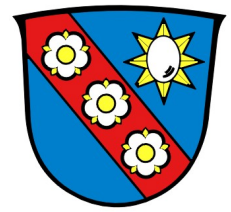

GEMEINDE ODELZHAUSEN



Landkreis Dachau

BEBAUUNGSPLAN

„Mischgebiet westlich der Lukkaer Straße“

A) PLANZEICHNUNG

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

C) BEGRÜNDUNG

D) UMWELTBERICHT

VORENTWURF

Fassung vom 22.09.2026

Projektnummer: 26052

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

A)	PLANZEICHNUNG	5
B)	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	7
§ 1	Art der baulichen Nutzung	7
§ 2	Mass der baulichen Nutzung	8
§ 3	Bauweise, Grenzabstände	8
§ 4	Überbaubare Grundstücksflächen; Stellplätze u. Garagen (einschl. Carports); Nebenanlagen	9
§ 5	Gestaltungsfestsetzungen	9
§ 6	Niederschlagswasser	10
§ 7	Grünordnung / Bodenschutz	10
§ 8	Naturschutzfachlicher Ausgleich	12
§ 9	Immissionsschutz	12
§ 10	Inkrafttreten	13
	TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	14
1.	Ortsrecht	14
2.	Denkmalschutz – Bodeneingriffe	14
3.	Wasser	14
4.	Immissionen	16
5.	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	17
	VERFAHRENSVERMERKE	18
C)	BEGRÜNDUNG	19
1.	Anlass der Änderung	19
2.	Beschreibung des Planbereichs	19
3.	Übergeordnete Planungen	20
4.	Bedarfsbeschreibung f. Ausweisung neuer Siedlungsflächen	23
5.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	27
6.	Begründung der Festsetzungen	28
7.	Immissionsschutz	30
8.	Klimaschutz und Klimaanpassung	34
9.	Ver- und Entsorgung	38
10.	Flächenstatistik	38

D)	UMWELTBERICHT	39
1.	Grundlagen	39
2.	Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	40
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	47
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	47
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten	49
6.	Monitoring.....	49
7.	Beschreibung der Methodik	50
8.	Zusammenfassung.....	50

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Odelzhausen erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist,
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist,
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist sowie
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797 BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist, folgenden

Bebauungsplan „Mischgebiet westlich der Lukkaer Straße“

als Satzung.

Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mischgebiet westlich der Lukkaer Straße“ der Gemeinde Odelzhausen gilt der vom Büro OPLA ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 22.09.2026.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Planzeichnung in der Fassung vom 22.09.2026 mit:
 - Festsetzungen durch Planzeichen
 - Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen
- B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 22.09.2026 mit:
 - Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
 - Verfahrensvermerken

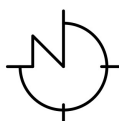
Beigefügt ist:

- C) Begründung in der Fassung vom 22.09.2026
- D) Umweltbericht in der Fassung vom 22.09.2026

A) PLANZEICHNUNG



Maßstab 1:1000



AUSZUG AUS DER DIGITALEN FLURKARTE

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2026

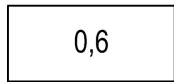
FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung

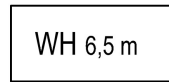


Mischgebiet gem. § 6 BauNVO,
mit Nummerierung

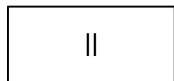
Maß der baulichen Nutzung



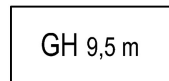
Grundflächenzahl als
Höchstmaß



Wandhöhe als Höchstmaß



Zahl der Vollgeschosse als
Höchstmaß

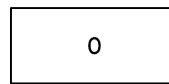


Gesamthöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze

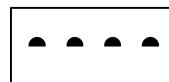


Offene Bauweise

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen mit
Straßenbegrenzungslinie



Bereich ohne Ein-/Ausfahrten

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Fläche zum Anpflanzen
von Sträuchern



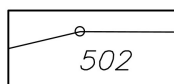
Fläche für die Erhaltung
von Sträuchern

Sonstige Planzeichen

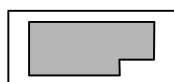


Grenze der zwei räumlichen Geltungsbereiche

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



Bestehende Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern



Bestehende Gebäude (außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches)

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(1) Mischgebiet 1 (MI 1)

1. Der in der Planzeichnung als MI 1 gekennzeichnete Bereich wird als Mischgebiet im Sinne des § 6 der BauNVO festgesetzt.
2. Zulässig sind:
 - a) Wohngebäude
 - b) Geschäfts- und Bürogebäude,
 - c) sonstige Gewerbebetriebe.
3. Nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig sind:
 - a) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - b) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - c) Gartenbaubetriebe,
 - d) Tankstellen,
 - e) Vergnügungsstätten.

(2) Mischgebiet 2 (MI 2)

1. Der in der Planzeichnung als MI 2 gekennzeichnete Bereich wird als Mischgebiet im Sinne des § 6 der BauNVO festgesetzt.
2. Zulässig sind:
 - a) Wohnnutzungen ab dem ersten Obergeschoss,
 - b) Geschäfts- und Bürogebäude,
 - c) Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - d) sonstige Gewerbebetriebe,
 - e) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
3. Nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig sind:
 - a) Wohnnutzungen im Erdgeschoss,
 - b) Einzelhandelsbetriebe,
 - c) Gartenbaubetriebe,
 - d) Tankstellen,
 - e) Vergnügungsstätten.

§ 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(1) Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ / GFZ)

1. Zulässig ist eine GRZ von max. 0,6.
2. Die zulässige GRZ darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.

(2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

1. Im MI1 dürfen die folgenden Obergrenzen nicht überschritten werden:

a) Vollgeschosse (VG)	max.	II
b) Wandhöhe (WH) traufseitig	max.	6,5 m
c) Gesamthöhe (GH)	max.	9,5 m
2. Im MI2 dürfen die folgenden Obergrenzen nicht überschritten werden:

a) Vollgeschosse (VG)	max.	III
b) Wandhöhe (WH) traufseitig	max.	9,5 m
c) Gesamthöhe (GH)	max.	11,0 m
3. Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses (EG), gemessen in der Gebäudemitte. Die OK FFB EG muss
 - a) im MI 1 mind. auf 514,50 m ü. NHN und darf max. auf 515,00 m ü. NHN und
 - b) im MI 2 mind. auf 511,25 m ü. NHN und darf max. auf 511,75 m ü. NHN liegen.
4. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist bei
 - a) Sattel- und Walmdächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
 - b) Pultdächern der Schnittpunkt der Außenwand der niedrigeren Wandseite mit der Oberkante Dachhaut.
 - c) Flachdächern die Oberkante Brüstung des unter dem obersten Vollgeschoss liegenden Vollgeschosses.
5. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist bei
 - a) Sattel- und Walmdächern der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.
 - b) Pultdächern der Schnittpunkt der Außenwand der höheren Wandseite mit der Oberkante Dachhaut.
 - c) Flachdächern die Oberkante Attika des obersten Vollgeschosses.

§ 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

(1) Bauweise

1. Es gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
2. Zulässig sind Einzelhäuser.

(2) Abstandsflächen

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

§ 4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN; STELLPLÄTZE U. GARAGEN (EINSCHL. CARPORTS); NEBENANLAGEN

- (1)** Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt (s. Planzeichnung).
- (2)** Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

§ 5 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

(1) Dachformen und -neigungen

Zulässig sind Flachdächer mit Dachneigungen bis max. 5° sowie Sattel-, Pult-, Walm- und Zeltdächer mit Dachneigungen zwischen 15° und 45°.

(2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

1. Grelle und leuchtende Farben, die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037, 6038, sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für die Fassadengestaltung und Dacheindeckungen nicht zulässig.
2. Die Dacheindeckung hat in einem rot-, braun- oder anthrazitfarbenen Farbspektrum zu erfolgen. Eine Begrünung von Dachflächen ist zulässig.

(3) Einfriedungen

1. Es sind ausschließlich offene Einfriedungen (z.B. Holzlatten-, Maschendraht-, Stabgitterzaun) mit einer Höhe von max. 1,2 m zulässig.
2. Einfriedungen sind an mind. zwei Grundstücksseiten ohne Sockel oder mit einer Bodenfreiheit von mind. 0,15 m über Geländeoberkante auszuführen.
3. Einfriedungen sind mit heimischen Sträuchern zu hinterpflanzen; der Pflanzabstand darf max. 2 m betragen.

(4) Geländeänderungen / Stützmauern

1. Abgrabungen und Aufschüttungen sind mit zur OK FFB EG zulässig.
2. Zu den Nachbargrundstücken ist das bestehende Gelände zu erhalten bzw. ist das neu hergestellte Gelände an das bestehende Gelände anzugleichen.
3. Stützmauern sind nicht zulässig.

§ 6 NIEDERSCHLAGSWASSER

- (1) Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser von Dach-/Belagsflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.
- (2) Ist eine direkte Versickerung auf den Grundstücken nachweislich nicht möglich, sind für das unbelastete Niederschlagswasser entsprechende Rückhaltemaßnahmen (z.B. in Form von (Retentions-)Zisternen, Sickerschächten oder Rigolen) vorzusehen. Die Sickeranlagen sind über einen Notüberlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen; die Einleitung darf nur gedrosselt erfolgen.
- (3) Verschmutztes Niederschlagswasser darf nicht in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden.

§ 7 GRÜNORDNUNG / BODENSCHUTZ

(1) Versiegelung

Stellplätze und Erschließungsflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. mit fugenreichem Pflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen o.ä.) herzustellen.

(2) Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

1. Sämtliche Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes durchzuführen.
2. Für alle Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden. Die entsprechenden Pflanzenarten und -qualitäten sind der Artenliste unter § 7 (6) zu entnehmen.
3. Nadelgehölze sind nicht zugelassen.
4. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzqualitäten zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben am gegebenen Standort spätestens in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

(3) Private Grundstücksfläche

1. Je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ist mind. ein heimischer Laubbaum II. Ordnung bzw. Obstbaum (regionaltypische Sorten) gemäß der Artenliste unter § 7 (6) zu pflanzen.
2. Die Pflanzung von geschnittenen Hecken entlang von Straßenverkehrsflächen ist unzulässig.

(4) Flächen für die Erhaltung von Sträuchern

Die bestehende Hecke ist zu erhalten. Bei Entfall ist eine zweireihige Strauchhecke mit heimischen Sträuchern gemäß der Artenliste unter § 7 (6) zu pflanzen; der Reihen- und Pflanzabstand hat 1,0 m x 1,0 m zu betragen.

(5) Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern

Es ist eine zweireihige Strauchhecke mit heimischen Sträuchern gemäß der Artenliste unter § 7 (6) zu pflanzen; der Reihen- und Pflanzabstand hat 1,0 m x 1,0 m zu betragen.

(6) Gehölzarten und Qualitäten – Artenliste

1. Bei der Neupflanzung von Bäumen sind folgende standortgerechte Arten bevorzugt zu verwenden:

- a) Laubbäume, II. Ordnung

Pflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14 - 16 cm.

- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Fraxinus excelsior* (Esche)
- *Prunus avium* (Vogel-Kirsche)
- *Prunus padus* (Trauben-Kirsche)
- *Quercus robur* (Stiel-Eiche)
- *Salix alba* (Silberweide)
- *Tilia cordata* (Winterlinde)

- b) Obstbäume (Halb- o. Hochstamm) in regionaltypischen Arten u. Sorten

- *Malus*, Zierapfel, z.B. Sorte 'John Downie'
- *Prunus*, i. Arten und Sorten
- *Pyrus*, i. Arten und Sorten

- c) Sträucher

Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher Höhe 60 - 100 cm.

- *Corylus avellana* (Haselnuss)
- *Euonymus europaeus* (Gew. Pfaffenhüttchen)
- *Ligustrum vulgare* (Gew. Liguster)
- *Lonicera xylosteum* (Gew. Heckenkirsche)
- *Ribes alpinum* (Alpen-Johannisbeere)
- *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)
- *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)

2. Über die unter § 7 (4) 1. festgesetzten Arten dürfen bei den Neupflanzungen auch andere heimische Baumarten gemäß den festgesetzten Pflanzqualitäten verwendet werden.

§ 8 NATURSCHUTZFACHLICHER AUSGLEICH

- (1) Für die Kompensation des Eingriffs durch diesen Bebauungsplan sind Flächen für den naturschutzfachlichen Ausgleich in Höhe von 2.352 m² bereitzustellen; diese sind vom gemeindlichen Ökokonto, Teilfläche der Fl.Nr. 209 der Gmkg. Sittenbach, abzubuchen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB diesem Bebauungsplan zuzuordnen.
- (2) Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

§ 9 IMMISSIONSSCHUTZ

(1) Baulicher Schallschutz i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

1. Für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" gelten nachfolgende Festsetzungen.
2. Die Bereiche mit den jeweils maßgeblichen Außenlärmpegeln sind entsprechend dem nachfolgenden Plan festgesetzt.



3. Die maßgeblichen Außenlärmpegel können alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-2:2018-01 ermittelt werden.
4. Die sich aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln nach der DIN 4109-1:2018-01 ergebenden Anforderungen an die Schalldämm-Maße der Außenbauteile dürfen nicht unterschritten werden.
5. Wohnungen sind so zu planen, dass Schlaf- und Kinderzimmer mindestens über ein Fenster in einem schallabgewandten Bereich (Westfassade) verfügen.
6. Schlaf- und Kinderzimmer sind mit einer schallgedämmten Lüftung auszustatten.
 - a) Schallgedämmte Lüftungen können entfallen, wenn die betreffenden Schlaf- und Kinderzimmer mit Pufferräumen (Wintergärten, Loggien etc.), Prallscheiben oder sonstigen pegelmindernden Maßnahmen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Minderung des Schallpegels vor dem Fenster von mindestens 15 dB(A)). Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.
 - b) Schallgedämmte Lüftungen können entfallen, wenn die betreffenden Schlaf- und Kinderzimmer über mindestens ein Fenster verfügen, an dem der für Verkehrslärmeinwirkungen ermittelte Beurteilungspegel vor dem geöffneten Fenster einen Wert von 45 dB(A) zur Nachtzeit nicht überschreitet. Der Beurteilungspegel kann auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-2:2018-01 ermittelt werden.

§ 10 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. ORTSRECHT

1.1 Stellplatzsatzung

Die Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen der Gemeinde Odelzhausen (Stellplatzsatzung – StS) ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

1.2 Entwässerungssatzung

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Odelzhausen (Entwässerungssatzung - EWS) in der jeweils gültigen Fassung ist heranzuziehen.

2. DENKMALSCHUTZ – BODENEINGRIFFE

Bei allen Bodeneingriffen muss damit gerechnet werden, auf Bodendenkmäler zu stoßen. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Thierhaupten) oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

3. WASSER

3.1 Niederschlagswasserbehandlung

Das von Dach- und Belagsflächen abfließende unbelastete Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV), die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Falls auf Grund der vorherrschenden Bodenverhältnisse eine Versickerung vor Ort nicht möglich ist (Nachweis durch Bodengutachten), darf das gesammelte Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden.

3.2 Grundwasser

Es ist von dem Bauwerber eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Dachau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) BayWG bzw. § 8 WHG einzuholen.

3.3 Wild abfließendes Wasser

Nach § 37 WHG darf es bei wild abfließendem Wasser zu keiner Verschlechterung für Dritte kommen. Damit Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen mit wenig sickerfähigem Untergrund nicht ins Gebäude laufen kann, wird empfohlen, entsprechende Schutzvorkehrungen vorzunehmen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Zudem wird der Abschluss einer Elementarschadensversicherung empfohlen.

4. IMMISSIONEN

4.1 Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und technischen Regelwerke

Die genannten Normen

- Können bei der Bauverwaltung der Gemeinde Odelzhausen zu den üblichen Öffnungszeiten zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.
- sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.
- sind bei der DIN Media GmbH (Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin) zu beziehen.
- können bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg) nach Voranmeldung (0821 / 34779 0) kostenlos eingesehen werden

4.2 Maßgebliche Außenlärmpegel

Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind Mindestanforderungen entsprechend den im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten. Aufgrund von Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich andere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu prüfen.

4.3 Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen.

4.4 Klima-, Kühl-, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-BHKW

Bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten sind die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen" ergebenden Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten. Der Leitfaden ist online zu beziehen bei der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) unter folgendem Link <https://www.lai-immissionsschutz.de/Veroeffentlichungen-67.html> („Physikalische Einwirkungen“) oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.

4.5 Landwirtschaftliche Immissionen

Die durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden und umliegenden Flächen entstehenden Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen sind im gesamten Bebauungsplangebiet hinzunehmen. Dies gilt auch z.B. für Lärmimmissionen, die bei besonderen Pflege- oder Erntetätigkeiten nachts entstehen.

5. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

5.1 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.

5.2 Vorsorgender Bodenschutz

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Gemeinderat Odelzhausen hat in der Sitzung vom 22.09.2026 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan „Mischgebiet westlich der Lukkaer Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.2026 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Für den Vorentwurf des Bebauungsplans i.d.F.v. 22.09.2026 hat die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung i.V.m. der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom __.__.2026 bis einschließlich __.__.2026 stattgefunden.
- c) Der Entwurf des Bebauungsplans i.d.F.v. __.__.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2026 bis einschließlich __.__.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.
- d) Die Gemeinde Odelzhausen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom __.__.2026 den Bebauungsplan „Mischgebiet westlich der Lukkaer Straße“ i.d.F.v. __.__.2026 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Odelzhausen, den __.__.2026

.....
Markus Trinkl, Erster Bürgermeister

- e) Ausgefertigt
- Odelzhausen, den __.__.2026

.....
Markus Trinkl, Erster Bürgermeister

- f) Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am __.__.2026 gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan 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. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
- Odelzhausen, den __.__.2026

.....
Markus Trinkl, Erster Bürgermeister

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS DER ÄNDERUNG

Mit Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans soll Baurecht für gemischte Nutzungsstrukturen im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen geschaffen werden.

Da die Flächen über eine gute Anbindung an die gemeindliche Infrastruktur verfügen und für Teilflächen auch bereits Bauvoranfragen vorliegen, hat sich die Gemeinde dazu entschieden, diese baulich zu entwickeln.

Um eine Bebauung der Flächen zu ermöglichen und dabei geordnete städtebauliche Rahmenvorgaben zu schaffen, ist gem. § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erforderlich.

2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHS

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans, der eine Gesamtfläche von ca. 6.002 m² (ca. 0,6 ha) aufweist, umfasst vollständig die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 502, 502/1 und 502/4 sowie Teilflächen der Fl.Nr. 188/1 (Lukkaer Straße) der GmkG. Odelzhausen (Gemeinde Odelzhausen).

2.2 Lage und bestehende Strukturen



Abb. 1: Luftbild vom Plangebiet (Befliegungsdatum: 05.07.2025), o.M.
(© 2026 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet liegt im südlichen Gemeindegebiet an der Lukkaer Straße (Kreisstraße DAH 6) unmittelbar westlich des Gewerbegebiets von Odelzhausen. Es teilt sich in zwei teilräumliche Geltungsbereiche, die unmittelbar nördlich und südlich des bestehenden

2.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Bei dem südlichen teilträumlichen Geltungsbereich handelt es sich um eine Ackerfläche, die jedoch aktuell keiner Bewirtschaftung unterliegt. Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden. Die Grundstücke weisen ein leichtes Südgefälle von ca. 1,0 m auf (sie liegen im Norden auf ca. 512 m ü. NHN und im Süden auf ca. 511 m ü. NHN).

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern 2023)

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

In Bezug auf die bayerische Wirtschaft sollen die Standortvoraussetzungen insb. für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe erhalten und verbessert werden (5.1 (G)). Dies gilt insb. auch für den ländlichen Raum, der so entwickelt und geordnet werden soll, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln kann (2.2.5 (G)). Zudem soll hierdurch auch die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen vermieden werden (1.2.2 (G)).

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. 3). 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. 4); das Plangebiet liegt noch innerhalb dieses Bereiches. Des Weiteren liegt Odelzhausen an der A8, welche als regional bedeutsame Straße fungiert, und damit an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.

In der Region München ist eine flächensparende, organische und ausgewogene Siedlungsentwicklung in allen Gemeinden zulässig, wobei die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung aufeinander abzustimmen ist (vgl. B II G 1.2, Z 1.4, 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 im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen, vorrangig zu nutzen; eine darüberhinaus gehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann (vgl. B II Z 4.1).

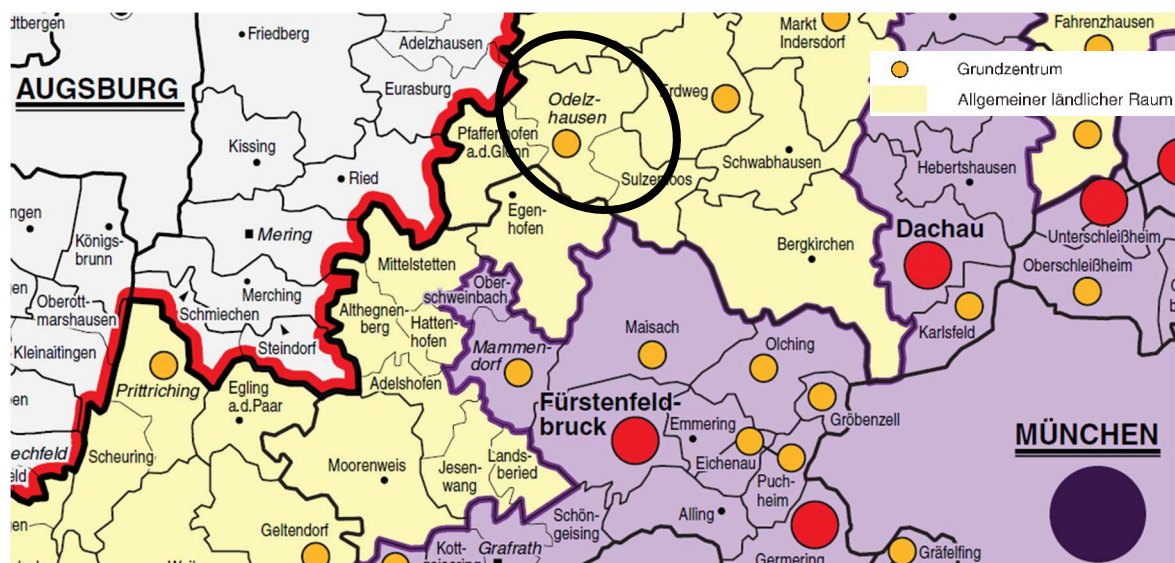


Abb. 3: Auszug a.d. RP der Region München (RP 14), Karte 1 „Raumstruktur“, o.M.

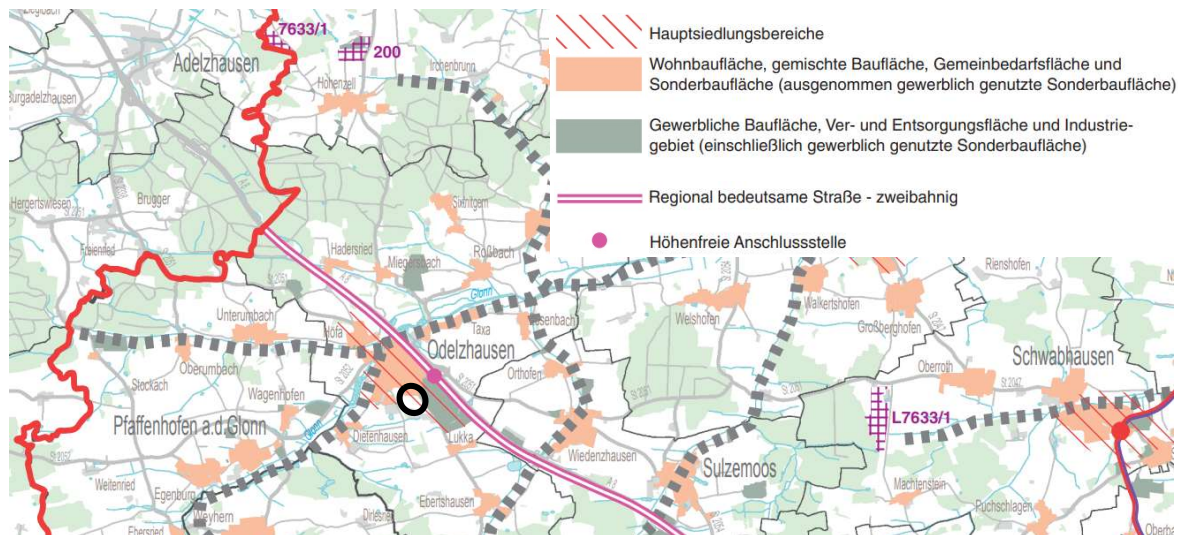


Abb. 4: Auszug a.d. RP der Region München (RP 14) – Karte 2 „Siedlung und Versorgung“, o.M.

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

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand des Hauptortes Odelzhausen und ist sowohl mit dem MIV als auch über die unmittelbar angrenzende Bushaltestelle an der Lukkaer Straße mit dem ÖPNV gut erreichbar. Das Plangebiet trägt somit den regional-planerischen Zielen B II 1.7 und 3.1 Rechnung.

Das Plangebiet grenzt an bestehende Siedlungsflächen an, sodass die Planung dem Anbindungsziel 3.3 des LEP 2013/2018 entspricht. Die Gemeinde verfügt über keine geeigneten innerörtlichen Potenzialflächen, die für die geplante Mischgebietsnutzung herangezogen werden könnten. Daher wird eine zusätzliche Inanspruchnahme bisher unversiegelter Außenbereichsflächen erforderlich. Da aber die nördliche Teilfläche sich als Nutzgarten darstellt und die südliche Teilfläche nicht bewirtschaftet ist, gehen der Landwirtschaft keine Flächen verloren. Zudem ist eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen, 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 dem vorliegenden Bebauungsplan der Fall ist.

Überplanung von Flächen im Außenbereich:

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 soweit wie möglich zu reduzieren; auf Pkt. 4 wird verwiesen. Aufgrund mangelnder Grundstücksverfügbarkeit gestaltet sich dies jedoch oft schwierig. Da in der Gemeinde weder Brach- oder ähnliche Konversionsflächen noch geeignete innerörtliche Potenzialflächen verfügbar sind, erfolgt die Neuausweisung von Bauland auf derzeitigen Außenbereichsflächen, die jedoch keiner landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen.

Durch die Ausweisung des Mischgebietes und der damit bedingten Umwandlung eines Nutzgartens und vormals landwirtschaftlich genutzter Flächen in Bauland erfolgt eine

Fortführung der bestehenden Siedlungsstruktur, die gegenüber dem östlichen Gewerbegebiet eine Abstufung zur bestehenden nordwestlichen Wohnbebauung darstellen soll. Die hier gegenständlichen Außenbereichsflächen eignen sich für die beabsichtigte bauliche Entwicklung, da diese bereits an geeignete Siedlungsstrukturen anschließen, über die nur einseitig bebaute Lukkaer Straße erschlossen sind, keiner Bewirtschaftung mehr unterliegen und anteilig bereits genutzt werden. Die Planung entspricht den regional- und landesplanerischen Vorgaben, 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.

4. BEDARFSBESCHREIBUNG F. AUSWEISUNG NEUER SIEDLUNGSFLÄCHEN

Mit Aufstellung des Bebauungsplans möchte die Gemeinde Bauland für die Ansiedlung von mittelständischen Gewerbe- und Handwerksbetrieben in Verbindung mit Wohnen schaffen.

Neben der Neuausweisung von Bauflächen im Außenbereich ist die Gemeinde aber auch sehr bestrebt, die Innenentwicklung zu stärken und damit die Neuinanspruchnahme von Flächen möglichst 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, sich derzeit im Bau befinden bzw. bereits Baugenehmigungen und Bauanträge vorliegen. Neben Innenentwicklungsmaßnahmen im Hauptort wurde auch die Innenentwicklung in den Ortsteilen durch eine entsprechende Baurechtschaffung zur Nachverdichtung gestärkt. Weitere Nachverdichtungsvorhaben zur Stärkung der Innenentwicklung sind bereits in Planung.

Darüber hinaus kann die Gemeinde aktuell aber auf keine weiteren geeigneten Innenflächenpotenziale zurückgreifen. 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, den vorliegenden Bebauungsplan aufzustellen, um kurzfristig das benötigte Bauland für gemischte Nutzungsstrukturen auszuweisen und damit u.a. auch die gemeindliche Infrastruktur zu 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. 5) sowie für den Landkreis Dachau vom Planungsverband (PV) Äußerer Wirtschaftsraum München (Abb. 6) 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. 6). Zudem verfügt die Gemeinde im Jahr 2020 über die dritthöchste Arbeitsplatzdichte im Landkreis (s. Abb. 7); hierfür sind die Lage unmittelbar an der A8 und das große Gewerbegebiet ausschlaggebend.

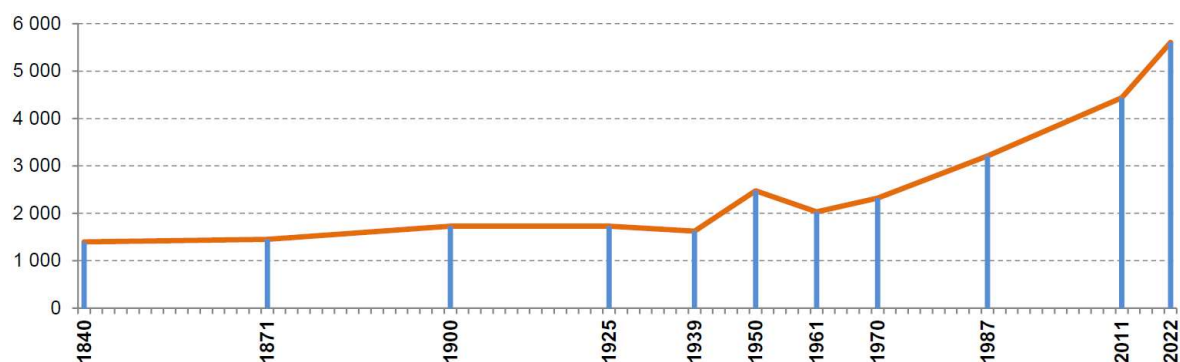


Abb. 5: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Odelzhausen
(© Bayerisches Landesamt für Statistik: Statistik Kommunal 2024)

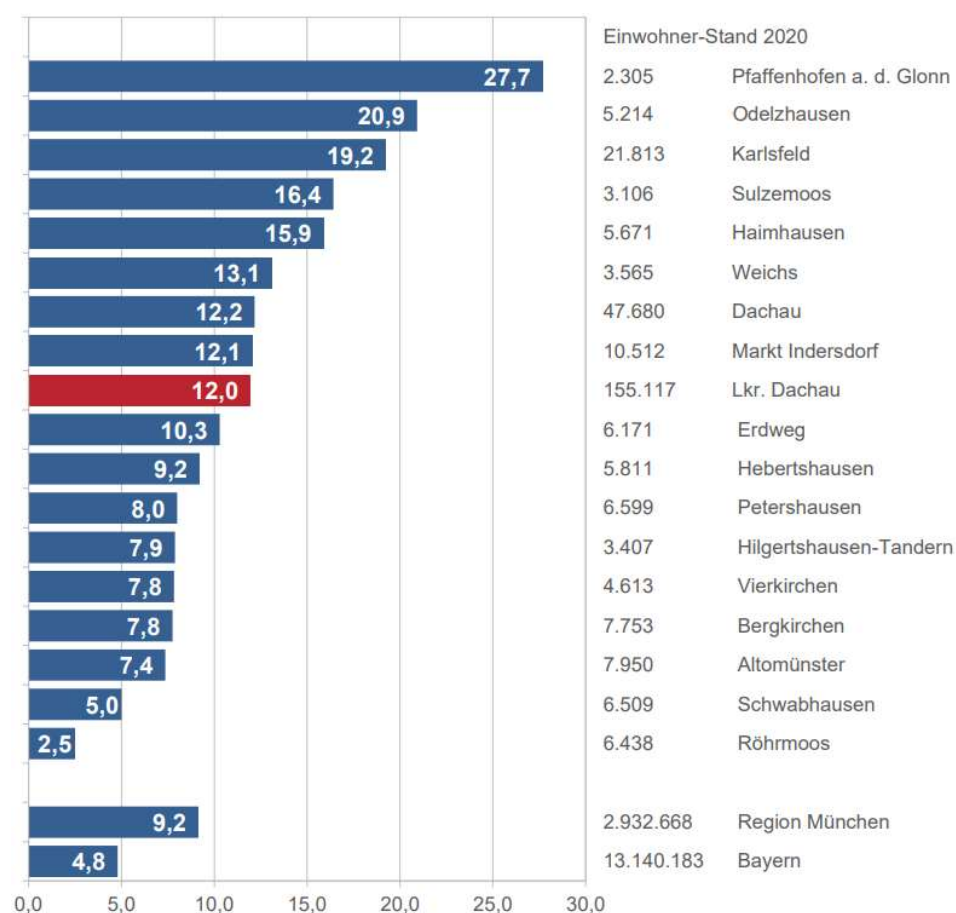


Abb. 6: Bevölkerungsentwicklung: Wachstumsraten 2010-2020, relativ in %
(© PV Äußerer Wirtschaftsraum München: Landkreis Dachau – Datengrundlage 2020)

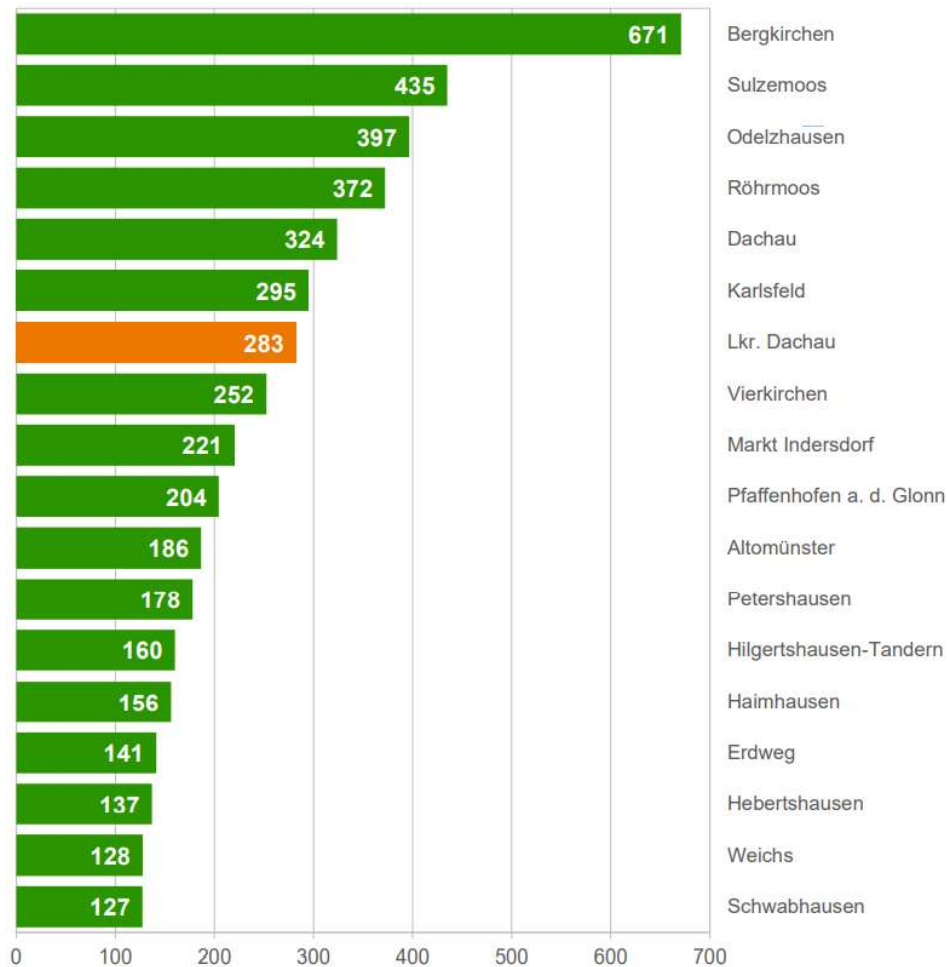


Abb. 7: Arbeitsplatzdichte 2020 (Anteil SVB am Arbeitsort an 1.000 Einwohnern)
(© PV Äußerer Wirtschaftsraum München: Landkreis Dachau – Datengrundlage 2020)

Das LfStat prognostiziert auch 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. 8), 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. 8: 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 gegenwärtigen sowie prognostizierten positiven Bevölkerungsentwicklung und der Lage von Odelzhausen unmittelbar an der A8 ein hoher Flächenbedarf nach Bauland für Wohnen und Gewerbe festgehalten werden. Mit Überplanung der bis dato unversiegelten Außenbereichsflächen zu Mischgebietsflächen möchte die Gemeinde insbesondere Bauland für wohnverträgliche Gewerbebetriebe schaffen. Damit soll einerseits die gewerbliche Entwicklung, insb. kleinerer mittelständischer Unternehmen, gefördert werden und zugleich der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum begegnet werden.

Eine überschlägige Prüfung bestehender Potenzialflächen/Baulücken, die für gemischte Nutzungsstrukturen in Frage kommen würden, kommt zu folgendem Ergebnis:

- Odelzhausen	0,65
- Dietenhausen	0,90
- Ebertshausen	0,55
- Essenbach	0,63
- Gaggers	0,17
- Hadersried	0,20
- Höfa	-
- Lukka	0,27
- Miegersbach	0,15
- Roßbach	0,33
- Sittenbach	0,40
- Sixtnitgern	1,05
- Taxa	<u>0,30</u>
- Gesamtfläche	5,50

Gemäß der überschlägigen Prüfung verfügt Odelzhausen im gesamten Gemeindegebiet über ein Flächenpotenzial von ca. 5,5 ha. Dieses ist im wirksamen Flächennutzungsplan überwiegend als Dorfgebiet und nur zu geringen Anteilen als Mischgebiet (lediglich 0,26 ha) dargestellt. Davon liegen für ca. 0,46 ha Bauverpflichtungen und für ca. 0,15 ha Bauanträge vor, weitere ca. 0,15 ha sollen mittels Bau-Turbo entwickelt werden. Somit wird in Summe für ca. 0,76 ha eine kurz- bis mittelfristige Entwicklung erwartet.

Auf die übrigen ca. 4,74 ha hat die Gemeinde keinen Zugriff. Zudem entfallen die Flächen auf unbebaute Grundstücke in Baugebieten älteren Datums bzw. mit Baurecht nach § 34 BauGB, für die es keine Bauverpflichtung gibt. Die Eigentümer dieser Flächen haben aber bisher kein Interesse gezeigt, diese zu verkaufen oder zu entwickeln. Bei den noch unbebauten 0,26 ha Mischgebietsflächen handelt es sich um zentral gelegene Flächen in der Ortsmitte. Auch wenn die Gemeinde Zugriff auf diese Flächen hätte, würde sie in dieser zentralen Lage versuchen, anderweitige Nutzung anzusiedeln, als es im vorliegenden Bebauungsplan angedacht ist.

Mit Überplanung der bis dato unversiegelten Außenbereichsflächen zu Mischgebietsflächen möchte die Gemeinde insbesondere Bauland für wohnverträgliche Gewerbebetriebe schaffen. Damit soll einerseits die gewerbliche Entwicklung, insb. kleinerer mittelständischer Unternehmen, gefördert werden und zugleich der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum begegnet werden.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den vorliegenden Flächen um Entwicklungsflächen handelt, für die bereits konkrete Bauanfragen vorliegen und die sich auch anteilig im Eigentum der Gemeinde befinden, sodass deren Umsetzung nach Inkrafttreten des Bebauungsplans kurz- bis mittelfristig erfolgen wird. Beim Verkauf der Grundstücke wird, wie auch in den letzten Jahren, eine Bauverpflichtung geregelt, sodass hier auch tatsächlich eine Bebauung umgesetzt 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, den vorliegenden Bebauungsplan auf den Weg zu bringen, um kurz- bis mittelfristig 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.

5. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

5.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Die wirksame Fortschreibung des Flächennutzungsplans stellt beide teilräumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplans als Ackerfläche dar. Zudem sind im gesamten Plangebiet vier als vorrangig zu sichernde Einzelgehölze mit besonderer Bedeutung für die Ökologie und das Landschaftsbild dargestellt, von denen nur noch das Einzelgehölz im nördlichen teilräumlichen Geltungsbereich vorhanden ist.

Mit Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans ist es beabsichtigt, das gesamte Plangebiet als eingegrüntes und durchgrüntes Mischgebiet zu entwickeln, sodass der Bebauungsplan nicht aus der wirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplans entwickelt ist. Aus diesem Grund wird die Fortschreibung des Flächennutzungsplans gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Bebauungsplan zum 24. Mal geändert.

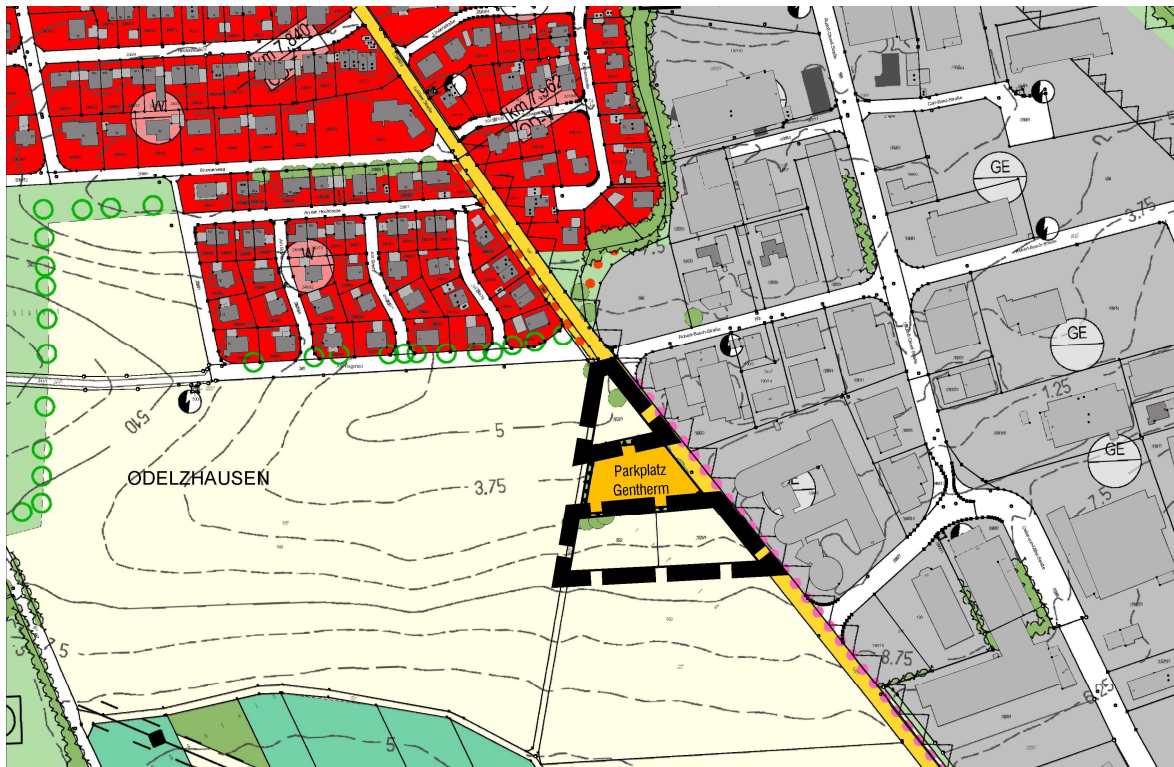


Abb. 9: Auszug aus der Fortschreibung des Flächennutzungsplans, o.M.

5.2 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht noch kein Baurecht durch Bebauungspläne. Allerdings grenzen rechtskräftige Bebauungspläne an das Plangebiet an, sodass es im Bereich der bereits vorhandenen Lukkaer Straße (Kreisstraße DAH 6) zu einer Überschneidung der Bebauungspläne kommt. Da die Lukkaer Straße unverändert bestehen bleibt, hat die Überschneidung keinerlei Auswirkungen.

6. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Der Bebauungsplanumgriff gliedert sich in zwei teilräumliche Geltungsbereiche. Grund hierfür ist der bestehende Parkplatz der Firma Gentherm GmbH, der sich zwischen den beiden zu überplanenden Flächen befindet. Da für den bestehenden Parkplatz bereits Baurecht über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan besteht, wurde dieser nicht in den Umgriff des vorliegenden Bebauungsplanes aufgenommen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen innerhalb des Bebauungsplanumgriffs werden entsprechend der vorgesehenen Nutzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Entsprechend der vorgesehenen Bebauung werden im MI 1 ausschließlich Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude sowie sonstige Gewerbebetriebe festgesetzt; alle

übrigen in einem Mischgebiet gemäß BauNVO zulässigen Nutzungen sowie Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen.

Im MI 2 ist für eine Teilfläche die geplante Nutzung bereits bekannt und für die übrige Teilfläche stehen derzeit mehrere Optionen zur Verfügung, sodass hier die Zulässigkeit breiter gefasst wird. Zugelassen werden Wohnnutzungen ab dem ersten Obergeschoss, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Dementsprechend werden Wohnnutzungen im Erdgeschoss, Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Der Ausschluss der genannten Nutzungen dient u.a. der Vermeidung von Fehlentwicklungen bzw. Nutzungskonflikten. Zudem besteht für die ausgeschlossenen Nutzungen an dieser Stelle im Gemeindegebiet kein Bedarf. Mit dem Ausschluss von Wohnnutzung im Erdgeschoss soll zudem eine Nutzungsmischung sichergestellt werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Entsprechend dem unter § 17 BauNVO aufgeführten Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Mischgebietes, wird im Plangebiet eine GRZ von 0,6 festgesetzt; diese ermöglicht, dass 60 % 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, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 (d.h. 80 % der Grundstücksfläche). Von dieser allgemein zulässigen Überschreitungsregelung wird Gebrauch gemacht.

Die Höhe baulicher Anlagen wurde im MI 1 auf zwei Vollgeschosse, die eine Wandhöhe von 6,5 m und eine Gesamthöhe von 9,5 m einhalten müssen, und im MI 2 auf drei Vollgeschosse, die eine Wandhöhe von 9,5 m und eine Gesamthöhe von 11 m einhalten müssen, begrenzt. Die Höhenfestsetzungen sind in Verbindung mit den getroffenen Gestaltungs- und Grünordnungsfestsetzungen sowie unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung städtebaulich vertretbar und lassen sich mit den Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild vereinbaren.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Es wurden ausschließlich Einzelhäuser zugelassen, die in offener Bauweise nach den Vorgaben von § 22 Abs. 2 BauNVO errichtet werden müssen.

Die Baugrenzen, innerhalb derer bauliche Anlagen zu errichten sind, wurden in den beiden teilräumlichen Geltungsbereichen weiträumig festgesetzt, da die konkrete Lage der künftigen Bebauung derzeit noch nicht feststeht. Der Bebauungsplan ermöglicht den künftigen Bauherren somit eine gewisse Flexibilität.

6.4 Gestaltungsfestsetzungen

Die Belange des Ortsbildes werden dadurch berücksichtigt, dass weder Dächer noch Fassaden in grellen oder leuchtenden Farben sowie mit dauerhaft reflektierenden Materialien gestaltet werden dürfen, da dies verunstaltend wirken kann.

Hinsichtlich der Dachlandschaft werden neben geneigten Dächern auch Flachdächer zugelassen; diese sind in einem rot-, braun- oder anthrazitfarbenen Farbspektrum oder begrünt auszuführen.

Um einerseits den Eindruck eines zu stark abweisenden öffentlichen Raumes zu verhindern und andererseits trotz künftiger Bebauung die Durchlässigkeit für Kleintiere zu bewahren, sind nur offene Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig. Zudem sind diese in einem engen Abstand mit Sträuchern zu hinterpflanzen.

6.5 Bodenschutz und Grünordnung

Die Ausführung von Stellplätzen und Erschließungsflächen mit versickerungsfähigen Belägen trägt dazu bei, die Wasseraufnahmefähigkeit zu erhalten, und wirkt der Abnahme der Versickerungsleistung der Böden entgegen.

Die grünordnerischen Festsetzungen stellen sicher, dass neben der Heckenpflanzung entlang der westlichen Grundstücksgrenzen und den Strauchpflanzungen entlang der Einfriedungen zudem mind. 13 Bäume innerhalb des Plangebiets gepflanzt werden.

7. IMMISSIONSSCHUTZ

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.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich bestehende gewerbliche Nutzungen und öffentliche Verkehrswege.

Es wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung "LA26-130-G01-01" mit dem Datum 28.07.2026 entnommen werden.

7.1 Bewertung der Gewerbelärmimmissionen

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass die relevanten Gewerbelärmimmissionen durch die angrenzende gewerbliche Nutzung und die östlich des Plangebietes gelegenen Gewerbe- bzw. Sondergebietsflächen die Orientierungswerte im geplanten Mischgebiet einhalten.

Dabei gibt die TA Lärm aber keine Obergrenze der zulässigen Gewerbelärmimmissionen vor, sondern regelt, unter welchen schalltechnischen Bedingungen ein Betrieb oder eine Anlage genehmigungsfähig ist. Die TA Lärm lässt somit Lärmbelastungen zu, die dann, wenn ein Betrieb den Immissionsrichtwert bereits ausschöpft und zusätzlich weitere Betriebe nach dem „6-Unter-Kriterium“ genehmigt wurden, weit über den Orientierungswerten für Gewerbelärmimmissionen liegen können. Südlich des Plangebietes befindet sich ein Gärtnerei-Betrieb. Auf Grund der örtlichen Situation und der weiteren im Umfeld bestehenden gewerblichen Nutzungen sind aus fachlicher Sicht

keine relevanten Gewerbelärmimmissionen durch den Gärtnerei-Betrieb innerhalb des Plangebietes zu erwarten.

Die sich im Plangebiet ergebenden Lärmimmissionen werden als zumutbar angesehen.

7.2 Bewertung der Spitzenpegel

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befinden sich PKW-Stellplätze innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Parkplatz Gentherm GmbH“. Die Bewertung der möglichen Spitzenpegel erfolgt nach der TA Lärm.

Die in der Parkplatzlärmstudie vorgegebenen Mindestabstände zwischen dem bestehenden Parkplatz der Gentherm GmbH und dem bebaubaren Bereich des Plangebietes werden im Tagzeitraum eingehalten. Im Nachtzeitraum ist keine Nutzung des bestehenden Parkplatzes zulässig. Es ist dementsprechend davon auszugehen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Spitzenpegel durch den bestehenden Parkplatz eingehalten werden. Die sich im Plangebiet ergebenden Lärmimmissionen durch Spitzenpegel nach der TA Lärm werden als zumutbar angesehen.

7.3 Bewertung der Verkehrslärmimmissionen

Die Untersuchungen haben gezeigt, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 zur Tagzeit in weiten Teilen des Plangebietes und zur Nachtzeit im gesamten Plangebiet überschritten werden.

Die Immissionsgrenzwerte der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV vom 12. Juni 1990 werden zur Tagzeit entlang der Lukkaer Straße teilweise überschritten und zur Nachtzeit nahezu im gesamten Plangebiet überschritten.

Die in der Rechtsprechung regelmäßig als Schwelle zur Gesundheitsgefährdung herangezogenen Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden eingehalten.

Es sind Schallschutzmaßnahmen zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich.

Es sind Schallschutzmaßnahmen zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind auf Grund der räumlichen Gegebenheiten nicht zielführend.

Auf Grund der Lage des Plangebietes entlang der bestehenden Verkehrswege ist z. B. eine Verbesserung durch eine Lärmschutzwand bei einer üblichen Höhe nur in den unteren Stockwerken zu erwarten. Um eine Verbesserung der Lärmsituation für Schlaf- und Kinderzimmer im 1. Obergeschoss bzw. 2. Obergeschoss zu erreichen, müssten auch diese Räume durch eine Lärmschutzwand abgeschirmt werden. Darüber hinaus wird zur Nachtzeit von einem Aufenthalt im Innenbereich ausgegangen. Die ausreichende Aufenthaltsqualität im Innenraum kann auch ausschließlich durch bauliche Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden.

Die Ermittlung der Beurteilungspegel erfolgte bei freier Schallausbreitung im Plangebiet. Aufgrund der Eigenabschirmung der zukünftig möglichen Gebäude können sich die ermittelten Pegel gerade in den weiter von der Lukkaer Straße entfernten und abgeschirmten Bereichen noch weiter absenken. Somit können sich an den jeweiligen Gebäuden entsprechend schallgeschützte Bereiche ergeben.

Es werden bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Diese sind geeignet, um die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebietes sicherzustellen.

Nach der Umsetzung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen werden die sich im Plangebiet ergebenden Lärmimmissionen als zumutbar angesehen.

7.4 Festsetzung von baulichen 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 (Wegorientierung, Lärmschutzfenster, schallgedämmte Lüftung usw.) 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 Fassaden mit einem Beurteilungspegel über 45 dB(A) in der Nacht ist eine Orientierung für Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zu einer zum Lüften geeigneten Fassade erforderlich.

Ist dies nicht möglich, so ist zum Belüften mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade 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.

Orientierung

Zudem wurde festgesetzt, dass eine Orientierung von Schlaf- und Kinderzimmern zur lärmabgewandten Westfassade vorgenommen werden soll. Dies erfolgte im Rahmen eines Optimierungsgedankens, dass möglichst geringe Lärmbelastungen an den Fenstern, die zum Lüften von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlich sind, vorherrschen sollen.

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.

7.5 Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel im Rahmen der Erstellung des Schallschutznachweises

Es wurde festgesetzt, dass die maßgeblichen Außenlärmpegel und die Bereiche, in denen Fenster nachts zum Lüften geeignet sind, alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden können.

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan mit Baufeldern handelt, ist die Anordnung und räumliche Ausrichtung der zukünftigen Gebäude im Bebauungsplanverfahren nicht bekannt. Daher wurden vorsorglich Bereiche mit maßgeblichen Außenlärmpegeln festgesetzt. Bei der Berechnung dieser Bereiche wurden Abschirmungen der möglichen Baukörper im Bebauungsplangebiet nicht berücksichtigt. Somit werden die maßgeblichen Außenlärmpegel eher überschätzt. Die Kommune ist somit der Vorsorgepflicht zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen nachgekommen.

Der Bauwerber kann veränderte Rahmenbedingungen im Rahmen der Erstellung des Schallschutznachweises entsprechend der bauaufsichtlich eingeführten Baubestimmung in die Ermittlung der erforderlichen Schalldämm-Maße einfließen lassen. Falls z.B. durch eine Eigenabschirmung ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel an einer Fassade vorhanden ist, kann dieser auch zur Dimensionierung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile herangezogen werden. Dabei wurde diese Zulässigkeit in Anlehnung an die eingeführten Baubestimmungen festgelegt. Es ergibt sich dann für den Bauwerber die gleiche Anforderung, wie sie sich aus den eingeführten Baubestimmungen ergibt.

7.6 Bewertung der Gewerbelärmimmissionen aus dem Plangebiet

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich Gewerbegebiete sowie allgemeine Wohngebiete.

Für das Plangebiet ist die bauliche Nutzung eines Mischgebietes vorgesehen.

Innerhalb eines Mischgebietes sind das Nebeneinander von zulässigen gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, und Wohnnutzungen grundsätzlich möglich und vorgesehen. Auf Grund dieses zulässigen Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe kann davon ausgegangen werden, dass auch im Umfeld des Plangebietes keine Lärmkonflikte entstehen.

Im Rahmen der Genehmigung für ein Bauvorhaben und die späteren Nutzungen im Plangebiet muss dann der Betreiber des Vorhabens nachweisen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Umfeld des jeweiligen Vorhabens eingehalten werden. Die Sicherstellung der Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte wird somit der nachfolgenden Genehmigungsplanung überlassen.

7.7 Emissionen von landwirtschaftlichen Anbauflächen

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

7.8 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 werden oder ist zu beziehen unter:

https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden-laerm-bei-stationaeren-geraeten-langfassung_1698052163.pdf

7.9 Bewertung der Sportlärmimmissionen

Westlich des Plangebietes befinden sich bestehende Sport- und Freizeitanlagen.

Im Umfeld der Sport- und Freizeitanlagen befindet sich in einem geringeren Abstand als das Plangebiet die bestehende Bebauung an der Lärchenstraße sowie an der Straße ‚An der Hochbreite‘. Die bestehende Bebauung (allgemeines Wohngebiet) weist darüber hinaus einen höheren Schutzanspruch als das Plangebiet (Mischgebiet) auf.

Somit ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die bestehenden Sport- und Freizeitanlagen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes für ein Mischgebiet. Die sich im Plangebiet ergebenden Lärmimmissionen können als zumutbar angesehen werden. Relevante Sportveranstaltungen finden in der Regel an Werktagen nach 17:00 Uhr oder an Sonn- bzw. Feiertagen statt. Daher kann davon ausgegangen werden, dass es üblicherweise zu keiner relevanten Überlagerung von Sport- und Gewerbelärmimmissionen innerhalb des Plangebietes kommt. Die Sportanlage wurde daher bei der Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel nicht berücksichtigt.

7.10 Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Lukkaer Straße (K DAH 6).

Es zeigt sich, dass durch die angesetzten Fahrbewegungen aus dem Plangebiet die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen in der Lukkaer Straße im Tagzeitraum eingehalten werden und im Nachtzeitraum überschritten werden. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden eingehalten.

Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt.

Die durch die Planung hervorgerufenen möglichen Beeinträchtigungen an den öffentlichen Verkehrswegen werden als zumutbar angesehen.

7.11 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.

8. KLIMASCHUTZ UND KLIMAANPASSUNG

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. Dabei sind die Belange des Umweltschutzes, insb. die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie, zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Solarenergie:

Im Plangebiet beträgt der Jahresmittelwert der globalen Strahlung zwischen 1195 und 1209 kWh/m²; die Sonnenscheindauer beträgt hier im Jahresmittel zwischen 1745 und 1764 h/Jahr. Damit liegen hier sowohl die globale Strahlung als auch die Sonnenscheindauer im Vergleich zum bayerischen Durchschnitt im oberen Mittelfeld, woraus sich eine gute Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik ergibt. Im räumlichen Umfeld wird Sonnenenergie durch Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen bereits vereinzelt genutzt; ein Ausbau der Solarnutzung sollte aufgrund der guten Bedingungen angestrebt werden. Durch eine Südausrichtung der Gebäude und die damit verbundene solare Einstrahlung über die Gebäudefassade kann zudem auch der Wärmeeintrag bestmöglich ausgeschöpft werden. Durch die Nutzung der solaren Einstrahlung und die Gewinnung von Wärme und Strom kann dem Klimaschutz und der Klimaanpassung, wie nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB gefordert, verstärkt Rechnung getragen werden.

Einsatz von Geothermie:

Im Plangebiet ist der Einsatz von Grundwasserwärmepumpen (GWWP) und Erdwärmekollektoren möglich. Der Einsatz von Erdwärmesondenanlagen ist ebenfalls möglich, bedarf aber im südlichen teilräumlichen Geltungsbereich einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde. Die fachliche Begutachtung für GWWP bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

8.1 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 zusätzl. 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; Pipeline-transport (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 einem strukturarmen Nutzgarten (mit nicht erhaltenswert Gehölzstrukturen) und auf einer nicht bewirtschafteten Ackerfläche (ohne Gehölzstrukturen).	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 Pipeline-transport	Die Erschließung erfolgt über eine bestehende und eine neue Erschließungsstraße. Es besteht 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.	+

7. Landnutzung, Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft Wald, Acker, Grünland, Feuchtgebiete, Siedlungen; Holzprodukte; Änderungen zw. Landnutzungskategorien	Die Planung schafft Baurecht auf einem strukturarmen Nutzgarten (mit nicht erhaltenswert Gehölzstrukturen) und auf einer nicht bewirtschafteten Ackerfläche (ohne Gehölzstrukturen).	Festsetzungen zum Bodenschutz und zur Grünordnung (durchlässige Beläge, Grünflächen, Pflanzgebote) 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 Nutzung und 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.

9. VER- UND ENTSORGUNG

9.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Neubauten kann über einen Anschluss an das vor Ort bereits vorhandene Wasser- und Abwassernetz sichergestellt werden.

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

9.2 Niederschlagswasserbehandlung

Grundsatz der Niederschlagswasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Vermeidung einer weiteren Bodenversiegelung und die Erhaltung bzw. Förderung der Niederschlagswasserversickerung. Aus diesem Grund soll das unbelastete Niederschlagswasser vorrangig im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden. Darüber hinaus wird auf die „Textlichen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen“ verwiesen.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die öffentliche Kanalisation zu beseitigen.

9.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung kann über einen Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden; das Heranführen neuer Leitungen an die Grundstücke innerhalb des Plangebietes ist hierfür erforderlich. Aus ortsgestalterischen Gründen hat die Versorgung durch Erdkabel zu erfolgen. Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwenden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

9.4 Abfallentsorgung

Die Wertstoff- und Reststoffentsorgung ist über die bestehenden Erschließungsstraßen sichergestellt. Die Müllbehälter der Grundstücke, die über die Stichstraße erschlossen werden, sind zur Entleerung an der Lukkaer Straße bereitzustellen.

10. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	6.002 m²
▪ Mischgebiet	4.393 m²
- davon: Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze)	3.104 m ²
- davon: Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern	107 m ²
- davon: Fläche für die Erhaltung von Sträuchern	143 m ²
▪ Öffentliche Verkehrsflächen	1.609 m²
- davon: Bestehende Lukkaer Straße	1.048 m ²
- davon: Geplante Erschließungsstraße	561 m ²

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 Baurecht für gemischte Nutzungen auf unbebauten Flächen im Außenbereich, die an bestehende Siedlungsflächen anschließen und über eine gute Anbindung verfügen. Mit den grünordnerischen und naturschutzfachlichen Festsetzungen werden die Bauflächen 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 der Planung dienen das Naturschutzgesetz (BayNatSchG etc.), die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz, 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. 3).

Flächennutzungs- und Landschaftsplan:

Das Planvorhaben ist nicht aus der wirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplans entwickelt (s. C – Begründung, Pkt. 5.1), sodass diese gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Bebauungsplan zum 24. Mal geändert werden muss.

Schutzgebiete:

Im Plangebiet gelten keine Schutzgebietsverordnungen zum Naturschutz.

Biotopkartierung:

Der Biotopkartierung Bayern ist zu entnehmen, dass weder im Plangebiet noch im näheren Umfeld Biotope verzeichnet sind.

2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basis-szenario) 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 strukturarme Nutzgarten mit wenig erhaltenswerten Gehölzstrukturen und die nicht bewirtschafteten Ackerflächen ohne Gehölzstrukturen haben keine nennenswerte Bedeutung für die Frischluft- oder Kaltluftentstehung. Aufgrund des Geländereiefs würde diese ohnehin nach Süden abfließen, sodass diese keinen Beitrag zur Durchlüftung des Siedlungsgebietes leisten würde.

Die etwa 500 m entfernte Autobahn und das unmittelbar angrenzende Gewerbegebiet sind Produzenten von Luftverunreinigungen, sodass die Lufthygiene innerhalb des Plangebiets 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 60 % der Bauflächen, zzgl. der Überschreitung für die baulichen Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO, dauerhaft versiegelt werden. Aufgrund der geringen Größenordnung des Plangebiets mit schmalen Grundstückszuschnitten und der infolge dessen voraussichtlich kleinteiligen Bebauung 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 am Siedlungsrand im ländlichen Umfeld befindet, können die Auswirkungen auf das Kleinklima als gering eingestuft werden. Für das Mesoklima ist die geplante Baumaßnahme nicht relevant.

Infolge der Bebauung ist im Plangebiet selbst mit einer Zunahme der Feinstaub- und Abgasbelastung durch den zusätzlich 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 Kleinteiligkeit und der Pflanzmaßnahmen 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 Plangebiet Braunerden (aus lehmigem oder sandigem Molassematerial, verbreitet mit schwachem Kies- und Lösslehmanteil, örtlich mit Lösslehm-Deckschicht (<3 dm)) mit geringem Wasserspeichervermögen vorherrschen. Der Boden verfügt über eine mittlere natürliche Ertragsfähigkeit sowie über ein sehr hohes Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen. Die mittlere Tragfähigkeit des Bodens ist im Plangebiet zwischen mittel bis hoch eingestuft.

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

Tab. 1: Bodenschätzung

Angaben Bodenschätzung	
Kulturart	Ackerland (A)
Bodenart	Stark lehmiger Sand (SL)
Zustandsstufe (Zs) / Bodenstufe (Bs)	3
Entstehungsstufe (Es) / Klimastufe (Ks) / Wasserstufe (Ws)	Diluvium (D)
Boden- / Grünlandgrundzahl	57
Acker- / Grünlandzahl	56
Sickerwasserrate [mm/a] = SR	275
Feldkapazität des effektiven Wurzelraumes [mm] = FKWe	239
Bewertbare Bodenteilfunktionen	
Standortpotential für natürliche Vegetation	3
Retentionsvermögen	4
Rückhaltevermögen für wasserlösliche Stoffe	3
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 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 40 % unversiegelt bleiben bzw. mit wasserdurchlässigen Materialien oder als Grün-/

Gartenflächen (mit einer Mindestbepflanzung) gestaltet werden müssen, können sich die Bodenfunktionen zumindest anteilig wieder einstellen.

Ergebnis:

Da im Zuge der Planung ein mittlerer bis hoher 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 stellt sich das Plangebiet als Nutzgarten und nicht bewirtschafteter Acker dar und ist dementsprechend auch in der wirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplans als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Mit der beabsichtigten Baurechtschaffung gehen rd. 0,5 ha unversiegelter Flächen zu Gunsten gemischter Bauflächen verloren.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen: Infolge der Planung wird eine Fläche von rd. 0,5 ha der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen; allerdings sind darin auch Grün- und Anpflanzflächen und versickerungsfähige Flächen beinhaltet, die auch künftig unversiegelt bleiben und dem Naturhaushalt zur Verfügung stehen werden. Zudem weist das Plangebiet aufgrund der räumlichen Lage an der Kreisstraße (DAH 6) mit Anschluss an Siedlungsstrukturen, an das Rad- und Wegenetz und an eine Bushaltestelle eine gute Standorteignung für die angestrebte städtebauliche Entwicklung auf, die an dieser Stelle städtebaulich nachvollziehbar und vertretbar erscheint.

Bewertung:

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

2.4 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Damit befinden sich die Flächen auch außerhalb festgesetzter sowie vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete bzw. Hochwassergefahrenflächen. Auch ist der Bereich nicht als wassersensibler Bereich gekennzeichnet. Wie der Bodenfunktionskarte und der hydrogeologischen Karte entnommen werden kann, weisen die Böden ein geringes 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. Das Geländere Relief lässt jedoch vermuten, dass der Grundwasserspiegel im Plangebiet erst in großer Tiefe erreicht wird.

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 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 Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen ist, sind die Auswirkungen als gering zu werten.

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:

Die nicht bewirtschaftete Ackerfläche 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 angrenzenden Gebäude und Gehölze der angrenzenden Siedlungsstruktur sowie der bestehende Parkplatz 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. Der Nutzgarten hat aufgrund der vorhandenen Hecken- und Gehölzstrukturen eine untergeordnete Bedeutung für heckenbrütende Vogelarten. Schutzgebiete oder Naturdenkmale sowie gesetzlich geschützte Biotope gemäß Art. 23 BayNatSchG sind von der Planung nicht betroffen. Aufgrund der geringen Habitateignung bzgl. des Vorkommens gesetzlich geschützter Tierarten scheint eine weitergehende artenschutzrechtliche Betrachtung des Eingriffs nicht erforderlich.

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. 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 untergeordneten Habitateignung und der gesetzlichen Vorgaben für Baumfällungen (Beachtung der Vogelbrutzeiten) können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG und damit Auswirkungen auf das Schutzgut weitgehend ausgeschlossen werden.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen: Aufgrund des zulässigen Versiegelungsgrades wird der künftige Grünanteil im Plangebiet vermutlich nicht allzu hoch ausfallen. Infolge der grünordnerischen Festsetzungen (insb. Baum-/Strauchpflanzungen in den Randbereichen und den Baumpflanzungen innerhalb der Baugrundstücke) werden jedoch neue Vegetationsstrukturen sichergestellt, sodass der Struktureichtum, die floristische Artenvielfalt sowie die Habitateignung (insb. für heckenbrütende Vogelarten) mittel- bis langfristig betrachtet 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:

Das Orts- bzw. Landschaftsbild im räumlichen Umfeld wird von Gewerbe- und Wohnbebauung und Ackernutzung bestimmt.

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 eine Ergänzung der angrenzenden Nutzungsstrukturen. Die grünordnerischen Festsetzungen sollen dazu beitragen, die Bebauung bestmöglich in das räumliche Umfeld einzubinden.

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen 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:

Vom Plangebiet selbst gehen keine nennenswerten Emissionen aus. Auf das Plangebiet wirkenden Immissionen von den östlich anschließenden Verkehrs- und Gewerbeflächen sowie von den westlich anschließenden Ackerflächen ein.

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 baulichen Entwicklung erhöht sich für die Anwohner der nördlich bzw. nordwestlich angrenzenden Bestandsbebauung die Lärmeinwirkung durch den planbedingten Fährverkehr. Die erhöhten Lärmemissionen stellen aber nur eine geringe Verschlechterung für die unmittelbaren Anwohner dar, die als zumutbar angesehen wird.

Im Plangebiet muss v.a. aufgrund der geringen Entfernung zur A8 mit Verkehrslärmimmissionen gerechnet werden. 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 im Plangebiet sowohl die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zur Tag- und Nachtzeit überschritten. Bei Realisierung der vorgeschlagenen passiven Lärmschutzmaßnahmen an der Bebauung können jedoch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse 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 legenden Verkehrslärmimmissionen an der schützenswerten Bebauung zu verhindern, wurde entsprechend nachgegangen.

Ergebnis:

Die unmittelbaren Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch infolge von Immissionen können unter Beachtung der immissionsschutzfachlichen Festsetzungen als gering eingestuft werden.

2.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Unter Kultur- und Sachgütern werden historische Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind.

In den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) sind weder im Plangebiet noch in seinem 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 unter „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 Wohn- und Arbeitsverhältnisse 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, werden 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.

Theoretisch können sich die Emissionen aus den bestehenden Gewerbe- und den geplanten Mischgebietsflächen kumulieren. Dies wurde allerdings im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung mit betrachtet und verneint, sodass keine nachteiligen Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen zu befürchten sind.

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 bleiben 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 Bauland für mit Wohnnutzungen verträgliche Gewerbebetriebe 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 u. Lufthygiene:

- Festsetzung von privaten Grün-/Anpflanzflächen und Gehölzpflanzungen
- Herstellung von Stellplätzen/Erschließungsflächen mit versickerungsfähigen Belägen
- Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser im Plangebiet

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

- Anpflanzung neuer Gehölzstrukturen im Bereich der privaten Anpflanz- und Grundstücksflächen

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 Flächen. Bei einer der drei Flächen handelt es sich gemäß Bayern-Atlas um eine unkultivierte Fläche; diese wird aktuell als strukturarmer Nutzgarten genutzt. Bei den übrigen beiden Flächen handelt es sich gemäß BayernAtlas um Ackerflächen; diese unterliegen aktuell jedoch keiner Bewirtschaftung.

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)
Strukturarmer Nutzgarten	Kategorie A I	(Oberer Wert)

Ermittlung der Eingriffsflächen

Eingriffsrelevante Bauflächen einschl. zugehöriger Grünflächen

Tab. 2: Eingriffsermittlung

Gesamteingriffsfläche	6.002 m ²
- davon eingriffsneutrale öffentliche Verkehrsflächen (Lukkaer Straße)	1.048 m ²
- davon eingriffsneutrale private Flächen mit Pflanzbindungen	250 m ²
Eingriffsrelevante Bau-/Verkehrsflächen	4.704 m²

Einstufung des Plangebietes entsprechend der Planung

Versiegelung innerhalb des Baugebietes

GRZ 0,6

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

Eingriffstyp A

Ermittlung des Kompensationsfaktors und der Ausgleichsverpflichtung

Für die zu überplanenden Flächen (Ackerflächen und strukturarmer Nutzgarten) 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 ein Kompensationsfaktor von 0,5 angesetzt.

Tab. 3: Ermittlung des Ausgleichserfordernisses

Flächentyp	Fläche	Faktor	Ausgleichs- erfordernis
Kategorie I, Eingriffstyp A Baufläche auf strukturarmen Nutzgarten (MI 1)	877 m ²	0,5	438,5 m ²
Kategorie I, Eingriffstyp A Bau-/Verkehrsflächen auf Ackerflächen (MI 2)	3.827 m ²	0,5	1.913,5 m ²
Gesamt			2.352,0 m²

Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Die ermittelte naturschutzfachliche Ausgleichsverpflichtung in Höhe von rd. 2.352 m² wird außerhalb des Plangebietes nachgewiesen und diesem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

Der Nachweis der Ausgleichsflächenverpflichtung erfolgt durch Abbuchung von der gemeindlichen Ökokontofläche Fl.Nr. 209 der Gmkg. Sittenbach (s. Abb. 11, blaue Schraffur). Nach erfolgter Abbuchung verbleibt auf der Ökokontofläche noch eine anrechenbare Ökokontofläche von 28.524 m² (mit einer faktischen Flächengröße von 25.808 m²), die für künftige Vorhaben in Anspruch genommen werden kann.

Tab. 4: Ökokontofläche Fl.Nr. 209, Gmkg. Sittenbach – Abbuchungsübersicht

	Faktische Flächengröße	Anrechenbare Flächengröße
Ökokontofläche: Ausgangsgrößen	28.160 m²	30.876 m²
Abgebuchte Vorhaben:		
Bebauungsplan „Mischgebiet Lukkaer Straße“	2.352 m ²	2.352 m ²
Ökokontofläche: Nach Abbuchung noch verfügbar	25.808 m²	28.524 m²



Abb. 11: Ökokontofläche Fl.Nr. 209, 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

Aufgrund der Lage, unmittelbar gegenüber dem Gewerbegebiet sowie angrenzend an den Parkplatz der Firma Gentherm weist der Standort gute Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung auf. Durch die räumliche Nähe zu schutzwürdigen Nutzungen (Wohnbebauung) im Norden bzw. im Nordwesten stellt die Ansiedlung von Mischgebietsflächen eine sinnvolle Ergänzung der städtebaulichen Struktur dar, die einen Übergang zwischen dem Gewerbegebiet und dem allgemeinen Wohngebiet schafft. Vor einigen Jahren war es angedacht, auf der südlichen Teilfläche Erweiterungsflächen für den Bauhof sowie weitere Parkplätze zu schaffen; die Umsetzung ist jedoch nicht zustande gekommen. Anderweitige bauliche Nutzungen (wie z.B. ein Gewerbe- oder Sondergebiet) würden an diesem Standort zu einem starken Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild führen und wären auch hinsichtlich Ihres Immissionsverhaltens mit der anschließenden Wohnbebauung mit Nachteilen verbunden.

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 mittlerer Erheblichkeit auf die betroffenen Schutzgüter zu rechnen ist. Grundsätzliche Bedenken stehen der Planung nicht entgegen.

Tab. 5: 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.