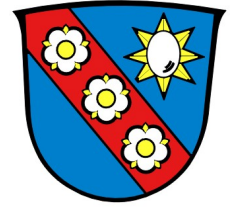

GEMEINDE ODELZHAUSEN



Landkreis Dachau

21. ÄNDERUNG DER FORTSCHREIBUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

**Änderungsbereich: „Mischgebiet westlich der
Lukkaer Straße“**

- A) PLANZEICHNUNG**
- B) BEGRÜNDUNG**
- C) 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

VERFAHRENSVERMERKE	3
A) PLANZEICHNUNG	4
B) BEGRÜNDUNG	6
1. Anlass der Planung.....	6
2. Bedarfsbeschreibung f. Ausweisung neuer Siedlungsflächen	6
3. Lage und Nutzung des Änderungsbereiches	10
4. Ist- und Zielnutzung des Änderungsbereichs	11
5. Übergeordnete Planungen	11
6. Standortwahl	14
7. Immissionsschutz	15
8. Ver- und Entsorgung	15
9. Altlasten	15
10. Sonstiges.....	15
C) UMWELTBERICHT	16
1. Grundlagen	16
2. Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	16
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	19
4. Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichbedarfs.....	19
5. Alternative Planungsmöglichkeiten	20
6. Monitoring.....	20
7. Beschreibung der Methodik	20
8. Zusammenfassung.....	20

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 17.06.2024 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die 21. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.2026 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Für den Vorentwurf i.d.F.v. 22.09.2026 hat die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung i.V.m. der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB i.d.F.v. hat in der Zeit vom __.__.2026 bis einschl. dem __.__.2026 stattgefunden.
3. Der Entwurf i.d.F.v. __.__.2026 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2026 bis einschl. dem __.__.2026 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (Lesegeräte) im Rathaus (Zimmer 9, Schulstraße 14, 85235 Odelzhausen) während der allgemeinen Amtsstunden (Mo, Di, Do, Fr: 08:00 - 12:00, zusätzlich Do 14:00 - 18:00) sowie nach Terminvereinbarung bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom __.__.2026 die 21. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans i.d.F.v. __.__.2026 festgestellt.
Odelzhausen, den __.__.2026

.....
Markus Trinkl, Erster Bürgermeister

5. Das Landratsamt Dachau hat die 21. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom __.__.2026, AZ.: gem. § 6 BauGB genehmigt.
6. Ausgefertigt
Odelzhausen, den __.__.2026

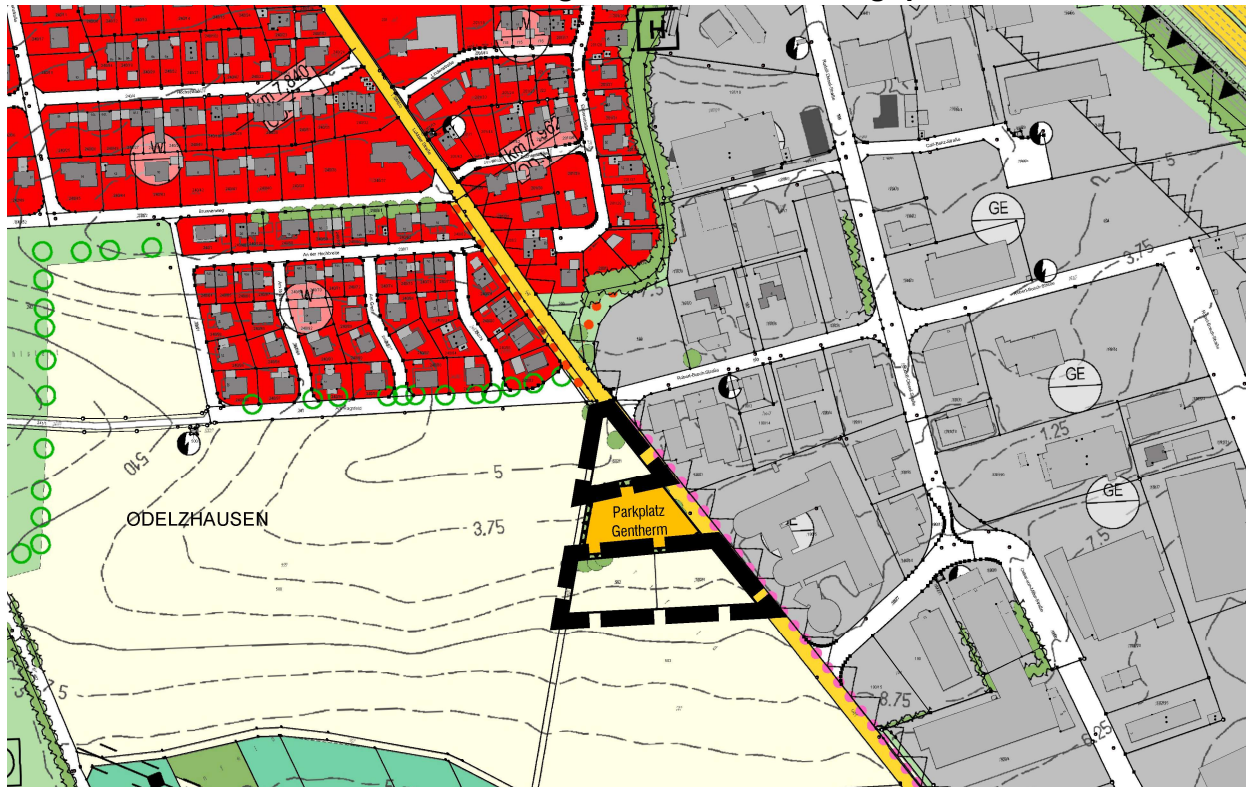
.....
Markus Trinkl, Erster Bürgermeister

7. Die Erteilung der Genehmigung der 21. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde am __.__.2026 gem. § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 21. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 21. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der 21. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
Odelzhausen, den __.__.2026

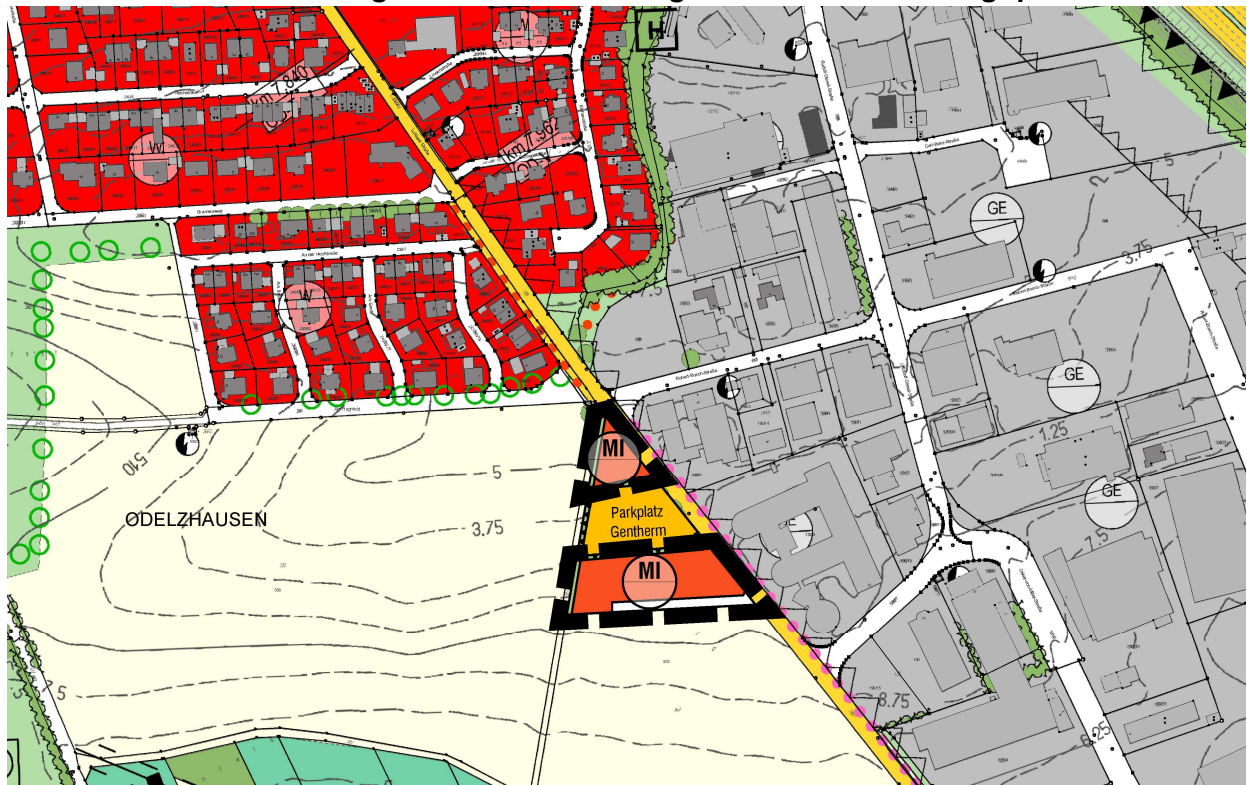
.....
Markus Trinkl, Erster Bürgermeister

A) PLANZEICHNUNG

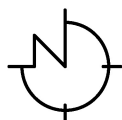
Ausschnitt: Wirksame Fortschreibung des Flächennutzungsplans



Ausschnitt: 21. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans



Maßstab 1: 5.000



AUSZUG AUS DER DIGITALEN FLURKARTE

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2026

Planzeichen (Auszug) gemäß wirksamer Fortschreibung des Flächennutzungsplans

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



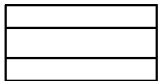
Räumlicher Geltungsbereich der 24. Änderung
der Fortschreibung des Flächennutzungsplans



Gemischte Baufläche



Grünflächen (Öffentlich, Privat)



Wichtige örtliche Straßen

B) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS DER PLANUNG

Anlass für die 21. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Mischgebiet westlich der Lukkaer Straße“, der innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs ein Mischgebiet festsetzt. Da die wirksame Fortschreibung des Flächennutzungsplanes diesen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft darstellt, ist die vorliegende 21. Änderung erforderlich.

2. 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. 1) sowie für den Landkreis Dachau vom Planungsverband (PV) Äußerer Wirtschaftsraum München (Abb. 2) entnommen werden. Die Zuwachsrate lag gemäß den Daten des LfStat in den letzten 25 Jahren (1999 bis 2024)

bei rd. +42 % und im letzten Jahrzehnt (2014 bis 2024) bei ca. +20 %. Hinsichtlich des prozentualen Bevölkerungswachstums verzeichnet Odelzhausen in den letzten Jahren den zweitgrößten Bevölkerungszuwachs im Landkreis (s. Abb. 2). Zudem verfügt die Gemeinde im Jahr 2020 über die dritthöchste Arbeitsplatzdichte im Landkreis (s. Abb. 3); hierfür sind die Lage unmittelbar an der A8 und das große Gewerbegebiet ausschlaggebend.

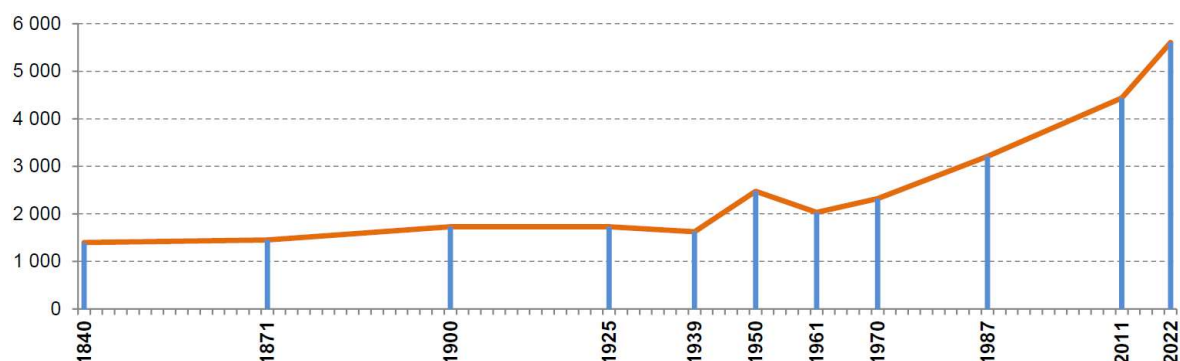


Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Odelzhausen
(© Bayerisches Landesamt für Statistik: Statistik Kommunal 2024)

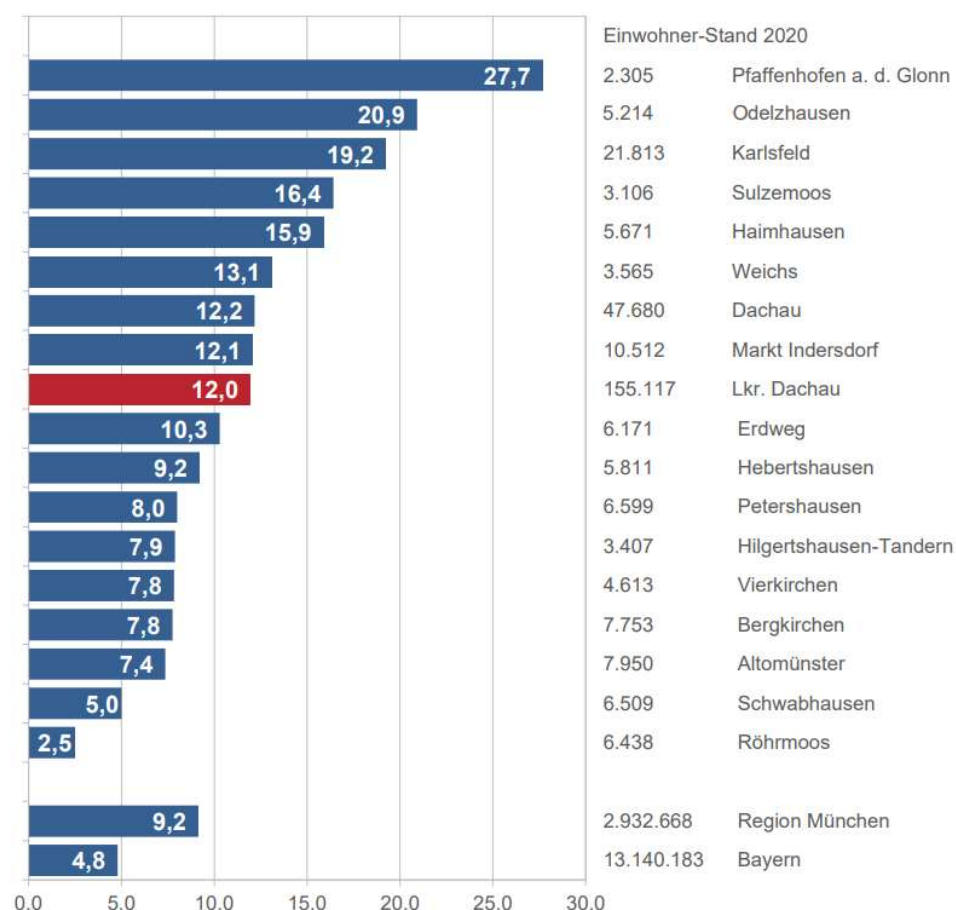


Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung: Wachstumsraten 2010-2020, relativ in %
(© PV Äußerer Wirtschaftsraum München: Landkreis Dachau – Datengrundlage 2020)

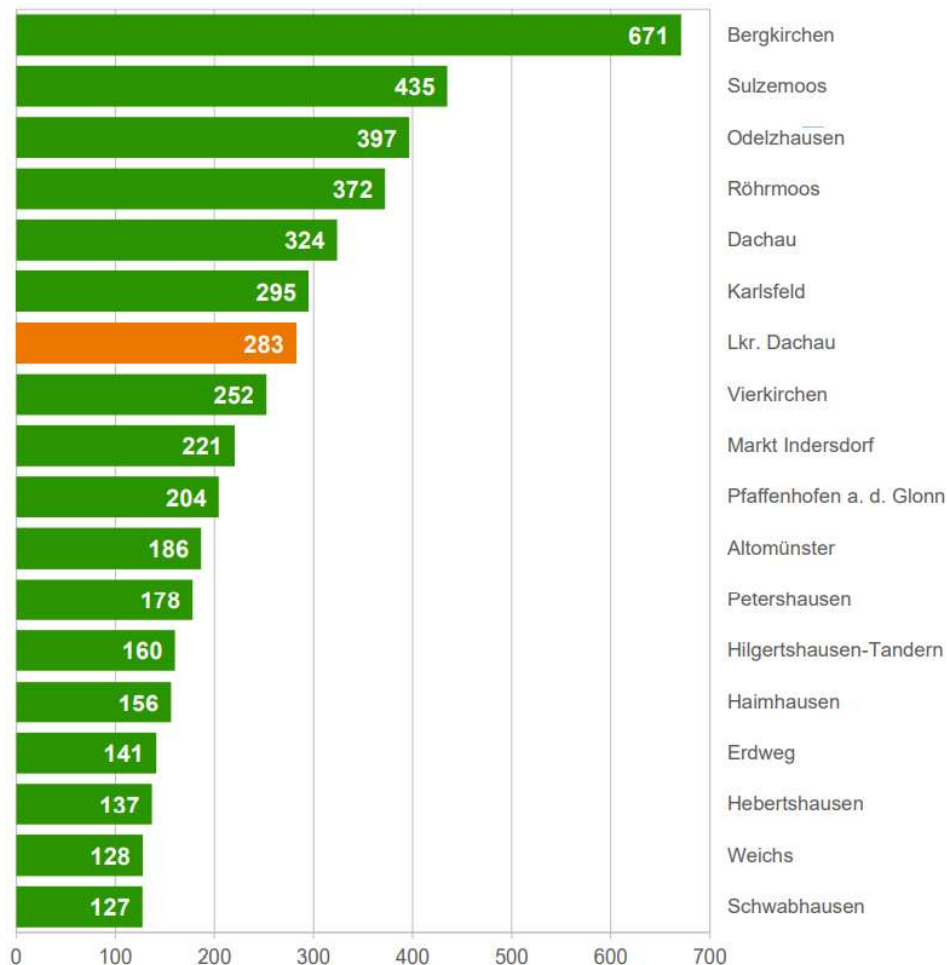


Abb. 3: Arbeitsplatzdichte 2020 (Anteil SVB am Arbeitsort an 1.000 Einwohnern)

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

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. 4), wobei bereits heute die für das Prognosejahr 2039 prognostizierte Einwohnerzahl fast erreicht ist. Da den aktuellen Daten des LfStat zur regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern, die den Betrachtungszeitraum von 2022 bis 2042 umfassen, entnommen werden kann, dass der Landkreis Dachau zu den Landkreisen und kreisfreien Städten in Bayern mit dem höchsten erwarteten Bevölkerungszuwachs gehört, ist auch für Odelzhausen weiterhin mit einem Bevölkerungsanstieg zu rechnen.

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

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

Abb. 4: *Entwicklungsprognose des Bevölkerungsstandes hinsichtlich Bevölkerungszahl und Altersstruktur von 2019 bis 2039 (© Bayerisches Landesamt für Statistik: Demographi-Spiegel für Bayern, Gemeinde Odelzhausen, Stand August 2021)*

Schlussfolgernd kann aufgrund der 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
- Miegiersbach	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.

3. LAGE UND NUTZUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES

Der Änderungsbereich 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 Mitarbeiterparkplatzes der Firma Gentherm angrenzen. Südlich und westlich des Plangebietes schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich ca. 50 m nördlich bzw. nordwestlich des Änderungsbereiches. Unmittelbar nördlich, im Kreuzungsbereich, befindet sich eine Bushaltestelle.



Abb. 5: Luftbild vom Änderungsbereich (Befliegungsdatum: 05.07.2025), o.M.
(© 2026 Bayerische Vermessungsverwaltung)

4. IST- UND ZIELNUTZUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHS

Die wirksame Fortschreibung des Flächennutzungsplans stellt beide teilräumlichen Geltungsbereiche als Flächen für die Landwirtschaft 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 Änderungsbereich vorhanden ist.

Mit der vorliegenden 21. Änderung ist es beabsichtigt, den gesamten Änderungsbereich als gemischte Baufläche darzustellen.

5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

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

5.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern 2023)

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

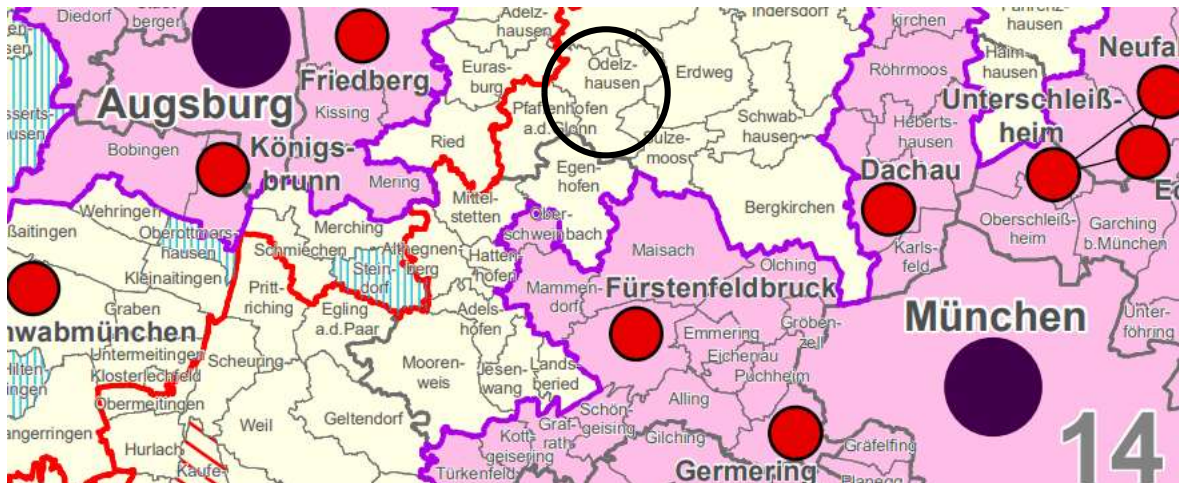


Abb. 6: Auszug a. d. LEP Bayern, Anhang 2 „Strukturkarte“, o.M.

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

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)).

5.2 Regionalplan Region München (RP 14)

Die Gemeinde Odelzhausen ist im Regionalplan der Region München (RP 14) gemeinsam mit Pfaffenhofen a.d. Glonn und Sulzemoos als Grundzentrum im allgemeinen ländlichen Raum ausgewiesen (s. Abb. 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 darüber hinaus gehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann (vgl. B II Z 4.1).

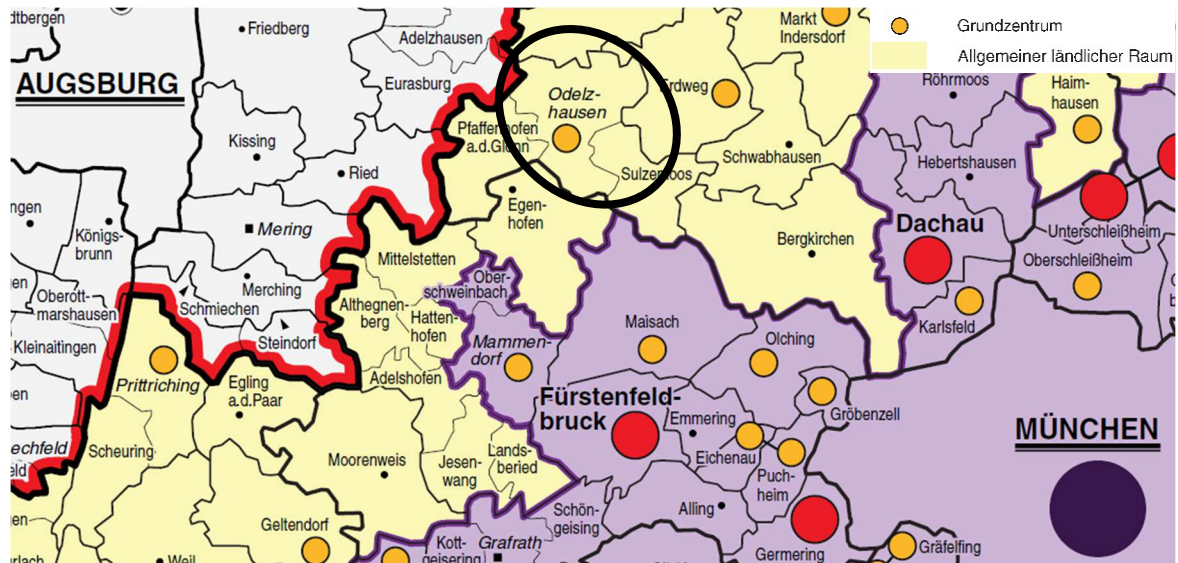


Abb. 7: Auszug a.d. RP der Region München (RP 14), Karte 1 „Raumstruktur“, o.M.

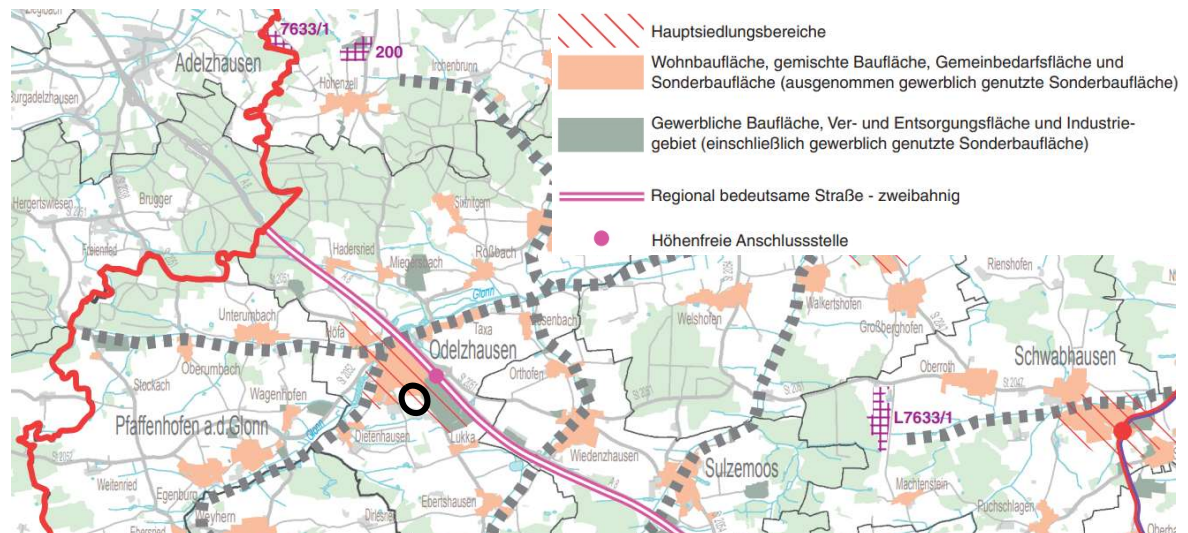


Abb. 8: Auszug a.d. RP der Region München (RP 14) – Karte 2 „Siedlung und Versorgung“, o.M.

5.3 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 regionalplanerischen 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 so weit 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 darstellt.

Die hier gegenständlichen Außenbereichsflächen eignen sich für die beabsichtigte bauliche Entwicklung, da diese bereits an geeignete Siedlungsstrukturen anschließen, über die nur einseitig bebaute Lukaaer 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.

6. STANDORTWAHL

Vor dem Hintergrund, dass im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes Anfang der 2000er-Jahre Bauflächen über den damaligen Bestand hinaus nur in einem geringen Ausmaß ausgewiesen wurden und diese heute größtenteils bereits bebaut sind, ist die Bereitstellung von Bauland über den im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Umfang hinaus geboten.

Anders als die noch vorhandenen, aber nicht verfügbaren Innenflächenpotentiale (s. Pkt. 2) befindet sich der südliche Änderungsbereich im Gemeindeeigentum, sodass die geplante Bebauung kurzfristig realisiert werden kann. Auch der nördliche Änderungsbereich kann kurzfristig umgesetzt werden, da auch für diese Fläche bereits eine konkrete Bauabsicht vorliegt.

Der Änderungsbereich knüpft an den bestehenden Siedlungskörper an und ist gut an die gemeindliche Infrastruktur (Fuß-/Radweg und ÖPNV) angebunden. Zudem trägt der Standort auch verschiedenen weiteren Kriterien Rechnung. So wird durch die um nur rd. 0,5 ha große Baufläche weder das Orts- und Landschaftsbild wesentlich beeinträchtigt bzw. der Ortsrand zerstört noch eine Zersiedelung der freien Landschaft bewirkt (da die Bauflächen im Süden und Osten an den Siedlungskörper angebunden sind). Auch sind durch die Änderung weder Schutzflächen noch wertvolle/hochwertige Landschaftseinheiten oder klimatisch hochwertige Flächen (z.B. wichtige Frisch-/Kaltluftbahnen) betroffen bzw. beeinträchtigt.

Eine anderweitige bauliche Nutzung (insb. Gewerbe-, Sonder- oder Wohnentwicklung) ist an dieser Stelle nicht zweckmäßig und wurde daher auch nicht untersucht. Da die Gemeinde keinen Zugriff auf die vorhandenen Potenzialflächen im Innenbereich hat, ist die Ausweisung von Flächen im Außenbereich erforderlich, um dem Bedarf an Bauflächen begegnen zu können. Am gewählten Standort liegt keine höhere Umweltbetroffenheit vor als an anderen Standorten im gemeindlichen Außenbereich; die Umweltauswirkungen sind hier verhältnismäßig niedrig. Städtebaulich gesehen weist der Änderungsbereich eine gute Standorteignung für die angestrebte bauliche Entwicklung auf, sodass die gemeindliche Planungsabsicht an dieser Stelle städtebaulich nachvollziehbar und vertretbar ist.

7. IMMISSIONSSCHUTZ

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Immissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Immissionsschutz erfüllt wird. Um im Änderungsbereich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können, wurde im Zuge des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Die immissionsschutzfachliche Empfehlung wird auf Ebene des Bebauungsplanes beachtet, sodass die beabsichtigte Bebauung mit gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen vereinbar sein wird.

Störfallbetriebe

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

8. VER- UND ENTSORGUNG

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

9. ALTLASTEN

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

10. SONSTIGES

Über diese 21. Änderung hinaus gilt weiterhin die wirksame Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Odelzhausen.

C) UMWELTBERICHT

1. GRUNDLAGEN

1.1 Einleitung

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

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Mit der vorliegenden Bauleitplanung erfolgt eine Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft zu gemischten Bauflächen, die an bestehende Siedlungsflächen anschließen und über eine gute Anbindung verfügen. Mit Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung auf nachfolgender Bebauungsplanebene wird eine bestmögliche Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild bewirkt.

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

Als Grundlage der Planung dienen das Naturschutzgesetz (BayNatSchG etc.), die Gesetzgebung zum Immissionsschutz, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern, der Regionalplan der Region 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. 5).

Flächennutzungs- und Landschaftsplan:

Auf die Ausführungen in der Begründung wird verwiesen (s. B – Begründung, Pkt. 4).

Schutzgebiete:

Im Änderungsbereich gelten keine Schutzgebietsverordnungen zum Naturschutz.

Biotopkartierung:

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

2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) abgegeben, einschl. 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

Der strukturarme Nutzgarten mit wenig erhaltenen Gehölzstrukturen im Norden und die nicht bewirtschafteten Ackerflächen ohne Gehölzstrukturen im Süden 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 durch Abgase (Ruß- und Feinstaubbelastung) vorbelastet ist; die windoffene Lage verhindert jedoch eine Schadstoffakkumulation. Infolge der Umnutzung werden die Kalt- und Frischluftströme zwar über den Bestand hinaus unterbrochen, jedoch nicht wesentlich; der Luftaustausch kann zwischen der kleinteiligen Bebauung weiterhin stattfinden. Da sich der Änderungsbereich am Siedlungsrand im ländlichen Umfeld befindet, können die Auswirkungen auf das Kleinklima als gering eingestuft werden. Für das Mesoklima besteht keine Relevanz. Die auf nachfolgender Bebauungsplanebene festgesetzten Pflanzmaßnahmen werden sich positiv auf das Klima und die Lufthygiene auswirken. In Summe ist von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut auszugehen.

2.2 Schutzgut Boden

Durch Umnutzung und Versiegelung werden bisher unversiegelte Flächen dauerhaft dem Naturhaushalt entzogen, was einen unwiederbringlichen Verlust wesentlicher Bodenfunktionen (Speicher- und Regler-, Lebensraum- und Ertragsfunktion) zur Folge hat. Innerhalb der Grünflächen können sich die Bodenfunktionen zumindest anteilig wieder einstellen. Da im Zuge der Umnutzung ein mittlerer bis hoher Versiegelungsgrad erwartet wird, ist von einer mittleren Erheblichkeit für das Schutzgut auszugehen.

2.3 Schutzgut Fläche

Infolge der Änderung wird eine rd. 0,5 ha große Fläche, die in der wirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplans als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt ist, jedoch nicht als solche genutzt wird, umgewandelt. Der Standort weist aufgrund seiner 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. Trotz Umnutzung des Änderungsbereichs werden auch künftig unversiegelte Flächen dem Naturhaushalt zur Verfügung stehen. In Summe ist von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut auszugehen.

2.4 Schutzgut Wasser

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb festgesetzter sowie vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete bzw. Hochwassergefahrenflächen. Auch liegt keine Kennzeichnung als wassersensibler Bereich vor. Aufgrund der gegenwärtigen Nutzung ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers, soweit die Bodenverhält-

nisse es zulassen, gegeben. Über die Grundwasserverhältnisse liegen derzeit keine genauen Erkenntnisse vor. Das Geländere Relief lässt jedoch vermuten, dass der Grundwasserspiegel erst in großer Tiefe erreicht wird. 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 auf das Schutzgut als gering zu werten.

2.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die nicht bewirtschaftete Ackerfläche im Süden 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 im Norden 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 des zulässigen Versiegelungsgrades wird der künftige Grünanteil im Änderungsbereich vermutlich nicht allzu hoch ausfallen. Infolge der grünordnerischen Festsetzungen auf nachfolgender Bebauungsplanebene werden jedoch neue Vegetationsstrukturen sichergestellt, sodass der Strukturreichtum, die floristische Artenvielfalt sowie die Habitateignung (insb. für heckenbrütende Vogelarten) mittel- bis langfristig betrachtet erhöht werden. Die unmittelbaren Auswirkungen auf das Schutzgut sind als gering einzustufen.

2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Der Änderungsbereich ist im Wesentlichen umgeben von Siedlungsflächen (insb. Gewerbe- und Wohnbebauung), von Ackerflächen sowie von der den Änderungsbereich teilenden Parkplatzfläche. Die einzugrünenden gemischten Bauflächen binden sich in das bestehende Orts- und Landschaftsbild ein. In Summe ist von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut auszugehen.

2.7 Schutzgut Mensch (Erholung)

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

2.8 Schutzgut Mensch (Immissionen)

Einerseits führt die Nutzungsänderung zu einer erhöhten Verkehrslärmbelastung für die Bewohner der angrenzenden Wohnbauflächen, die jedoch als zumutbar angesehen wird. Andererseits unterliegt der Änderungsbereich v.a. aufgrund der räumlichen Nähe zur A8 Verkehrslärmimmissionen. Um auch innerhalb des Änderungsbereichs gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können, sind auf der nachfolgenden Bebauungsplanebene die durch den Verkehrslärm entstehenden Beurteilungspegel zu

ermitteln und, falls erforderlich, entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch können als gering eingestuft werden.

2.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

2.10 Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen

Vermutlich keine erheblichen Auswirkungen sind zu folgenden Themen zu erwarten:

- Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen
- Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltsrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen
- Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels
- Eingesetzte Techniken und Stoffe

2.11 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen

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

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

Bei Nichtdurchführung der 21. Änderung ist davon auszugehen, dass der Ist-Zustand weitestgehend erhalten bleibt und somit eine zusätzliche Versiegelung des Bodens unterbleiben würde. Mit Verzicht auf die vorliegende Bauleitplanung entgeht der Gemeinde aber die Möglichkeit, das Angebot an Bauland für mit Wohnnutzungen verträgliche Gewerbebetriebe zu erweitern und somit auch die Chance, die gemeindliche Wirtschaftskraft und Infrastruktur zu stärken.

4. ERMITTLUNG DES NATURSCHUTZFACHLICHEN AUSGLEICHBEDARFS

Für den Eingriff wird ein Ausgleich notwendig. Die Ausgleichsflächenermittlung erfolgt auf der nachfolgenden Bebauungsplanebene.

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 gemischten Bauflächen 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

Da die 21. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Auf Ebene des Bebauungsplans kann ein Monitoring der Entwicklung der Eingrünung sinnvoll sein.

7. BESCHREIBUNG DER METHODIK

Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage

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

Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar und wird im weiteren Verfahren konkretisiert.

8. ZUSAMMENFASSUNG

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