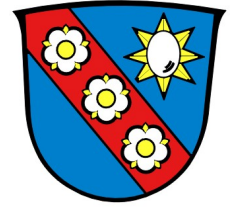

GEMEINDE ODELZHAUSEN



Landkreis Dachau

23. ÄNDERUNG DER FORTSCHREIBUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS Änderungsbereich: „Höfa-West“

- A) PLANZEICHNUNG
- B) BEGRÜNDUNG
- C) UMWELTBERICHT

Hinweis:

Die wesentlichen Änderungen gegenüber dem Vorentwurf i.d.F.v. 27.10.2025 sind gelb hinterlegt.

ENTWURF

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

VERFAHRENSVERMERKE	3
A) PLANZEICHNUNG	4
B) BEGRÜNDUNG	6
1. Anlass der Planung	6
2. Bedarfsbeschreibung f. Ausweisung neuer Siedlungsflächen	6
3. Lage und Nutzung des Änderungsbereiches	11
4. Ist- und Zielnutzung des Änderungsbereichs	12
5. Übergeordnete Planungen	13
6. Standortwahl	15
7. Immissionsschutz	16
8. Ver- und Entsorgung	17
9. Altlasten	17
10. Sonstiges	17
C) UMWELTBERICHT	18
1. Grundlagen	18
2. Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	18
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	22
4. Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichbedarfs	22
5. Alternative Planungsmöglichkeiten	22
6. Monitoring	22
7. Beschreibung der Methodik	23
8. Zusammenfassung	23

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 27.10.2025 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die 23. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.10.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Für den Vorentwurf i.d.F.v. 27.10.2025 hat die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung i.V.m. der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB i.d.F.v. hat in der Zeit vom 03.11.2025 bis einschl. dem 05.12.2025 stattgefunden.
3. Der Entwurf i.d.F.v. 28.07.2026 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2026 bis einschl. dem __.__.2026 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (Lesegeräte) im Rathaus (Zimmer 9, Schulstraße 14, 85235 Odelzhausen) während der allgemeinen Amtsstunden (Mo, Di, Do, Fr: 08:00 - 12:00, zusätzlich Do 14:00 - 18:00) sowie nach Terminvereinbarung bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom __.__.2026 die 23. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans i.d.F.v. __.__.2026 festgestellt.

Odelzhausen, den __.__.2026

.....
Markus Trinkl, Erster Bürgermeister

5. Das Landratsamt Dachau hat die 23. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom __.__.2026, AZ.: gem. § 6 BauGB genehmigt.

6. Ausgefertigt

Odelzhausen, den __.__.2026

.....
Markus Trinkl, Erster Bürgermeister

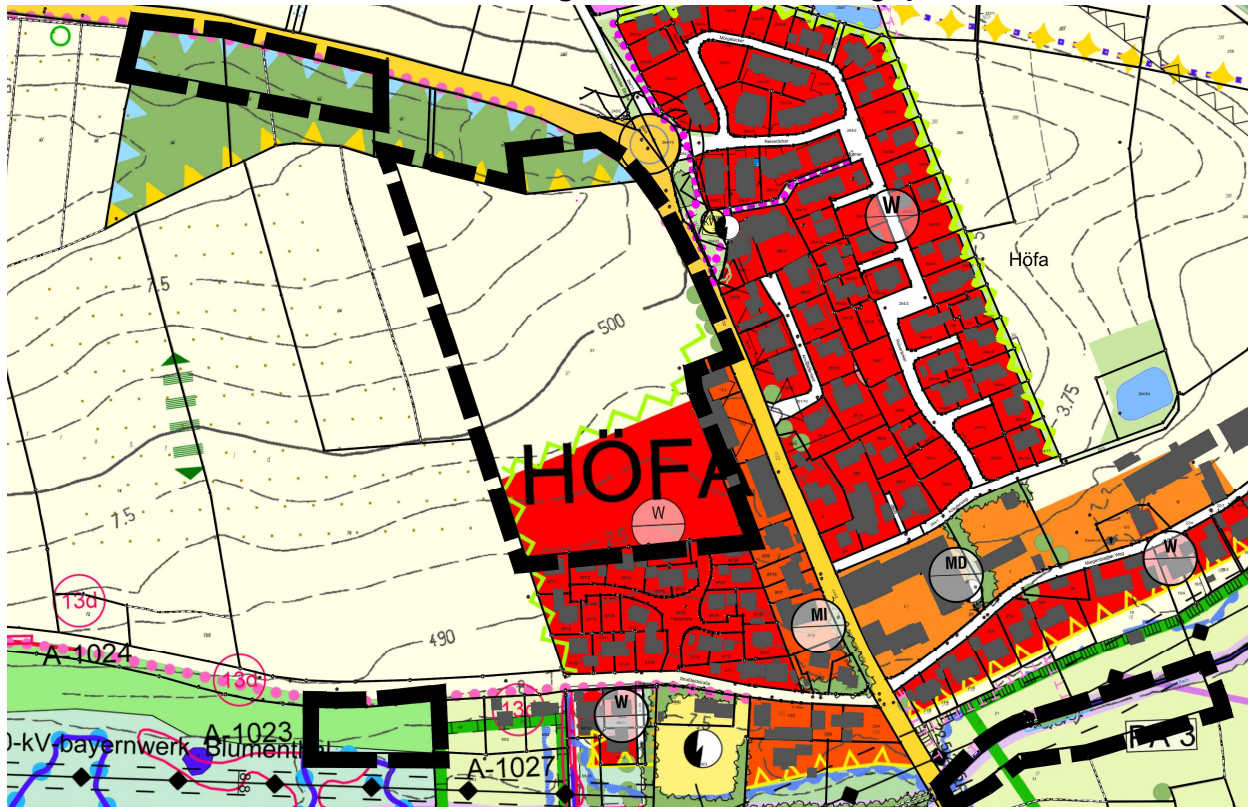
7. Die Erteilung der Genehmigung der 23. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde am __.__.2026 gem. § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 23. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 23. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der 23. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Odelzhausen, den __.__.2026

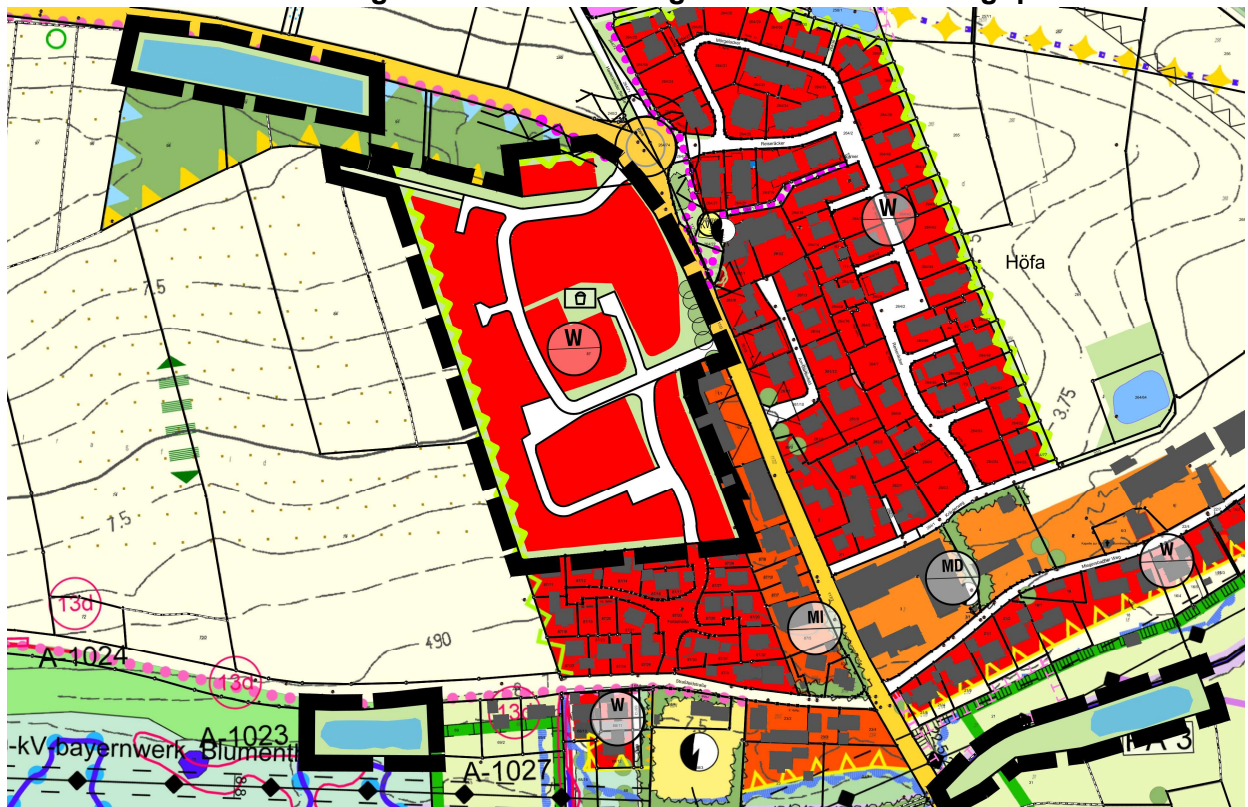
.....
Markus Trinkl, Erster Bürgermeister

A) PLANZEICHNUNG

Ausschnitt: Wirksame Fortschreibung des Flächennutzungsplans



Ausschnitt: 23. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans



0 50 100 150 200 250

Maßstab 1 : 5.000



AUSZUG AUS DER DIGITALEN FLURKARTE

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

Planzeichen (Auszug) gemäß wirksamer Fortschreibung des Flächennutzungsplans

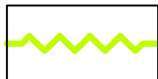
Für den Ausschnitt der wirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplans gilt die Zeichenerklärung gemäß der wirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplans.



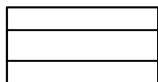
Räumlicher Geltungsbereich der 23. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans



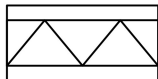
Wohnbaufläche



Eingrünung von Baugebieten, Ortsrandeingrünung



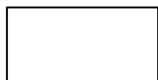
Wichtige örtliche Straßen



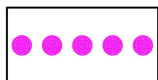
Bauverbotszone an Staatsstraßen (reduziert auf 15 m)



Grünflächen (Öffentlich, Privat)



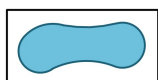
Spielplatz



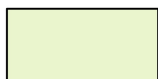
Neuanlage von Rad- und Fußwegen



Einzelgehölze



Regenrückhaltebecken



Landwirtschaftliche Nutzfläche
(hier: landwirtschaftlicher Anwandweg)

B) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS DER PLANUNG

Anlass für die 23. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist die **beabsichtigte** Aufstellung des Bebauungsplans „Höfa-West“, der innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs ein allgemeines Wohngebiet **festsetzen soll**, um der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauland nachkommen zu können. Da die wirksame Fortschreibung des Flächennutzungsplanes diesen Bereich nicht vollumfänglich (sondern nur etwa 1/4 des Änderungsbereichs) als Wohnbaufläche darstellt, ist die vorliegende 23. Änderung **erforderlich**.

In Verbindung mit der Ausweisung der Wohnbaufläche wird die Schaffung von zwei neuen Rückhaltebecken und die Erweiterung eines bestehenden Rückhaltebeckens erforderlich, um das anfallende Niederschlagswasser ordnungsgemäß ableiten zu können. Im Nordwesten der Wohnbaufläche wird ein Rückhaltebecken zum Auffangen des Außengebietswassers notwendig, um die Wohnbaufläche bei Starkregenereignissen vor wildabfließendem Oberflächenwasser zu schützen. Im Südosten wird ein Regenrückhaltebecken erforderlich, um anteilig das im Neubaugebiet anfallende Niederschlagswasser ableiten zu können. Im Südwesten wird es erforderlich, das bestehende Regenrückhaltebecken zu vergrößern. In dieses Rückhaltebecken sollen das im Neubaugebiet anfallende Niederschlagswasser und das im nordwestlichen Regenrückhaltebecken zwischengespeicherte Außengebietswasser eingeleitet werden. Die beiden südlichen Regenrückhaltebecken werden an den Höfer Bach angebunden. In diesem Zuge der 23. Änderung werden die Regenrückhaltebecken mit dargestellt; somit besteht die 23. Änderung aus vier teilträumlichen Geltungsbereichen.

2. BEDARFSBESCHREIBUNG F. AUSWEISUNG NEUER SIEDLUNGSFLÄCHEN

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans und der darauffolgenden Aufstellung des Bebauungsplans will die Gemeinde der anhaltend hohen Wohnraumnachfrage 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 Gagers, in Roßbach und in Taxa).

Darüber hinaus kann die Gemeinde aktuell aber auf keine weiteren Innenflächenpotenziale zurückgreifen – erst recht auf keine größeren zusammenhängenden 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 die wenigsten privaten 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, die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans 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, auf der nachfolgenden Bebauungsplanebene 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.

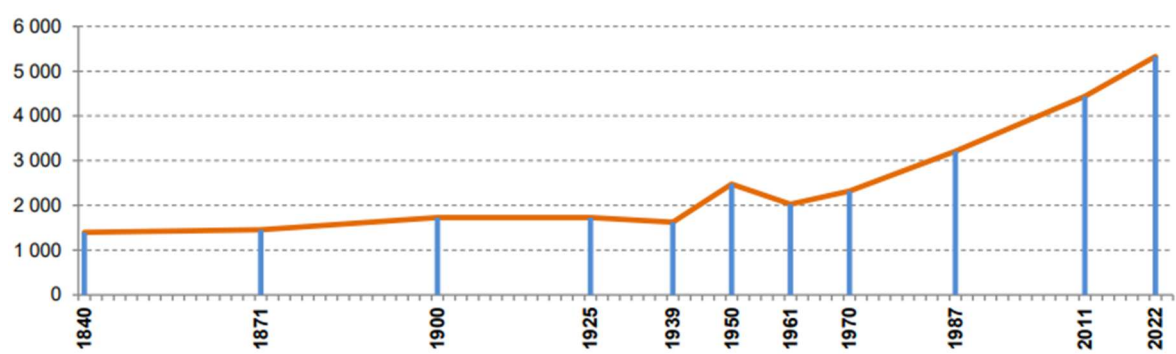


Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Odelzhausen

(© Bayerisches Landesamt für Statistik: Statistik Kommunal 2024)

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. 1) sowie für den Landkreis Dachau vom Planungsverband (PV) Äußerer Wirtschaftsraum München (Abb. 2) 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. 2). Zudem verfügt die

Gemeinde im Jahr 2020 über die dritthöchste Arbeitsplatzdichte im Landkreis (s. Abb. 3); hierfür sind die Lage unmittelbar an der A8 und das große Gewerbegebiet ausschlaggebend.

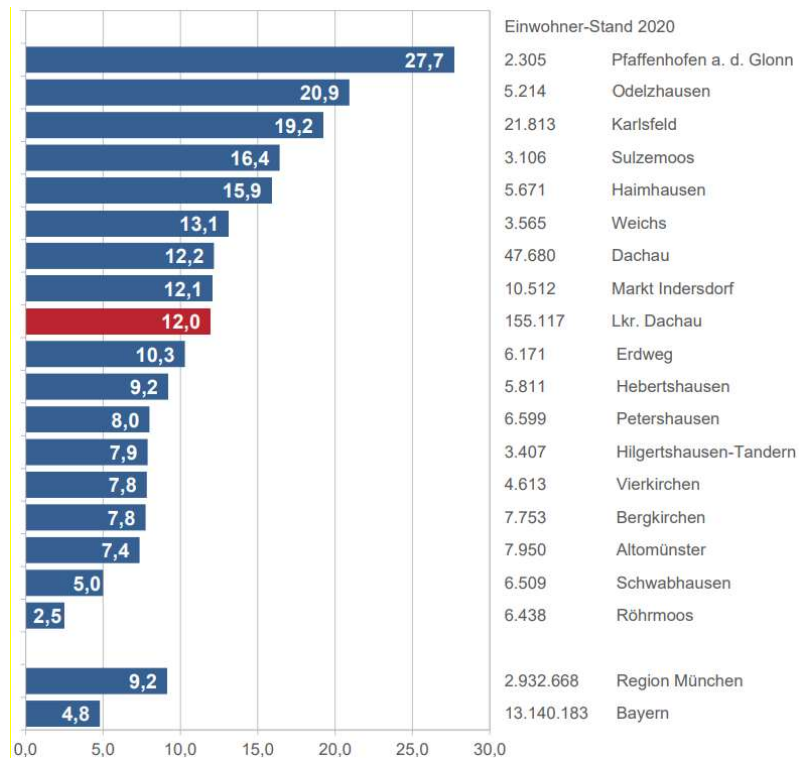


Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung: Wachstumsraten 2010-2020, relativ in %

(© PV Äußerer Wirtschaftsraum München: Landkreis Dachau – Datengrundlage 2020)

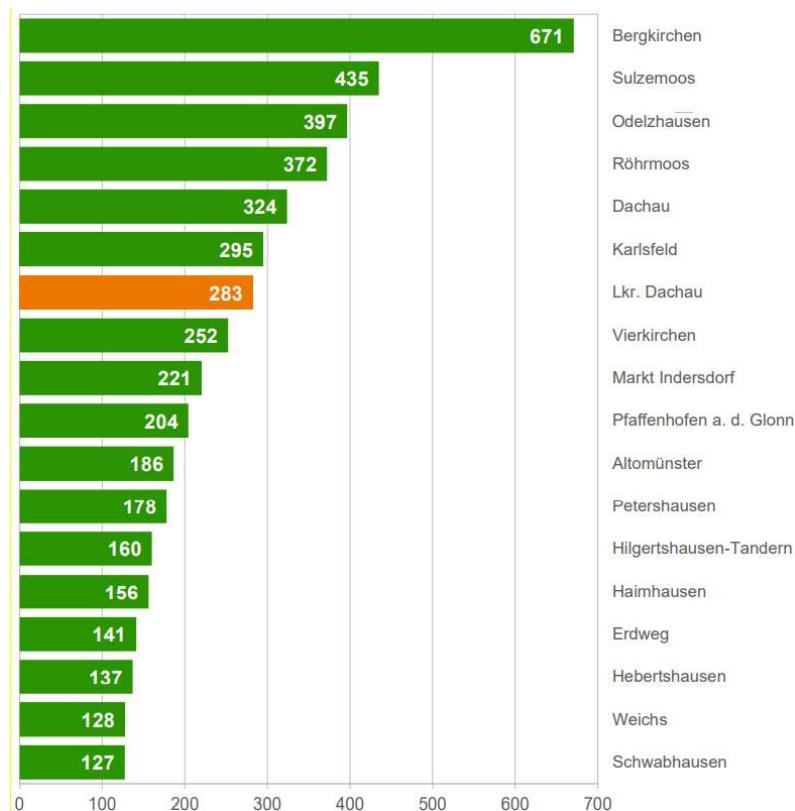


Abb. 3: Arbeitsplatzdichte 2020 (Anteil SVB am Arbeitsort an 1.000 Einwohnern)

(© PV Äußerer Wirtschaftsraum München: Landkreis Dachau – Datengrundlage 2020)

Mit Überplanung der bis dato unversiegelten Außenbereichsflächen, die im wirksamen Flächennutzungsplan bereits anteilig als Wohnbauland dargestellt sind, möchte die Gemeinde dem sich schon seit Jahrzehnten abzeichnenden Aufwärtstrend einer zunehmenden Bevölkerungsentwicklung, der sich in den letzten Jahren aufgrund der gewerblichen Entwicklung im Gemeindegebiet zunehmend 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. 4), 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. 4: 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, 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.

Die im Zuge der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführte überschlägige Prüfung der bestehenden Potenzialflächen, die für eine wohnbauliche Entwicklung in Frage kommen würden, kommt zu folgendem Ergebnis:

Ortsteile	Potenzialflächen / Baulücken (FNP / BP) Wohnbauflächen	Potenzialflächen / Baulücken (FNP / BP) Mischbauflächen	Summe aller Flächen
Odelzhausen	4,7	0,65	5,35
Dietenhausen	-	0,90	0,90
Ebertshausen	0,77	0,55	1,32
Essenbach	-	0,63	0,63
Gaggers	-	0,17	0,17
Hadersried	0,18	0,20	0,38
Höfa	2,00	-	2,00
Lukka	0,10	0,27	0,37
Miegersbach	0,20	0,15	0,35
Roßbach	-	0,33	0,33
Sittenbach	0,30	0,40	0,70
Sixtnitgern	-	1,05	1,05
Taxa	0,75	0,30	1,05
Gesamtfläche	9,00	5,50	14,50

Gemäß der überschlägigen Prüfung verfügt Odelzhausen im gesamten Gemeindegebiet über ein Flächenpotenzial von ca. 14,5 ha.

Davon befinden sich ca. 1,0 ha innerhalb der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans, für weiter ca. 1,45 ha wurde kürzlich erst Baurecht geschaffen, für ca. 0,85 ha liegen Bauverpflichtungen vor, für ca. 0,15 ha liegen Bauanträge vor und ca. 0,15 ha sollen mittels Bau-Turbo entwickelt werden. Somit wird in Summe für ca. 3,6 ha eine kurz- bis mittelfristige Entwicklung erwartet.

Auf die übrigen ca. 10,9 ha hat die Gemeinde keinen Zugriff. Davon entfallen ca. 9,55 ha auf unbebaute Grundstücke in Baugebieten älteren Datums bzw. mit Baurecht nach § 34 BauGB, für die es keine Bauverpflichtung gibt. Die Gemeinde erachtet es nicht als zielführend, diese Flächen aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen.

Lediglich ca. 1,35 ha entfallen auf Flächen, die im Flächennutzungsplan als Wohn- oder Mischbauflächen dargestellt sind. Die Eigentümer dieser Flächen haben aber bisher kein Interesse gezeigt, diese zu verkaufen oder zu entwickeln. Ob die Gemeinde diese Flächen aus dem Flächennutzungsplan herausnehmen wird, wird sie sich im Rahmen der beabsichtigten Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans überlegen. Der Aufstellungsbeschluss soll voraussichtlich 2026 erfolgen.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der vorliegenden 23. FNP-Änderung um eine Entwicklungsfläche handelt, die sich im Eigentum der Gemeinde befindet und deren Umsetzung nach Inkrafttreten des anstehenden Bebauungsplans kurz- bis mittelfristig erfolgen wird. Beim Verkauf der Grundstücke wird, wie auch in den letzten Jahren, eine Bauverpflichtung geregelt, sodass hier auch tatsächlich der benötigte Wohnraum entstehen wird.

Damit ist seitens der Gemeinde nachgewiesen, dass sie bestrebt ist, vorhandene innerörtliche Potenzialflächen, soweit es ihr möglich ist, einer baulichen Nutzung zuzuführen und die Eigentümer hinsichtlich einer Entwicklung ihrer Flächen zu mobilisieren.

Da es sich aufgrund z.T. gegenläufiger Eigentümerinteressen bei der Entwicklung von innerörtlichen Potenzialflächen um langwierige Prozesse handelt (die u.U. auch erfolglos bleiben), hat sich die Gemeinde dazu entschieden, die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans (mit anschließender Bebauungsplanaufstellung) auf den Weg zu bringen, um kurz- bis mittelfristig das dringend benötigte Wohnbauland ausweisen und der vorhandenen Nachfrage gerecht werden zu können.

Aufgrund der obigen Beschreibung zeigt sich, dass die Gemeinde grundsätzlich im Sinne des LEP-Zieles 3.2 handelt. Des Weiteren wird auf die Ausführungen unter Pkt. 5.3 verwiesen.

3. LAGE UND NUTZUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES

Der Änderungsbereich teilt sich in vier teilräumliche Geltungsbereiche (TG). Die Größe von TG 1 beträgt rd. 4 ha, von TG 2 rd. 0,46 ha, von TG 3 rd. 0,38 ha und von TG 4 rd. 0,24 ha. Alle vier teilräumlichen Geltungsbereiche liegen nordwestlich vom Hauptort Odelzhausen.

TG 1 wird im Norden durch Gehölzstruktur an der Staatsstraße St 2051, im Osten und Süden vom bestehenden Siedlungsgebiet (mit überwiegend Wohnnutzung) und im Westen durch Ackerflächen begrenzt. 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 Augsburgsburger 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.

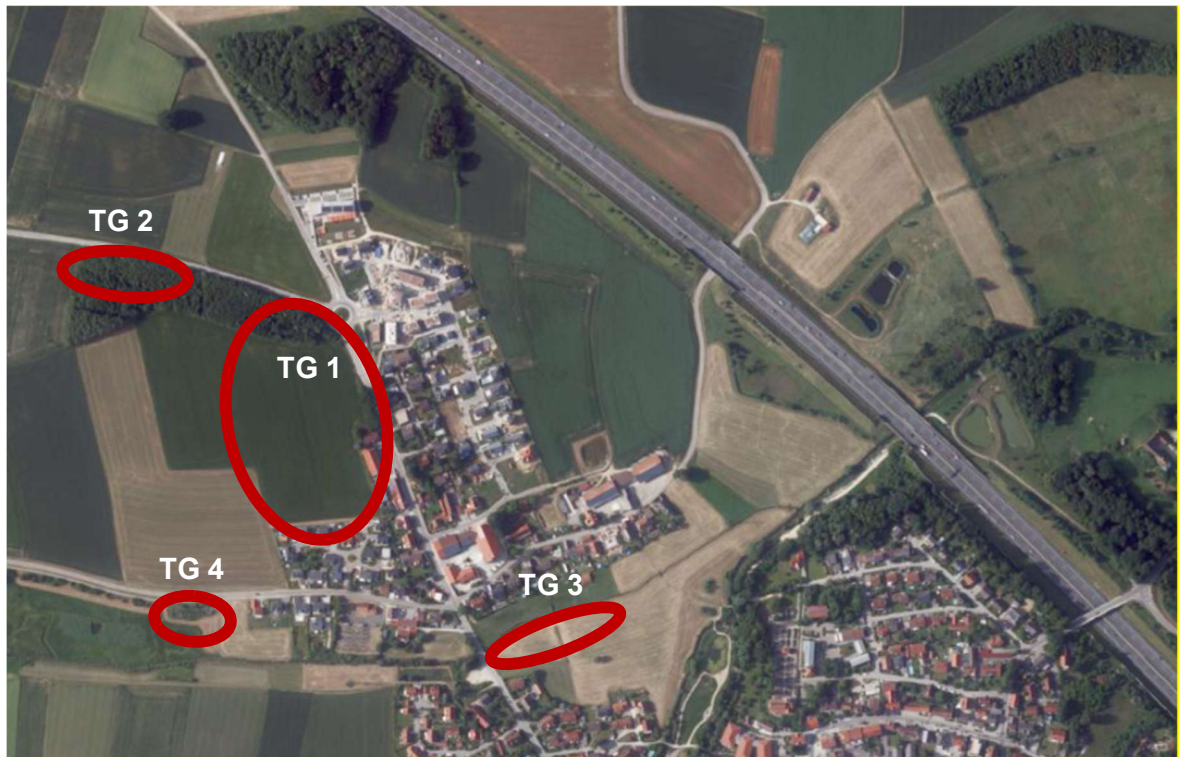


Abb. 5: Luftbild vom Änderungsbereich (Befliegungsdatum: 18.06.2022), o.M.
(© 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Weiter östlich verläuft die Bundesautobahn A8 (München – Stuttgart), die von einer Lärmschutzwand/-wandkombination begleitet wird; an der engsten Stelle beträgt der Abstand zum Änderungsbereich (TG 1) etwa 360 m.

Weiter südlich vom TG 1, in einer Entfernung von ca. 180 m, verläuft der Höfaer Bach (Gewässer, 3. Ordnung) und etwa 450 m südöstlich bzw. 750 m südlich die Glonn (Gewässer, 2. Ordnung). Der gesamte Änderungsbereich befindet sich sowohl außerhalb festgesetzter als auch vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete bzw. Hochwassergefahrenflächen; lediglich der südliche Umgriff wird vom wassersensiblen Bereich tangiert.

Es sind weder Schutzgebietsverordnungen zum Naturschutz noch Biotope der Biotopkartierung Bayern noch Kulturgüter oder Bodendenkmäler betroffen.

4. IST- UND ZIELNUTZUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHS

TG 1: Die wirksame Fortschreibung des Flächennutzungsplans stellt den südlichen Teilbereich (ca. 1/4 des Änderungsbereichs) bereits als einzugrünende Wohnbaufläche und den überwiegenden Teilbereich (rd. 3/4 des Änderungsbereichs) als Ackerfläche 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 Augsburgs Straße vier als vorrangig zu sichernde Einzelgehölze mit besonderer Bedeutung für die Ökologie und das Landschaftsbild dargestellt.

TG 2: Die wirksame Fortschreibung des Flächennutzungsplans stellt den Änderungsbereich 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: Die wirksame Fortschreibung des Flächennutzungsplans stellt den Änderungsbereich als landwirtschaftliche Nutzflächen dar. Zudem liegt die Fläche im Landschaftsschutzgebiet.

TG 4: Die wirksame Fortschreibung des Flächennutzungsplans stellt den Änderungsbereich als Feuchtwiese dar. Hier befindet sich bereits ein bestehendes Regenrückhaltebecken, dessen Volumen erweitert werden soll.

Mit der vorliegenden 23. Änderung ist es beabsichtigt, den Änderungsbereich TG 1 als eingegrünte Wohnbaufläche darzustellen. Hierfür wird ein Eingriff in die bestehende Gehölzstruktur im nördlichen Änderungsbereich erforderlich, um die Anbindung des Wohngebietes an den Kreisverkehr herstellen zu können. In diesem Zuge wird auf der Fl.Nr. 89, auf Höhe der geplanten Erschließungsstraße, auch eine kleinere Wohnbaufläche vorgesehen, um eine beidseitige Bebauung der geplanten Erschließungsstraße zu schaffen. Die bestehenden Bäume entlang der östlich verlaufenden Augsburgs Straße sollen nach Möglichkeit erhalten werden, sodass diese auch weiterhin dargestellt bleiben.

In den Änderungsbereichen TG 2 und TG 3 werden neue Regenrückhaltebecken hergestellt. Im Änderungsbereich TG 4 wird das bestehende Regenrückhaltebecken vergrößert. Demensprechend werden diese Änderungsbereiche als Grünflächen mit Regenrückhaltebecken dargestellt.

5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der vorliegenden Bauleitplanung sind in Bezug auf die Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 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.

5.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern 2023)

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)).

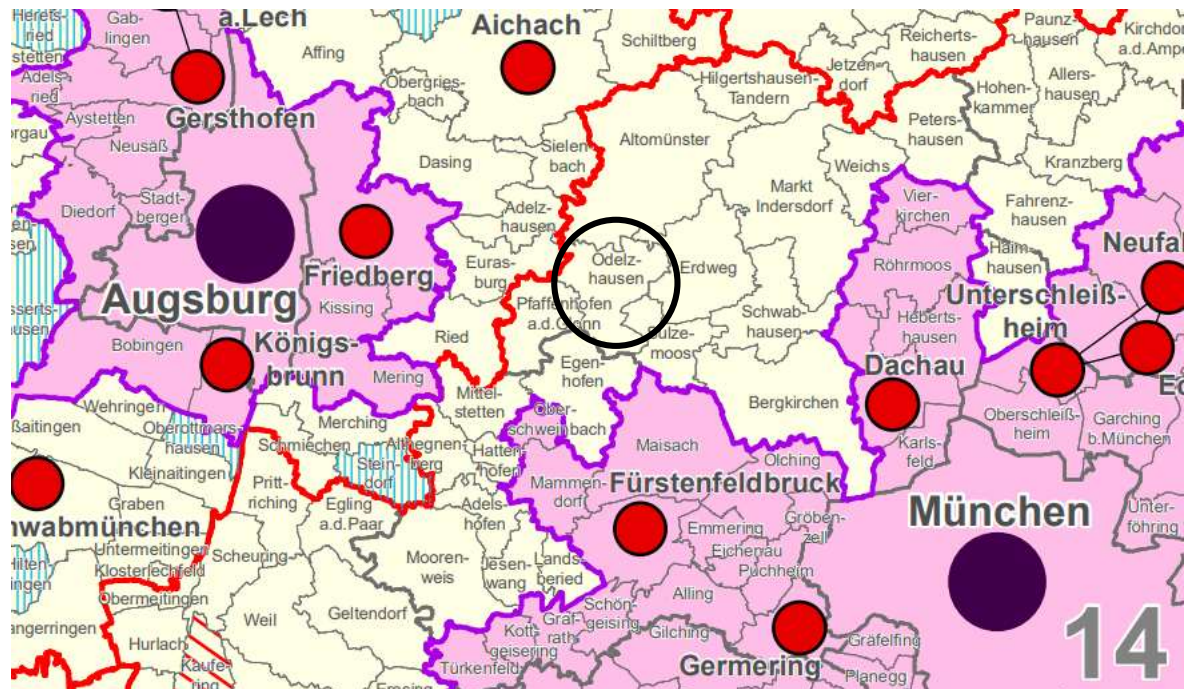


Abb. 6: Auszug a. d. LEP Bayern, Anhang 2 „Strukturkarte“, o.M.

5.2 Regionalplan Region München (RP 14)

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.

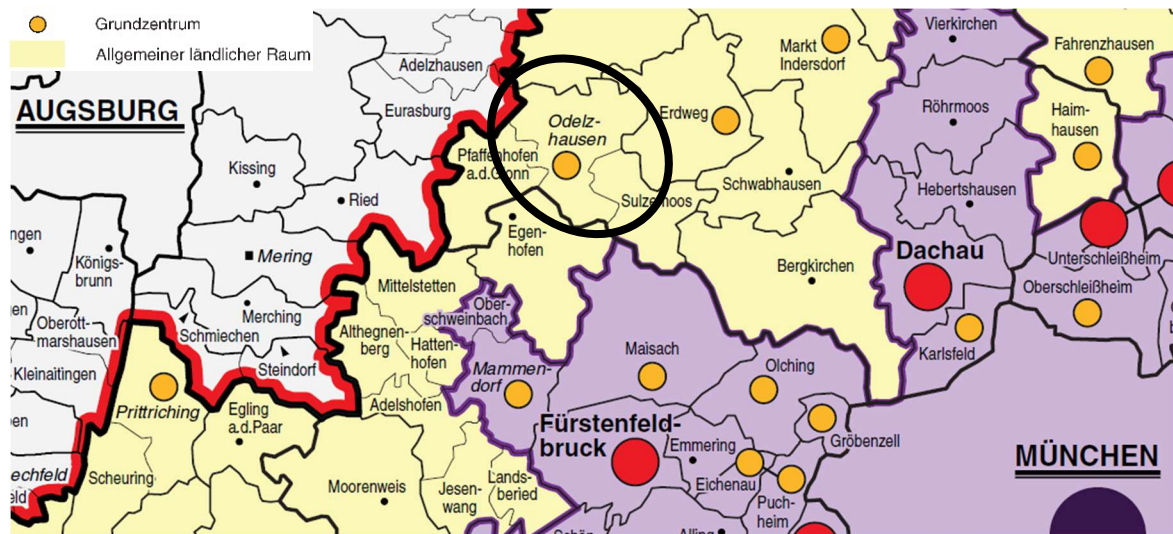


Abb. 7: Auszug a.d. RP der Region München (RP 14), Karte 1 „Raumstruktur“, o.M.

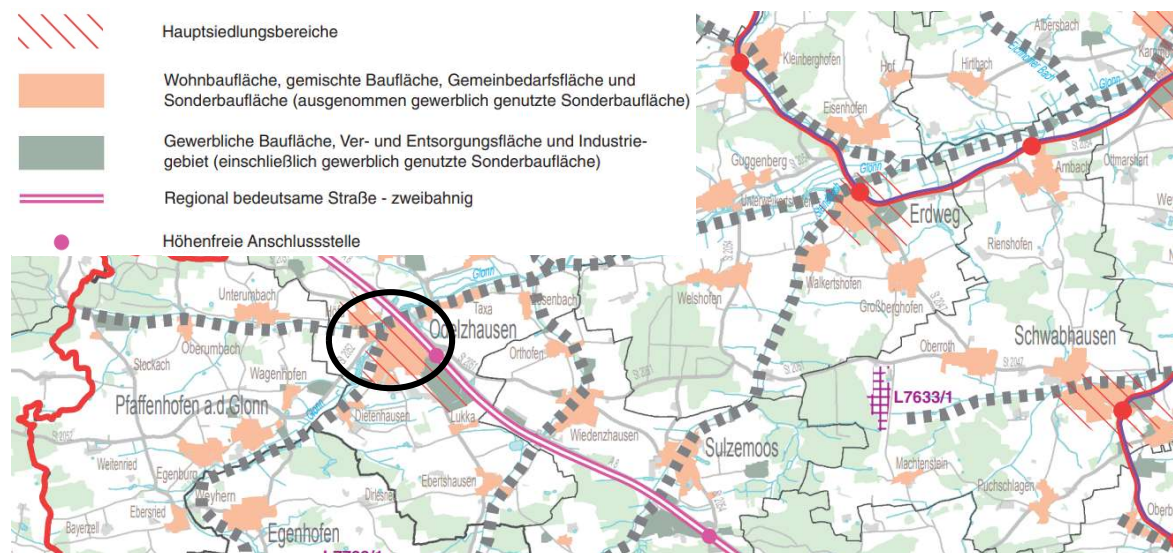


Abb. 8: Auszug a.d. RP d. Region München (RP 14) – Karte 2 „Siedlung und Versorgung“, o.M.

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).

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

Der Änderungsbereich liegt im Ortsteil Höfa, ca. 1 km nordwestlich des Hauptortes Odelzhausen entfernt, und ist sowohl mit dem MIV als auch über die Bushaltestellen an

der Augsburger Straße mit dem ÖPNV gut erreichbar. Der Änderungsbereich trägt somit den regionalplanerischen Zielen B II 1.7 und 3.1 Rechnung.

Der Änderungsbereich grenzt zudem im Süden und Osten an bestehenden Siedlungsflächen an, sodass die Planung dem Anbindungsziel 3.3 des LEP 2013/2018 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 2013/2018 sowie dem Ziel B II 4.1 des RP 14 entnommen werden kann, auch durchaus möglich, sofern das Anbindungsziel Berücksichtigung findet, was mit der vorliegenden 23. Änderung der Fall ist.

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 Wohnbauflächen 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 2013/2018 (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. 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. Da die Gemeinde über keine größeren Brachen oder ähnlichen Konversionsflächen verfügt und die noch wenigen vorhandenen (kleinteiligen) innerörtlichen Potenzialflächen der Gemeinde nicht zur Verfügung stehen, ist die Neuausweisung von Bauland auf Flächen, die derzeit dem Außenbereich angehören, beabsichtigt.

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. **Darüber hinaus wird auf Pkt. 2 und Pkt. 6 verwiesen.**

6. STANDORTWAHL

Vor dem Hintergrund, dass im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes Anfang der 2000er Jahre Wohnbauflächen über den damaligen Bestand hinaus nur in einem geringen Ausmaß ausgewiesen wurden und diese heute größtenteils bereits bebaut sind, ist aus Sicht der Gemeinde die Bereitstellung von Wohnbauland über den im

wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Umfang hinaus geboten. Anders als die noch vorhandenen, aber nicht verfügbaren Innenflächenpotentiale (s. Pkt. 2) befindet sich der Änderungsbereich bereits im Gemeindeeigentum, sodass die Realisierung des Baugebietes kurzfristig möglich ist.

Zudem ist die beabsichtigte Planung 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 Änderung die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche Richtung Norden bis zum Kreisverkehr erweitert, sodass entlang der Augsburgs Straße bis zum Kreisverkehr eine beidseitige Bebauung erreicht wird. Des Weiteren wird mit der Planung der künftige Siedlungsrand im Westen in einheitlicher Flucht Richtung Norden fortgeführt. Eine anderweitige bauliche Nutzung ist an dieser Stelle nicht zweckmäßig und wurde daher auch nicht untersucht.

Da der Änderungsbereich in der wirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes bereits anteilig als Wohnbaufläche dargestellt ist, die mit der 23. Änderung nach Norden fortgeführt wird, und sich bereits im Gemeindeeigentum befindet, wurden keine weiteren alternativen Standorte in der Größenordnung für eine wohnbauliche Entwicklung betrachtet. Zumal der Standort auch über eine gute Verkehrsanbindung verfügt. Zum einen ist über die St 2051 die A8 schnell erreichbar. Die Erreichbarkeit wird sich mit Realisierung der geplanten Umgehungsstraße mit neuer Anschlussstelle an die A8 (nördlich vom Plangebiet) weiter verbessern. Zudem befindet sich unmittelbar am Plangebiet eine Bushaltestelle, sodass hier auch eine gute ÖPNV-Anbindung gewährleistet ist, sodass auch die Ortsmitte gut und schnell erreichbar ist. Darüber hinaus trägt der Standort auch verschiedenen weiteren Kriterien Rechnung. So wird durch die um rd. 3 ha größere Dimensionierung der Wohnbauflächen weder das Orts- und Landschaftsbild nachteilig beeinträchtigt bzw. der Ortsrand zerstört noch eine Zersiedelung der freien Landschaft bewirkt (da die Bauflächen im Süden und Osten an den Siedlungskörper angebunden sind). Auch sind durch die Änderung weder Schutzflächen noch wertvolle/hochwertige Landschaftseinheiten oder klimatisch hochwertige Flächen (z.B. wichtige Frisch-/Kaltluftbahnen) betroffen bzw. beeinträchtigt.

Da die Gemeinde keinen Zugriff auf die vorhandenen Potenzialflächen im Innenbereich (s. Pkt. 2) hat, ist die Ausweisung von Flächen im Außenbereich erforderlich, um dem Wohnraumbedarf begegnen zu können. Am gewählten Standort liegt keine höhere Umweltbetroffenheit vor als an anderen Standorten im Außenbereich; die Umweltauswirkungen sind hier als verhältnismäßig niedrig einzustufen. Städtebaulich gesehen weist das Plangebiet eine gute Standorteignung für die angestrebte wohnbauliche Entwicklung auf, sodass die gemeindliche Planungsabsicht an dieser Stelle städtebaulich nachvollziehbar und vertretbar ist.

7. IMMISSIONSSCHUTZ

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Immissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Immissionsschutz erfüllt wird. Das räumliche Umfeld des Änderungsbereichs wird im Wesentlichen geprägt von Wohnbebauung und landwirtschaftlichen Nutzflächen, von denen keine gesundheitsschädlichen Emissionen ausgehen; die Belastungen, die durch die landwirtschaftlichen Immissionen verursacht werden, entsprechen den üblichen Gegebenheiten im ländlichen

Raum und sind mit dem „ländlichen Wohnen“ vereinbar. Der Änderungsbereich unterliegt aber auch dem Verkehrslärm übergeordneter Verkehrsflächen (von der unmittelbar angrenzenden St 2051 sowie der in einiger Entfernung befindlichen A8 und der geplanten Umgehungsstraße) und in einem geringen Umfang auch Gewerbelärm von einer unmittelbar angrenzenden Kfz-Werkstatt. Um innerhalb des Änderungsbereiches gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können, wird im Zuge des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Die immissionsschutzfachliche Empfehlung wird auf Ebene des Bebauungsplanes beachtet, sodass die beabsichtigte Fortführung der Wohnbauflächen mit gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen vereinbar sein wird.

Störfallbetriebe

Im Umkreis zum Änderungsbereich 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.

8. VER- UND ENTSORGUNG

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

9. ALTLASTEN

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

10. SONSTIGES

Über diese 23. Änderung hinaus gilt weiterhin die wirksame Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Odelzhausen.

C) 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

Mit der vorliegenden Bauleitplanung erfolgt eine Umwandlung einer überwiegend ackerbaulich genutzten Fläche mit unmittelbarem Siedlungsanschluss zu einer eingegrünten Wohnbaufläche **sowie von einer Wald- und einer Ackerfläche zu Rückhalteflächen**. Mit der Ein- und Durchgrünung der Wohnbaufläche erfolgt eine bestmögliche Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

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

Als Grundlage der Planung dienen das Naturschutzgesetz (BayNatSchG etc.), die Gesetzgebung zum Immissionsschutz, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern, der Regionalplan der Region Augsburg, 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 den Änderungsbereich einschränkende Aussagen. Die allgemeinen Ziele und Grundsätze, die für das Planvorhaben relevant sind, sind der Begründung zu entnehmen (s. B – Begründung, Pkt. 4).

Flächennutzungs- und Landschaftsplan:

Auf die Ausführungen in der Begründung wird verwiesen (s. B – Begründung, Pkt. 3).

Schutzgebiete:

Im Änderungsbereich gelten keine Schutzgebietsverordnungen zum Naturschutz.

Biotopkartierung:

Der Biotopkartierung Bayern ist zu entnehmen, dass sich weder innerhalb des Änderungsbereiches noch im näheren Umfeld Biotope befinden.

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 Um-

weltzustands 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

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

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

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

Infolge der geplanten Umnutzung werden die Kalt- und Frischluftströme zwar über den Bestand hinaus unterbrochen, jedoch nicht wesentlich; der Luftaustausch kann zwischen der Wohnbebauung weiterhin stattfinden. Da sich der Änderungsbereich 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 besteht keine Relevanz. Zudem wirken sich die Grün-/Gartenflächen, die den versiegelten Flächen gegenüberstehen, positiv auf das Klima und die Lufthygiene im Änderungsbereich aus.

In Summe ist von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut auszugehen.

2.2 Schutzgut Boden

Durch Umnutzung und Versiegelung 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 Grün- und Gartenflächen können sich die Bodenfunktionen zumindest anteilig wieder einstellen. Da im Zuge der Umnutzung zu Wohnbauland ein mittlerer Versiegelungsgrad erwartet wird, ist von einer mittleren Erheblichkeit für das Schutzgut auszugehen.

2.3 Schutzgut Fläche

Infolge der Änderung wird eine rd. 3,84 ha große Fläche, die in der wirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplans bisher noch nicht als Wohnbauland dargestellt ist, der landwirtschaftlichen Nutzung bzw. den gemeindlichen Waldflächen entzogen. Trotz Umnutzung des Änderungsbereichs, der in Summe zu rd. 20 % als Grünflächen und rd. 18% als Rückhalteflächen dargestellt wird, werden auch künftig unversiegelte

Flächen dem Naturhaushalt zur Verfügung stehen; zudem wird aufgrund der Wohnnutzung ein hoher Gartenanteil erwartet. Auf das Schutzgut wird von Auswirkungen geringer Erheblichkeit ausgegangen.

2.4 Schutzgut Wasser

Der **überwiegende** Änderungsbereich **(TG 1 und TG 2)** befindet sich sowohl außerhalb festgesetzter als auch vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete bzw. Hochwassergefahrenflächen. **Der Änderungsbereich TG 3 liegt innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Glonn. Die südliche Teilfläche des Änderungsbereichs 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.** Aufgrund der gegenwärtigen Nutzung der zu überplanenden Flächen ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers, soweit die Bodenverhältnisse es zulassen, gegeben. Durch die Umnutzung der Flächen, **insb. des TG 1,** und die damit einhergehende 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. Auf nachfolgender Bebauungsplanebene werden Regelungen zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser getroffen, um einerseits künftig eine Versickerung im Änderungsbereich **(TG 1)** sicherstellen zu können und andererseits Beeinträchtigungen infolge von wild abfließendem Wasser bei Starkniederschlägen zu verhindern; **diese Maßnahmen werden innerhalb der Änderungsbereiche TG 2 bis TG 4 vorgesehen.** In Summe können die Auswirkungen auf das Schutzgut als gering gewertet werden.

2.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Der überwiegend ackerbaulich genutzte Änderungsbereich 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. Der übrige nördliche Änderungsbereich des **TG 1** (ca. 6 %) und **des TG 2,** der sich als Gehölzstruktur darstellt und im Zuge der Umnutzung entfällt, fungiert u.U. als Habitat für heckenbrütende Vogelarten. Schutzgebiete oder Naturdenkmale sowie gesetzlich geschützte Biotope gemäß Art. 23 BayNatSchG sind von der Planung nicht betroffen. **Der Änderungsbereich TG 4 wird bereits zur Regenrückhaltung genutzt; das bestehende Becken soll lediglich hinsichtlich des Rückhaltevolumens erweitert werden.**

Aufgrund des, trotz Umnutzung, voraussichtlich hohen Grün- und Gartenanteils werden neue Vegetationsstrukturen sichergestellt, sodass sich mittel- bis langfristig der Strukturreichtum, die floristische Artenvielfalt sowie die Habitateignung (insb. für heckenbrütende Vogelarten) erhöhen werden.

Die unmittelbaren Auswirkungen auf das Schutzgut sind als gering zu werten.

Dennoch wird im Zuge des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens eine Relevanzprüfung in Auftrag gegeben, um sicherstellen zu können, dass infolge der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände entstehen. Sollte eine Betroffenheit von Arten vorliegen, wird die gutachterliche Empfehlung auf Ebene des Bebauungsplanes beachtet, sodass die beabsichtigte Fortführung der Wohnbauflächen mit dem Artenschutz vereinbar sein wird.

2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Der Änderungsbereich ist im Wesentlichen umgeben von Siedlungsflächen (insb. Wohnbebauung), Ackerflächen und Gehölzstrukturen. Die geplanten einzugrünenden Wohnbauflächen integrieren sich somit in das bestehende Orts- und Landschaftsbild. Daher ist von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut auszugehen.

2.7 Schutzgut Mensch (Erholung)

Der Änderungsbereich weist keine Naherholungsfunktion auf, sodass das Schutzgut infolge der Umnutzung keiner Beeinträchtigung unterliegt.

2.8 Schutzgut Mensch (Immissionen)

Einerseits bewirken die anteilige Nutzungsänderung und der damit verbundene Quell- und Zielverkehr eine zusätzliche Verkehrslärmbelastung für die Bewohner der angrenzenden Wohnbauflächen, die jedoch im zumutbaren Bereich liegt. Andererseits unterliegt der Änderungsbereich aufgrund der Lage an der St 2051, der räumlichen Nähe zur A8 und künftig auch zur geplanten Ortsumgehung mit Anschlussstelle an die A8 insb. Verkehrslärmimmissionen. Um auch innerhalb des Änderungsbereichs gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können, sind auf der nachfolgenden Bebauungsplanebene die durch den Verkehrslärm entstehenden Beurteilungspegel zu ermitteln und, falls erforderlich, entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen. Die unmittelbaren Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch können als gering eingestuft werden.

2.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich weder Kultur- noch Sachgüter, sodass das Schutzgut infolge der Umnutzung keiner Beeinträchtigung unterliegt.

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
- Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)
- 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
- 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
- Eingesetzte Techniken und Stoffe

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 miteingefasst. Durch die Planung sind nach derzeitigem Planungsstand keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

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

Bei Nichtdurchführung der 23. Änderung ist davon auszugehen, dass der Ist-Zustand weitestgehend erhalten bleibt und somit eine zusätzliche Versiegelung des Bodens sowie eine Veränderung des Niederschlagswasserabflusses unterbleiben würden, zumindest im nördlichen Änderungsbereich.

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

4. ERMITTLUNG DES NATURSCHUTZFACHLICHEN AUSGLEICHBEDARFS

Für den Eingriff wird ein Ausgleich notwendig; die Größe der Ausgleichsfläche und die genaue Durchführung werden auf der nachfolgenden Bebauungsplanebene geregelt.

5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Aufgrund der räumlichen Lage unmittelbar angrenzend an den bestehenden Siedlungskörper mit nahezu ausschließlich ebenfalls lockerer Wohnbebauung und einem Kindergarten sowie der guten verkehrlichen Anbindung an die Augsburgs Straße (St 2051) mit Bushaltestelle auf Höhe des Änderungsbereichs stellt der Standort gute Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung dar. Zudem ist der Änderungsbereich im wirksamen Flächennutzungsplan bereits anteilig als Wohnbaufläche dargestellt. Eine anderweitige bauliche Nutzung ist an dieser Stelle nicht zweckmäßig und wurde daher auch nicht untersucht. Im Vorfeld der vorliegenden Bauleitplanung wurden zahlreiche städtebauliche Varianten mit unterschiedlichen Bebauungsdichten und Erschließungsformen (mit und ohne Anbindung an den Kreisverkehr) untersucht.

Da die Gemeinde über keine adäquaten Wohnbauflächen verfügt, die sie den Bürgern zur Verfügung stellen könnte, wurden im Rahmen dieses Bebauungsplans auch keine anderweitigen Standorte innerhalb des Gemeindegebiets für eine wohnbauliche Entwicklung im Außenbereich untersucht. Zudem würden die unter Pkt. 2 genannten Umweltauswirkungen auch an anderen Außenbereichsflächen im Gemeindegebiet in ähnlicher Art und Weise zum Tragen kommen; am gewählten Standort sind die Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter verhältnismäßig niedrig.

6. MONITORING

Da die 23. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Auf Ebene des Bebauungsplans kann ein Monitoring der Entwicklung der Eingrünung sinnvoll sein.

7. BESCHREIBUNG DER METHODIK

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) und beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD)
- 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

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