GEMEINDE
ODELZHAUSEN

Landkreis Dachau

BEBAUUNGSPLAN
„Odelzhausen Süd“

C) BEGRÜNDUNG

Einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs.3 BauGB

Verfahren gem. § 13a BauGB BauGB
ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Fassung vom 20.10.2026

Projektnummer: 24006

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

1. Anlass der Änderung 3
2. Verfahren gem. § 13a BauGB 3
3. Beschreibung des Planbereiches 4
4. Planungsrechtliche Ausgangssituation 6
5. Bestandssituation 16
6. Ziel der Planung / Planungskonzept 20
7. Begründung der Festsetzungen 21
8. Umweltbelange 23
9. Energie 25
10. Ver- und Entsorgung 26
11. Immissionschsutz 26
12. Flächenstatistik 28

1. ANLASS DER ÄNDERUNG

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Odelzhausen Süd" ist einerseits die wachsende Nachfrage nach Wohnraum und andererseits die gemeindliche Planungsabsicht, die innerörtliche Nachverdichtung im Sinne der §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 2 BauGB zu fördern und damit die Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich so weit wie möglich zu minimieren. Auch soll mit der innerörtlichen Nachverdichtung dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen werden.

Bei den Siedlungsflächen innerhalb des Plangebietes handelt es sich überwiegend um Baugebiete der 1970er Jahre, deren Baurecht sich größtenteils nach den rechtskräftigen Bebauungsplänen der damaligen Zeit richtet. In der Vergangenheit gab es bereits zahlreiche Befreiungen, die im Rahmen von Einzelbaugenehmigungen erteilt wurden, sodass der Baubestand anteilig bereits von den rechtkräftigen Festsetzungen abweicht. Da innerhalb des Gebietes auch weiterhin Anfragen für bauliche Nachverdichtungen bestehen, hat die Gemeinde beschlossen, für den Innenbereich im südlichen Siedlungsgebiet von Odelzhausen einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen, der auch künftig eine städtebauliche Ordnung gewährleisten soll.
Um für das gesamte Bebauungsplangebiet möglichst einheitliche bauplanungsrechtliche Voraussetzungen für eine Nachverdichtung zu schaffen, sollen im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne geltenden z.T. sehr restriktiven Festsetzungen (wie z.B. die engen Baugrenzen-/linien) in einem für das Baugebiet und das bauliche Umfeld verträglichen Rahmen flexibilisiert werden. Mit den Flexibilisierungen soll sowohl eine Nachverdichtung mit Neubauten als auch eine Ersatzbebauung bzw. Modernisierung des Altbestandes, die den heutigen Anforderungen an modernes und energieeffizientes Bauen (insb. Niedrigenergie-/Nullenergiehäuser) gerecht wird, ermöglicht werden.
Die städtebauliche Ordnung und Entwicklung beinhaltet eine verträgliche Einfügung sowie eine gestalterische Integration der Neubauten in die Bestandsbebauung. Um dies gewährleisten zu können, liegt dem Festsetzungskatalog des Bebauungsplanes (unter Berücksichtigung der derzeit noch rechtskräftigen Bebauungspläne sowie der Zulässigkeiten nach § 34 BauGB, für Grundstücke, deren Zulässigkeit sich nicht nach einem Bebauungsplan richtet) eine umfassende Bestandsaufnahme zugrunde.

Die Gemeinde verfolgt somit positiv das landesplanerische, regionalplanerische und städtebauliche Ziel einer verträglichen baulichen Nachverdichtung von innerörtlichen Flächen. Dieser Bebauungsplan hat deshalb das Planungsziel, die bauliche Nachverdichtung so zu steuern, dass diese für das Wohnumfeld und das Ortsbild städtebaulich verträglich und geordnet stattfindet.

2. VERFAHREN GEM. § 13A BAUGB

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m² oder von 20.000 m²

bis weniger als 70.000 m², wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Odelzhausen Süd“ hat eine Gesamtgröße von 155.800 m² (rd. 15,6 ha) bzw. von 132.182 m² ohne die bereits komplett versiegelten Verkehrsflächen. Innerhalb des Bebauungsplans soll auf einer Fläche von 118.264 m² ein allgemeines Wohngebiet (WA) und auf einer Fläche von 13.918 m² ein urbanes Gebiet (MU) festgesetzt werden. Unter Zugrundelegung des gem. § 17 BauNVO höchstzulässigen Orientierungswertes für die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 im MU und der festgesetzten GRZ von 0,4 im WA kann im Plangebiet eine überbaubare Grundstücksfläche von höchstens 58.440 m² (ca. 5,8 ha) entstehen.

Aufgrund der Überschreitung des Schwellenwertes von 20.000 m² wurde eine Vorprüfung des Einzelfalles nach Anlage 2 zum BauGB in der Fassung vom 15.02.2025 erstellt und die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 03.06.2025 bis zum 10.07.2025 durchgeführt, sodass dem § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB entsprochen wurde.
Die Vorprüfung des Einzelfalls ist zum Ergebnis gekommen, dass durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes mit keinen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen ist, sodass der gegenständliche Bebauungsplan im Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden kann.
Auch wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Der vorliegende Bebauungsplan kann deshalb im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB aufgestellt werden. Auch wurden seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt wurden, gegen die Durchführung des Verfahrens gem. § 13a BauGB keine Einwände erhoben.
Im beschleunigten Verfahren kann von Umweltprüfung und Umweltbericht abgesehen werden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.
Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

3. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der sich aus der Planzeichnung ergibt, liegt komplett innerhalb der Gemarkung Odelzhausen und umfasst eine Gesamtfläche von 155.800 m² (rd. 15,6 ha) sowie die im Folgenden aufgelisteten Fl.Nrn. vollständig oder zu Teilen (Tf. = Teilfläche):

Fl.Nrn.: 2 - 68/10:
- 2, 3, 3/2, 4, 5, 6, 7, 17, 18, 18/1, 18/2, 19/4, 19/5, 19/6, 19/7, 19/8, 22, 22/1, 23, 25, 26/2, 26/3, 26/5, 68/8 Tf. (Dietenhausener Straße)

Fl.Nrn.: 234 - 239/17:
- 234, 235, 236, 237, 238 (Hollergreppenstraße), 239, 239/1, 239/2, 239/3, 239/4, 239/5, 239/6 (Blumenstraße), 239/7, 239/8, 239/9, 239/10, 239/11, 239/12, 239/14, 239/15, 239/16, 239/17

Fl.Nrn.: 240/3 - 240/107:
- 240/3 (Bergstraße), 240/4 (Hochstraße), 240/5, 240/6, 240/7, 240/8, 240/9, 240/10, 240/11, 240/12, 240/13, 240/14, 240/15, 240/16, 240/17, 240/18, 240/19, 240/20, 240/21, 240/22, 240/23, 240/24, 240/25, 240/26, 240/27, 240/28, 240/29, 240/30, 240/31, 240/32, 240/33, 240/34, 240/36, 240/39, 240/40, 240/41, 240/42, 240/43, 240/44, 240/45, 240/47, 240/48, 240/49, 240/50, 240/51, 240/52, 240/53, 240/54, 240/55, 240/56, 240/102, 240/103, 240/104, 240/105, 240/106, 240/107

Fl.Nrn.: 242/1 - 242/55:
- 242/1, 242/2, 242/3, 242/4, 242/5 (Bergstraße), 242/6, 242/7, 242/8, 242/9, 242/10, 242/11, 242/13, 242/17, 242/18, 242/19 (Hochstraße), 242/21, 242/23, 242/24, 242/25, 242/26, 242/27, 242/28, 242/29, 242/30, 242/31, 242/32, 242/33, 242/34, 242/35, 242/36, 242/38, 242/39, 242/49, 242/52 Tf. (Straße), 242/53, 242/55

Fl.Nrn.: 244 - 247:
- 244 Tf. (Kohlstattstraße), 244/3, 245, 245/1, 245/2, 245/3, 245/4, 245/5, 245/6, 245/7 (Straße), 245/8, 245/9, 245/10, 245/11, 245/12, 245/13, 245/14, 245/15, 245/16, 245/17, 245/18, 245/19, 245/20, 245/21, 245/22, 245/23, 245/24, 245/25, 245/27 (Hochstraße), 245/28, 245/29, 245/30, 245/31 (Sandstraße), 245/32, 245/33, 245/34, 245/35, 245/36, 245/37, 245/38, 245/39, 245/40, 245/41, 245/42, 245/43, 245/44, 245/45, 245/46, 245/47, 245/48, 245/49, 245/50 (Straße), 245/51, 245/58, 245/59, 245/60, 245/61, 246 (Mühlweg), 247

Fl.Nrn.: 456 - 457/1:
456 Tf. (Dietenhausener Straße), 456/2 (Straße), 457/1 (Straße)

Fl.Nrn.: 483/1 - 487/4:
- 483/1, 483/2, 483/3, 483/4 Tf. (Lerchenstraße), 483/5, 483/7, 483/8, 483/9, 483/10, 483/11, 483/12, 483/13, 483/14, 483/16, 483/17, 483/18, 483/19, 483/20, 484/1, 484/2, 484/3, 484/4, 487 Tf. (Todtenrieder Straße), 487/4

3.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

Das Plangebiet erstreckt sich über die bereits nahezu vollständig bebauten Siedlungsflächen südlich der Hauptstraße (Staatsstraße St 2051), westlich der Lukkaer Straße (Kreisstraße DAH 6) und östlich der Glonn; die geringste Entfernung zum Ortskern Odelzhausen beträgt ca. 200 m.

An das Plangebiet grenzen:
- im Norden an die Hauptstraße mit anschließender Wohnbebauung,
- im Osten an die Lukkaer Straße mit anschließender Wohnbebauung,
- im Südosten an den Brunnenweg mit anschließender Wohnbebauung,
- im Süden an landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker-/Grünland), die im Flächennutzungsplan anteilig als Wohnbauflächen dargestellt sind,
- im Südwesten an das Schulzentrum Odelzhausen mit Außensportanlagen, einen Kindergartenstandort sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerland),
- im Südwesten an landwirtschaftlich genutzte Flächen und eine Hofstelle, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt sind,

- im Westen an Gehölzstrukturen, landwirtschaftlich genutzte Flächen, eine Hofstelle, Wohnbebauung sowie die Dietenhauser Straße und
- im Nordwesten an Bebauung südlich der Hauptstraße mit gemischten Nutzungsstrukturen.



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

Im räumlichen Umfeld des Plangebiets befinden sich zudem das Gewerbegebiet von Odelzhausen, die Bundesautobahn A8, weitere Sportflächen/-anlagen sowie die Ortsmitte von Odelzhausen.

3.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das Plangebiet weist ein Südost-Nordwest-Gefälle auf. Da das Plangebiet bereits seit mehreren Jahrzehnten weitestgehend bebaut ist, haben sich innerhalb der privaten Gartenflächen zahlreiche Gehölzstrukturen unterschiedlicher Ausprägung entwickelt, die das Wohngebiet sehr gut durchgrünen.

4. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Die wirksame Fortschreibung des Flächennutzungsplanes stellt das Plangebiet weitestgehend als Wohnbaufläche und zu Teilen als Dorfgebiet dar. Die Darstellung im nördlichen Bereich des Plangebietes stimmt somit nicht mit der faktischen Situation vor Ort sowie mit der Planung, den zentralen Versorgungsbereich auszuweiten, überein. Daher ist der Flächennutzungsplan hinsichtlich der Darstellung der Siedlungsflächen im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

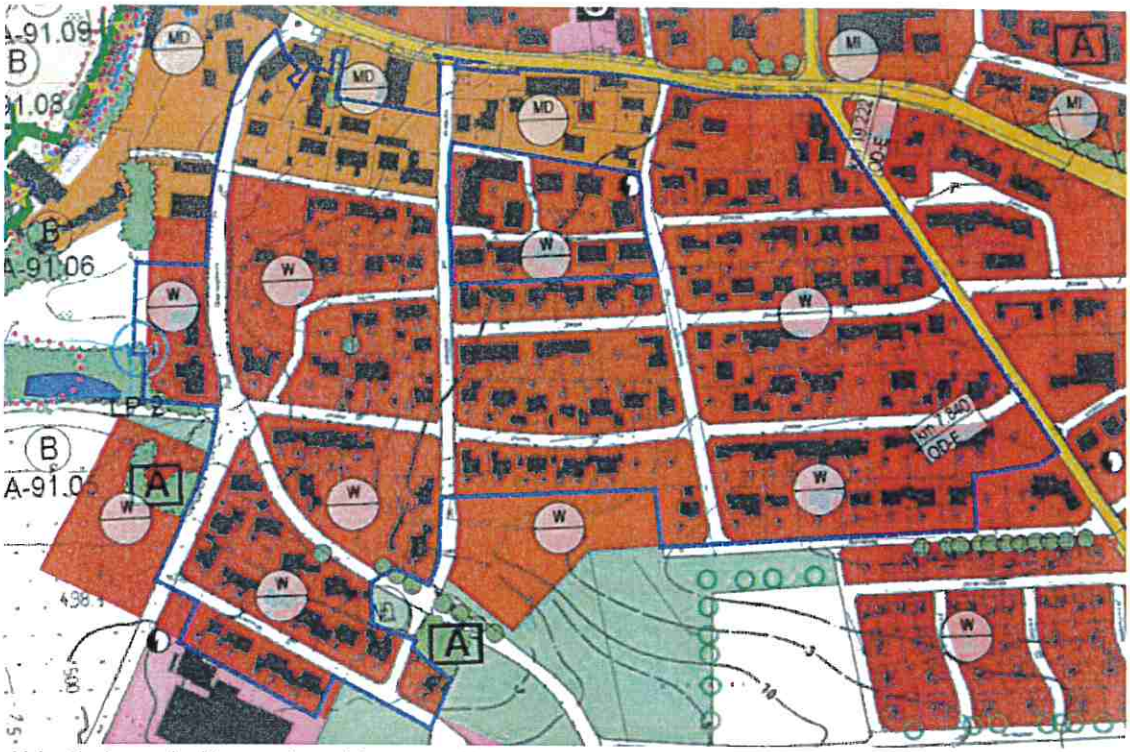

Abb. 2: Ausschnitt aus der wirksamen Fortschreibung des FNP, o.M.

4.2 Bebauungspläne

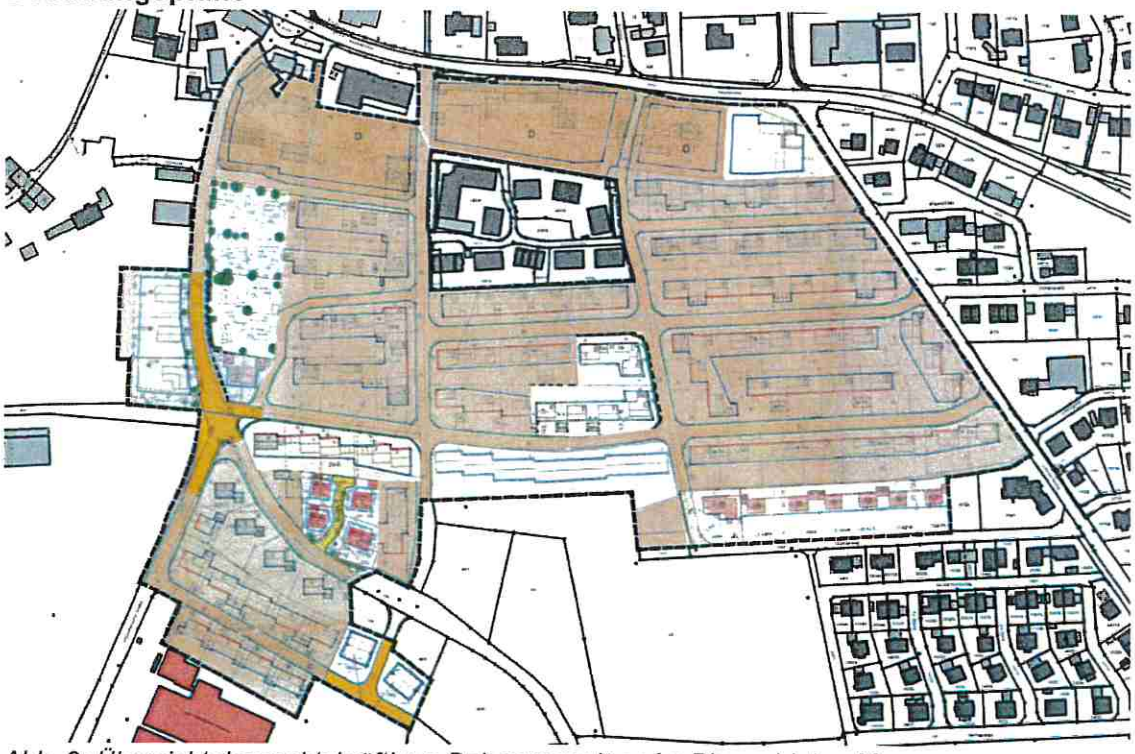

Abb. 3: Übersicht der rechtskräftigen Bebauungspläne im Plangebiet, o.M.

Der Bebauungsplan „Odelzhausen Süd“ überschneidet sich mit den folgenden rechtskräftigen Bebauungsplänen:

- Nr. 2 „Odelzhausen-Süd“ (in Kraft getreten: 13.02.1970), s. Abb. 4
- Nr. 2 „Odelzhausen-Süd“, 1a. Änderung (in Kraft getreten: 18.08.1971), s. Abb. 5

- Nr. 2 „Odelzhausen-Süd“, 1b. Änderung (in Kraft getreten: 02.03.1982), s. Abb. 6
- Nr. 2 „Odelzhausen-Süd“, 2. Änderung (in Kraft getreten: 26.11.1975), s. Abb. 7
- Nr. 2 „Odelzhausen-Süd“, 4. Änderung (in Kraft getreten: 21.11.1977), s. Abb. 8
- Nr. 2 „Odelzhausen-Süd“, 7a. Änderung (in Kraft getreten: 17.03.1992), s. Abb. 9
- Nr. 2 „Odelzhausen-Süd“, 7c. Änderung (in Kraft getreten: 08.04.2003), s. Abb. 10
- Nr. 2 „Odelzhausen-Süd“, 8. Änderung (in Kraft getreten: 23.10.2004), s. Abb. 11
- Nr. 2 „Odelzhausen-Süd“, 9. Änderung (in Kraft getreten: 16.11.2006), s. Abb. 12
- Nr. 2a „An der Lukkaer Straße“ (in Kraft getreten: 22.04.1977), s. Abb. 13
- Nr. 2b „Odelzhausen am südwestlichen Ortsrand“, 3. Änderung (in Kraft getreten: 23.02.1972) & Nr. 2b „Odelzhausen am südwestlichen Ortsrand, 3. Änderung“, 1. Änderung (in Kraft getreten: 24.09.2021), (Textliche Änderung), s. Abb. 14
- Nr. 2b „Dietenhausener Straße“ (in Kraft getreten: 01.04.1977), s. Abb. 15
- Nr. 2E „An der Lerchenstraße“ (in Kraft getreten: 23.04.1991) & Nr. 2E „An der Lerchenstraße“, 1. Änderung (in Kraft getreten: 21.09.2009), s. Abb. 16

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Odelzhausen Süd“ werden die oben aufgelisteten rechtskräftigen Bebauungspläne, die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Odelzhausen Süd“ zu liegen kommen, vollumfänglich aufgehoben. Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans „Odelzhausen Süd“ bleiben die oben aufgelisteten rechtskräftigen Bebauungspläne weiterhin aufrechterhalten, sofern diese nicht bereits durch andere rechtskräftige Bebauungspläne neueren Datums überplant wurden.

Nr. 2 Odelzhausen-Süd:

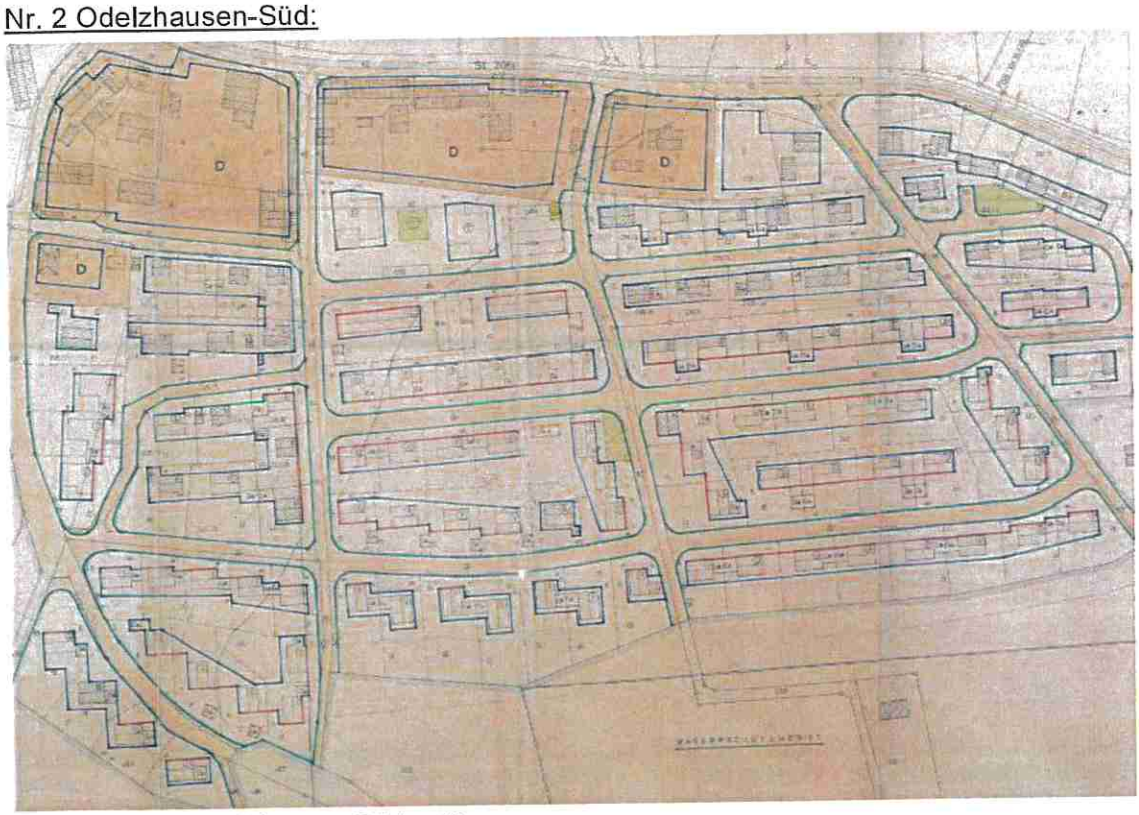

Abb. 4: Nr. 2 Odelzhausen-Süd, o.M.

Der Bebauungsplan Nr. 2 setzt das Plangebiet größtenteils als allgemeines Wohngebiet und zu einem geringen Anteil als Dorfgebiet fest. Es wird überwiegend eine zweige-

schossige Bebauung (z.T. als Höchstmaß und z.T. als zwingende Vorgabe) und zu geringeren Anteilen eine ein-, drei- und fünfgeschossige Bebauung (überwiegend als zwingende Vorgabe) festgesetzt; die fünfgeschossige Bauweise wurde jedoch mit der 6. Änderung auf drei Geschosse reduziert (s.u.). Zudem wurden insgesamt relativ eng gefasste überbaubare Grundstücksflächen, die durch Baugrenzen und zum Straßenraum oftmals durch Baulinien vorgegeben werden, sowie eng gefasste Umgrenzungen für Garagen festgesetzt.
Die GRZ wurde nicht festgesetzt, sodass hier theoretisch die höchstzulässige GRZ von 0,4 der damals gültigen BauNVO galt. Aufgrund der festgesetzten GFZ, die abhängig von der zulässigen Geschossigkeit im Großteil des Plangebiets zwischen max. 0,32 und max. 0,5 betragen durfte, war nur eine geringe bauliche Ausschöpfung der großen Grundstücke möglich. Eine Ausnahme bildete der Bereich der möglichen fünfgeschossigen Bebauung; hier war eine GFZ von 1,2 zulässig, die allerdings im Zuge der 6. Änderung entsprechend der reduzierten Geschossigkeit ebenfalls reduziert wurde (s.u.).

Aufgrund der zahlreichen Änderungen des Bebauungsplans sowie Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans weicht die Bestandsbebauung bereits großteils von den Festsetzungen des Bebauungsplans der 1970er Jahre ab; insb. von den hier festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.
Da die Baugrenzen eine Nachverdichtung stark einschränken, soll hier eine Flexibilisierung erfolgen, die die Bestandsgebäude einfängt und darüber hinaus auch einen gewissen Nachverdichtungsspielraum eröffnet. Des Weiteren sollen aber auch weitere Festsetzungen (u.a. zur GFZ, zur Höhenentwicklung und zur Gestaltung) flexibilisiert werden, um eine Nachverdichtung zu erreichen.
Zudem wird das festgesetzte Dorfgebiet, das noch nicht im Zuge der zurückliegenden Bebauungsplanänderungen zum allgemeinen Wohngebiet geändert wurde, im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans entsprechend der faktischen Nutzung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Insgesamt besteht hier ein Nachverdichtungspotenzial, das im Zuge einer sich in die Umgebung einfügenden Flexibilisierung ermöglicht werden soll.

Nr. 2 „Odelzhausen-Süd", 1a. Änderung:

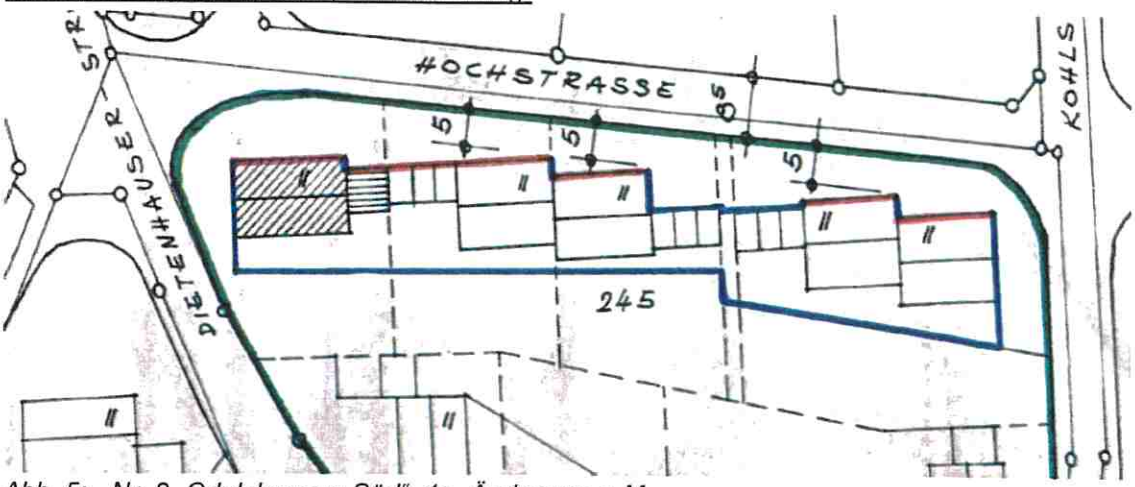

Abb. 5: Nr. 2 „Odelzhausen-Süd", 1a. Änderung, o.M.

Gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 2 setzt die 1a. Änderung lediglich in einer Bauzeile eine geringfügig größere überbaubare Grundstücksfläche fest.
Die Bestandsbebauung entspricht den Festsetzungen der 1a. Änderung.

Nr. 2 „Odelzhausen-Süd", 1b. Änderung:



Abb. 6: Nr. 2 „Odelzhausen-Süd", 1b. Änderung, o.M.

Gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 2 wurde mit der 1b. Änderung im nordöstlichen Bereich die überbaubare Grundstücksfläche geringfügig erweitert.
Die Bestandsbebauung weicht von den Festsetzungen der 1b. Änderung ab.

Nr. 2 „Odelzhausen-Süd", 2. Änderung:

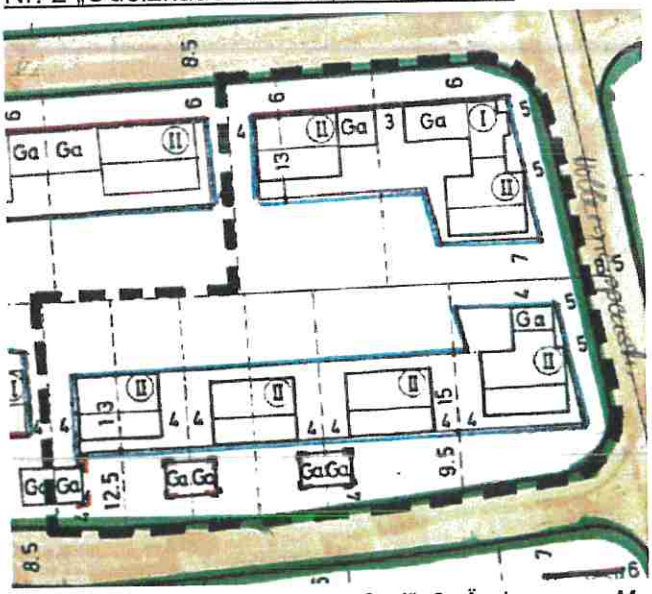

Abb. 7: Nr. 2 „Odelzhausen-Süd", 2. Änderung, o.M.

Gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 2 setzt die 2. Änderung lediglich innerhalb weniger Grundstücke geringfügig größere überbaubare Grundstücksflächen fest; z.T. werden auch die Baulinien aufgehoben.
Die Bestandsbebauung weicht von den Festsetzungen der 2. Änderung ab.

Nr. 2 „Odelzhausen-Süd", 4. Änderung:

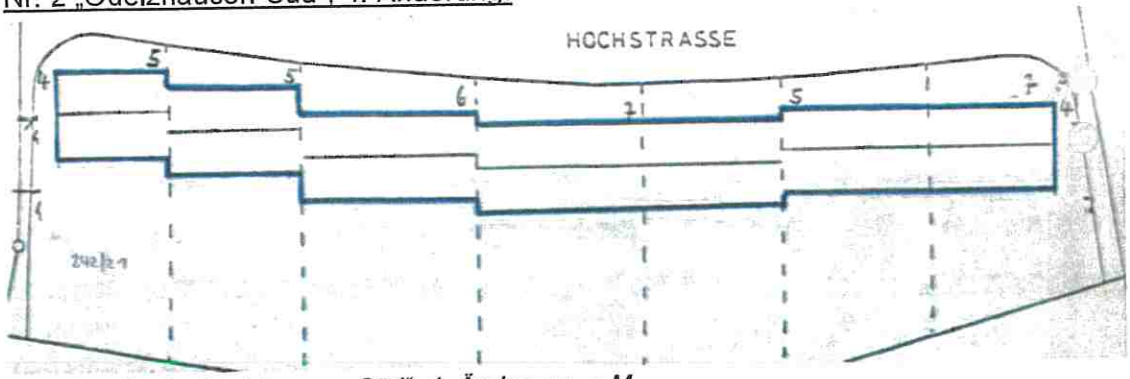

Abb. 8: Nr. 2 „Odelzhausen-Süd", 4. Änderung, o.M.

Gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 2 setzt die 4. Änderung lediglich innerhalb einer Bauzeile eine zusammenhängende, aber weiterhin eng gefasste Baugrenze fest; die Festsetzung von Baulinien entfällt. Zudem wurde die festgesetzte Firstrichtung geändert.
Die Bestandsbebauung weicht von den Festsetzungen der 4. Änderung ab.

Nr. 2 „Odelzhausen-Süd“, 7a. Änderung:

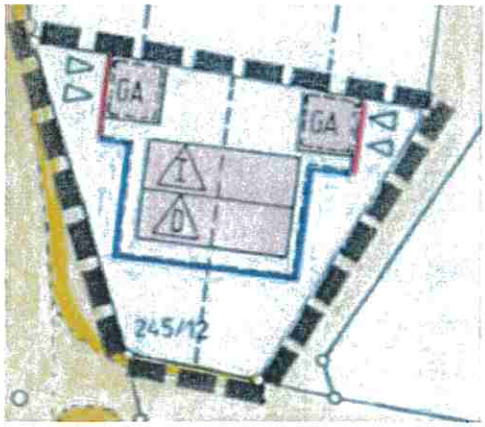

Abb. 9: Nr. 2 „Odelzhausen-Süd“, 7a. Änderung, o.M.

Gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 2 setzt die 7a. Änderung für ein Baugrundstück eine geringfügig größere überbaubare Grundstücksfläche und GFZ fest, die die Bebauung mit einem Doppelhaus ermöglicht. Zudem wurde auch die Geschossigkeit um die Zulässigkeit eines ausgebauten Dachgeschosses erhöht.
Die Bestandsbebauung entspricht den Festsetzungen der 7a. Änderung.

Nr. 2 „Odelzhausen-Süd“, 7c. Änderung:

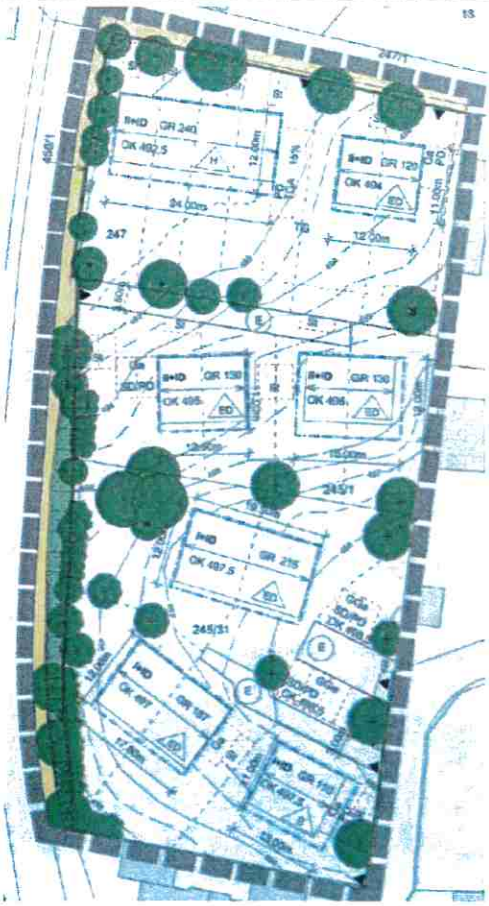

Abb. 10: Nr. 2 „Odelzhausen-Süd“, 7c. Änderung, o.M.

Gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 2 wird mit der 7c. Änderung mehr Baurecht zugelassen; hierfür wurden u.a. mehrere, aber dennoch eng gefasste Baugrenzen, eine höhere Geschossigkeit sowie Hausgruppen festgesetzt. Zudem wurde das in diesem Bereich ursprünglich festgesetzte Dorfgebiet zum allgemeinen Wohngebiet geändert.
Der südliche Bereich der 7c. Änderung wurde im Rahmen der 9. Änderung nochmals geändert (s.u.).
Die Bestandsbebauung im nördlichen Bereich entspricht den Festsetzungen der 7c. Änderung.

Nr. 2 „Odelzhausen-Süd“, 8. Änderung:

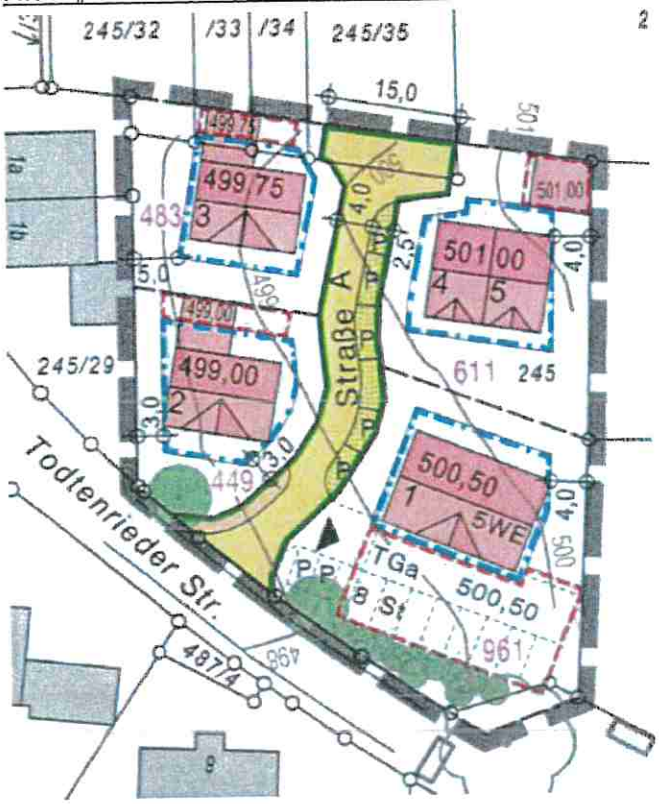

Abb. 11: Nr. 2 „Odelzhausen-Süd“, 8. Änderung, o.M

2 Gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 2 wird mit der 8. Änderung mehr Baurecht zugelassen; hierfür wurden u.a. mehrere, aber dennoch eng gefasste Baugrenzen festgesetzt. Zudem werden zahlreiche weitere differenzierte Festsetzungen getroffen.
Die Bestandsbebauung entspricht den Festsetzungen der 8. Änderung.

Nr. 2 „Odelzhausen-Süd“, 9. Änderung:

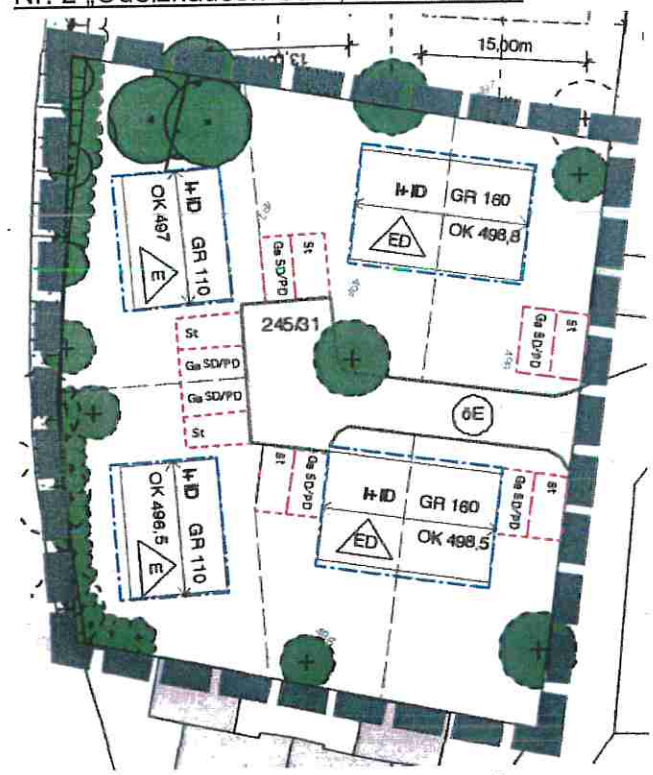

Abb. 12: Nr. 2 „Odelzhausen-Süd“, 9. Änderung, o.M.

Die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 ersetzt für den südlichen Teilbereich der 7c. Änderung insb. die Erschließung, die Gebäudeanordnung und damit auch die überbaubaren Grundstücksflächen und zulässigen Grundflächen.
Die Bestandsbebauung entspricht den Festsetzungen der 9. Änderung.

Nr. 2a „An der Lukkaer Straße“:

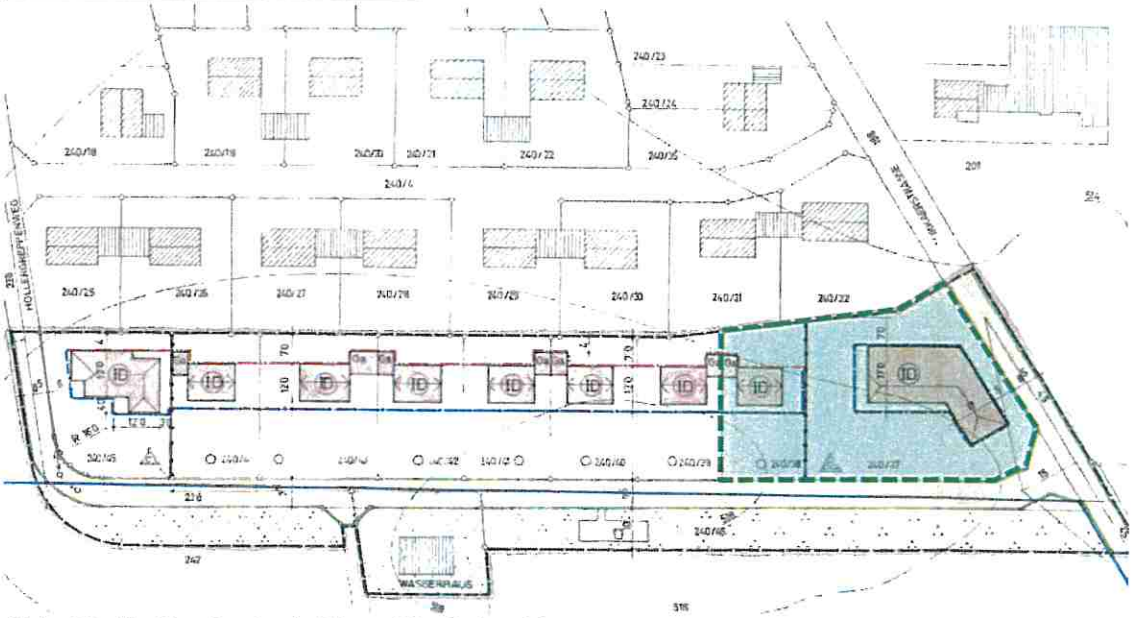

Abb. 13: Nr. 2a „An der Lukkaer Straße“, o.M.

Hinweis: Die beiden östlichen Grundstücke mit den Fl.Nrn. 240/37 und 240/38 (s. Abb. 14, grün eingefasster Bereich) befinden sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans „Odelzhausen Süd“. Das Baurecht gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2a „An der Lukkaer Straße“ bleibt in diesem Bereich weiterhin aufrechterhalten.

Der Bebauungsplan Nr. 2a setzt ein allgemeines Wohngebiet zur Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern und Ein-/Zweifamilienhäusern in Form von Hausgruppen auf Grundstücken mit einer Mindestgröße von 600 m² fest. Die Gebäude müssen zwingend zwei Vollgeschosse aufweisen, jedoch mit der Maßgabe, dass sich das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden muss. Die GRZ wurde auf max. 0,25 und die GFZ auf max. 0,5 beschränkt. Die Baugrenzen wurden entsprechend der kleinteiligen Bebauung sehr eng gefasst; zudem musste die überwiegende Bebauung im Norden an einer Baulinie errichtet werden.
Die Bestandsbebauung entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans. Bedingt durch die engen Baugrenzen/-linien und die niedrige GRZ, war nur eine geringe bauliche Ausschöpfung der großen Grundstücke möglich. Somit besteht hier grundsätzlich ein Nachverdichtungspotenzial, das im Zuge einer sich in die Umgebung einfügenden Flexibilisierung ermöglicht werden soll.

Nr. 2b „Odelzhausen am südwestlichen Ortsrand“, 3. Änderung & Nr. 2b „Odelzhausen am südwestlichen Ortsrand, 3. Änderung“, 1. Änderung
Der Bebauungsplan Nr. 2b „Odelzhausen am südwestlichen Ortsrand“ (einschl. seiner 1. Änderung) setzt ein allgemeines Wohngebiet für eine kleinteilige, zwingend zweigeschossige Bebauung fest. Mit der 1. Änderung wurde zudem die Errichtung von Dachgauben und Wohnungen im Dachgeschoss ermöglicht. Die GRZ wurde mit max. 0,4 und die GFZ mit max. 0,8 festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden mittels Baugrenzen/-linien sehr eng gefasst. Zudem wurden Vorgaben gemacht bzgl. der zulässigen Gebäudebreite bzw. des Breiten-Längen-Verhältnisses.

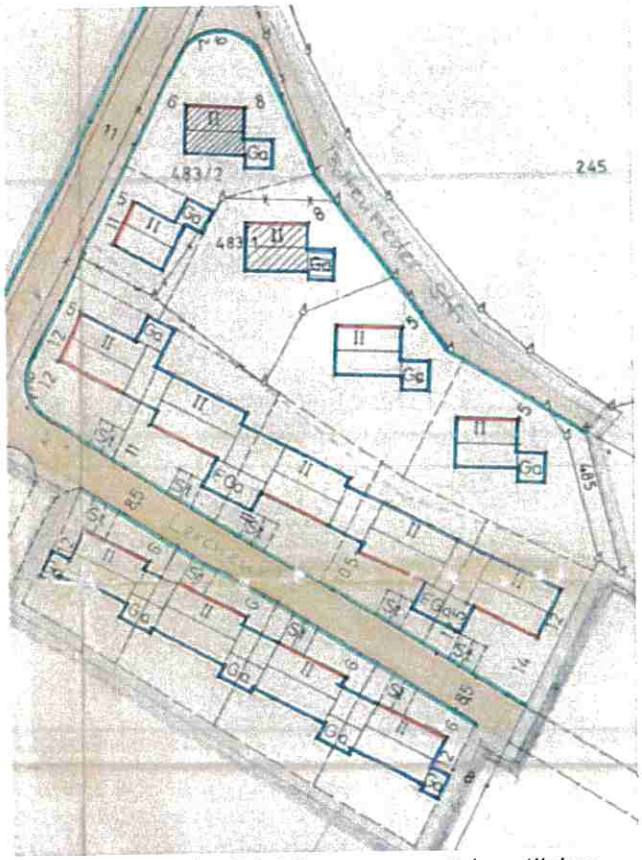

Abb. 14: Nr. 2b „Odelzhausen am südwestlichen Ortsrand", o.M.

Die Bestandsbebauung wurde weitestgehend entsprechend dem Bebauungsplan gebaut; jedoch sind in geringem Umfang auch Abweichungen u.a. von den festgesetzten Baugrenzen/-linien ablesbar. Vor allem bedingt durch die engen Baugrenzen/-linien war nur eine geringe bauliche Ausschöpfung der z.T. großen Grundstücke möglich. Somit besteht hier grundsätzlich ein Nachverdichtungspotenzial, das im Zuge einer sich in die Umgebung einfügenden Flexibilisierung ermöglicht werden soll.

Nr. 2b „Dietenhausener Straße":

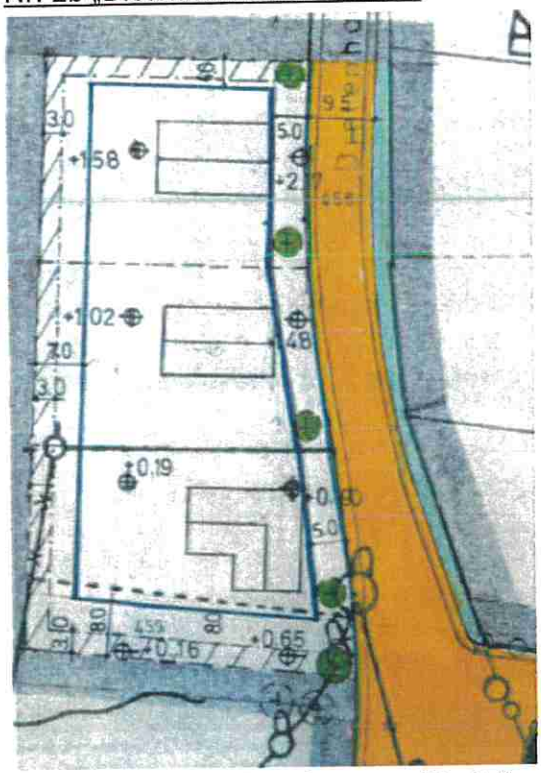

Abb. 15: Nr. 2b „Dietenhausener Straße", o.M.

Der Bebauungsplan Nr. 2b „Dietenhausener Straße" setzt ein allgemeines Wohngebiet für eine eingeschossige Einzelhausbebauung fest; die Bebauung darf auch über ein Dachgeschoss verfügen, in dem jedoch keine eigenständigen Wohnungen untergebracht werden dürfen. Die GRZ sowie die GFZ wurden jeweils mit max. 0,25 festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden ausschließlich über weiträumig gefasste Baugrenzen geregelt.
Die Bestandsbebauung weicht z.T. von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab; so wurde bspw. im Süden die festgesetzte Baugrenze überschritten.
Bedingt durch die niedrige GRZ und GFZ war nur eine geringe bauliche Ausschöpfung der großen Grundstücke möglich. Somit besteht hier grundsätzlich ein Nachverdichtungspotenzial, das im Zuge einer mit der Umgebung verträglichen Flexibilisierung ermöglicht werden soll.

Nr. 2E „An der Lerchenstraße" & Nr. 2E „An der Lerchenstraße", 1. Änderung:

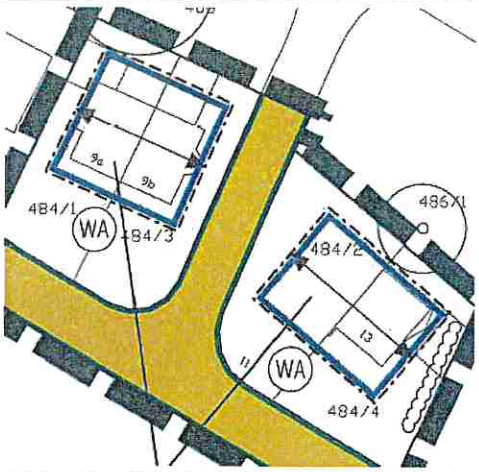

Abb. 16: Nr. 2E „An der Lerchenstraße", 1. Änderung (Hinw.: Die Planzeichnung der 1. Änderung hat die Planzeichnung des BP Nr. 2E ersetzt), o.M.

Der Bebauungsplan Nr. 2E (einschl. seiner 1. Änderung) setzt ein allgemeines Wohngebiet für eine kleinteilige, maximal dreigeschossige Bebauung, bei der sich das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden muss, fest. Die GRZ wurde mit max. 0,4 festgesetzt; dies entspricht dem höchstzulässigen Maß für die bauliche Nutzung innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden ausschließlich über relativ eng gefasste Baugrenzen festgesetzt.
Die Bestandsbebauung entspricht den gültigen Festsetzungen.
Aufgrund der in diesem Bebauungsplan neueren Datums bereits recht flexiblen Festsetzungen ist hier das Nachverdichtungspotenzial eher gering.

Angrenzende Bebauungspläne:
Das Plangebiet grenzt zudem unmittelbar an die nachfolgend aufgelisteten rechtskräftigen Bebauungspläne an, mit denen jedoch keine Überschneidung stattfindet, sodass diese von dem vorliegenden Bebauungsplan unberührt bleiben und somit unverändert fortgelten:

- BP „Große Breiten" (in Kraft getreten: 02.07.2004)
- BP Nr. 2 „Odelzhausen-Süd", 12. Teiländerung & BP Nr. 4a „Hauptstraße/Marktstraße", 2. Teiländerung (in Kraft getreten: 09.03.2018)
- BP „Ortsmitte" (in Kraft getreten: 12.04.2018)
- BP „Östlich der Kreisstraße DAH 6" (in Kraft getreten: 21.07.2023)
- BP „Odelzhausen Flst.-Nr. 242 (Tf.), 243 und 243/1" - Flugwacht (in Kraft getreten: 27.12.2024)
- BP „Schule Odelzhausen" (in Aufstellung)

4.3 Sanierungssatzung

Die südlich der Hauptstraße, westlich der Lukkaer Straße und östlich der Kohlstattstraße angrenzende Bebauung des vorliegenden Bebauungsplans liegt anteilig innerhalb der rechtskräftigen Sanierungssatzung „Odelzhausen Mitte" i.d.F.v. 12.03.2020, die für den zur Hauptstraße orientierten Bereich eine verträgliche Nachverdichtung vorsieht. Diese gibt für Neu-/Ersatzbauten mind. 2 Vollgeschosse (ohne ausgebautes DG), max. 3 Vollgeschosse (drittes VG muss im DG liegen), eine Wandhöhe von max. ca. 9 m und die vorrangige Ausführung mit Satteldach (je nach individueller städtebaulicher Konstellation) vor. Zielsetzung in diesem Bereich ist es, die Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe zu sichern und zu stärken; langfristige Zielsetzung ist es, diesen Bereich als Erweiterungsfläche des zentralen Versorgungsbereiches auszuweiten. Im von der Hauptstraße abgerückten Bereich soll eine städtebauliche Nachverdichtung der Wohnnutzung erzielt werden.

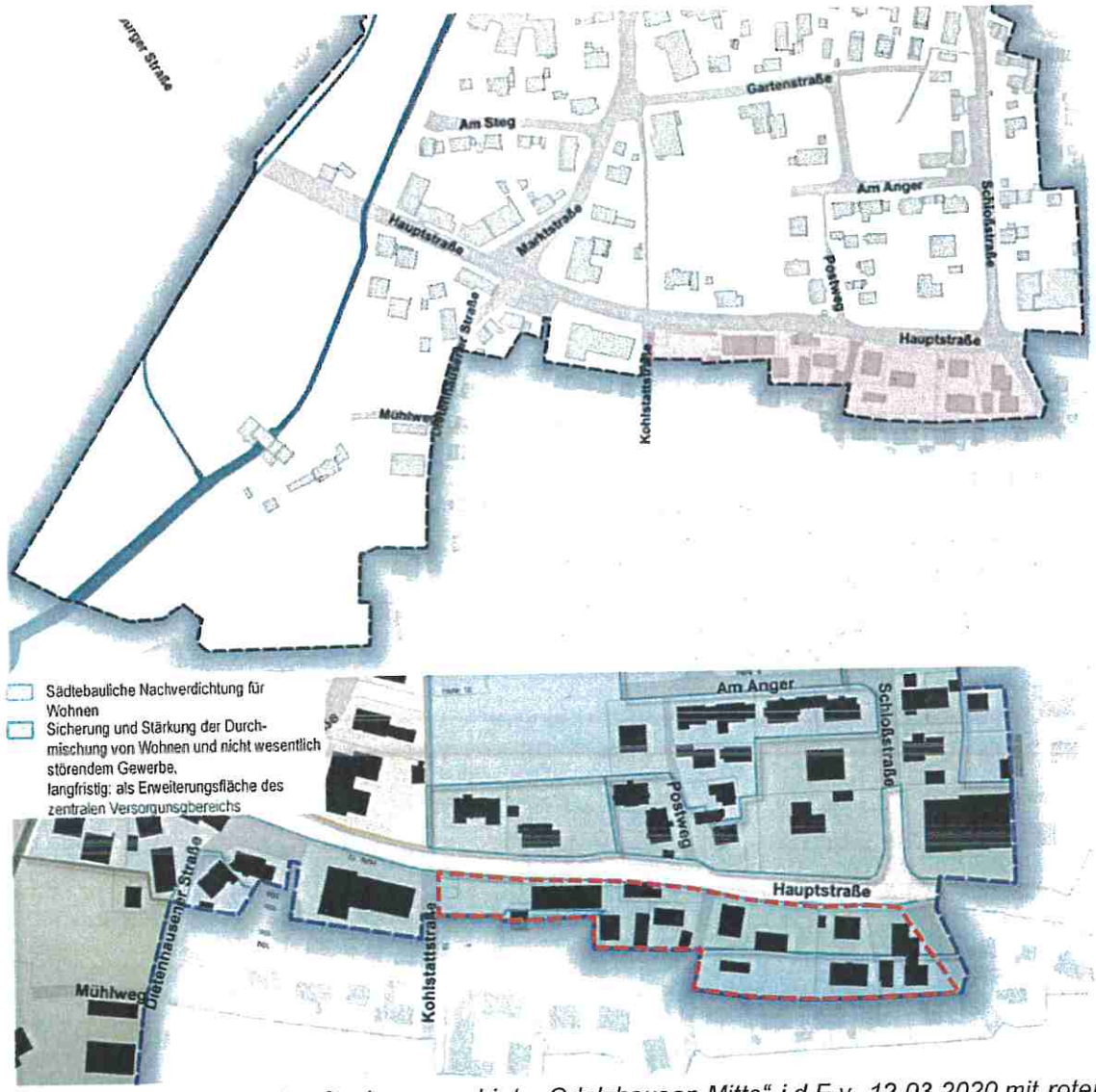

Abb. 17: Abgrenzung des Sanierungsgebiets „Odelzhausen Mitte“ i.d.F.v. 12.03.2020 mit roter Darstellung des Überschneidungsbereichs mit dem Bebauungsplan „Odelzhausen Süd“ (oben) & Ausschnitt aus dem Plan – Nutzungsstruktur (Ziel) der Vorbereitenden Untersuchung „Odelzhausen Mitte“ i.d.F.v. 10.03.2019 (unten), o.M.

5. BESTANDSSITUATION

Die faktische Nutzung innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans stellt sich im Wesentlichen als allgemeines Wohngebiet (WA) dar, das überwiegend eine kleinteilige Bebauungsstruktur (Ein-/Zweifamilienhausbebauung) mit geringer Baudichte und einem hohen Anteil an Grünflächen (private Gärten) aufweist.
Nachfolgend werden Aussagen zu den Themen Grundstücksgrößen, Baudichte (Grundflächenzahl – GRZ), Geschossigkeit, Wohneinheiten und Dachform/-neigung getroffen, um einen Überblick über den Status Quo der städtebaulichen Bebauungsstruktur des Plangebietes und des Nachverdichtungspotenzials zu erlangen. Als Grundlage zur Erfassung der Bestandssituation dienten zum einen die Bestandsanalyse, die im Zuge der Erarbeitung der vorbereitenden Untersuchung „Odelzhausen Mitte“ durchgeführt wurde, und zum anderen die Bestandsanalyse, die eigens von der Gemeinde beauftragt wurde,

um sich einen Überblick über die bauliche Situation innerhalb der Baugebiete des Hauptortes, die mehrheitlich in den 1970er und 1980er Jahren entstanden sind, und deren Nachverdichtungspotenzial zu verschaffen. Die Begehungen fanden im Sommer 2019 statt. Da zwischenzeitlich auf einigen Grundstücken bereits Nachverdichtungsvorhaben umgesetzt wurden, kann es geringfügige Diskrepanzen zwischen der heutigen Ist-Situation und den Angaben der Bestandsaufnahmen geben; diese betreffen lediglich einzelne Grundstücke und haben keinen relevanten Einfluss auf das Gesamtergebnis der Bestandsaufnahme.

5.1 Grundstücksgrößen

Bedingt durch die Größe des Plangebietes liegen differenzierte Grundstücksgrößen vor; diese weisen Größen auf von unter 300 m² bis rd. 2.000 m² im künftigen WA bzw. von unter 500 m² bis rd. 4.000 m² im künftigen MU. Die Ermittlung macht aber auch deutlich, dass rund 50 % der Grundstücke eine Größe von über 700 m² aufweisen und damit grundsätzlich potenzielle Nachverdichtungsflächen sein können.

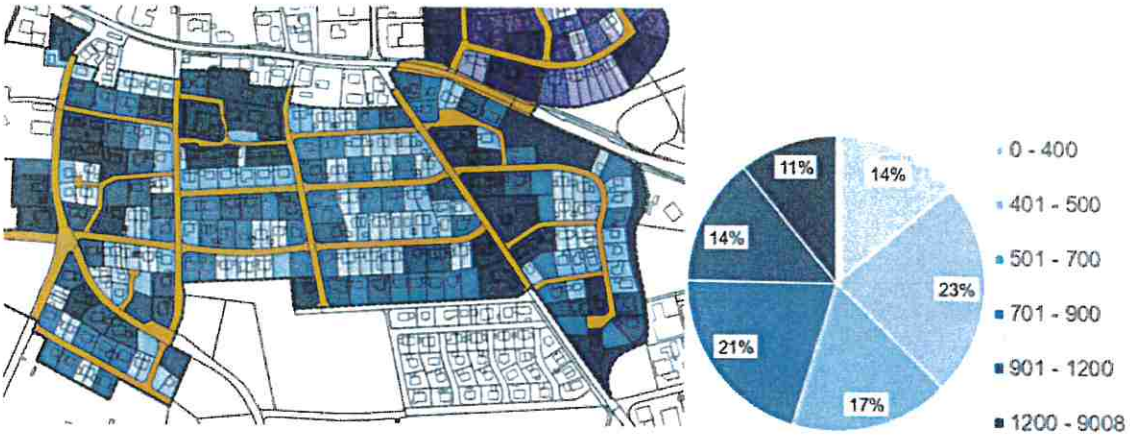

Abb. 18: Grundstücksgrößen - Bestandsanalyse d. Baugebiete v. Odelzhausen, o.M.

5.2 Baudichte (Grundflächenzahl – GRZ)

Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke wurde im Plangebiet weitestgehend zweigeteilt erhoben. Zum einen wurde die Flächeninanspruchnahme, die sich ausschließlich durch die Überbauung mit Hauptgebäuden (einschl. der zugehörigen Terrassen) ergibt, erhoben. Zum anderen wurde die Flächeninanspruchnahme, die sich durch die versiegelten Flächen insgesamt – also durch Haupt- und Nebengebäude sowie die Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO – ergibt, erhoben. Die Erhebung der Haupt- und Nebengebäude beruht auf der Auswertung der digitalen Flurkarte. Die Ermittlung der Terrassen und der versiegelten Flächen beruht auf Luftbildauswertungen, sodass die hier ermittelten Werte teilweise geringe Abweichungen gegenüber den tatsächlich vorhandenen Werten aufweisen können.

Die reine Betrachtung der GRZ I ergibt, dass im Plangebiet etwas über 50 % der Grundstücke eine GRZ I von unter 0,2 und die restlichen Grundstücke (mit einigen wenigen Ausnahmen) eine GRZ I von unter 0,3 aufweisen. Das bedeutet, dass bei diesen Grundstücken weniger als 20 % bzw. 30 % der Grundstücksfläche mit Hauptgebäuden (einschl. den zugehörigen Terrassen) überdeckt sind. Die Ermittlung der GRZ I macht deutlich, dass die Grundstücke im Plangebiet ein hohes Maß an Nachverdichtungspotenzial aufweisen, da die Diskrepanz zwischen tatsächlicher und möglicher Bebauung groß ist.

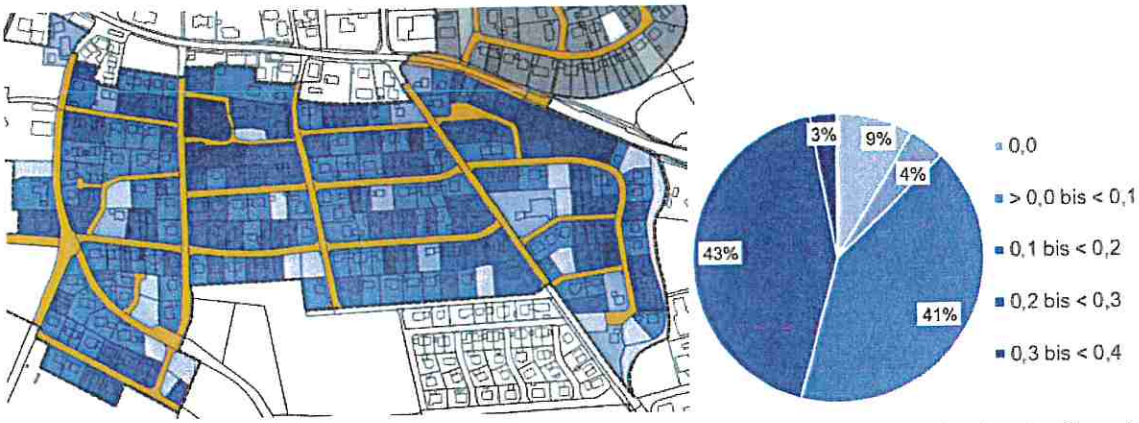

Abb. 19: GRZ I (durch Hauptgebäude einschl. der zugehörigen Terrassen überbaute Grundstücksflächen) - Bestandsanalyse d. Baugebiete v. Odelzhausen, o.M.



Abb. 20: GRZ I + GRZ II (durch Haupt-/Nebengebäude sowie Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO überbaute Grundstücksflächen) - Bestandsanalyse d. Baugebiete v. Odelzhausen, o.M.

Bei Betrachtung der gesamten versiegelten Grundstücksfläche, die von Haupt- und Nebengebäude sowie Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO überdeckt und unterbaut wird, macht deutlich, dass bei etwa 80 % der Grundstücke im Plangebiet eine GRZ von unter 0,6 vorliegt. D.h. dass bei diesen Grundstücken weniger als 60 % der Grundstücksfläche mit den o.g. baulichen Anlagen überdeckt bzw. unterbaut sind; die Hälfte davon entfällt auf eine GRZ von unter 0,4. Die restlichen 20 % weisen eine Bebauung von mehr als 60 % der Grundstücksfläche (GRZ > 0,6) auf. Hinsichtlich des Versiegelungsgrades sind keine Konzentrationsbereiche erkennbar, d.h. die Grundstücke mit geringer bzw. hoher Versiegelung verteilen sich gleichmäßig über das gesamte Plangebiet.

5.3 Geschossigkeit

Die Erhebung der Geschossigkeit beruht ausschließlich auf der äußerlichen Inaugenscheinnahme der Gebäude, sodass keine genaue Kenntnis darüber besteht, ob es sich bei den Dachgeschossen der Gebäude um ausgebaute Vollgeschosse handelt oder nicht.

Der überwiegende Anteil der Gebäude im Plangebiet (etwa zwei Drittel) weist eine Geschossigkeit von II+D auf. Mit Ausnahme einiger weniger Wohngebäude, die eine höhere Geschossigkeit aufwiesen, weist das verbleibende Viertel der Gebäude eine geringere Geschossigkeit (I+D und II) auf.

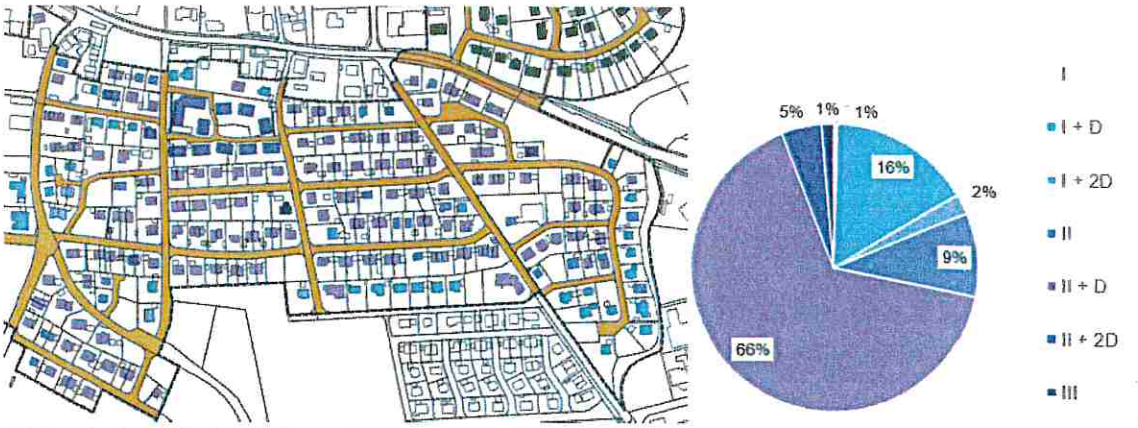

Abb. 21: Anzahl der Vollgeschosse - Bestandsanalyse d. Baugebiete v. Odelzhausen, o.M.

5.4 Wohnungen je Wohngebäude



Abb. 22: Anzahl der Wohneinheiten - Bestandsanalyse d. Baugebiete v. Odelzhausen, o.M.

Die Wohnnutzung im Plangebiet verteilt sich mehrheitlich auf Ein- und Zweifamilien- sowie auf Doppel- und Reihenhäuser. Mehrfamilienhäuser sind nur in einem sehr geringen Umfang vorzufinden. Der Anteil der Gebäude mit einer Wohnung dominiert mit ca. 75 %. Der Anteil von Gebäuden mit zwei Wohnungen liegt bei ca. 16 %, mit drei Wohnungen bei ca. 7 % und mit vier und mehr Wohnungen lediglich bei ca. 2 %. Darüber hinaus sind weder bei der Anzahl der Wohnungen noch bei den Gebäudetypen Konzentrationszonen erkennbar; die Verteilung erfolgt gleichmäßig über das Plangebiet.

5.5 Dachformen und -neigungen

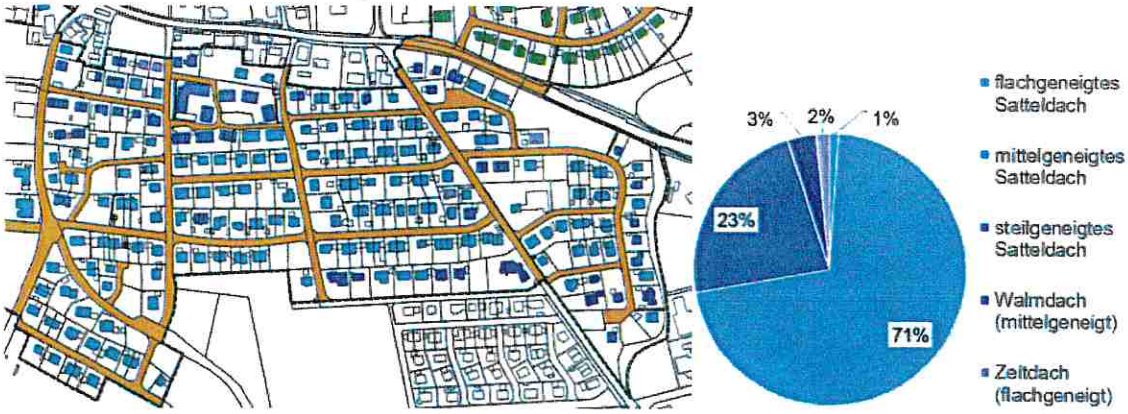

Abb. 23: Dachformen und -neigungen - Bestandsanalyse d. Baugebiete v. Odelzhausen, o.M.

Die Dachlandschaft im Plangebiet wird mit 95 % vom Satteldach bestimmt. Dabei überwiegt das mittelsteilgeneigte Satteldach mit Abstand, gefolgt vom steilgeneigten Satteldach; das flachgeneigte Satteldach ist nur in geringerer Anzahl vertreten. Die restlichen ca. 5 % der Gebäude im Plangebiet wurden mit Walm- oder Zeltdach ausgeführt.

5.6 Fazit

Die Bestandsanalyse macht deutlich, dass die Grundstücke innerhalb des Plangebietes, insb. bedingt durch die strikten Vorgaben der rechtkräftigen Bebauungspläne, noch Potenzial zur baulichen Nachverdichtung aufweisen. Die Nachverdichtung kann sowohl in der Fläche (z.B. durch Ausschöpfung der GRZ) als auch in der Höhe (z.B. durch Aufstockung der Gebäude und Erhöhung der Anzahl an Wohnungen) erfolgen. Da es sich um Baugebiete älteren Datums handelt, ist es wahrscheinlich, dass Nachverdichtungsvorhaben im Rahmen von Generationenwechseln sukzessiv erfolgen.

6. ZIEL DER PLANUNG / PLANUNGSKONZEPT

6.1 Landes- und regionalplanerische Ziele

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes steht mit den übergeordneten landes- und regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen im Einklang, da mit der innerörtlichen Nachverdichtung insbesondere

- die Inanspruchnahme von Grund und Boden durch Nutzung vorhandener Potenziale im Innenbereich verringert wird,
- die Versiegelung von Freiflächen niedrig gehalten wird,
- eine Zersiedlung der Landschaft verhindert wird und
- der Erhaltung der gewachsenen Siedlungsstruktur und der nachhaltigen Weiterentwicklung besondere Bedeutung zukommt.

6.2 Städtebauliche Ziele

Im Sinne eines flächen-, ressourcensparenden und sinnvollen Umgangs mit Grund und Boden ist die Gemeinde Odelzhausen bestrebt, die noch verfügbaren Flächen im Innenbereich optimal zu nutzen sowie auf den bereits bebauten, zum Teil sehr großzügig geschnittenen Grundstücken innerhalb der Baugebiete der 1970er Jahre mit sehr restriktivem Baurecht die Möglichkeit zur Nachverdichtung zu schaffen.
Durch die erneute Überplanung des Gebietes soll primär eine gebietsverträgliche Nachverdichtung, die den heutigen Anforderungen an modernes und energieeffizientes Bauen gerecht wird, ermöglicht werden.

Ziele der Planung sind:

- Maßvolle Nachverdichtung (sowohl in der Fläche als auch in der Höhe) durch Flexibilisierung der Festsetzungen, u.a. durch Aufweitung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen), Erhöhung der Geschossigkeit und der Wohneinheiten.
- Stärkung des Wohnstandortes Odelzhausen durch Schaffung der Möglichkeit zur Realisierung von Mehrfamilienhäusern (und damit auch von Miet- und Eigentumswohnungen) in räumlicher Nähe zur Ortsmitte.
- Reduzierung des Flächen- und Ressourcenverbrauchs durch einen flächen- und ressourcensparenden Umgang mit Grund und Boden durch
  - Nutzung von bereits erschlossenen Flächen im Innenbereich vor Zersiedlung der unversiegelten und unerschlossenen Landschaft im Außenbereich und

  - Begrenzung der oberirdischen Stellplätze, um insb. bei Neubauvorhaben von Mehrfamilienhäusern die Realisierung von Tiefgaragen zu fördern und den Versiegelungsgrad zu verringern.
- Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches von Odelzhausen entlang der Hauptstraße in Anlehnung an die Ziele der Sanierungssatzung (Ausweisung eines urbanen Gebietes).
- Bestrebung, den Erhalt von bestehenden Gehölzstrukturen zu fördern, sofern eine Fällung im Rahmen der Nachverdichtung nicht zwingend geboten ist (Festsetzung einer hohen Anzahl an Ersatzpflanzungen).
- Gewährleistung einer angemessenen Verhältnismäßigkeit zwischen Bebauung und Freiflächen durch die Kopplung der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude an die Grundstücksgröße und der Beschränkung von oberirdischen Stellplätzen.
- Optimierte Berücksichtigung der Anforderungen an einen energiesparenden Wohnungsbaustandard.

7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden entsprechend einer verträglichen innerörtlichen Nachverdichtung die derzeit noch gültigen Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne in Anlehnung an die Bestandsbebauung flexibilisiert. Sofern die textlichen Festsetzungen nichts anderes bestimmen, treten diese erst bei einer Neubebauung, einer Ersatzbebauung oder einer Aufstockung von Hauptbaukörpern in Kraft.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird nahezu das gesamte Plangebiet entsprechend der faktisch vorhandenen Nutzung, die auch künftig beibehalten werden soll, als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Einzig die Grundstücke zwischen der Hauptstraße im Norden, der Lukkaer Straße im Osten und der Kohlstattstraße im Westen werden entsprechend der Zielsetzung der Fortschreibung der Sanierungssatzung „Ortsmitte“ als urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Mit der Festsetzung soll das bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „Ortsmitte“ festgesetzte urbane Gebiet erweitert und die Ortsmitte von Odelzhausen insgesamt gestärkt werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Im WA wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch die Anzahl an Vollgeschossen.
Zur Förderung einer innerörtlichen Nachverdichtung, im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, wird die GRZ entsprechend den Obergrenzen der BauNVO im WA mit max. 0,4 festgesetzt. Im WA wird zudem die gemäß BauNVO mögliche Überschreitung der maximal zulässigen GRZ durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-2 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % zugelassen. Zusätzlich wird die Möglichkeit geschaffen, bei der Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO (Tiefgaragen) die festgesetzte GRZ bis zu einem Wert von 0,8 zu überschreiten. Dies dient insb. der Realisierung von Mehrfamilienhäusern. Mit dieser Festsetzung soll unter Aufrechterhaltung oberirdischer Grün- und Versickerungsflächen ein verdichteter Wohnungsbau gefördert werden.

Im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung wird die Anzahl der Vollgeschosse nahezu im gesamten Baugebiet (WA 2) auf drei Vollgeschosse erhöht. Dabei wird bestimmt, dass das dritte Vollgeschoss entweder im Dachgeschoss liegen muss oder als zurückversetztes Staffelgeschoss zu realisieren ist.
Im kleinräumigen WA1 wird aus städtebaulichen Gründen, insb. aufgrund der kleinteiligen Umgebungsbebauung, die bestehende Anzahl an Vollgeschossen (zwei Vollgeschosse mit der Maßgabe, dass sich das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden muss) aufrechterhalten.
Wie der Bestandsaufnahme (s. Pkt. 5.3) entnommen werden kann, orientiert sich die Festsetzung an der im Großteil des Plangebiets bereits vorhandenen Bebauung, die eine Geschossigkeit von II+D aufweist, sodass eine maßvolle vertikale Nachverdichtung sichergestellt ist. Die Zulässigkeit von Staffelgeschossen ermöglicht dabei mehr Flexibilität bei der Bebauung. Auch wenn im Plangebiet derzeit keine Gebäude mit Staffelgeschoss vorhanden sind, erscheint die Zulässigkeit als städtebaulich darstellbar.
Für das MU werden keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen; die Zulässigkeit ergibt sich nach § 34 BauGB.

7.3 Bauweise, Grenzabstände

Entsprechend der bestehenden und auch künftig beabsichtigten Bebauung wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Neben der Errichtung von Einzelhäusern mit bis zu 6 Wohnungen je Einzelhaus werden auch Doppelhäuser mit bis zu 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte und Hausgruppen mit höchstens einer Wohnung je Wohngebäude zugelassen.
Um bei einer Nachverdichtung, trotz der Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern, keinen übermäßigen Mehrverkehr im Baugebiet zu generieren, wurde die Anzahl der Wohnungen je Einzelhaus bezogen auf die Grundstücksgröße festgesetzt.
Sowohl zur Erhaltung des Ortsbildes der Baugebiete und der Wohnqualität im Plangebiet als auch im Sinne der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme und des sozialen Wohnfriedens werden trotz der gewünschten Nachverdichtung die Abstandsflächen gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 6a BayBO im gesamten Plangebiet mit 1 H (einschl. dem 16 m Privileg) festgesetzt. Um aber auch eine Nachverdichtung, z.B. durch Erweiterung, Aufstockung, Änderung und Nutzungsänderung der Bestandsbebauung sowie eine Ersatzbebauung, zu ermöglichen, wurde für den Baubestand eine abweichende Regelung getroffen. So dass diese baulichen Veränderungen ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die bestehenden Abstandsflächen aufrechterhalten werden und der Mindestabstand von 3,0 m beibehalten wird.
Für das MU werden keine Festsetzungen zur Bauweise und zu den Grenzabständen der baulichen Nutzung getroffen; die Zulässigkeit ergibt sich nach § 34 BauGB.

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Zur Ermöglichung der gewünschten Nachverdichtung werden die bisher sehr eng gefassten Bauräume, die durch Baugrenzen und -linien für Hauptgebäude und z.T. auch für Garagen vorgegeben waren und von denen bereits im Bestand abgewichen wird, durch großflächige Baugrenzen ersetzt.
Zudem wird die Möglichkeit geschaffen, Stellplätze und Garagen (einschl. Tiefgaragen und Carports) i.S.d. § 12 BauNVO sowie untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO unter gewissen Voraussetzungen (insb. unter Beachtung der Vorgaben der Stellplatzsatzung und nicht im Vorgartenbereich) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zu errichten. Gleichzeitig wird aber auch die Anzahl

der oberirdischen Stellplätze auf höchstens acht beschränkt. Diese Festsetzung bewirkt, dass der Stellplatznachweis von Mehrfamilienhäusern mit einem Bedarf von mehr als acht Stellplätzen in einer Tiefgarage erfolgen muss. Dies gilt auch, wenn das Grundstück grundsätzlich groß genug wäre, um die erforderlichen Stellplätze oberirdisch nachweisen zu können. Mit dieser Beschränkung sollen trotz der möglichen Nachverdichtung mit Mehrfamilienhäusern oberirdische Grün- und Versickerungsflächen aufrechterhalten werden.
Für das MU werden keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt; die Zulässigkeit ergibt sich nach § 34 BauGB.

7.5 Gestaltungsfestsetzungen

Die bisher zum Teil sehr restriktiven Festsetzungen zur Gebäude- und Dachgestaltung werden flexibilisiert. Anlehnend an die Bestandsbebauung im Plangebiet sowie in dessen räumlichem Umfeld werden bei Hauptgebäuden, die ohne Staffelgeschoss ausgeführt werden, ausschließlich Sattel- sowie Walmdächer und ausnahmsweise Zeltdächer zugelassen. Bei Hauptgebäuden, die mit Staffelgeschoss ausgeführt werden, werden hingegen ausschließlich Flachdächer mit bis zu 5° zugelassen. Untergeordnete Anbauten, Garagen (einschl. Carports) und sonstige Nebengebäude können sowohl als Sattel-, Walm- oder Flachdach ausgebildet werden.
Aus ortsgestalterischen Gründen werden zudem Festsetzungen zu Dachaufbauten getroffen, um trotz zahlreicher Flexibilisierungen eine Integration der Neubauten ins bestehende Ortsgefüge sicherstellen zu können. Aus selbigem Grund werden für die Fassadengestaltung und Dacheindeckung grelle und leuchtende Farben ausgeschlossen und für die Dacheindeckung zudem ein Farbspektrum vorgegeben. Zur Verbesserung des Klimas und zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen wird aber auch eine Dachbegrünung zugelassen.
Der Gemeinderat hat einen Grundsatzbeschluss gefasst, um künftig einheitliche Vorgaben zu den Grundstückseinfriedungen machen zu können. Die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entsprechen diesem Beschluss.

7.6 Bodenschutz / Artenschutz / Grünordnung

Da es sich bei dem Plangebiet um ein gewachsenes innerörtliches Gebiet handelt, wurden keine Neupflanzungen festgesetzt. Es wurde aber festgesetzt, dass bestehende Gehölzstrukturen bei Fällung zu ersetzen sind. Die Anzahl der Ersatzpflanzungen ist vom Stimmumfang der zu fällenden Bäume abhängig.
Zur Vermeidung eines Tötungs- und Schädigungsverbots nach § 44 BNatSchG wurde lediglich festgesetzt, dass Baumfällungen im Winterhalbjahr und somit außerhalb der Vogelbrutzeit zu erfolgen haben. Um die Bodenversiegelung möglichst gering zu halten, sind Stellplätze und Erschließungsflächen in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

8. UMWELTBELANGE

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

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

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: Beim Plangebiet handelt es sich um ein nahezu vollständig bebautes Siedlungsgebiet, in dem sich über die letzten Jahrzehnte zahlreiche Gehölzstrukturen unterschiedlicher Ausprägung entwickelt haben. Um die Gehölzstrukturen trotz zulässiger Nachverdichtung möglichst nicht zu gefährden bzw. eine Fällung nur im benötigten Ausmaß anzustreben, wurde eine hohe Anzahl an Ersatzpflanzungen festgesetzt. Eine Betroffenheit des Schutzgutes liegt zwar insb. für die noch unbebauten Grundstücke vor, kann jedoch als gering eingestuft werden, da für die Baugrundstücke bereits Baurecht besteht.

Schutzgut Boden: Die festgesetzte GRZ von 0,4 im WA entspricht dem bestehenden Baurecht sowie dem gemäß BauNVO üblichen Maß innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes, sodass infolge der Planung keine über- bzw. unverhältnismäßige Versiegelung zugelassen wird. Im MU gilt die Zulässigkeit nach § 34 BauGB, somit können die Orientierungswerte gemäß BauNVO von 0,8 herangezogen werden. Gegenüber dem bestehenden Baurecht, das hier zu 3/4 ein Dorfgebiet und zu 1/4 ein allgemeines Wohngebiet (Ecke Hauptstraße / Lukkaer Straße) festsetzt, wird somit eine erhöhte Versiegelung zugelassen. Vor dem Hintergrund, den zentralen Versorgungsbereich entlang der Hauptstraße zu erweitern, und der Tatsache, dass die GRZ im derzeit festgesetzten WA bereits überschritten ist, ist die mögliche zusätzliche Erhöhung städtebaulich vertretbar. Insgesamt ist von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut auszugehen.

Schutzgut Fläche: Der Flächennutzungsplan stellt das gesamte Plangebiet als Siedlungsfläche (Wohnbaufläche und Dorfgebiet) dar. Durch die Nachverdichtung kann eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich gemindert werden. Eine Betroffenheit des Schutzguts kann ausgeschlossen werden.

Schutzgut Wasser: Das Plangebiet befindet sich außerhalb gefährdeter Hochwasserflächen. Weder Wasserschutzgebiete noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete gemäß dem Regionalplan der Region München (RP 14) werden von der Planung berührt. Die Versickerung und Entwässerung sind bereits sichergestellt; eine Änderung der Ist-Situation ist nicht beabsichtigt. Bei Neubauvorhaben soll gering verschmutztes Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken vorzugsweise breitflächig über die bewachsene Oberbodenzone versickert werden. Lassen die Bodenverhältnisse dies nicht zu, sind Rückhaltemaßnahmen mit gedrosseltem Überlauf vorzusehen. Eine zusätzliche Betroffenheit des Schutzguts kann somit ausgeschlossen werden.

Schutzgut Luft und Klima: Die geplante Nachverdichtung stellt gegenüber der Ist-Situation keine zusätzliche Barriere für die vorherrschenden Windverhältnisse dar, da es sich um ein bereits bebautes Siedlungsgebiet handelt, das von weiteren Siedlungsflächen umgeben ist. Auch werden infolge der Planung weder Frischluftzufuhr- und Kaltluftschneisen berührt noch klimatische Aufheizungseffekte begründet. Insgesamt ist daher von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut auszugehen.

Schutzgut Mensch: Durch die geplante Nachverdichtung sind keine negativen Auswirkungen für die Bevölkerung zu erwarten. Der infolge der möglichen Nachverdichtung entstehende Quell- und Zielverkehr verursacht zwar zusätzlichen Verkehrslärm; dieser ist jedoch mit den umgebenden Nutzungsstrukturen vereinbar und ruft somit keine unzumutbaren Störungen hervor.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild: Das bereits vorhandene Siedlungsgebiet befindet sich im bebauten Innenbereich. Mit der baulichen Nachverdichtung wird zwar eine höhere Baudichte ermöglicht, die sich jedoch in die umgebende Siedlungsstruktur einfügt. Eine negative Beeinträchtigung des Ortsbildes ist durch die erhöhte gestalterische Flexibilisierung nicht zu erwarten.

Kultur- und Sachgüter: Im nördlichen Plangebiet, das als MU festgesetzt ist, befinden sich zwei Baudenkmäler. In der Hauptstraße 18 (Fl.Nr. 3) ein zweigeschossiges Wohnhaus um 1840/50 mit Flachsatteldach und seltener Fassadenmalerei im Maximiliansstil (D-1-74-135-2) und in der Hollergreppenstraße 3 (Fl.Nr. 236) ein erdgeschossiges Forsthaus um 1930-35 mit verputztem Steildachbau mit Gauben und Remise (D-1-74-135-41). Im MU werden mit Ausnahme der Art der baulichen Nutzung keine weiteren Festsetzungen getroffen, sodass sich die Zulässigkeit nach § 34 BauGB ergibt. Nachteilige Auswirkungen auf die Baudenkmäler infolge der vorliegenden Bauleitplanung sind daher nicht zu erwarten.

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

9. ENERGIE

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insb. die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB). Um dem Klimaschutz Rechnung tragen zu können, sind die Eigentümer seit 2009 verpflichtet, im Falle eines Neubaus anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann u.a. durch (Grundwasser-)Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel oder durch Maßnahmen wie z.B. die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen erfolgen. Für Photovoltaikanlagen auf Dachflächen ist eine Südausrichtung der Gebäude bzw. der Dachflächen entscheidend; auch der Grundstückszuschnitt und die überbaubaren Grundstücksflächen sind bei der Ausrichtung der Dachflächen von Bedeutung. Beim baulichen Konzept können mit einer Südausrichtung der Gebäude auch über die Fensterfronten solare Gewinne erzeugt werden. Solare Gewinne lassen sich aber auch ebenso bei der Errichtung von kompakten Baukörpern und der Zulässigkeit von Flachdächern, auf denen Photovoltaikanlagen aufgeständert werden können, erzielen.

Solarenergie:
Im Plangebiet liegt das Jahresmittel der globalen Strahlung bei ca. 1165 - 1179 kWh/m² und der Sonnenscheindauer bei ca. 1650 h/Jahr - 1749 h/Jahr. Damit liegen sowohl die globale Strahlung als auch die Sonnenscheindauer im Vergleich zum bayerischen Durchschnitt im oberen Mittelfeld, woraus sich eine gute Nutzungseignung für Solarthermie und Photovoltaik ergibt.
Im Plangebiet sowie auch in dessen räumlichem Umfeld wird Sonnenenergie mittels Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gebäude bereits vereinzelt genutzt. Innerhalb des Plangebietes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von weiteren Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten ausgebaut werden.

Erdgekoppelte Wärmepumpen-Systeme:
Der Einsatz von Grundwasserwärmepumpen, der im Großteil des Plangebiets einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde bedarf, sowie von Erdwärmekollektoranlagen ist im gesamten Plangebiet möglich. Der Einsatz von Erdwärmesondenanlagen ist im östlichen Plangebiet ebenfalls möglich, bedarf jedoch einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde; im westlichen Plangebiet hingegen ist der Einsatz dieser Anlagen hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich kritisch und daher nicht möglich.

10. VER- UND ENTSORGUNG

Da es sich bei dem Plangebiet um ein bereits im Zusammenhang bebautes Gebiet handelt, kann von einer gesicherten Ver- und Entsorgung ausgegangen werden.

Stromversorgung:
Im Plangebiet befinden sich von der Bayernwerk Netz GmbH betriebene Versorgungsanlagen. Die Lage dieser Anlagen kann eingesehen werden unter: https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html.
Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.
Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.
Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.
Um eine wirtschaftliche und zukunftsorientierte elektrische Erschließung im Zuge der Energiewende (wie Ausbau von Erneuerbaren Energien, E-Mobilität, Speicherlösungen) zu gewährleisten, ist es erforderlich, weitere Transformationsstandorte (mit einer benötigten Flächengröße von ca. 20 m²) vorausschauend zu berücksichtigen.

11. IMMISSIONSCHSUTZ

11.1 Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirken Verkehrslärmimmissionen der Autobahn A 8 (geringste Entfernung: ca. 370 m), der Staatsstraße St 2051 (geringste Entfernung: ca. 23 m) sowie der Kreisstraße DAH 6 (unmittelbar angrenzend) ein.
Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplans wurde auf die Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung sowie auf die Festsetzung von Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm (in Form von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen) ver-

zichtet, da es sich bei dem Plangebiet um ein bereits nahezu vollständig bebautes Siedlungsgebiet handelt, für das nach § 34 BauGB Baurecht besteht. Eine rechtliche Überprüfung hat ergeben, dass für derartige Gebiete die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen in Bezug auf Verkehrslärm nicht zwingend erforderlich ist.
Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan zudem um einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB handelt, gilt über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus § 34 BauGB, der im Vollzug anzuwenden ist. Damit wird die Ausführung des passiven Schallschutzes dem nachfolgenden (Bau-)Genehmigungsverfahren überlassen.

Des Weiteren ist anzumerken, dass die Immissionsgrenzwerte für Dorfgebiete und urbane Gebiete identisch sind. Für das allgemeine Wohngebiet, welches nun die Schutzwürdigkeit eines urbanen Gebiets bekommt, gelten nun um 5 dB(A) höhere Immissionsgrenzwerte. Da aber keine Maßnahme im Anwendungsbereich der 16. BImSchV (Neubau oder wesentliche Änderung von Verkehrswegen) absehbar ist, hat dies keine Auswirkung. Eine zukünftige mögliche Erhöhung der Lärmbelastung im Anwendungsbereich der 16. BImSchV wird von der Gemeinde als zumutbar angesehen.

11.2 Gewerbelärm

Entsprechend der Sanierungssatzung ist der Bereich unmittelbar südlich der Hauptstraße einer Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe zuzuführen. Dieses Sanierungsziel wurde durch die Festsetzung eines Urbanen Gebietes (MU) konkretisiert.

Eine relevante zukünftige Gewerbelärmbelastung ist nicht zu erwarten.
Der Bereich südlich der Hauptstraße, östlich der Kohlstattstraße, weiter nach Osten bis einschließlich des Grundstücks mit der Fl.Nr. 236 war bisher als Dorfgebiet und wird nun als urbanes Gebiet festgesetzt. Die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbelärmimmissionen sind nun am Tag 3 dB(A) höher und in der Nacht unverändert. Die hier östlich anschließenden Grundstücke mit den Fl.Nrn. 234 und 235 (Grundstücke Richtung Lukkaer Straße) waren bisher als allgemeines Wohngebiet und werden nun als urbanes Gebiet festgesetzt. Die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbelärmimmissionen sind nun am Tag 8 dB(A) und für die Nacht um 5 dB(A) höher.

Unmittelbar nördlich der Hauptstraße, zwischen dem Postweg und der Schloßstraße ist die Bebauung im Wesentlichen mit Wohngebäuden abgeschlossen. Östlich der Schloßstraße befindet sich ein Gewerbebetrieb in einem urbanen Gebiet. Hier werden die zulässigen Lärmemissionen nach Süden durch das allgemeine Wohngebiet östlich der Lukkaer Straße (Bebauungsplangebiet „Östlich der Kreisstraße DAH 6") eingeschränkt. Somit ist derzeit mit keiner relevanten Zunahme der Gewerbelärmbelastung zu rechnen. Eine zukünftige mögliche Erhöhung der Lärmbelastung wird von der Gemeinde als zumutbar angesehen.
Dies gilt auch für die Grundstücke, die sich südlich des Sanierungsbereiches „Durchmischung" nach den Vorgaben der Sanierungssatzung befinden. Hier werden im Wesentlichen die Lärmimmissionen durch die sich unmittelbar an der Hauptstraße befindlichen Gebäude gemindert. Eine zukünftige mögliche Erhöhung der Lärmbelastung wird von der Gemeinde auch für diesen Bereich als zumutbar angesehen.

Der Bereich unmittelbar entlang der Hauptstraße wird nicht überplant. Hier befindet sich ein Gewerbe- und Wohngebäude (derzeit Bäckerei Cumpanum).

Bei einem Ortstermin wurde festgestellt, dass keine Gewerbelärmemissionen nach Westen oder Süden abgestrahlt werden. An diesen Fassaden befinden sich ausschließlich Wohnnutzungen. Im Genehmigungsbescheid sind daher auch keine zulässigen Lärmimmissionen für den Bereich südlich des Betriebes festgelegt, der nun zu einem allgemeinen Wohngebiet geändert wird. Für das Grundstück mit der Fl.Nr. 23 ist festgelegt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden müssen. Hier ändern sich nun die Immissionsrichtwerte der TA Lärm dahingehend, dass diese tagsüber um 8 dB(A) und nachts um 5 dB(A) abgesenkt werden. Da in diese Richtung aber keine Lärmemissionen zu erwarten sind, ergeben sich auch keine relevanten Nachteile für den genehmigten Betrieb.

Zudem kann auch davon ausgegangen werden, dass vom östlich gelegenen Gewerbegebiet keine unzumutbaren Lärmimmissionen auf das Plangebiet einwirken, da im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Zweite Erweiterung Gewerbegebiet, Teil 2“ vom 25.04.2018 bereits an deutlich näher zur Emissionsquelle gelegenen Immissionsorten (z.B. IO 03 ‚Eichenstraße 33‘ und IO 02 ‚An der Hochbreite 2‘) keine unzumutbaren Immissionen vorliegen.

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan zudem um einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB handelt, gilt über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus § 34 BauGB, der im Vollzug anzuwenden ist. Damit wird die Ausführung des passiven Schallschutzes dem nachfolgenden (Bau-)Genehmigungsverfahren überlassen.

11.3 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.

12. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	**155.800 m²**
▪ Bestehende Straßenverkehrsflächen	23.618 m²
Geltungsbereich (abzüglich der bestehenden Verkehrsflächen)	**132.182 m²**
▪ **Allgemeines Wohngebiet (WA)**	**118.264 m²**
davon: überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze)	76.071 m²
▪ **Urbanes Gebiet (MU)**	13.918 m²