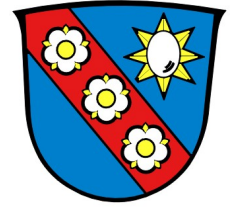

GEMEINDE ODELZHAUSEN



Landkreis Dachau

BEBAUUNGSPLAN „Höfa-West“

C) BEGRÜNDUNG D) UMWELTBERICHT

VORENTWURF

Fassung vom 28.07.2026

Projektnummer: 25041

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.	Beschreibung des Planbereiches	3
3.	Bedarfsbeschreibung f. Ausweisung neuer Siedlungsflächen	5
4.	Übergeordnete Planungen	9
5.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
6.	Ziele der Planung / Planungskonzept.....	13
7.	Begründung der textlichen Festsetzungen.....	15
8.	Immissionsschutz	17
9.	Klimaschutz und Klimaanpassung	19
10.	Ver- und Entsorgung	23
11.	Flächenstatistik	24
D)	UMWELTBERICHT	25
1.	Grundlagen	25
2.	Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	26
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	36
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	36
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten	39
6.	Monitoring	40
7.	Beschreibung der Methodik	40
8.	Zusammenfassung	40

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS DER PLANUNG

Anlass für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist der anhaltend starke Bedarf an Wohnbauland. Da die Gemeinde Odelzhausen weder im Hauptort noch in den Ortsteilen über gemeindeeigene Flächen verfügt, gestaltet sich sowohl die Nachverdichtung innerörtlicher Flächen mit Entwicklungspotenzial (aufgrund mangelnder Bereitschaft der Grundstückseigentümer, die Flächen zu bebauen bzw. zu veräußern) als auch die Ausweisung von größeren zusammenhängenden Flächen im Außenbereich eher schwierig. Um aber dennoch Wohnraum bereitstellen zu können und damit den Bewohnern, insb. auch jungen Familien, eine dauerhafte Bleibeperspektive im Ort zu ermöglichen, möchte die Gemeinde die Möglichkeit nutzen, Wohnbauland zu entwickeln, sofern sich ihr hierfür die Gelegenheit bietet.

Um dem zu erwartenden Bevölkerungswachstum nachkommen und die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sicherstellen zu können, ist die Gemeinde Odelzhausen bestrebt, der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauland durch die hierfür notwendige Baurechtschaffung zu begegnen. Aus diesem Anlass hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, den vorliegenden Bebauungsplan aufzustellen.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB ist ein Bebauungsplan aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Da die Gemeinde beabsichtigt, die planungsrechtlich dem Außenbereich zugehörige, bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche mit Siedlungsanschluss baulich zu entwickeln, ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erforderlich.

2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans, der sich aus der Planzeichnung ergibt, gliedert sich in vier teilräumliche Geltungsbereiche (TG 1 bis TG 4).

Der teilräumliche Geltungsbereich TG 1, in dem das Wohngebiet umgesetzt werden soll, umfasst Teilflächen der Fl.Nrn. 87, 89 und 117/2 (Augsburger Straße) und weist eine Gesamtgröße von 39.553 m² (rd. 4 ha) auf. Die übrigen drei teilräumlichen Geltungsbereiche sollen der Regenrückhaltung dienen. TG 2 umfasst Teilflächen der Fl.Nrn. 92, 92 und 94 und weist eine Gesamtgröße von 4.605 m² (rd. 0,46 ha) auf. TG 3 umfasst eine Teilfläche der Fl.Nr. 32 und weist eine Gesamtgröße von 3.752 m² (rd. 0,38 ha) auf. TG 4 umfasst eine Teilfläche der Fl.Nr. 70 und weist eine Gesamtgröße von 2.378 m² (rd. 0,24 ha) auf. Alle teilräumlichen Geltungsbereiche befinden sich innerhalb der Gemarkung Höfa der Gemeinde Odelzhausen.

2.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

Das Plangebiet (TG 1) liegt nordwestlich vom Hauptort Odelzhausen und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Gehölzstruktur an der Staatsstraße St 2051
- im Nordosten durch Augsburgs Straße (St 2051) mit östlich anschließender Wohnbebauung
- im Südosten durch Bebauung, bestehend aus Wohn- und Gewerbenutzung,
- im Süden durch Wohnbebauung
- im Westen durch Ackerflächen

TG 2 wird im Norden durch die Staatsstraße St 2051, im Osten und Süden durch bestehenden Gehölzstrukturen und im Westen durch Ackerflächen begrenzt.

TG 3 wird im Norden durch den Höfaer Bach Staatsstraße St 2051, im Osten und Süden durch bestehenden Ackerflächen und im Westen durch die Augsburgs Straße begrenzt.

TG 4 wird im Norden durch die Straßfeldstraße und im Osten, im Süden sowie im Westen durch Grünland sowie Feucht- und Nasswiesen begrenzt.

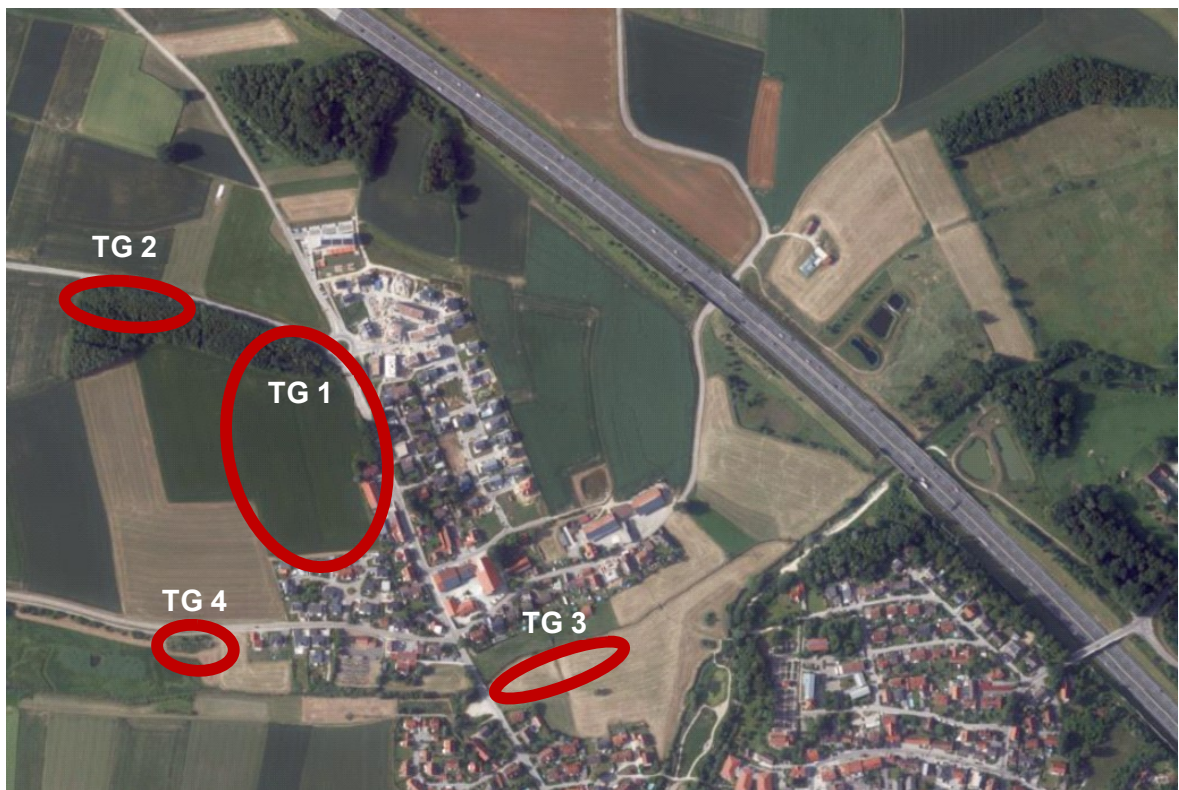


Abb. 1: Luftbild vom Plangebiet (Befliegungsdatum: 18.06.2022), o.M.
(© 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Weiter östlich vom Plangebiet (TG 1) verläuft die Bundesautobahn A8 (München – Stuttgart); an der Stelle mit der geringsten Entfernung beträgt der Abstand zum Plangebiet etwa 360 m. Auf Höhe des Plangebiets wird die Autobahn von einer Lärmschutzwand/-wandkombination begleitet. Weiter südlich in einer Entfernung von ca. 180 m verläuft der Höfaer Bach (Gewässer, 3. Ordnung) und von ca. 450 m südöstlich bzw. ca. 750 m südlich die Glonn (Gewässer, 2. Ordnung). Das gesamte Plangebiet befindet sich sowohl außerhalb festgesetzter als auch vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete bzw. Hochwassergefahrenflächen; lediglich der südliche Bebauungsplanumgriff wird vom wassersensiblen Bereich tangiert.

Für das Plangebiet (TG 1) bestehen keine naturschutzrechtlichen Schutzgebietsverordnungen. Zudem sind in der Biotopkartierung Bayern weder im Plangebiet noch in den angrenzenden Bereichen Biotope erfasst. Auch sind keine Kulturgüter oder Bodendenkmäler im Plangebiet und dessen unmittelbarem Umfeld vorhanden.

Der gesamte TG 3 liegt im Landschaftsschutzgebiet sowie im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Glonn (HQ100) und ist als wassersensiblen Bereich gekennzeichnet.

Die südliche Teilfläche des TG 4 liegt innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ100, die vom IB Mayr am 13.03.2018 gem. einer 2D-Wasserspiegelberechnung ermittelt wurde, und ist als wassersensiblen Bereich gekennzeichnet.

2.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Der überwiegende Teilbereich des Plangebiets (TG 1) stellt sich als intensiv ackerbaulich genutzte Fläche ohne Gehölzstrukturen dar. Lediglich bei einem kleinen Teilbereich (ca. 2.300 m²) im Norden handelt es sich um eine Gehölzstruktur (Forstwirtschaftsfläche), die sich aus unterschiedlichen Laubgehölzen zusammensetzt. Zudem befindet sich entlang der Augsburger Straße eine Gehölzstruktur, die auch ortsbildprägende großkronige Laubbäume umfasst. Das Gelände fällt von Nordosten Richtung Süden um bis zu ca. 17 m (von ca. 509 m ü. NHN auf ca. 492 m ü. NHN) ab.

Bei dem Teilbereich TG 2 handelt es sich um eine Gehölzstruktur (Forstwirtschaftsfläche), die sich aus unterschiedlichen Laubgehölzen zusammensetzt.

Der Teilbereich TG 3 wird landwirtschaftlich genutzt.

Innerhalb des Teilbereichs TG 4 befindet sich bereits ein bestehendes Regenrückhaltebecken.

3. BEDARFSBESCHREIBUNG F. AUSWEISUNG NEUER SIEDLUNGSFLÄCHEN

Mit Aufstellung des Bebauungsplans will die Gemeinde der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauland im Gemeindegebiet Rechnung tragen.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass bei allen in den letzten 10 Jahren durchgeführten Bauleitplanverfahren

- für die gemeindlichen Grundstücke deutlich mehr verbindliche Bewerbungen eingereicht sind, als Baugrundstücke zur Verfügung standen, und
- für die nicht in Gemeindeeigentum übergegangenen Grundstücke eine Bauverpflichtung (innerhalb von 5 Jahren) vertraglich geregelt wurde.

Neben der Neuausweisung von Wohnbauflächen im Außenbereich ist die Gemeinde aber auch sehr bestrebt, die Innenentwicklung zu stärken und damit die Neuinanspruchnahme von Flächen so weit wie möglich zu reduzieren. So weist die Gemeinde darauf hin, dass in den letzten Jahren für zahlreiche innerörtliche Flächen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachverdichtung geschaffen wurden, auf denen bereits Nachverdichtungsvorhaben realisiert worden sind, die sich derzeit im Bau befinden bzw. für die bereits Baugenehmigungen und Bauanträge vorliegen. Neben Innenentwicklungsmaßnahmen im Hauptort (z.B. ‚Am Anger‘, in der ‚Schloßstraße‘ und der ‚Todtenrieder Straße‘ etc.) wurde aber auch die Innenentwicklung in den Ortsteilen durch eine entsprechende Baurechtschaffung zur Nachverdichtung gestärkt (z.B. in Sittenbach im ‚Nelkenweg‘ und im ‚Tulpenweg‘, in Hadersried am nordöstlichen Ortsrand,

in Ebertshausen am ‚Mallweg‘ und in der ‚St.-Benedikt-Straße‘ etc.). Weitere Nachverdichtungsvorhaben zur Stärkung der Innenentwicklung sind bereits in Planung (z.B. in Odelzhausen, in Gaggers, in Roßbach und in Taxa).

Die Gemeinde kann aktuell auf keine weiteren Innenflächenpotenziale zurückgreifen – erst recht nicht auf zusammenhängende Flächen, die die anhaltende Nachfrage nach Bauland decken können. Die derzeit noch vorhandenen unbebauten bzw. untergenutzten Grundstücke gemäß §§ 30 und 34 BauGB befinden sich in Privatbesitz; trotz intensiver Bemühungen der Gemeinde sind nur wenige private Grundstückseigentümer zur baulichen Entwicklung oder zum Verkauf bereit. Die Möglichkeit der Nachverdichtung bestehender Siedlungsgebiete ist daher nur sehr begrenzt und nur für vereinzelte Wohnbebauungsvorhaben vorhanden. Auch verfügt die Gemeinde über keine Konversionsflächen (Militär-, Bahn-, Post- und Gewerbebrachen), die sie für eine Siedlungsentwicklung in Anspruch nehmen könnte.

Damit ist seitens der Gemeinde nachgewiesen, dass sie bestrebt ist, vorhandene innerörtliche Potenzialflächen – wo möglich – nachzuverdichten. Da es sich aber bei der Nachverdichtung dieser innerörtlichen Grundstücke größtenteils aufgrund gegenläufiger Eigentümerinteressen i.d.R. um langwierige Prozesse handelt (die ggf. zu keinem Erfolg führen), hat sich die Gemeinde dazu entschieden, den vorliegenden Bebauungsplan aufzustellen, um kurzfristig Bauland ausweisen und der hohen Nachfrage z.T. gerecht werden zu können. Eine kurzfristige Umsetzung ist vorliegend möglich, da sich die Flächen (mit Ausnahme der nördlichen Waldfläche) bereits im Gemeindeeigentum befinden.

Die Gemeinde beabsichtigt, neben einer Eigenheimbebauung auch Geschosswohnungsbau zu realisieren, so dass Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen bereitgestellt wird. Die Bauleitplanung soll der Abwanderung (insb. junger Familien) entgegenwirken und die gemeindliche Infrastruktur stärken.

Die Gemeinde verzeichnet seit Jahrzehnten einen stetigen Bevölkerungszuwachs. Dies kann den statistischen Daten für die Gemeinde Odelzhausen vom Bayerischen Landesamt für Statistik (LfStat) (s. Abb. 2) sowie für den Landkreis Dachau vom Planungsverband (PV) Äußerer Wirtschaftsraum München (Abb. 3) entnommen werden. Die Zuwachsrate lag gemäß den Daten des LfStat in den letzten 25 Jahren (1999 bis 2024) bei rd. +42 % und im letzten Jahrzehnt (2014 bis 2024) bei ca. +20 %. Hinsichtlich des prozentualen Bevölkerungswachstums verzeichnet Odelzhausen in den letzten Jahren den zweitgrößten Bevölkerungszuwachs im Landkreis (s. Abb. 3). Zudem verfügt die Gemeinde im Jahr 2020 über die dritthöchste Arbeitsplatzdichte im Landkreis (s. Abb. 4); hierfür sind die Lage unmittelbar an der A8 und das bestehende Gewerbegebiet ausschlaggebend.

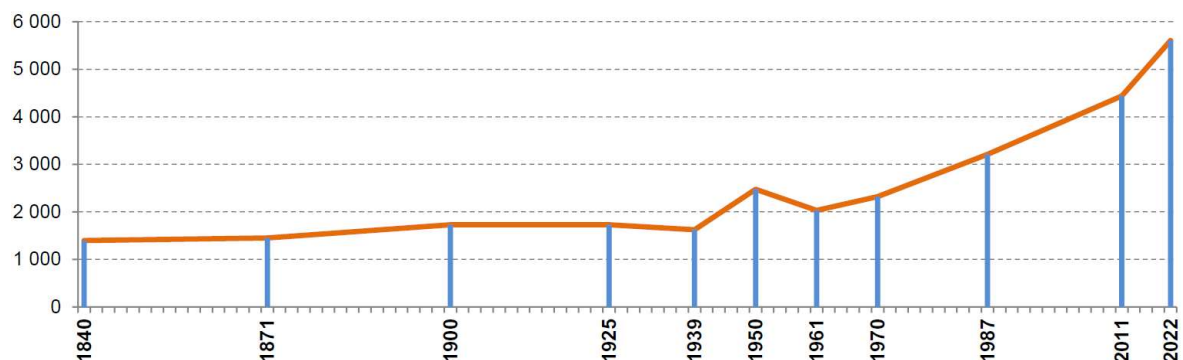


Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Odelzhausen
(© Bayerisches Landesamt für Statistik: Statistik Kommunal 2024)

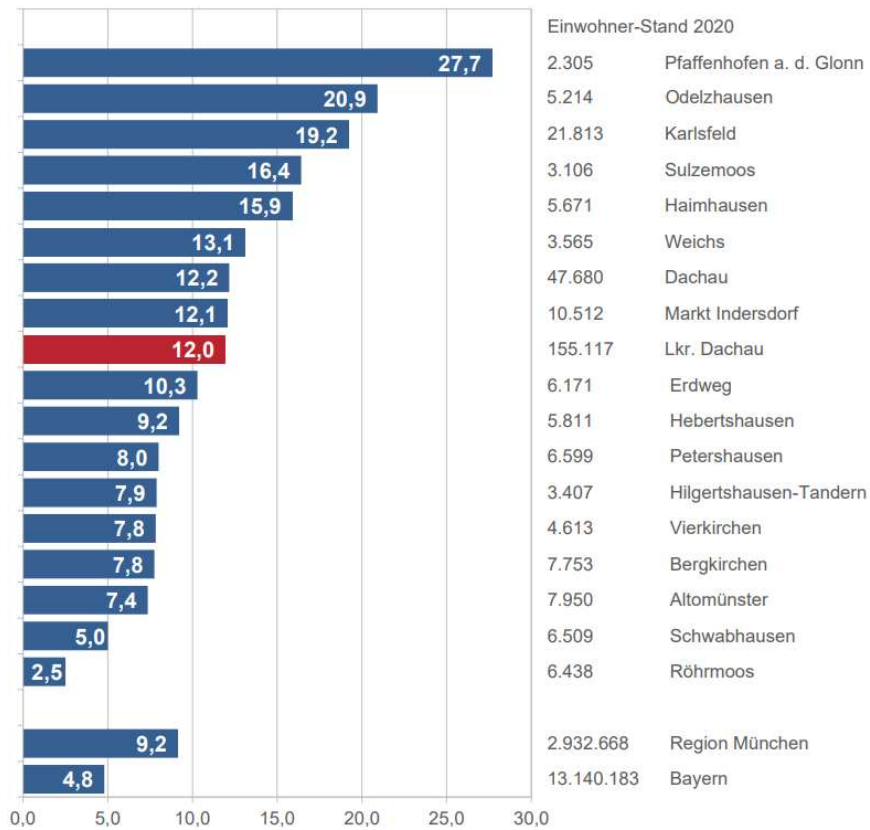


Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung: Wachstumsraten 2010-2020, relativ in %
(© PV Äußerer Wirtschaftsraum München: Landkreis Dachau – Datengrundlage 2020)

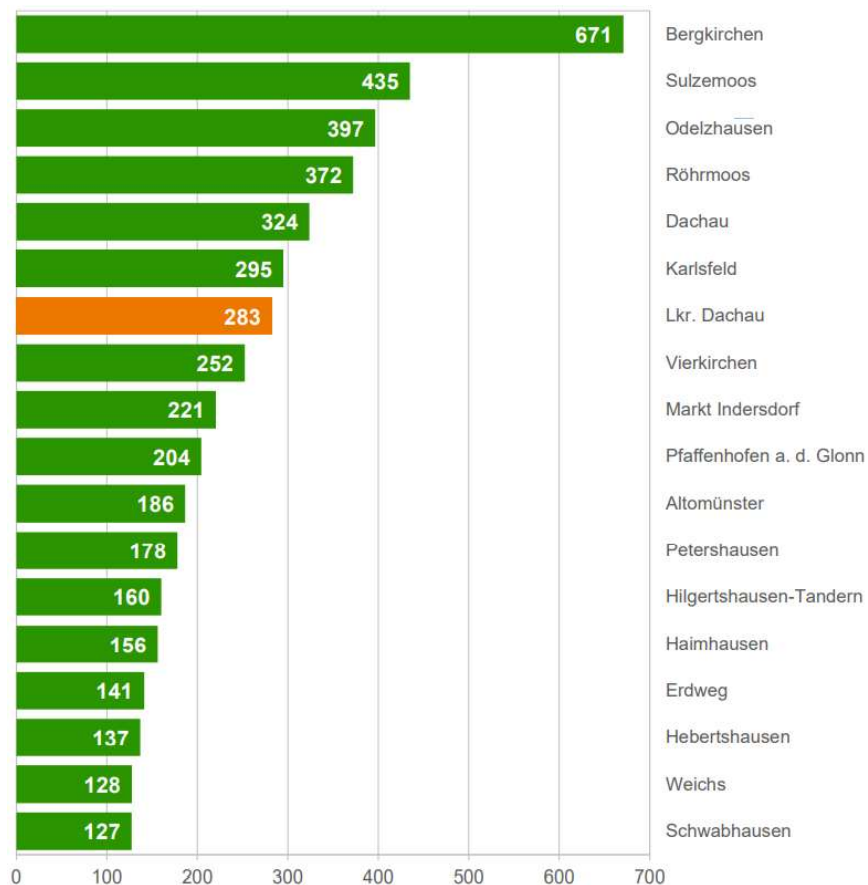


Abb. 4: Arbeitsplatzdichte 2020 (Anteil SVB am Arbeitsort an 1.000 Einwohnern)
(© PV Äußerer Wirtschaftsraum München: Landkreis Dachau – Datengrundlage 2020)

Mit Überplanung der bisher unversiegelten Außenbereichsflächen möchte die Gemeinde dem schon seit Jahrzehnten anhaltenden Bevölkerungswachstum, das sich infolge der dynamischen gewerblichen Entwicklung im Gemeindegebiet in den vergangenen Jahren weiter verstärkt hat, begegnen. Zudem ist die gewerbliche Entwicklung noch nicht abgeschlossen. Aufgrund aktueller Erweiterungsabsichten der bestehenden Betriebe im Gewerbegebiet ist zukünftig mit einem Anstieg an Arbeitsplätzen zu rechnen, wodurch auch weiterhin ein hoher Wohnraumbedarf erwartet wird.

Auch das LfStat prognostiziert für die kommenden Jahre eine Bevölkerungszunahme; die Modellberechnungen im Demographie-Spiegel für Bayern haben für Odelzhausen zwischen 2019 und 2039 eine Zuwachsrate von über 13 % errechnet (s. Abb. 5), wobei bereits heute die für das Prognosejahr 2039 prognostizierte Einwohnerzahl fast erreicht ist.

Da den aktuellen Daten des LfStat zur regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern, die den Betrachtungszeitraum von 2022 bis 2042 umfassen, entnommen werden kann, dass der Landkreis Dachau zu den Landkreisen und kreisfreien Städten in Bayern mit dem höchsten erwarteten Bevölkerungszuwachs gehört, ist auch für Odelzhausen weiterhin mit einem Bevölkerungsanstieg zu rechnen.

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	5 127	960	3 278	889
2020	5 200	1 000	3 300	900
2021	5 300	1 000	3 300	900
2022	5 300	1 000	3 300	1 000
2023	5 300	1 000	3 300	1 000
2024	5 400	1 000	3 300	1 000
2025	5 400	1 000	3 300	1 100
2026	5 500	1 000	3 300	1 100
2027	5 500	1 100	3 300	1 200
2028	5 500	1 100	3 300	1 200
2029	5 600	1 100	3 300	1 200
2030	5 600	1 100	3 300	1 300
2031	5 600	1 100	3 200	1 300
2032	5 700	1 100	3 200	1 400
2033	5 700	1 100	3 200	1 400
2034	5 700	1 100	3 200	1 400
2035	5 700	1 100	3 200	1 400
2036	5 800	1 100	3 200	1 500
2037	5 800	1 100	3 300	1 500
2038	5 800	1 100	3 300	1 500
2039	5 800	1 100	3 300	1 500

* Die Werte der Jahre 2020 bis 2039 wurden jeweils auf 100 Personen gerundet.
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

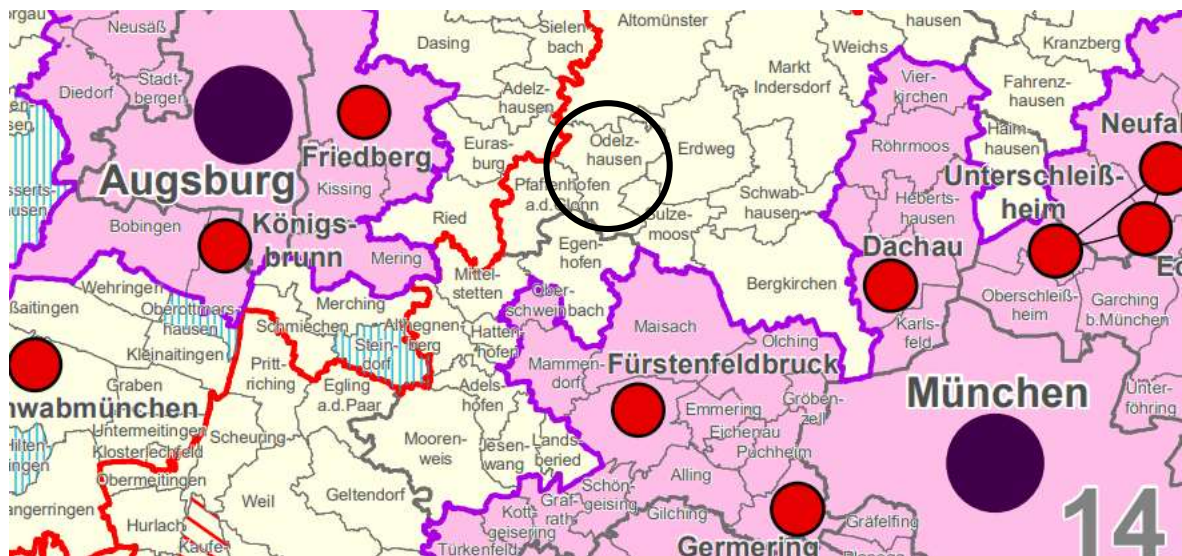
Abb. 5: *Entwicklungsprognose des Bevölkerungsstandes hinsichtlich Bevölkerungszahl und Altersstruktur von 2019 bis 2039 (© Bayerisches Landesamt für Statistik: Demographi-Spiegel für Bayern, Gemeinde Odelzhausen, Stand August 2021)*

Schlussfolgernd kann aufgrund der nicht verfügbaren Flächenpotentiale für Wohnnutzungen im Innenbereich (auf die ergänzenden Ausführungen zur 23. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird verwiesen), der gegenwärtigen sowie prognostizierten positiven Bevölkerungsentwicklung und der Lage von Odelzhausen unmittelbar an der A8 ein hoher Flächenbedarf nach Wohnbauland festgehalten werden. Die vorliegende Bauleitplanung leistet einen Beitrag, um dieser Nachfrage nach Wohnbauland begegnen zu können.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan sind in Bezug auf die Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP Bayern 2023) und des Regionalplans der Region München (RP 14) zu beachten. Nachfolgend erfolgt zudem eine Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

Die Gemeinde Odelzhausen liegt im allgemeinen ländlichen Raum der Region 14 (München) im Landkreis Dachau. Gemäß dem LEP Bayern ist die ca. 20 km entfernte Kreisstadt Dachau als Mittelzentrum und die ca. 35 km entfernte Landeshauptstadt München als Metropole klassifiziert.

Unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten sollen flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewandt werden (vgl. 3.1.1 (G)). In den Siedlungsgebieten sind darüber hinaus die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Wenn Potenziale der Innenentwicklung jedoch begründet nicht zur Verfügung stehen, sind auch Ausnahmen (d.h. Außenentwicklungen) zulässig (vgl. 3.2 (Z)). Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden soll (vgl. 3.3 (G)). In diesem Zusammenhang sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. 3.3 (Z)).



Die Gemeinde Odelzhausen ist im Regionalplan der Region München (RP 14) gemeinsam mit Pfaffenhofen a.d. Glonn und Sulzemoos als Grundzentrum im allgemeinen ländlichen Raum ausgewiesen (s. Abb. 7). Zudem ist der Siedlungsschwerpunkt von Odelzhausen westlich der A8 als Hauptsiedlungsbereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt (vgl. B II G 2.1), definiert (s. Abb. 8). Des Weiteren liegt Odelzhausen an der A8, welche als regional bedeutsame Straße fungiert, und damit an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.

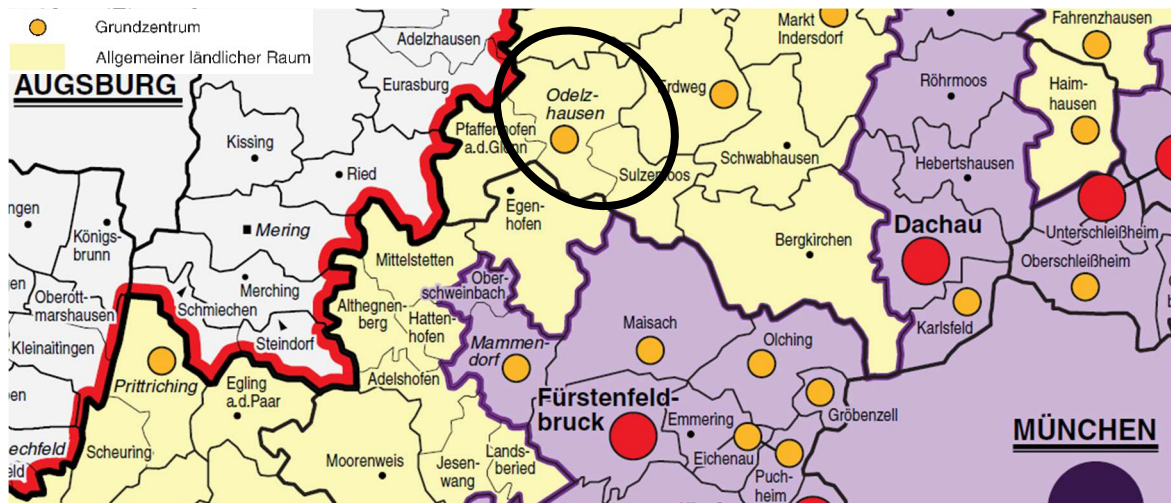


Abb. 7: Auszug a.d. RP der Region München (RP 14), Karte 1 „Raumstruktur“, o.M.

In der Region München ist eine flächensparende, organische und ausgewogene Siedlungsentwicklung in allen Gemeinden zulässig (vgl. B II G 1.2 und Z 2.2). In zentralen Orten und Hauptsiedlungsbereichen ist jedoch auch eine verstärkte Siedlungsentwicklung zulässig (vgl. B II Z 2.3). Dabei sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen, vorrangig zu nutzen; eine darüberhinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann (vgl. B II Z 4.1).



Abb. 8: Auszug a.d. RP d. Region München (RP 14) – Karte 2 „Siedlung und Versorgung“, o.M.

4.3 Auseinandersetzung mit den Zielen/Grundsätzen d. LEP Bayern u. RP München

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Höfa, etwa 1 km nordwestlich des Hauptortes Odelzhausen. Die Erreichbarkeit ist sowohl mit dem MIV als auch über die Bushaltestellen an der Augsburger Straße mit dem ÖPNV gut. Das Plangebiet trägt somit den regionalplanerischen Zielen B II 1.7 und 3.1 Rechnung.

Das Plangebiet grenzt zudem im Süden und Osten an bestehende Siedlungsflächen an, sodass die Planung dem Anbindungsziel 3.3 des LEP 2023 entspricht. Da der Gemeinde im Ortsteil Höfa keine innerörtlichen Potenzialflächen zur Verfügung stehen, ist zur Deckung des örtlichen Wohnflächenbedarfs die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen

Flächen erforderlich. Dies ist, wie dem Ziel 3.2 des LEP 2023 sowie dem Ziel B II 4.1 des RP 14 entnommen werden kann, auch durchaus möglich, sofern das Anbindungsziel Berücksichtigung findet; dies ist mit dem vorliegenden Bebauungsplan gegeben.

Überplanung von landwirtschaftlich genutzten Flächen im Außenbereich:

Um sowohl Wohnraum für Familien und junge Menschen als auch für ältere Bürger zur Verfügung stellen zu können und damit eine ausgewogene demographische Entwicklung zu unterstützen, sind unterschiedliche Wohnformen (Eigenheimbebauung, barrierefreie Miet-/Eigentumswohnungen) mit guter Anbindung an die gemeindliche Infrastruktur erforderlich. Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB hat die städtebauliche Entwicklung – im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden – vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung (insb. durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung) sowie durch eine Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu erfolgen; dies ist ebenfalls in den Zielen und Grundsätzen des LEP 2023 (3.2 (G) und 3.3 (Z)) und dem RP 14 (B II G 1.2) verankert.

Grundsätzlich ist die Gemeinde Odelzhausen sehr bestrebt, den Bedarf an Bauflächen im Siedlungsbestand zu decken und damit die Neuinanspruchnahme von Flächen so weit wie möglich zu reduzieren; auf Pkt. 3 wird verwiesen. Bei der Entwicklung von innerörtlichen Flächenpotenzialen handelt es sich jedoch aufgrund mangelnder Grundstücksverfügbarkeit bzw. der geringen Verkaufs-/Entwicklungsbereitschaft der Grundstückseigentümer i.d.R. um langwierige Prozesse. Zudem handelt es sich bei Innenentwicklungspotenzialen oftmals um kleinteilige Flächen, die alleine den Bedarf an Wohnbauland nicht decken können. Die Gemeinde verfügt weder über Brachen noch über ähnliche Konversionsflächen, und die wenigen vorhandenen (kleinteiligen) innerörtlichen Potenzialflächen stehen nicht zur Verfügung. Daher ist es beabsichtigt, Bauland neu auszuweisen auf Flächen, die derzeit im Außenbereich liegen.

Die hier gegenständlichen, derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzten, Außenbereichsflächen eignen sich für die vorgesehene wohnbauliche Entwicklung, da diese bereits an den erschlossenen Siedlungskörper mit gleicher Nutzungsstruktur anschließen und diesen angemessen fortführen. Da sowohl das LEP (3.2 (Z)) als auch der RP 14 (B II Z 4.1) eine Siedlungsentwicklung im Außenbereich ermöglichen, sofern auf innerörtliche Potenziale nicht zurückgegriffen werden kann, entspricht die Planung auch in Bezug auf diesen Sachverhalt den regional- und landesplanerischen Vorgaben.

5. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

5.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Die wirksame Fortschreibung des Flächennutzungsplans stellt den Teilbereich

- TG 1 überwiegend (rd. 3/4 des Plangebiets) als Ackerfläche und anteilig (ca. 1/4 des Plangebiets) bereits als einzugrünende Wohnbaufläche dar. Ein kleinteiliger Teilbereich im Norden wird als Fläche dargestellt, die als gestufter Waldmantel (aus Laubgehölzen, mit vorgelagertem Krautsaum) aufzubauen ist. Zudem sind an der Augsburger Straße vier als vorrangig zu sichernde Einzelgehölze mit besonderer Bedeutung für die Ökologie und das Landschaftsbild dargestellt.
- TG 2 als Wald dar mit der Zielsetzung im Norden und Westen einen gestuften Waldmantel aufzubauen und mit der Zielsetzung an den süd- und südwestexponierten Rändern vorrangig einen gestuften Waldmantel aufzubauen.

- TG 3 als landwirtschaftliche Nutzflächen im Landschaftsschutzgebiet dar.
- TG 4 als Feuchtwiese dar; hier befindet sich bereits ein bestehendes Regenrückhaltebecken.

Mit Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans ist es beabsichtigt, das Plangebiet (TG 1) als eingegrüntes und durchgrüntes Allgemeines Wohngebiet zu entwickeln und in den teilräumlichen Geltungsbereichen TG 2 bis TG 4 die erforderlichen Regenrückhalteflächen umzusetzen. Damit ist der Bebauungsplan nicht vollumfänglich aus der wirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplans entwickelt. Aus diesem Grund wird die Fortschreibung des Flächennutzungsplans gem. § 8 Abs. 3 BauGB derzeit zum 23. Mal geändert.

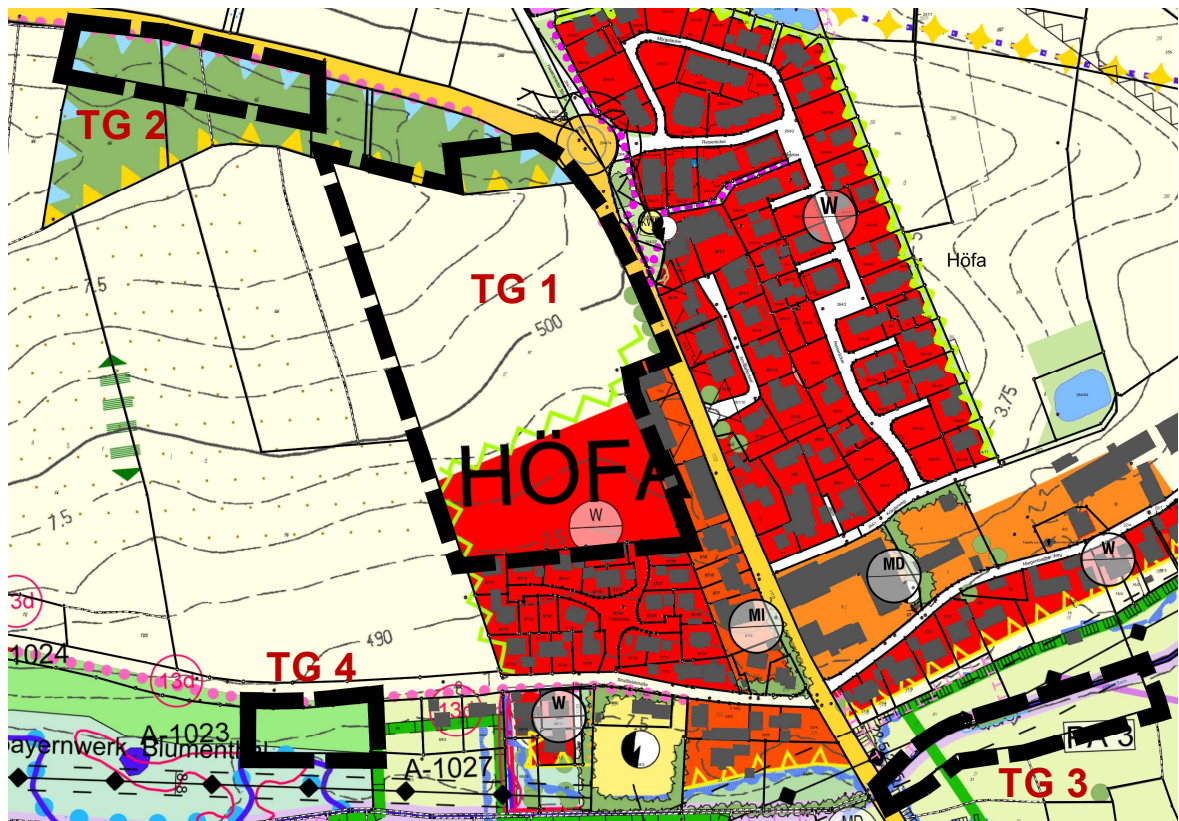


Abb. 9: Auszug a. d. wirksamen Fortschreibung d. Flächennutzungsplans, o.M.

Um die anhaltende Wohnraumnachfrage (s. Pkt. 3) decken zu können, ist aus Sicht der Gemeinde die Bereitstellung von Bauland über den im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Umfang hinaus durchaus geboten. Vor allem vor dem Hintergrund, dass im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes Anfang der 2000er Jahre Wohnbauflächen über den damaligen Bestand hinaus nur in einem geringen Maß ausgewiesen wurden; diese sind heute zu einem Großteil bereits bebaut. Anders als das Plangebiet stehen die wenigen bauplanungsrechtlich noch nicht überplanten Wohnbauflächen der Gemeinde für eine bauliche Entwicklung absehbar nicht zur Verfügung. Zudem ist Höfa, insb. auch das Plangebiet, für eine wohnbauliche Entwicklung gut geeignet. Mit der vorgesehenen baulichen Entwicklung wird eine beidseitige Bebauung der Augsburger Straße bis an den Kreisverkehr, der den Ortseingang markiert, und damit eine sinnvolle Abrundung des nordwestlichen Ortsteils erreicht. Das Aufstellungsverfahren zur 23. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans, die der Bebauung des vorliegenden Bebauungsplans entspricht, wird derzeit durchgeführt.

5.2 Bestehende Bebauungspläne

Der teilräumliche Geltungsbereich TG 1 grenzt im Süden an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Höfa Flst.-Nr. 87 Tf. (Staffler)“ und im Nordosten an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Höfa Nord“ mit 1. Teiländerung des Bebauungsplans „Gartenfeld Ackerland“ (der bereits viermal geändert wurde) an; eine Überschneidung der Bebauungspläne findet nicht statt.

Die teilräumlichen Geltungsbereiche TG 2 bis TG 3 grenzen nicht unmittelbar an rechtskräftige Bebauungspläne an.

6. ZIELE DER PLANUNG / PLANUNGSKONZEPT

Beabsichtigt ist es, auf der für eine wohnbauliche Entwicklung gut geeigneten Fläche mit zweiseitigem Siedlungsanschluss und guter Infrastrukturanbindung Wohnbauland für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen bereitzustellen. Aufgrund der Ortsrandlage, der Umgebungsbebauung und der bestehenden Nachfrage am Wohnungsmarkt soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan sowohl im Bereich der Eigenheimbebauung (insb. bei Ein-/Zweifamilien- und Doppelhäusern) als auch im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung (Eigentums- und Mietwohnungen unterschiedlicher Größenordnung) ein Angebot geschaffen werden; im besonderen Maße soll den Bedürfnissen von Familien mit Kindern und auch älteren Mitmenschen, die barrierefreien Wohnraum benötigen, Rechnung getragen werden.

Das Plangebiet gliedert sich in drei Teilbereiche; während im größeren Teilbereich (WA 1 und WA 2) eine eher kleinteiligere Bebauung im Vordergrund steht, wird im kleineren Teilbereich WA 3, der bewusst an der Augsburger Straße angeordnet wurde, auch eine für das Wohngebiet verträgliche Mehrfamilienhausbebauung ermöglicht.

Verkehrstechnisch wird das Plangebiet über zwei Anbindungen an die Augsburger Straße im Osten und über eine untergeordnete Anbindung an die Feldstraße im Süden erschlossen. Die Hauptanbindung des Wohngebietes erfolgt für von Norden kommende Pkw über den neu geplanten Erschließungsast an den Kreisverkehr und für von Süden kommende Pkw über die unmittelbar nördlich der Bestandsbebauung vorgesehene Zufahrt. Die Anwohner, die das Wohngebiet von Westen kommend anfahren werden, werden vermutlich die Feldstraße als Zufahrt benutzen; diese Pkw-Anzahl wird jedoch als gering eingeschätzt.

Die innere Erschließung erfolgt über zwei „Spangen“ und drei Stichstraßen. Über die „Spangen“ kann die bspw. Abfallentsorgung problemlos erfolgen; die Anwohner der Grundstücke, die ausschließlich über die Stichstraßen erschlossen werden, müssen ihre Abfallbehälter am Entsorgungstag an der jeweils nächstgelegenen HAUERSCHLIEßUNGSSTRAßE bereitstellen. Die Straßenbreiten der inneren Erschließung wurden mit 6,5 m geplant, wobei die Planstraßen A und B in Summe mit einer Verkehrsflächenbreite von 8,5 m vorgesehen werden, sodass hier z.B. auch ein straßenbegleitender Fußweg realisiert werden kann. Zudem wird eine Fußwegeverbindung im Bereich der nördlichen öffentlichen Grünfläche vorgeschlagen, um langfristig betrachtet das Plangebiet an den im Flächennutzungsplan dargestellten neu anzulegenden Rad- und Fußwanderweg entlang der Staatsstraße anbinden zu können.

Im nördlichen Plangebiet wird im Nahbereich zum WA 3, in dem Mehrfamilienhäuser entstehen sollen, ein öffentlicher Parkplatz vorgesehen, um hier insb. Besucherstellplätze anbieten zu können.

Um neben einer reinen Erschließungsfunktion auch eine gewisse Aufenthaltsqualität der inneren Verkehrsflächen zu erreichen, soll die Verkehrsführung mit einer leicht geschwungenen Straßenführung und zwei attraktiv gestalteten Platzbereichen mit Baumpflanzungen hergestellt werden, die zudem eine Entschleunigung des Verkehrs und eine Qualitätssteigerung des Wohnumfeldes fördern sollen.

Die Augsburgsburger Straße, die als Staatsstraße (St 2051) klassifiziert ist, ist im Bereich des Plangebiets bis einschl. dem Kreisverkehr als Erschließungsbereich gekennzeichnet, sodass hier die Anbauverbots-/beschränkungszonen nicht gelten. Ab dem Kreisverkehr ist die Staatsstraße als freie Strecke gekennzeichnet, sodass für den nördlich vom Plangebiet verlaufenden Streckenabschnitt wieder die Anbauverbots-/beschränkungszonen Anwendung finden; hier gilt grundsätzlich für die Errichtung von baulichen Anlagen gem. Art. 23 BayStrWG bis zu einem Abstand von 20 m ein Bauverbot und gem. Art. 24 BayStrWG bis zu einem Abstand von 40 m eine Baubeschränkung; der Abstand wird vom befestigten Fahrbahnrand gemessen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass mit Herstellung der geplanten Umgehungsstraße im westlichen Gemeindegebiet die Staatsstraße zur Kreisstraße heruntergestuft wird, sodass für die Errichtung von baulichen Anlagen lediglich ein Bauverbot von bis zu 15 m (gem. Art. 23 BayStrWG) und eine Baubeschränkung von bis zu 30 m (gem. Art. 24 BayStrWG) vom befestigten Fahrbahnrand einzuhalten wären; dementsprechend wurden im nördlichen Plangebiet die beiden Zonen bereits verkürzt dargestellt.

Die Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrs unter Berücksichtigung der Hinzunahme eines fünften Verkehrsastes wurde vom Ingenieurbüro Mayr (Aichach-Untergriesbach) geprüft. Ergebnis der Untersuchung ist, dass sich für alle Äste des Kreisverkehrs eine Verkehrsqualität A mit einer mittleren Wartezeit von rd. 3 Sekunden aufweisen; die maximale Wartezeit beträgt ca. 5,4 Sekunden.

Die zahlreichen grünordnerischen Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Baugebiets vermeiden bzw. mindern mögliche das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigende Auswirkungen. Um das Plangebiet zur offenen Landschaft sowie zur Bestandsbebauung hin angemessen zu integrieren, werden im Westen, Süden und Südosten dicht zu bepflanzende Anpflanzstreifen vorgesehen. Zudem wird das Baugebiet durch öffentliche Grünflächen, auf denen ebenfalls Bäume erhalten und gepflanzt werden, gegliedert und aufgelockert. Eine weitere Durchgrünung erfolgt durch Gehölzpflanzungen, die innerhalb der privaten Grundstücksflächen vorzunehmen sind. Zudem wird das Baugebiet Richtung Norden durch die bestehenden angrenzenden dichten Gehölzstrukturen, in die außerhalb des Plangebietes nicht eingegriffen wird, wirksam eingegrünt.

Um einen geordneten Umgang mit dem Niederschlagswasser sicherstellen zu können, wurden drei weitere Flächen, die der Regenrückhaltung dienen sollen, in den Bebauungsplanumgriff mitaufgenommen; im TG 2 und TG 3 werden neue Regenrückhaltebecken hergestellt, im TG 4 wird das Fassungsvermögen des bestehenden Regenrückhaltebeckens vergrößert.

Die Festsetzungen hinsichtlich Art, Maß und Gestaltung der Bebauung entsprechen der Umgebungsbebauung und fügen sich damit gut in das Ortsgefüge ein.

7. BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden entsprechend der vorgesehenen Nutzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Entsprechend der Zulässigkeit der BauNVO und der vorgesehenen Nutzung werden im Plangebiet Wohngebäude sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen.

Der Ausschluss der übrigen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften; nicht störende Handwerksbetriebe; Anlagen für kirchliche Zwecke) dient der Vermeidung von Fehlentwicklungen bzw. von Nutzungskonflikten. Mit Ausnahme der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe werden alle übrigen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes; Anlagen für Verwaltungen; Gartenbaubetriebe; Tankstellen) ausgeschlossen. Grund für den Ausschluss der o.g. Anlagen ist, dass diese mit Nutzungskonflikten (Raumbedarf, Verkehrsbelastung, Emissionsverhalten etc.) verbunden wären, die eine Integration in die Umgebungsbebauung erschweren würden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse (VG) sowie der Wand- und Gesamthöhe (WH / GH) baulicher Anlagen.

Entsprechend dem unter § 17 BauNVO aufgeführten Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes wird im Plangebiet eine GRZ von 0,4 festgesetzt; diese ermöglicht, dass 40 % der privaten Grundstücksfläche bebaut werden dürfen.

Um bei der Bebauung von Grundstücken einen gewissen Spielraum (insb. bei der Herstellung von Erschließungsflächen und Nebenanlagen) einzuräumen, ermöglicht § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die zulässige GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % zu überschreiten. Diese Überschreitungsregelung bedeutet, dass bis zu 60 % der privaten Grundstücksfläche baulich in Anspruch genommen werden dürfen. Für die mit Einfamilien- oder Doppelhäusern zu bebauenden Baugrundstücke ist diese Regelung i.d.R. ausreichend und findet daher auch im WA 1 und WA 2 Anwendung. Bei einer Bebauung mit Mehrfamilienhäusern, wie sie im WA 3 geplant ist, ist eine derartige Überschreitungsmöglichkeit oftmals nicht ausreichend, da das Überschreitungspotenzial bereits durch den zu erbringenden Stellplatznachweis erschöpft wird. Für mehr Flexibilität im WA 3 wird daher die 50%ige Überschreitung lediglich auf die oberirdischen Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1-2 BauNVO bezogen. Für die unterirdischen Anlagen § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO (hier: Tiefgaragen) wird von der abweichenden Bestimmungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO Gebrauch gemacht und eine zusätzliche Überschreitung bis zu einem Wert von 0,8 zugelassen. Trotz der zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten wird die Kappungsgrenze der BauNVO von 0,8 nicht tangiert.

Unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung und der Lage der jeweiligen Bauflächen im Plangebiet wurde eine gestaffelte Höhenentwicklung vorgesehen. Im WA1, das entweder an Bestandsbebauung grenzt oder sich in Ortsrandlage befindet, wurden die

Höhen auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Im zentral gelegenen WA 2 wurden drei Vollgeschosse zugelassen. Im an der Augsburger Straße gelegenen WA 3, das auch an die Mehrfamilienhausbebauung des angrenzenden Baugebietes Höfa-Nord anschließt, wurde analog zum Baugebiet "Höfa-Nord" eine viergeschossige Bebauung zugelassen. Im WA 2 und WA 3 wurde die höchstzulässige Geschossigkeit an die Vorgabe gekoppelt, dass das dritte Vollgeschoss im WA 2 bzw. das vierte Vollgeschoss im WA 3 entweder im Dachgeschoss liegen muss oder als Staffelgeschoss auszuführen ist. Entsprechend der zulässigen Geschossigkeit wurden auch die Wand- und Gesamthöhen differenziert festgesetzt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung und Grünordnung städtebaulich vertretbar und lassen sich mit den Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild gut vereinbaren.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Mit der offenen Bauweise wird geregelt, dass die zulässigen Gebäude eine Gesamtlänge von jeweils 50 m nicht überschreiten dürfen. Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) wurden innerhalb der jeweiligen Quartiere weiträumig festgesetzt, um im Rahmen der weiteren Planung Handlungsspielraum zur Verwirklichung einer zeitgemäßen ökologischen energieeinsparenden Bauweise einzuräumen.

Um entlang von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ein einheitliches Erscheinungsbild zu fördern, müssen Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO einen Mindestabstand von 5 m zu den öffentlichen Flächen einhalten. Zudem sind diese baulichen Anlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, da diese hier keine verunstaltende Wirkung entfalten. Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist anzuwenden.

Aufgrund der geplanten lockeren Bebauung mit Ein-/Zweifamilien- und Doppelhäusern im WA 1 und WA 2 wurde die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude in Abhängigkeit zur jeweiligen Grundstücksgröße festgesetzt. Im WA 3, in dem eine dichtere Bebauung mit Mehrfamilienhäusern geplant ist, wurde die Wohnungsanzahl nicht vorgegeben.

Mit der Anwendung der regulären Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO ist sichergestellt, dass durch die Bebauung keine nachbarschützenden Belange ausgelöst werden.

7.4 Gestaltungsfestsetzungen

Bei der Dachlandschaft wird zwischen Hauptgebäuden mit und ohne Staffelgeschoss unterschieden. Sofern kein Staffelgeschoss realisiert wird, können Pult-, Sattel- und Walmdächer zur Anwendung kommen. Bei Realisierung eines Staffelgeschosses darf das Dach entweder ein Flach- oder Pultdach sein. Garagen sowie untergeordnete Nebenanlagen müssen entweder die Dachform/-neigung des Hauptgebäudes übernehmen oder sind als Flachdach auszuführen.

Zwerchgiebel und Dachaufbauten sind nur bei Hauptgebäuden mit stark geneigten Dächern (Dachneigung mind. 30°) zulässig, da diese bei geringeren Dachneigungen verunstaltend wirken können. Zudem werden die Belange des Ortsbildes dadurch berücksichtigt, dass für die Dach- und Fassadengestaltung keine grellen oder leuchtenden Farben und keine dauerhaft reflektierenden Materialien genutzt werden dürfen, da sich dies ebenso verunstaltend auswirken kann und sich nicht in die bestehende Gebäudegestaltung der angrenzenden Bebauung integrieren lässt. Zur besseren Integration der Neubauten, insb. hinsichtlich der Dachlandschaft, soll die Dacheindeckung aus einem rot-, braun- oder anthrazitfarbenen Farbspektrum erfolgen. Zur Verbesserung des Klimas

und zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen ist auch eine Dachbegrünung zulässig und wird seitens der Gemeinde empfohlen.

Um einen abweisenden Eindruck der Baugrundstücke mit abgeschotteten privaten Räumen zu vermeiden, werden zum Straßenraum ausschließlich offene Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,2 m zugelassen. Es soll ein offener, durchgrünter Charakter vorherrschen. Zudem wurde festgesetzt, dass die Einfriedungen mindestens an zwei Grundstücksseiten sockellos herzustellen sind, um eine Durchlässigkeit für Kleintiere sicherstellen zu können.

7.5 Bodenschutz und Grünordnung

Um die neuen Bauflächen auch grünordnerisch möglichst gut in das bestehende Siedlungsbild zu integrieren, soll im Zuge der Bebauung eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Plangebietes sichergestellt werden.

Zur offenen Landschaft und zur Bestandsbebauung werden dicht zu bepflanzende Anpflanzstreifen vorgesehen. Zudem wird das Baugebiet durch öffentliche Grünflächen, auf denen ebenfalls Bäume gepflanzt und auch erhalten werden müssen, gegliedert und aufgelockert. Eine weitere Durchgrünung erfolgt durch Gehölzpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen.

Zudem wird das Baugebiet Richtung Norden durch die bestehenden angrenzenden dichten Gehölzstrukturen, in die außerhalb des Plangebietes nicht eingegriffen wird, wirksam eingegrünt.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

Soweit nicht anders angegeben, beziehen sich die im Folgenden aufgeführten Normen und Richtlinien auf folgende Revisionsstände:

- TA Lärm, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) in Verbindung mit der Korrektur vom 07.07.2017
- DIN 4109-1:2018-01, Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen
- DIN 4109-2:2018-01, Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 BauGB die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die sonstigen Belange des Umweltschutzes zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmimmissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird.

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich von bestehenden Verkehrswegen (Bundestautobahn A8, Staatsstraße St 2051).

Die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH wurde mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung "LA25-224-G01-01" mit dem Datum 16.02.2026 entnommen werden.

8.1 Bewertung der Gewerbelärmimmissionen

Es werden durch die Nutzungen auf den umliegenden Flächen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet im Plangebiet eingehalten.

Die durch die umliegenden gewerblichen Nutzungen im Plangebiet hervorgerufenen Lärmimmissionen werden als zumutbar angesehen.

8.2 Bewertung der Verkehrslärmimmissionen

Es werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 zur Tagzeit und zur Nachtzeit im gesamten Plangebiet überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden zur Tagzeit in nahezu dem gesamten Plangebiet und zur Nachtzeit im gesamten Plangebiet überschritten.

Die für das Vorliegen einer möglichen Gesundheitsgefahr üblicherweise herangezogenen Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden im überbaubaren Bereich des Plangebietes eingehalten.

Es sind passive Schallschutzmaßnahmen zur Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich.

Die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen sind dazu geeignet, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

Die sich durch die umliegenden Verkehrswege ergebenden Verkehrslärmimmissionen werden als zumutbar angesehen.

8.3 Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen

Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die nachfolgenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (Lärmschutzfenster, schallgedämmte Lüftungen) festgesetzt.

Bei Änderung und Neuschaffung von schutzbedürftigen Räumen sind die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Dies bedeutet im Rahmen der Genehmigungsplanung für die einzelnen Gebäude:

- es sind die maßgeblichen Außenlärmpegel heranzuziehen
- in Verbindung mit der DIN 4109 ergeben sich die Mindestanforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile

Schallgedämmte Lüftung und Pufferräume

Für Schlaf- und ist zum Belüften mindestens ein weiteres Fenster ohne Überschreitung des Beurteilungspegels von 45 dB(A) bzw. eine schallgedämmte Lüftung notwendig. Somit kann sichergestellt werden, dass ein gesunder Schlaf auch bei leicht geöffnetem Fenster (gekippt) möglich ist bzw. dass eine ausreichende Belüftung durch eine schallgedämmte Lüftung gesichert ist. Dem Bauwerber steht es dann auf Grund der weiteren Festsetzungen frei, sich zusätzlich bzw. stattdessen über eine bauliche Maßnahme (vorgelagerte Bebauung etc.) zu schützen. Die vorgelagerte Bebauung bzw. die Pufferräume oder Prallscheiben müssen eine Pegelminderung von mindestens 15 dB(A) sicherstellen. Andere Lüftungskonzepte, z.B. doppelte Scheiben mit seitlichen Absorbern in der Laibung („Hamburger Fenster“) sind auch zulässig, wenn das erforderliche Schalldämm-Maß der Fassade auch unter Anrechnung des bewerteten Schalldämm-Maßes dieser Bauweise sichergestellt ist.

Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer entsprechend der Landesbauordnung nicht geeignet sind. Somit wird sichergestellt, dass hier kein neuer schutzwürdiger Raum entsteht.

Es gibt keine verbindliche Rechtsnorm, die vorgibt, ab welchem Außenpegel ein "Wegorientieren" oder eine schallgedämmte Lüftung erforderlich ist. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 ist ein Auslösewert von 45 dB(A) angegeben. Die Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV) gibt vor, dass in allgemeinen Wohngebieten bei einem Pegel von über 49 dB(A) ein Anspruch auf den Einbau von Lüftungseinrichtungen besteht. In der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und

deren Zusatzeinrichtungen" wird ab einem Außenpegel von 50 dB(A) eine Lüftungseinrichtung gefordert.

Daher ist ein anzustrebender Außenpegel von weniger als 45 dB(A) nachts für zum Lüften von Schlaf- und Kinderzimmern vorgesehenen Fenstern als sachgerecht anzusehen.

8.4 Emissionen von landwirtschaftlichen Anbauflächen

Es wurde in der Satzung vorsorglich ein Hinweis aufgenommen, dass die durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden und umliegenden Flächen (auch z.B. Obstplantagen) entstehenden Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen im gesamten Bebauungsplangebiet hinzunehmen sind. Dies gilt auch z.B. für Lärmimmissionen, die bei besonderen Pflege- oder Erntetätigkeiten nachts entstehen.

8.5 Haustechnische Anlagen

Es wurde in der Satzung vorsorglich ein Hinweis aufgenommen, dass bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" ergebenden Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten sind.

Der Leitfaden kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert oder downgeloadet werden unter: https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden-laerm-bei-stationaeren-geraeten-langfassung_1698052163.pdf

8.6 Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Es werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (DIN 18005) für ein allgemeines Wohngebiet im Umfeld deutlich unterschritten.

Es werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (16. BImSchV, 12.06.1990, geändert durch Art. 1 V v. 04.11.2020 | 2334) für ein allgemeines Wohngebiet im Umfeld ebenfalls deutlich unterschritten.

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.

8.7 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.

9. KLIMASCHUTZ UND KLIMAANPASSUNG

9.1 Solarenergie und Geothermie

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. Daher sind bei der

Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes (einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege), insb. eine sparsame und effiziente Nutzung von Energie (v.a. der erneuerbaren Energie) zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB). Um dem Klimaschutz Rechnung tragen zu können, sind die Eigentümer verpflichtet, im Falle eines Neubaus anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann u.a. durch (Grundwasser)-Wärmepumpen, Photovoltaikanlagen, Solarthermieranlagen oder Holzpelletkessel geschehen.

Für die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen ist eine Südausrichtung der Gebäude bzw. der Dachflächen entscheidend; auch der Grundstückszuschnitt und die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sind bei der Ausrichtung der Dachflächen von Bedeutung. Beim baulichen Konzept kann mit einer Südausrichtung der Gebäude auch über die Fensterfronten oder die Errichtung von kompakten Baukörpern für solare Gewinne gesorgt werden.

Solarenergie

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

Im räumlichen Umfeld wird die Nutzung von Sonnenenergie durch auf den Dachflächen der Bestandsgebäude installierte Photovoltaikanlagen bereits genutzt. Die Solarnutzung kann durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut und zudem durch eine Südausrichtung der Gebäude auch der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden.

Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und die Gewinnung von Wärme und Strom können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

Oberflächennahe Geothermie:

Im Plangebiet ist der Einsatz von Erdwärmekollektoren möglich. Auch der Einsatz von Grundwasserwärmepumpen (GWWP) ist grundsätzlich möglich, bedarf jedoch einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde. Der Einsatz von Erdwärmesondenanlagen ist hingegen im gesamten für eine Bebauung vorgesehenen Plangebiet hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich kritisch und daher nicht möglich. Die fachliche Begutachtung für GWWP bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

9.2 CO₂-relevante Auswirkungen des Vorhabens

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Belange des Klimaschutzes in der planerischen Abwägung berücksichtigt. Ergänzend ist das Berücksichtigungsgebot des § 13 Abs. 1 KSG maßgeblich, wonach Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck des Bundes-Klimaschutzgesetzes sowie die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen haben.

Zur Nachvollziehbarkeit der CO₂-relevanten Wirkungen des Bebauungsplans erfolgt eine sektorübergreifende Betrachtung in Form einer überschlägigen Bewertungsmatrix. Diese orientiert sich an den in Anlage 1 KSG benannten Sektoren (u.a. Energiewirtschaft, Gebäude, Verkehr, Industrie, Landwirtschaft, Abfallwirtschaft/Sonstiges sowie Landnutzung/Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft) und führt die planungsrelevanten Einflussfaktoren zusammen.

Die sektorenbezogene Bewertungsmatrix dient als einheitliche Arbeitshilfe, um klimarelevante Effekte im Planverfahren strukturiert zu erfassen. Je Sektor werden typische Emissionsquellen bzw. Senken, einfach anwendbare Indikatoren sowie planungsrechtliche Hebel bzw. flankierende Maßnahmen benannt. Anschließend erfolgt eine qualitative Einordnung über eine einheitliche Skala (++ / + / 0 / - / --).

++	stark mindernd / stark positiv	Der Plan setzt wirksame Hebel mit hoher Klimawirkung um (deutliche Emissionsminderung und/oder deutliche Stärkung von Senken).
+	mindernd / positiv	Der Plan enthält nachvollziehbare Klimaschutzbeiträge, die die Emissionen merklich reduzieren bzw. Senken stärken, aber nicht in sehr großem Umfang oder nicht flächendeckend.
0	neutral / keine wesentliche Änderung	Der Plan führt voraussichtlich zu keiner relevanten Änderung gegenüber dem Referenzfall bzw. die Wirkungen gleichen sich aus (+/- in ähnlicher Größenordnung).
-	erhöhend / negativ	Der Plan begünstigt zusätzliche Emissionen bzw. schwächt Senken, jedoch nicht in extremem Ausmaß.
--	stark erhöhend / stark negativ	Der Plan hat klar dominante negative Klimaeffekte (hohe zusätzliche Emissionen und/oder erheblicher Verlust von Senken) ohne ausreichende Gegensteuerung.

Die Skala beschreibt, wie sich der Bebauungsplan voraussichtlich auf Treibhausgasemissionen bzw. Senkenwirkungen auswirkt, jeweils im Vergleich zu einem plausiblen Referenzfall (ohne Plan oder übliche Ausprägung im Umfeld).

Sektor / Beschreibung (Anlage 1 KSG)	Beschreibung der Planung	Beschreibung der Maßnahmen	Bew.
1. Energiewirtschaft Verbrennung v. Brennstoffen i. d. Energiewirtschaft; Pipelinetransport (übriger Transport); flüchtige Emissionen aus Brennstoffen	Das Verfahren hat keine Auswirkungen auf künftige Treibhausgasemissionen im Sektor „Energiewirtschaft“.	Auf Ebene des Bebauungsplans sind keine gesonderten Maßnahmen zur Minderung der Treibhausgasemissionen nach § 3 KSG vorgesehen.	0
2. Industrie Verbrennung von Brennstoffen im verarbeitenden Gewerbe und in der Bauwirtschaft; Industrieprozesse & Produktverwendung; CO ₂ -Transport und -Lagerung	Das Verfahren hat keine Auswirkungen auf künftige Treibhausgasemissionen im Sektor „Industrie“.	Auf Ebene des Bebauungsplans sind keine gesonderten Maßnahmen zur Minderung der Treibhausgasemissionen nach § 3 KSG vorgesehen.	0
3. Gebäude Verbrennung von Brennstoffen in Handel, Behörden u. Haushalten; sonstige Tätigkeiten in Zshg. mit der Verbrennung von Brennstoffen (insb. in militärischen Einrichtungen)	Die Planung schafft Baurecht auf bisher unbebauten Ackerflächen, zu einem geringen Anteil wird auch eine Gehölz-/Waldfläche beansprucht.	Maßnahmen im Gebäudesektor unterliegen der geltenden Energiesparverordnung (EnEV) bzw. dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) sowie dem Art. 44 BayBO.	+
4. Verkehr Transport (ziviler inländischer Luft-/ Straßen-/ Schienen-/ Schiffsverkehr) ohne Pipelinetransport	Die Erschließung erfolgt über neue Erschließungsstraßen. Es erfolgt eine Anbindung an das Fuß-/ Radnetz und den ÖPNV. Infolge der Planung ist eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu erwarten.	Auf Ebene des Bebauungsplans sind keine gesonderten Maßnahmen zur Minderung der Treibhausgasemissionen nach § 3 KSG vorgesehen. Eine Anbindung an den ÖPNV und das Fuß-/ Radnetz ist gegeben.	+

5. Landwirtschaft Verbrennung von Brennstoffen in Land-/Forstwirtschaft und in der Fischerei	Das Verfahren hat keine Auswirkungen auf künftige Treibhausgasemissionen im Sektor „Landwirtschaft“.	Auf Ebene des Bebauungsplans sind keine gesonderten Maßnahmen zur Minderung der Treibhausgasemissionen nach § 3 KSG vorgesehen.	0
6. Abfallwirtschaft und Sonstiges Abfall und Abwasser; Sonstige	Mit dem künftigen Baurecht werden die abfallwirtschaftlichen Belange nicht über das durchschnittliche Maß belastet bzw. tangiert. Der Umgang mit Niederschlagswasser wird im Bebauungsplan geregelt.	Auf Ebene des Bebauungsplans sind keine gesonderten Maßnahmen zur Minderung der Treibhausgasemissionen nach § 3 KSG vorgesehen. Es wurde festgesetzt, dass das unbelastete Niederschlagswasser auf dem Grundstück (unter Zuhilfenahme von Rückhaltemaßnahmen) zu versickern ist. Eine Einleitung in den geplanten Regenwasserkanal ist nur mittels Notüberlauf zulässig. Zudem werden Rückhalteflächen festgesetzt.	+
7. Landnutzung, Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft Wald, Acker, Grünland, Feuchtgebiete, Siedlungen; Holzprodukte; Änderungen zw. Landnutzungskategorien	Die Planung schafft Baurecht auf bisher unbebauten Ackerflächen, zu einem geringen Anteil wird auch eine Gehölz-/Waldfläche beansprucht.	Festsetzungen zum Bodenschutz und zur Grünordnung (durchlässige Beläge, Grünflächen, Pflanzgebote, optionale Dachbegrünung) mindern die Auswirkungen.	+

Abb. 10: Bewertungsmatrix zur sektorübergreifenden Betrachtung nach § 13 KSG

Eine exakte Bilanzierung ist bei einem Angebotsbebauungsplan, dessen konkrete Bauvorhaben und Nutzungen noch nicht feststehen, im Übrigen nicht möglich bzw. unverhältnismäßig, daher erfolgt eine nachvollziehbare Einschätzung bzw. Schätzung.

Auf Grundlage der Bewertungsmatrix nach Anlage 1 KSG wurden die klimarelevanten Wirkungen des Bebauungsplans sektorenbezogen eingeordnet. In den Sektoren 1 „Energiewirtschaft“, 2 „Industrie“ und 5 „Landwirtschaft“ ergibt sich jeweils eine neutrale Bewertung (0), da der Bebauungsplan keine unmittelbaren Festsetzungen zu Energieerzeugungsanlagen bzw. Energieträgern trifft, keine industriellen Prozessnutzungen in relevantem Umfang begründet und keine landwirtschaftlichen Nutzungen ausweist.

Deutlicher betroffen sind die Sektoren 3 „Gebäude“ und 4 „Verkehr“, die jeweils positiv (+) bewertet werden, obwohl das Vorhaben zunächst eine Betroffenheit auslöst. Im Sektor 3 führt die geplante Nutzung grundsätzlich zu einem erhöhten Energiebedarf (Strom/Wärme). Dieser Effekt wird jedoch durch die nachgelagerten, planexternen konkretisierbaren Steuerungsmöglichkeiten minimiert (z.B. Energieversorgungskonzepte, Einsatz erneuerbarer Energien, energieeffizientes Bauen bzw. hohe Dämmstandards). Im Sektor 4 ist mit zusätzlichen Verkehrsbewegungen zu rechnen. Die verkehrsbedingten Emissionen werden jedoch durch die Anbindung an bestehende Erschließungsstraßen tendenziell begrenzt, da Wege kürzer ausfallen und Alternativen zum Kfz-Verkehr (Fuß/Rad/ÖPNV-Bezüge) begünstigt werden.

Der Sektor 6 „Abfallwirtschaft und Sonstiges“ wird ebenfalls positiv (+) bewertet, auch wenn die verdichtete Planung zunächst zu mehr Abwasseranfall und potenziell erhöhtem Regenwasserabfluss führen kann. Durch das geplante Entwässerungskonzept und

die damit verbundene Festsetzung zur Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet (unter Zuhilfenahme von Rückhaltemaßnahmen, die nur mittels Notüberlauf an den geplanten Regenwasserkanal angebunden werden dürfen) werden Abflussspitzen reduziert, die Verdunstung gefördert und das bestehende Entwässerungssystem entlastet.

Die stärkste Wirkung liegt im Sektor 7 „LULUCF“, der positiv (+) bewertet wird. Zwar ist durch die bauliche Entwicklung eine Mehrversiegelung gegeben; diese wird jedoch durch verbindliche Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung, zur gärtnerischen Gestaltung, zu durchlässigen Belägen und zu zahlreichen Pflanzgeboten sowie durch die festgesetzten Grünflächen deutlich gemindert.

Insgesamt zeigt die Matrix, dass die planungsrelevanten Hebel v.a. über eine verkehrsgünstige Lage, flächensparende Erschließungsformen sowie ein Begrünungs- und Niederschlagswassermanagement wirken, während direkte Steuerungen der Energiewirtschaft überwiegend nachgelagert über die konkrete Umsetzung der Bauvorhaben erfolgen.

10. VER- UND ENTSORGUNG

Durch das Heranführen neuer Leitungen an das bestehende Versorgungsnetz kann im Plangebiet eine gesicherte Ver- und Entsorgung gewährleistet werden.

10.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung

Der Anschluss des Plangebietes kann über einen Anschluss an das vor Ort bereits vorhandene Trink-, Regen- und Schmutzwassernetz sichergestellt werden.

Die Planung sieht aktuell 40 Baugrundstücke für die Einzel-/Doppelhausbebauung und ein größeres Baugrundstück für eine Mehrfamilienhausbebauung (auf dem vermutlich drei Gebäude realisiert werden können) vor. Die Gemeinde rechnet daher mit ca. 220 bis 300 Einwohnern im Baugebiet.

Die Kläranlage ist derzeit nicht vollständig ausgelastet und kann die zusätzliche Abwassermenge, die durch das Baugebiet generiert wird, ausreichend reinigen.

10.2 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 im Bereich der festgesetzten Grünflächen und der entstehenden Gartenflächen sowie durch Einsatz von wasserdurchlässigen Materialien (insb. bei den Stellplätzen und privaten Erschließungsflächen) möglich.

Das Entwässerungskonzept befindet sich aktuell noch in der Planungsphase. Es steht jedoch bereits fest, dass im Zuge der Baugebieterschließung ein Regenwasserkanal sowohl in den geplanten Straßenverkehrsflächen des Neubaugebietes als auch in der Augsburger Straße hergestellt werden soll. An den neu geplanten Regenwasserkanal werden die Notüberläufe der privaten Sickeranlagen angeschlossen. Der Regenwasserkanal soll an den bestehenden Regenwasserkanal in der Feldstraße und das bestehende Rückhaltebecken auf Fl.Nr. 70, das im Zuge der Planung vergrößert werden soll,

D) UMWELTBERICHT

1. GRUNDLAGEN

1.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Der vorliegende Bebauungsplan schafft auf einer überwiegend als Acker genutzten Fläche, die unmittelbar an das Siedlungsgebiet von Höfa anschließt, Baurecht für ein Allgemeines Wohngebiet. Mit den grünordnerischen und naturschutzfachlichen Festsetzungen werden die Wohnflächen bestmöglich in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden und die eingriffsbedingten Auswirkungen gemindert bzw. kompensiert.

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Als Grundlage dienen die Gesetzgebung zum Naturschutz (BayNatSchG etc.), zum Immissionsschutz (BImSchG etc.), zum Abfall- und Wasserrecht, zum Bodenschutz sowie das Landesentwicklungsprogramm Bayern, der Regionalplan der Region München, der Flächennutzungsplan und das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).

Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan:

Weder das Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern noch der Regionalplan der Region München (RP 14) machen hinsichtlich der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes über das Plangebiet einschränkende Aussagen. Die allgemeinen Ziele und Grundsätze, die für das Planvorhaben relevant sind, sind der Begründung zu entnehmen (s. C – Begründung, Pkt. 4).

Flächennutzungs- und Landschaftsplan:

Das Planvorhaben ist nicht aus der wirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplans entwickelt (s. C – Begründung, Pkt. 5.1), sodass diese derzeit zum 23. Mal geändert wird.

Schutzgebiete:

TG 3 befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Verordnung des Lkr. Dachau über ein LSG im Glonntal“; dieses wird infolge der Planung nicht beeinträchtigt. Darüber hinaus gelten keine Schutzgebietsverordnungen zum Naturschutz im Umgriff des Bebauungsplans.

Biotopkartierung:

Der Biotopkartierung Bayern ist zu entnehmen, dass sich südlich vom TG 4 ein Biotop (Nr. 7633-1023-000 „Neuangelegter Feuchtlebensraumkomplex westlich Höfa“) befindet; dieses wird infolge der Planung nicht beeinträchtigt. Darüber hinaus befinden sich keine weiteren Biotope im Plangebiet bzw. in seinem näheren Umfeld.

2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) abgegeben, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase von potentiellen, geplanten Vorhaben in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a) bis i) BauGB beschrieben.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.1 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Beschreibung:

Der überwiegende Teil des Plangebiets (TG 1 und TG 3) stellt sich als Ackerfläche ohne Gehölzbestand dar; diese trägt im Zusammenspiel mit den umliegenden weitläufigen landwirtschaftlich genutzten Offenlandbereichen infolge der schnellen nächtlichen Abkühlung prinzipiell zur Kaltluftentstehung bei. Die hier entstehende Kaltluft fließt hangabwärts d.h. insbesondere nach Süden/Südosten in den Talraum der Glonn ab und trägt damit auch zur Durchlüftung der Bestandsbebauung bei.

Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen (TG 1 und TG 2), bestehend aus kleineren Laubgehölzen im Norden und großkronigen Laubbäumen straßenbegleitend zur Augsburger Straße, haben eine nur untergeordnete Bedeutung für die Frischluftentstehung. Die nächstgelegenen großflächigen Gehölzstrukturen, die zur Frischluftproduktion beitragen, befinden sich ca. 800 m nördlich vom Plangebiet (Adelzhauser Wald); die hier entstehende Frischluft fließt aufgrund der erhöhten Lage dieser Waldflächen u.a. auch nach Süden / Südosten hin ab, sodass im Plangebiet durchaus mit Frischluftströmen, die zur Durchlüftung des Siedlungsgebietes beitragen, zu rechnen ist.

Die Fläche des TG 4 wird bereits zur Regenrückhaltung genutzt.

Die ca. 360 m entfernt verlaufende Bundesautobahn (A8) und die unmittelbar angrenzende Staatsstraße (St 2051) sind zudem wesentliche Produzenten von Luftverunreinigungen, sodass die Lufthygiene innerhalb des Plangebietes durch Abgase (Ruß- und Feinstaubbelastung) vorbelastet ist; die windoffene Lage verhindert jedoch eine Schadstoff-Akkumulation.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Während der Bauphase kann es neben temporären Lärmbelastungen u.a. durch den Einsatz von Baumaschinen und -fahrzeugen auch zu temporären Luftbelastungen durch Staubentstehung und Schadstoffausstoß kommen.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen: Infolge der geplanten Bebauung, die an den bestehenden Siedlungsraum anschließt, werden die Kalt- und Frischluftströme zwar über den Bestand hinaus unterbrochen, jedoch nicht wesentlich; der Luftaustausch kann zwischen der kleinteiligen Bebauung weiterhin stattfinden. Durch Bebauung und Versiegelung können bis zu 40 % der Bauflächen, zzgl. der Überschreitung für die baulichen Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO und der Versiegelung durch die Verkehrsflächen, dauerhaft versiegelt werden. Aufgrund der lockeren Bebauung mit überwiegend Einfamilien- und Doppelhäusern sind nur geringe klimatische Aufheizungseffekte zu erwarten. Bedingt durch die Hinderniswirkung der Gebäude, die Schattenbildung, das

Wärmespeichervermögen der Baustoffe sowie durch Abwärme wird sich im Plangebiet zusätzlich der Wärme- und Feuchtehaushalt sowie das örtliche Windfeld lokal verändern (Kleinklima). Da sich das Plangebiet aber im ländlichen Umfeld (nördlich des Talraumes der Glonn und umgeben von landwirtschaftlichen Flächen und Waldflächen) befindet, können die Auswirkungen auf das Kleinklima als gering eingestuft werden. Für das Mesoklima ist die geplante Baumaßnahme nicht relevant.

Durch die geplante Wohnbebauung mit voraussichtlich 40 Bauparzellen für Einfamilien- und Doppelhäuser und einer größeren Bauparzelle für voraussichtlich drei Mehrfamilienhäuser ist im Plangebiet selbst mit einer Zunahme der Feinstaub- und Abgasbelastung durch den hierdurch entstehenden Fahrverkehr zu rechnen; diese ist jedoch von untergeordneter Bedeutung. Zudem wirken sich die festgesetzten Grün- und Pflanzflächen sowie Pflanzmaßnahmen, die den versiegelten Flächen gegenüberstehen, positiv auf das Klima und die Lufthygiene im Plangebiet aus.

Ergebnis:

Aufgrund der lockeren Bebauung mit voraussichtlich großen privaten Gartenflächen sowie der Entwicklung von zu bepflanzenden privaten und öffentlichen Grünflächen (die rd. 15% des Plangebiets ausmachen) ist von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Klima und Lufthygiene auszugehen.

2.2 Schutzgut Boden

Beschreibung:

Das Plangebiet liegt dem Handbuch zur naturräumlichen Gliederung Deutschlands zufolge im Naturraum D65 Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten (Untereinheit: 062 Donau-Isar-Hügelland).

Der Bodenfunktionskarten von Bayern kann entnommen werden, dass im überwiegenden Teil des Plangebietes Braunerden aus (glimmerreichem) schluffig-lehmigem bis tonig-lehmigem Molassematerial mit mittlerem Wasserspeichervermögen vorherrschen und sich die Böden im südlichen Teil des Plangebietes als Kolluvisol (örtlich pseudovergleyt oder vergleyt) aus lehmigen Abschwemmassen mit hohem Wasserspeichervermögen darstellen. Der Boden verfügt weitestgehend über eine mittlere natürliche Ertragsfähigkeit sowie über ein hohes (z.T. sehr hohes) Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen. Die mittlere Tragfähigkeit des Bodens im Plangebiet ist zwischen sehr gering bis hoch eingestuft und damit stark variierend.

Anhand der Bodenschätzungsdaten (BayernAtlas) ist die Schutzwürdigkeit des Bodens als hoch zu werten (vgl. nachfolgende Tabelle).

Tab. 1: Bodenschätzung für TG 1

Angaben Bodenschätzung	
Kulturart	Ackerland (A)
Bodenart	sandiger Lehm (sL)
Zustandsstufe (Zs) / Bodenstufe (Bs)	4
Entstehungsstufe (Es) / Klimastufe (Ks) / Wasserstufe (Ws)	Diluvium (D)
Boden- / Grünlandgrundzahl	54
Acker- / Grünlandzahl	50
Sickerwasserrate [mm/a] = SR	275
Feldkapazität des effektiven Wurzelraumes [mm] = FKWe	393

Bewertbare Bodenteilfunktionen	
Standortpotential für Natürliche Vegetation	3
Retentionsvermögen	3
Rückhaltevermögen für wasserlösliche Stoffe	4
Rückhaltevermögen für Schwermetalle	4
Ertragsfähigkeit	3
BEWERTUNGSERGEBNIS	hoch

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Die Böden im Plangebiet werden nutzungsbedingt in einem größeren Umfang verändert; Oberboden wird abgetragen, verdichtet und zwischengelagert. Dadurch werden die natürlichen Bodenfunktionen (Filter-, Puffer-, Lebensraum- und Produktionsfunktion) gestört.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen: Durch Umnutzung und Versiegelung im TG 1 werden bisher unversiegelte Flächen dauerhaft dem Naturhaushalt entzogen, was einen unwiederbringlichen Verlust wesentlicher Bodenfunktionen (Speicher- und Regler-, Lebensraum- und Ertragsfunktion) zur Folge hat. Innerhalb der festgesetzten Grün- und Pflanzflächen sowie innerhalb der jeweiligen privaten Grundstücksflächen, die bis zu 60 % unversiegelt bleiben bzw. mit wasserdurchlässigen Materialien oder als Grün-/Gartenflächen (mit einer Mindestbepflanzung) gestaltet werden müssen, können sich die Bodenfunktionen zumindest anteilig wieder einstellen. Im Bereich der Regenrückhalteflächen (TG 2 bis TG 4) können die Bodenfunktionen, z.T. in geänderter Form, weiterhin erfüllt werden.

Ergebnis:

Da im Zuge der Planung ein mittlerer Versiegelungsgrad und zudem auch Geländebewegungen zulässig sind, ist trotz Berücksichtigung der Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen von einer mittleren Erheblichkeit für das Schutzgut Boden auszugehen.

2.3 Schutzgut Fläche

Beschreibung:

Derzeit wird das Plangebiet im Wesentlichen als Ackerfläche genutzt und ist dementsprechend auch in der wirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplans als Fläche für Landwirtschaft dargestellt; davon ist jedoch bereits etwa 1/4 für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehen (s. C – Begründung, Pkt. 5.1).

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Mit der beabsichtigten Baurechtschaffung gehen rd. 4 ha unversiegelter Fläche (die größtenteils als Acker genutzt wird) zu Gunsten der Wohnbebauung verloren.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen: Infolge der Planung im TG 1 wird eine Fläche von rd. 4 ha der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen; allerdings werden rd. 20% dieser Fläche als Grün- und Pflanzflächen festgesetzt, sodass diese auch künftig unversiegelt bleiben und dem Naturhaushalt zur Verfügung stehen werden. Zudem wird bedingt durch die Wohnnutzung der Gartenanteil auch relativ hoch sein, sodass davon ausgegangen werden kann, dass rd. 50% des Plangebiets unversiegelt bleiben werden. Zudem weist das Plangebiet aufgrund der räumlichen Lage unmittelbar angrenzend an

das bestehende Siedlungsgebiet gleicher Nutzungsstruktur (darunter auch ein Kindergarten in ca. 120 m Entfernung) und die Augsburgs Straße (St 2051) mit Bushaltestellen eine gute Standorteignung für die angestrebte städtebauliche Entwicklung auf; die wohnbauliche Entwicklung ist an dieser Stelle somit städtebaulich nachvollziehbar und vertretbar.

Des Weiteren werden infolge der Planung weitere Gehölzflächen (TG 2) und landwirtschaftliche Nutzflächen (TG 3) ihrer jeweiligen Nutzung entzogen; als Regenrückhalteflächen stehen diese dem Naturhaushalt jedoch auch weiterhin zur Verfügung.

Die Fläche des TG 4 wird bereits zur Regenrückhaltung genutzt; infolge der Planung wird lediglich das Fassungsvermögen erhöht; es erfolgt keine nennenswerte Veränderung des Ist-Zustandes.

Bewertung:

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche können in Summe mit einer geringen Erheblichkeit gewertet werden.

2.4 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die nächstgelegenen Oberflächengewässer zum TG 1 sind der ca. 180 m südlich verlaufende Höfaer Bach (Gewässer, 3. Ordnung) und die ca. 450 m südöstlich bzw. 750 m südlich verlaufende Glonn (Gewässer, 2. Ordnung). Das überwiegende Plangebiet (TG 1 und TG 2) befindet sich sowohl außerhalb festgesetzter als auch vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete bzw. Hochwassergefahrenflächen. Die gesamte Fläche des TG 3 liegt innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Glonn. Die südliche Teilfläche des TG 4 liegt innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ100, die vom IB Mayr am 13.03.2018 gem. einer 2D-Wasserspiegelberechnung ermittelt wurde. Zudem liegen der südliche Bereich des TG 1 sowie der gesamte Bereich des TG 3 und des TG 4 innerhalb des wassersensiblen Bereichs.

Wie der Bodenfunktionskarte und der hydrogeologischen Karte entnommen werden kann, weisen die Böden ein mittleres bis hohes Wasserspeichervermögen und als Poren-Grundwasserleiter eine geringe bis mäßige Durchlässigkeit auf. Aufgrund der gegenwärtigen Nutzung der zu überplanenden Flächen ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers, soweit die Bodenverhältnisse es zulassen, gegeben.

Über die Grundwasserverhältnisse im Plangebiet liegen derzeit keine genauen Erkenntnisse vor. Jedoch kann aufgrund der Erkenntnisse, die im Rahmen der Baurechtschaffung für das Baugebiet „Höfa-Nord“ östlich der Augsburgs Straße gewonnen werden konnten, davon ausgegangen werden, dass auch im Plangebiet der Grundwasserspiegel erst in großer Tiefe erreicht wird und mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen ist.

Außergewöhnliche und extreme Starkregenereignisse können grundsätzlich zu Überflutungen durch Oberflächenabfluss und Sturzfluten führen. Zur ersten Einschätzung potenzieller Gefährdungen im TG 1 dient die nachfolgende Hinweiskarte, die auf einer bayernweiten Analyse topografischer Daten (Geländeform, Senken, Engstellen wie Durchlässe und kleine Brücken) basiert. Lokale Überflutungen der Geländeoberfläche können grundsätzlich überall auftreten. Der Hinweiskarte (s. Abb. 11) kann entnommen werden, dass ausschließlich im nördlichen Plangebiet eine Geländesenke bzw. ein potenzieller Aufstaubereich und ein potenzieller Fließweg bei Starkregen mit mäßigem Abfluss, der aus dem Außenbereich in das Plangebiet einfließt, verzeichnet ist. Zudem kann der Hinweiskarte entnommen werden, dass im zentralen Bereich des Plangebiets

ein potenzieller Fließweg mit mäßigem Abfluss beginnt und Richtung Süden, wo sich das Baugebiet an der Feldstraße befindet, abfließt. Somit liegen Hinweise auf eine potenziell Überflutungsgefährdung durch Starkregenereignisse vor, die im Rahmen der Planung zu berücksichtigen sind.

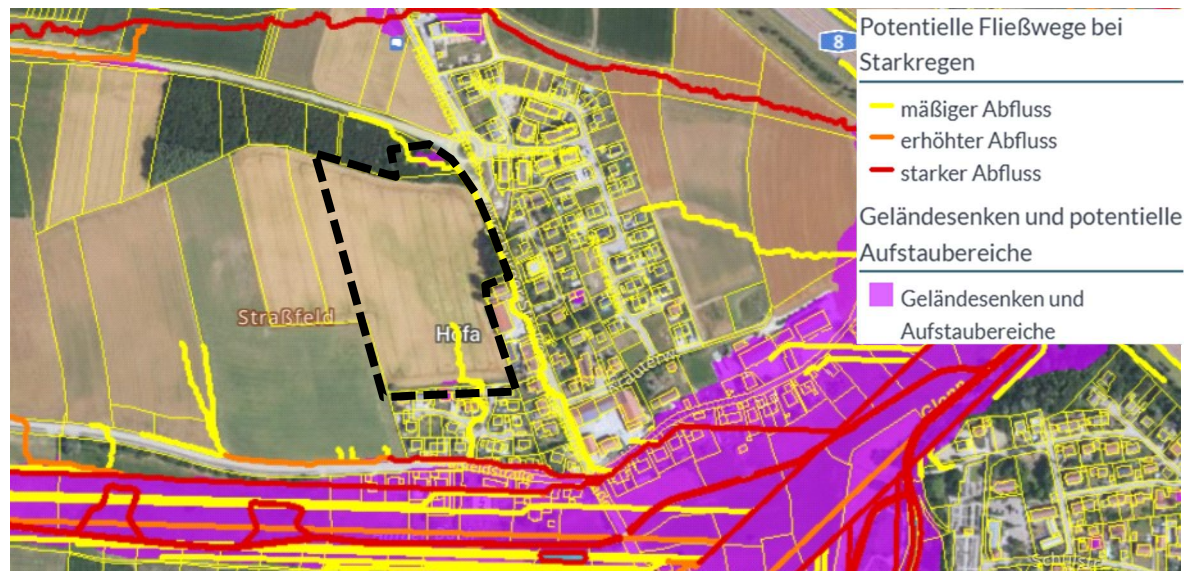


Abb. 11: Hinweiskarte für Oberflächenabfluss und Sturzfluten (Plangebiet: schwarz umrandet), o.M. (© 2026 Bayerisches Landesamt für Umwelt)

Hinweis: Generell sind die Hinweise auf potentielle Fließwege an Siedlungsrändern und auf offenen Flächen als zuverlässiger zu bewerten. Innerhalb von Siedlungen kann die Zuverlässigkeit abnehmen, da die Fließwege durch zahlreiche Kleinstrukturen (Randsteine, geparkte Fahrzeuge etc.) beeinflusst werden, die im digitalen Geländemodell nicht abgebildet werden können. Die Informationen haben Hinweischarakter und können auf Grund der angewendeten Methodik und der verwendeten Grundlagendaten nicht zur grundstücks- oder gebäudescharfen Abgrenzung von Überflutungsbereichen herangezogen werden.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Während der Bauphase ist je nach Jahreszeit und Witterung periodisch mit Sicker- und Schichtenwasser zu rechnen. Ein Eingriff in das Grundwasser infolge der Gründungsmaßnahmen ist im Plangebiet aufgrund der Höhenlage unwahrscheinlich.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen: Durch die Umnutzung der Flächen, insb. der TG 1, und der damit einhergehenden Versiegelung wird der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt und theoretisch auch die Neubildungsrate des Grundwassers verringert. Gleichzeitig wird das Rückhalte- und Versickerungsvolumen des belebten Bodens reduziert. Da das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser aber auch künftig innerhalb der Grün-/Gartenflächen zur Versickerung gebracht werden soll, sind die Auswirkungen als gering zu werten. Aufgrund der Erfahrungswerte des ausführenden Ingenieurbüros wird aktuell davon ausgegangen, dass eine vollständige, direkte Versickerung im Baugebiet nicht durchführbar ist und daher Sickeranlagen zur Zwischenspeicherung des anfallenden Niederschlagswassers notwendig werden. Die Sickeranlagen sollen mittels Notüberlauf an den herzustellenden Regenwasserkanal angebunden werden.

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser aus dem Plangebiet (TG 1) zu Beeinträchtigungen Dritter führen. Die Entwässerungseinrichtungen werden daher so ausgelegt, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Deshalb ist es beabsichtigt, das Niederschlagswasser gedrosselt in den noch herzustellenden Regenwasserkanal einzuleiten, von wo es in die südlichen Regenrückhaltebecken (TG 3 und TG 4) weitergeleitet wird.

Hinsichtlich der potenziellen Überflutungsgefahr im Plangebiet durch Außengebietswasser bei Starkregenereignissen wird eine Gefährdung durch die im Rahmen des bereits beauftragten Entwässerungskonzeptes geplanten Maßnahmen ausgeschlossen. Das Außengebietswasser soll durch ein nordwestlich vom Plangebiet noch herzustellendes Rückhaltebecken abfangen und ebenfalls über einen noch herzustellenden Regenwasserkanal in das Regenrückhaltebecken im TG 4 eingeleitet werden.

Ergebnis:

Unter Beachtung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als gering gewertet.

2.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Beschreibung:

Der sich als Ackerfläche darstellende Teilbereich des TG 1 (ca. 94 %) und des TG 3 hat allenfalls im Zusammenspiel mit den umgebenden Acker-/Grünlandflächen eine geringfügige Bedeutung für Vogelarten der freien Feldflur. Auf bestimmte Offenlandarten (wie z.B. auf die Feldlerche) haben die bestehenden Gebäude und Gehölze der angrenzenden Siedlungsstruktur eine Scheuchwirkung, sodass ein Verlust von Brut- und Nahrungshabitaten bzw. eine Schädigung dieser Arten ausgeschlossen werden. Andere Offenlandarten hingegen, insb. solche, denen die Flächen als Nahrungshabitat dienen, können auf die benachbarte Feldflur ausweichen; auch für diese Arten liegt somit keine akute Betroffenheit vor.

Die übrigen ca. 6 % des TG 1 und der TG 2, die sich als Gehölzstruktur darstellen und im Zuge der Bebauung gerodet werden, fungieren u.U. als Habitat für heckenbrütende Vogelarten. Um insb. im Bereich der bestehenden Gehölzflächen das Vorkommen von gesetzlich geschützten Tierarten und infolge der Rodungsarbeiten Verbotstatbestände (Verletzung oder Tötung von wild lebenden Tieren) ausschließen zu können, wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung beauftragt. Diese ist aktuell in Erarbeitung; die darin aufgeführten Erkenntnisse werden zum nächsten Verfahrensschritt in die Planung integriert.

Der TG 4 wird bereits zur Regenrückhaltung genutzt; das bestehende Becken soll lediglich hinsichtlich des Rückhaltevolumens erweitert werden.

Schutzgebiete oder Naturdenkmale sowie gesetzlich geschützte Biotope gemäß Art. 23 BayNatSchG sind von der Planung nicht betroffen.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Während der Bauphase kann es neben temporären Lärmbelastungen u.a. durch den Einsatz von Baumaschinen und -fahrzeugen auch zu temporärer Luftbelastung durch Staubentstehung und Schadstoffausstoß kommen. Im Zuge der Baumaßnahme (Einsatz von Baumaschinen, Erdbewegungen, Entfernung der Vegetation) besteht grundsätzlich eine potenzielle Gefahr der Tötung oder Schädigung von Arten bzw. der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten (etwa von Vögeln). Aufgrund der nach derzeitigen Erkenntnissen untergeordneten Habitatsignung und der Festsetzung,

dass die erforderlichen Baumrodungen außerhalb der Vogelbrutzeiten durchzuführen sind, können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG und damit Auswirkungen auf das Schutzgut weitgehend ausgeschlossen werden.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen: Aufgrund der zulässigen Versiegelung (GRZ 0,4) wird der künftige Grün- und Gartenanteil relativ hoch ausfallen. Infolge der grünordnerischen Festsetzungen (insb. Baum-/Strauchpflanzungen in den Randbereichen, den Baumpflanzungen innerhalb der Baugrundstücke sowie auf den öffentlichen Grünflächen) werden neue Vegetationsstrukturen sichergestellt, sodass mittel- bis langfristig betrachtet der Strukturreichtum, die floristische Artenvielfalt sowie die Habitategnung (insb. für heckenbrütende Vogelarten) erhöht werden.

Ergebnis:

Die unmittelbaren Auswirkungen auf das Schutzgut sind unter Beachtung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen als gering einzustufen.

2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung:

Im Plangebiet selbst sowie in seinem unmittelbaren Umfeld wird das Orts- bzw. Landschaftsbild insb. durch Ackernutzungen, durch bestehende Siedlungsstrukturen (hauptsächlich Wohnbebauung) und anteilig (insb. im Norden und Nordosten) auch durch Gehölzstrukturen bestimmt. Aufgrund der z.T. (insb. im Südosten) fehlenden Ortsrandeingußung ist das bestehende Siedlungsgebiet insb. aus westlicher Richtung betrachtet einsehbar. Um einen adäquaten Ortsrand zu schaffen und die neue Siedlungsentwicklung optimal in den Landschaftsraum einzubinden, ist eine angemessene Eingrünung unverzichtbar.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Bauzeitlich ist mit Störungen des Orts- und Landschaftsbildes durch Baustellenbetrieb und Baustelleneinrichtungen zu rechnen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen: Mit Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt durch das TG 1 eine Ergänzung der angrenzenden Nutzungsstrukturen. Mit den umfangreichen grünordnerischen Festsetzungen soll die Bebauung bestmöglich in das räumliche Umfeld eingebunden werden. Langfristig betrachtet sollen die Pflanzmaßnahmen die Integration in das Orts- und Landschaftsbild gegenüber der Ist-Situation verbessern. Die Rodung im Bereich TG 2 stellt einen nicht unwesentlichen Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild dar, ist jedoch erforderlich, um das wild abfließende Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen aus dem Außeneinzugsbereich abfangen zu können. Vor dem Hintergrund, dass nur ein parallel zur Staatstraße liegendes Teilstück der Gehölze entfällt und die dahinterliegenden Gehölzstrukturen weiterhin erhalten werden, erscheint der Eingriff in das Landschaftsbild vertretbar. Mit den Maßnahmen im TG 3 und TG 4 sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild verbunden.

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (insb. dem Erhalt bestehender und ortsbildprägender Gehölze an der Augsburger Straße und der Anpflanzung neuer Gehölzstrukturen am künftigen Ortsrand) ist die Erheblichkeit für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild als gering einzustufen.

2.7 Schutzgut Mensch (Erholung)

Beschreibung:

Das Plangebiet weist im Bestand keine Naherholungsfunktion auf.

Auswirkungen:

Durch die geplante Umnutzung entsteht der ortsnahe Erholungsnutzung somit kein Verlust an Freiraum.

Ergebnis:

Auswirkungen auf die ortsnahe Erholung sind nicht gegeben; das Schutzgut Mensch (Erholung) ist nicht beeinträchtigt.

2.8 Schutzgut Mensch (Immissionen)

Beschreibung:

Mit Ausweisung des Baugebietes erfolgt eine Erweiterung der bestehenden Wohnnutzung; damit fügt sich die Neuplanung in die bestehende Siedlungsstruktur ein.

Vom Plangebiet selbst gehen im Bestand lediglich Emissionen von der Landwirtschaft aus. Auf das Plangebiet einwirkende Immissionen gehen von den westlich anschließenden landwirtschaftlichen Flächen, der östlich angrenzenden Werkstatt sowie der nördlich und östlich verlaufenden Augsburgs Straße (St 2051) und der östlich verlaufenden Autobahn (A 8). Zudem werden künftig auch die Verkehrslärmemissionen von der westlich geplanten Ortsumgehung auf das Plangebiet einwirken.

Aufgrund der Auflagen im Genehmigungsbescheid der Werkstatt ist mit keinen relevanten Gewerbelärmimmissionen im Plangebiet zu rechnen. Die Immissionen, die von den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen auf das Plangebiet einwirken, bewegen sich in einem Rahmen, der noch mit dem „ländlichen Wohnen“ vereinbar ist. Um Aussagen über die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen durch Verkehrslärm treffen zu können, wurde ein Lärmgutachten in Auftrag gegeben. Das Gutachten liegt bereits vor, die Ergebnisse wurden in die Planung integriert.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Durch den Einsatz von Baumaschinen können während des Baubetriebes Lärm- und Staubemissionen und ggf. Erschütterungen auftreten.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen: Mit der geplanten Wohnbauentwicklung erhöht sich für die Anwohner der angrenzenden Bestandsbebauung die Verkehrsbelastung (Lärmeinwirkung) durch den neu entstehenden Quell- und Zielverkehr der Hinzuziehenden. Die erhöhten Lärmemissionen stellen aber nur eine geringe Verschlechterung für die unmittelbaren Anwohner dar, die als zumutbar angesehen wird. Insgesamt ist durch die Errichtung von Wohngebäuden im Umfeld mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen, die über das im Bestand übliche Maß hinausgehen und zu Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzung führen.

Die zuziehende Bevölkerung muss aufgrund der Lage an der St 2051, der räumlichen Nähe zur A8 und künftig auch zur geplanten Ortsumgehung mit Anschlussstelle an die A8 mit Verkehrslärmimmissionen rechnen. Um die Lärmimmissionen an den relevanten Immissionsorten (d.h. den schutzbedürftigen Nutzungen) innerhalb des Plangebietes quantifizieren zu können, wurde die Fa. BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Augsburg) mit der Erarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt; diese ist dem Bebauungsplan beigelegt. Der Untersuchung zufolge werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV

innerhalb des Plangebietes im Bestand überschritten. Mit Realisierung von passiven Lärmschutzmaßnahmen an der Bebauung können jedoch gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden, sodass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine schädlichen Lärmimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) verbunden sind. Der Empfehlung des Gutachtens, passive Lärmschutzmaßnahmen an der geplanten Bebauung festzusetzen, um eine Überschreitung der zu Grunde zu liegenden Verkehrslärmimmissionen an der schützenswerten Bebauung zu verhindern, wurde entsprechend nachgegangen. Nach Herstellung der geplanten Umgehungsstraße im westlichen Gemeindegebiet ist damit zu rechnen, dass die Staatsstraße zur Kreisstraße heruntergestuft wird, wodurch mittel- bis langfristig eine reduzierte Frequenzierung und folglich geringere Lärmemissionen auf der Augsburgs Straße zu erwarten sind.

Zudem muss die zuziehende Bevölkerung aufgrund der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen mit landwirtschaftlichen Immissionen (Lärm und Geruch) rechnen. Die Belastungen, die durch die landwirtschaftlichen Immissionen verursacht werden, entsprechen den üblichen Gegebenheiten und sind mit dem „ländlichen Wohnen“ vereinbar. Mögliche Erwerber und Besitzer der Grundstücke haben die landwirtschaftlichen Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen, sofern sich die Belastungen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung im Rahmen des „ortsüblichen“ bewegen.

Ergebnis:

Die unmittelbaren Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch können sowohl im Bereich der Bestandsbebauung als auch des geplanten Wohngebietes (unter Beachtung der immissionsschutzfachlichen Festsetzungen) als gering eingestuft werden.

2.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Unter Kultur- und Sachgütern werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützten oder schützenswerten Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern sowie allen weiteren Objekten (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) solche verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind.

In den Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) sind weder im Plangebiet noch im unmittelbaren Umfeld Kultur- oder Sachgüter verzeichnet.

Auswirkungen:

Bedingt durch die Planung sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Dennoch wird auf die Hinweise unter Pkt. 4 „Denkmalschutz – Bodeneingriffe“ der textlichen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen verwiesen.

Ergebnis:

Da weder Kultur- noch Sachgüter von dem Planvorhaben betroffen sind, kann eine Erheblichkeit für das Schutzgut ausgeschlossen werden.

2.10 Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen

Vermutlich keine erheblichen Auswirkungen sind zu folgenden Themen zu erwarten:

- *Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:*
 - Schadstoffe: Die zulässigen Vorhaben lassen keine relevanten Emissionen von Schadstoffen zu.

- Lärm: Auf die Ausführungen „Schutzgut Mensch (Immissionen)“ sowie die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung der Fa. BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH wird verwiesen. Die schalltechnische Untersuchung prüft, ob auf die zulässigen Nutzungen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG einwirken bzw. ob die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach BauGB erfüllt werden.
- Erschütterungen: Mit den festgesetzten Zulässigkeiten sind keine Nutzungen zu erwarten, die Erschütterungen mit relevanten Auswirkungen verursachen.
- Licht und Wärme: Die zulässigen Vorhaben lassen keine relevanten Auswirkungen auf eine erhöhte Menge an Licht und Wärme zu.
- Strahlung: Die zulässigen Vorhaben verursachen keine relevante Strahlung.
- *Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung:* Durch das Vorhaben werden voraussichtlich die üblichen Abfälle (Papier, Glas, Kunststoffe, Folien, biogene Abfälle etc.) erzeugt. Es ist von keiner erheblichen Zunahme der Abfälle auszugehen. Die Vermeidung bzw. ordnungsgemäße Verwertung und Beseitigung wird im Rahmen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) gesichert.
- *Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen):* Diese Risiken sind mit den zulässigen Vorhaben nicht in erhöhtem Maße verbunden.
- *Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:* In benachbarten Gebieten sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Planungen vorgesehen. Die Verkehrsemissionen, die durch das neue Vorhaben in Kumulation mit dem bestehenden Verkehrslärm auf benachbarte Gebiete einwirken werden, wurden in die schalltechnische Untersuchung einbezogen. Weitere kumulierte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.
- *Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:* Die Planung hat nur geringe Auswirkungen auf das Mikroklima. Ein erheblicher Ausstoß von Treibhausgasen ist mit der Planung nicht verbunden.
- *Eingesetzte Techniken und Stoffe:* Für die mögliche bauliche Entwicklung werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

2.11 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen

Wechselwirkungen ergeben sich bedingt durch die höhere Nutzungsintensität bzw. Versiegelung im Vergleich zum Status Quo insbesondere zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser. Diese wurden (soweit beurteilungsrelevant) bereits bei der Betrachtung der jeweiligen Schutzgüter miterfasst. Durch die Planung sind nach derzeitigem Planungsstand keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

Durch die Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete, unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen, ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen.

3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG („NULLVARIANTE“)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass der Ist-Zustand weitestgehend erhalten bleibt und somit eine zusätzliche Versiegelung des Bodens sowie eine Veränderung des Niederschlagswasserabflusses unterbleiben würde.

Bei einem Verzicht auf die vorliegende Bauleitplanung entgeht der Gemeinde Odelzhausen aber die Möglichkeit, das Angebot an Wohnbauland in den Ortsteilen zu erweitern und somit auch die Chance zur Stärkung der gemeindlichen Wirtschaftskraft und Infrastruktur.

4. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

4.1 Vermeidungsmaßnahmen, bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Boden / Fläche / Wasser / Klima und Lufthygiene:

- Festsetzung von öffentlichen und privaten Grün-/Anpflanzflächen, die weder versiegelt noch bebaut werden dürfen
- Gärtnerische Gestaltung der nicht überbauten und nicht für Erschließungszwecke und Stellplätze benötigten Grundstücksflächen
- Herstellung von Stellplätzen/Erschließungsflächen mit versickerungsfähigen Belägen
- Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser nach Möglichkeit im Plangebiet
- Schaffung von Regenrückhalteflächen

Klima u. Lufthygiene / Tiere, Pflanzen u. biologische Vielfalt / Orts- u. Landschaftsbild:

- Anpflanzung neuer Gehölzstrukturen im Bereich der öffentlichen Grünflächen sowie der privaten Anpflanz- und Gartenflächen
- Berücksichtigung der Brutzeiten von Vögeln
- Weitestgehende Erhaltung der Bestandsbäume entlang der Augsburgs Straße und Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen bei zwingend erforderlicher Rodung

Mensch (Immissionen):

- Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen

4.2 Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichbedarfs

Die Umsetzung des Bebauungsplans führt zu einer Überformung und Veränderung von bisher unversiegelten Acker- und Waldflächen. Im Wesentlichen ergeben sich nach aktuellem Kenntnisstand relevante Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen.

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt.

Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung

Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Ackerflächen	Kategorie A I	(Oberer Wert)
Waldflächen	Kategorie A II	(Oberer Wert)

Ermittlung der Eingriffsflächen

Eingriffsrelevante Bauflächen einschl. zugehöriger Grünflächen

Tab. 2: Eingriffsermittlung

Gesamteingriffsfläche	39.553 m ²
- davon eingriffsneutrale öffentliche Grünflächen	4.381 m ²
- davon eingriffsneutrale private Grünflächen	1.583 m ²
Eingriffsrelevante Bau-/Verkehrsflächen	33.589 m²

Einstufung des Plangebietes entsprechend der Planung

Versiegelung innerhalb des Baugebietes

GRZ 0,4

d.h. hoher Versiegelungsgrad (GRZ > 0,35)

Eingriffstyp A

Ermittlung des Kompensationsfaktors und der Ausgleichsverpflichtung

Für die zu überplanenden Ackerflächen wird das Feld A I (Gebiete geringer Bedeutung) mit einem Kompensationsfaktor von 0,3 bis 0,6 zugrunde gelegt. Aufgrund der festgesetzten Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen wird für die Flächen des Allgemeinen Wohngebietes ein Kompensationsfaktor von 0,4 angesetzt.

Für die zu überplanenden Waldflächen wird das Feld A II (Gebiete mittlerer Bedeutung) mit einem Kompensationsfaktor von 0,8 bis 1,0 zugrunde gelegt. Aufgrund der festgesetzten Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen wird für die Flächen des Allgemeinen Wohngebietes ein Kompensationsfaktor von 0,8 angesetzt.

Tab. 3: Ermittlung des Ausgleichserfordernisses

Flächentyp	Fläche	Faktor	Ausgleichs- erfordernis
Kategorie I, Eingriffstyp A Bau-/Verkehrsflächen auf Ackerflächen	32.066 m ²	0,4	12.826,4 m ²
Kategorie II, Eingriffstyp A Bau-/Verkehrsflächen auf Waldflächen	1.523 m ²	0,8	1.218,4 m ²
Gesamt			14.044,8 m²

Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Die ermittelte naturschutzfachliche Ausgleichsverpflichtung in Höhe von rd. 14.045 m² wird außerhalb des Plangebietes nachgewiesen und diesem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Der Nachweis der Ausgleichsflächenverpflichtung erfolgt durch Abbuchung von insg. zwei gemeindlichen Ökokontoflächen.

Ökokontofläche Nr. 1:

Von der Fl.Nr. 128 der Gmkg. Taxa werden 5.475 m² (s. Abb. 11, blaue Schraffur) abgebucht; nach erfolgter Abbuchung ist diese Ökokontofläche vollständig ausgeschöpft.

Tab. 4: Ökokontofläche Fl.Nr. 128, Gmkg. Taxa – Abbuchungsübersicht

Ökokontofläche	Anrechenbare Flächengröße
Ausgangsgrößen	15.500 m²
Abgebuchte Vorhaben:	
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet - Östlich der BAB A8“	10.025 m ²
Bebauungsplan „Höfa-West“	5.475 m²
Nach Abbuchung noch verfügbar	0 m²

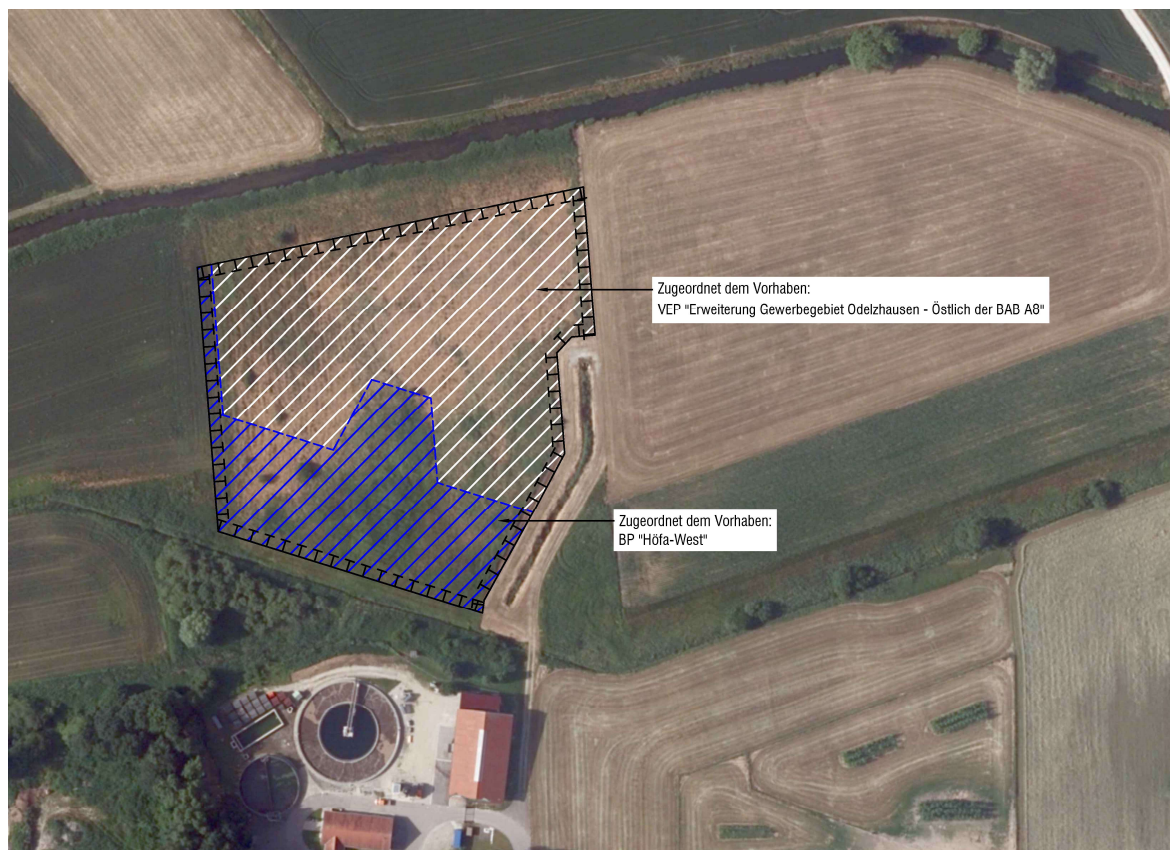


Abb. 12: Ökokontofläche FI.Nr. 128, Gmkg. Taxa – Abbuchungsübersicht, o.M
(Digitales Orthophoto: © 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Ökokontofläche Nr. 2:

Von der FI.Nr. 205 der Gmkg. Sittenbach werden 5.482 m² (faktische Flächengröße 4.217 m²; s. Abb. 12, blaue Schraffur) abgebucht; nach erfolgter Abbuchung ist diese Ökokontofläche vollständig ausgeschöpft.

Tab. 5: Ökokontofläche FI.Nr. 205, Gmkg. Sittenbach – Abbuchungsübersicht

Ökokontofläche	Faktische Flächengröße	AF	Anrechenbare Flächengröße
Ausgangsgrößen	18.042 m²	1,3	23.455 m²
Abgebuchte Vorhaben:			
Bebauungsplan „Gewerbegebiet Odelzhausen - Östlich der BAB A8“ (Ausgleicherfordernis: 5.028 m ²)	3.867 m ²	1,3	5.028 m ²
Einbeziehungssatzung „Gaggers – Am Wiesenweg“ (Ausgleicherfordernis: 113 m ²)	87 m ²	1,3	113 m ²
Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Höfa, ehem. Blank Grundstück“ (Ausgleicherfordernis: 1.416 m ²)	1.089 m ²	1,3	1.416 m ²
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet - Östlich der BAB A8“ (Ausgleicherfordernis: 6.410 m ²)	4.931 m ²	1,3	6.410 m ²
Bebauungsplan „Höfa-West“ (Ausgleicherfordernis: 8.570 m²)	6.592 m²	1,3	8.570 m²
Nach Abbuchung noch verfügbar	1.476 m²		1.918 m²



Abb. 13: Ökokontofläche Fl.Nr. 205, Gmkg. Sittenbach – Abbuchungsübersicht, o.M
(Digitales Orthophoto: © 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Die Ausgleichsflächen dienen dauerhaft ausschließlich den Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die beabsichtigte Planung ist am gegebenen Standort nachvollziehbar und vertretbar, da es sich einerseits um Flächen handelt, die an den bestehenden Siedlungskörper mit analoger Nutzungsstruktur anknüpfen und diesen sinnvoll erweitern. Andererseits wird mit der Planung eine im wirksamen Flächennutzungsplan bereits anteilig dargestellte Wohnbaufläche Richtung Norden bis zum Kreisverkehr erweitert, sodass entlang der Augsburger Straße bis zum Kreisverkehr eine beidseitige Bebauung erreicht wird. Zudem wird mit der Planung der westliche Siedlungsrand in einheitlicher Flucht Richtung Norden fortgeführt. Eine anderweitige bauliche Nutzung ist an dieser Stelle nicht zweckmäßig und wurde daher auch nicht untersucht.

Im Vorfeld der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wurden zahlreiche städtebauliche Varianten mit unterschiedlichen Bebauungsdichten und Erschließungsformen (mit und ohne Anbindung an den Kreisverkehr) untersucht. Ableitend aus den Voruntersuchungen hat sich die Gemeinde für das vorliegende städtebauliche Konzept entschieden.

6. MONITORING

Die Gemeinde Odelzhausen überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um insb. unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gegenstand der Überprüfung sind alle festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen. Nach einer Dauer von max. drei Jahren ist zu prüfen, ob die Maßnahmen zur Grünordnung entsprechend den Festsetzungen umgesetzt wurden und ihre Wirkung entfalten.

7. BESCHREIBUNG DER METHODIK

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut: Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage

- der Daten des Flächennutzungsplans,
- die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplans gewonnenen Erkenntnisse,
- der Auswertung übergeordneter Planungsvorgaben, insb. des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023) und des Regionalplans München (RP 14),
- eines Geodatenabrufes beim Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU), bei der Bayerischen Vermessungsverwaltung (BVV), bei dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) und bei dem Bayerischen Landesamt für Statistik (LfStat)
- sowie eigenen Erhebungen (u.a. Ortsbesichtigungen)

Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird der Bericht parallel zur Konkretisierung der Planung und unter Berücksichtigung neuer Erkenntnisse (u.a. aufgrund eingehender Stellungnahmen/Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Fachbehörden) angepasst und konkretisiert.

8. ZUSAMMENFASSUNG

Die Untersuchung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, bedingt durch das Planvorhaben, ergibt, dass aufgrund des Status-Quo mit Auswirkungen geringer bis hoher Erheblichkeit auf die betroffenen Schutzgüter zu rechnen ist. Grundsätzliche Bedenken stehen der Planung nicht entgegen.

Tab. 6: Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Schutzgüter unter Beachtung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkung	Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkung
Klima / Lufthygiene	gering	Orts-/ Landschaftsbild	gering
Boden	mittel	Mensch (Erholung)	nicht betroffen
Fläche	gering	Mensch (Immissionen)	gering
Wasser	gering	Kultur-/ Sachgüter	nicht betroffen
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering		

Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.