren Verkehr erhebliche Lärmimmissionen im Plangebiet verursacht. Bei der Änderung oder Neuschaffung schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109-1 sind die sich aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Für Wohnungen gelten dabei die Mindestanforderungen der DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1“.

Auf Festsetzungen im Bebauungsplan wurde verzichtet, da vorgelagerte Gebäude zu deutlichen Pegelminderungen und hinterliegende Gebäude zu relevanten Reflexionen führen können. Die Ermittlung der Lärmimmissionen sowie der Nachweis der Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109-1 sind daher im Rahmen der Entwurfs- bzw. Genehmigungsplanung zu führen.

9.8 Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Da bestehende Gewerbegebietsflächen überplant werden, ist es unabhängig von der Aufstellung von diesem Bebauungsplan, welcher Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen auftritt. Zudem erfolgt die Erschließung hin zur Staatsstraße St 2051 bzw. dann zur Bundesautobahn ausschließlich durch Gewerbegebietsflächen. Wohngebäude sind daher in keiner relevanten Weise betroffen. Auf den übergeordneten Verkehrswegen erfolgt dann eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr.

Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

9.9 Betriebsbereich

Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen i.S.d. Art. 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

10. ENERGIE

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Um diesen Beitrag leisten zu können, sind bauliche Konzepte und anlagenbasierte Konzepte möglich, die in einem Bauleitplan festgesetzt und umgesetzt werden können.

Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gem. § 3 EEWärmeG seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z.B. die Errichtung von Solarthermieanlagen auf großen Dachflächen.

Solarenergie

Das Plangebiet liegt bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung (1165-1179 kW/m²) und der Sonnenscheindauer (1650-1699 h/Jahr) im bayerischen Mittelfeld, woraus sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie und Photovoltaik ergibt.

Im räumlichen Umfeld wird Sonnenenergie durch Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Bestandsgebäude bereits vereinzelt genutzt. Im Plangebiet kann die Solarnutzung durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubebauung weiter ausgebaut werden. Durch die Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom kann dem Klimaschutz und der Klimaanpassung, wie nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB gefordert, verstärkt Rechnung getragen werden.

Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen:

Der Einsatz von Erdwärmekollektoren ist im gesamten Plangebiet möglich. Gleiches gilt grundsätzlich auch für den Einsatz von Grundwasserwärmepumpen (GWWP); dieser bedarf jedoch der Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde. Die fachliche Begutachtung für GWWP bis zu einer Leistung von 50 kW wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Sachverständiger im Verfahren ist das Wasserwirtschaftsamt München. Weitere Informationen können dem Link entnommen werden: http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm. Der Einsatz von Erdwärmesondenanlagen ist lediglich im nördlichen Plangebiet ebenfalls möglich, bedarf aber auch einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde. Im südlichen Plangebiet ist der Einsatz von Erdwärmesondenanlagen hingegen nicht möglich, da dieser hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich kritisch ist.

11. VER- UND ENTSORGUNG

11.1 Schutz von bestehenden unterirdischen Leitungen

Im Bereich der Robert-Bosch-Straße verlaufen unterirdische Leitungen (Trinkwasser, Schmutzwasser, Regenwasser etc.). Vor Baubeginn sind die genauen Leitungstrassen bei den jeweiligen Spartenträgern abzufragen.

11.2 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Der Anschluss der Neubauten ist über das vor Ort bereits vorhandene Trink- und Abwassernetz sichergestellt.

Die Einleitung der betrieblichen Abwässer ist wie bisher auch, nach entsprechender Vorreinigung durch die im Plangebiet bereits vorhandenen Kleinkläranlage (die im Zuge der Nachverdichtung ggf. ertüchtigt werden muss), in die bestehende Ortskanalisation (Trennsystem) vorgesehen. Die gemeindliche Kläranlage kann die zusätzlichen vorge reinigten Abwassermengen aufnehmen.

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Odelzhausen ist anzuwenden.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Zweckverband zur Wasserversorgungsgruppe Sulzemoos-Arnach sein Trinkwasser nach den anerkannten Regeln der Technik und mit ortsüblichem Druck liefert. Sollte dieser Druck aufgrund der geplanten Gebäudehöhe, gerade in den oberen Stockwerken, nicht ausreichen, hat der Bauherr eigenverantwortlich dafür Sorge zu tragen, dass auch in den Obergeschossen ein ausreichender

Wasserdruck vorhanden ist. Dies ist durch geeignete technische Maßnahmen und auf Kosten des Bauherrn durchzuführen und fällt nicht in das Aufgabengebiet des Zweckverbandes.

11.3 Niederschlagswasserbehandlung

Grundsatz der Niederschlagswasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Vermeidung einer weiteren Bodenversiegelung und die Erhaltung bzw. Förderung der Niederschlagswasserversickerung.

Die Versickerung von Oberflächenwasser ist im Plangebiet zum einen durch den Erhalt bzw. die Anlage von Grünflächen und zum anderen, soweit möglich, durch Einsatz von wasserdurchlässigen Materialien (insb. bei den Stellplätzen) vorgesehen. Darüber hinaus ist es beabsichtigt das auf dem Grundstück anfallende unbelastete Niederschlagswasser über den gemeindlichen Regenwasserkanal in das südlich des Plangebiets bestehende Regenrückhaltebecken auf Fl.Nr. 182/1 einzuleiten, von wo es anschließend gedrosselt in den Essenbach eingeleitet wird. Eine hydraulische Überprüfung des bestehenden Regenwasserkanals und des bestehenden Regenrückhaltebeckens hat ergeben, dass eine Einleitung des Regenwassers in den bestehenden Kanal hydraulisch möglich ist und das Regenrückhaltebecken noch ausreichend Kapazität aufweist.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

11.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist über an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt. Aus ortsgestalterischen Gründen sind keine oberirdischen Leitungen zulässig; die Versorgung soll durch Erdkabel erfolgen.

Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

11.5 Abfallentsorgung

Die Wertstoff- und Reststoffentsorgung ist über das interne Erschließungssystem und die öffentlich-rechtliche Erschließung sichergestellt.

12. FLÄCHENSTATISTIK

| | |
|---|-----------------------------|
| Geltungsbereich | 24.182 m² |
| ▪ Gewerbegebiet | 22.717 m² |
| - davon: <i>Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze)</i> | <i>19.186 m²</i> |
| ▪ Öffentliche Verkehrsflächen | 1.465 m² |